



– البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

الدفتري العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة

: عقود ومسؤولية

إعداد الطالب:

تر حمزة

:

بجياوي فاتح

لجنة المناقشة

الأستاذ : العشاش محمد رئيسا

الأستاذ : يجياوي فاتح مشرفا و مقرا

الأستاذ : بن قوية مختار ممتحنا

السنة الدراسية 2016/2015

كلمة شكر

عملاً بقول الرسول (ص) : " من لم يشكر الناس لم يشكر الله " ، لا يفوتني في مستهل هذا البحث أن أتقدم بأسمى و أخلص عبارات الشكر و التقدير إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع ، و أخص بالذكر أستاذي المشرف " يحيى فاتح " ، على التوجيهات التي قدمها لي طيلة إنجازي لهذا العمل .

أشكر أستاذتي الذين تدرجت على يدهم و كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة ألكلي منذ أول حاج ، البويرة ، كما أشكر كل من أفادني بأي معلومة أو ساعدني في الحصول على أي مرجع أو ساهم من قريب أو بعيد ، في إنجاز هذا العمل .

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى كل من في الوجود بعد الله
و رسوله أمي الغالية ،

إلى سندي وقوتي و ملاذي بعد الله أبي

إلى من كانوا ملاذي و ملجئي إخوتي الأعزاء.

إلى الوجه المفعم بالبراءة ابنتي أختي هديل و أريج.

إلى من جعلهم الله إخوتي بالله بوبكر ،

نورالدين ، وليد ، سعيد ،

سفيان ، أحمد

إلى كل الزملاء

زهرة ، أمينة ، رقية ، زينب ،

أميرة ، هناء ، فيروز

إلى جميع الأصدقاء و الزملاء

إلى كل من أمد لي يد العون لإنجاز هذا العمل المتواضع ،

جزاهم الله خيرا .

قائمة المختصرات

1 - اللغة العربية :

ج	:	الجزء
ج.ر	:	الجريدة الرسمية
ص.ص	:	من صفحة إلى صفحة
ق.إ.م.إ	:	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.ت.ع	:	قانون التوجيه العقاري
ق.م.ج	:	القانون المدني الجزائري
م.ق	:	المجلة القضائية
م.م	:	مجلة الموثق
م.س	:	مرجع سابق
م.م.د	:	مجلة مجلس الدولة
ب.ر.ط	:	بدون رقم طبعة
م.م.ع	:	مجلة المحكمة العليا
ب.س.ن	:	بدون سنة نشر

2 - اللغة الفرنسية :

éd : edition

n° : numéro

Op,cit : opus citatum une locution latine qui signifie ouvrage précédement cité

P : page

مقدمة

العقار ثروة لا تزول و حب امتلاكه غريزة في الإنسان منذ الأزل، فتنافس الأشخاص أوجد عدة طرق لاكتسابه مما أدى إلى نشوب نزاعات كثيرة و معقدة ، هذا ما اضطر الدول إيجاد طرق لحمايته و تنظيم طريقة إكتسابه و إثبات ملكيته ، مما أدى إلى سن مختلف التشريعات من أجل تنظيم عملية الملكة و إستغلاله و التداول عليه .

يتميز موضوع إثبات الملكية بأنه من أهم المواضيع التي تطرح جدلا واسعا في ميدان القانون العام و الخاص، هذا نظرا للصعوبات العلمية و العملية التي تكتنف هذا الميدان خصوصا فئة الباحثين و المطبقين، و لعل ذلك ناتج عن تعدد و تشعب مصادر هذا القانون والإجراءات التقنية المعقدة التي يعالجها موضوع الإثبات، لاسيما في الأراضي التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري .

حقوق الملكية و سائر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية و شخصية من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة كافة الأشخاص و لكي تكون لها قوة الحجية إستوجب من المشرع إيجاد طرق و حلول تكون كقوة لإثبات حق الملكية لدى الغير، و من الطرق التي أتى بها المشرع لفض نزاعات إكتساب الملكية العقارية هو الدفتر العقاري ، فهو أقوى وسيلة يقدمها الشخص لعم موقفه و الوصول إلى الحق المطالب به.

ترجع جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني في سنة 1891 م، و إرتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي، و مع اكتساح هذا النظام دول العالم الذي أخذت به تباعا و إقتناعا، رتأى المشرع الجزائري الأخذ به لمواكبة التطورات، و تم استعمال مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة من قبل المشرع الجزائري بموجب

المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 02/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي

(1) المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

ووضع مختلف الوثائق ، كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية ، و تم تنظيمه بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/03/25، لمتعلق بإعداد مسح العقاري العامة المنفذ بمرسومين 762/76 و 63/76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري .

حصول على الدفتر العقاري يجب المرور على عملية المسح العقاري فهو من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأرضي، و ذلك ليتم تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها و شهرها في السجل العيني، و بعد الإنتهاء من عملية المسح و إيداعها لدى المحافظة العقارية، يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية، و الترقيم العقاري في هذه المرحلة إما أن يكون نهائيا عملا بالمادة 12 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ و إما أن يك طبقا للمادتين 13 14 .

فإذا أصبح الترقيم العقاري نهائيا يلم المحافظ العقاري صاحب الحق العيني بدلا من شهادة الملكية التي كانت تسلم سابقا .

يتمحور موض هذه المذكرة حول إثبات الملكية العقارية بالدفتر العقاري أهمية دراسة هذا الموضوع في التعريف بالطريقة التي يتم باعها للحصول عليه والإجابة عن أهم المسائل المتعلقة به و محاولة إيجاد حلول عن المشاكل و المنازعات المتعلقة به .

ن للدفتر العقاري أهمية خاصة لدى الأف وسيلة يقدمه الحق الذي يطالب به ، ولكن من الناحية العملية يعاني كثيرا للحصول عليه نتيجة بالإجراءات القانونية اتباعها مما يؤدي به ، إما بسبب نزا آخرين نفس الملكية العقاري العقارية التي تعتبر الهيئ الإدارية المكلفة قانونا بمند

(1) 12 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري 1976/03/25
1976/04/13 30

من أهم الأسباب التي جعلت إهتمامنا ينصب على هذا الموضوع هو البحث في مشكل
، و تسليط الضوء على أسباب طول الذ
وي القضاء
الدفتري العقاري
وع جديد لم يت
التطرق له كثيرا ضمن الدراسات السابقة كما أذ
يه ف أيضا إلى البد
أخذ المشرع و القضاء الجزائريين بالحجية المطلقة للدفتري
العقاري .

الموضوع أهمية كبرى
ن في تحلي
من بعض
وص القانوني
الخاصة بالمج
اري ، أما م
ري فق
ذه الدراسة ملمة بعدة مقاييس كالمنازعات الإدارية و القضائي
العقاري
يعاني منها مواطن في الحصول عليه .
نهدف من خلال هذه الدراسة إلى :

- التعريف بالدفتري العقاري و بالإجراءات الواجب إتباعها لحصول عليه.
- . حلول لكل العوائق و المشاكل التي تحول دون الحصول عليه.
- إيجاد حلول بسبب طول النزاعات المتعلقة به .

نطرح الإشكالية التالية :

ي حجية الدفتري العقاري الملكي

الإجابة عن هذه الإشكالية من خلال هذه الدراسة باتباع
مفهوم الدفتري العقاري و الإجراءات المتبعة لإعداده ، مدعما بالمنهج التحليلي ،الذي سند
يل مختلف النصوص التشريعية و التنظيمية المتصلة بالعقار المملوك ملكية
و قد قسمنا البحث وفق الخطة التالية :

فصل الأول يتضمن ماهية الدفتري العقاري قسمناه إلى مبحثين .بتناول المبحث ا

فك

العقاري

اري و المبحث الثان

ات السابقة

المجد

اري

بعنوان

نتر العقاري أما المبحث الثاني لمنازعات الدفتر العقاري بعد إعداده .

الفصل الأول

ماهية دفتر العقاري

الفصل الأول : ماهية الدفت العقاري

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفت العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي تم إلغاؤه لاحقا⁽¹⁾ ، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية⁽²⁾، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية .

يتضح أن الدفت العقاري يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو القوام المادي لتأسيسه، كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽³⁾، بالإضافة إلى كونه سند إداري، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، ويشترط أن يكن مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 27/05/1976⁽⁴⁾.

(1) المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية ، عدد 15 ، الصادرة في 20 فيفري 1973 ملغى بموجب قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .

(2) الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية، (جريدة رسمية) عدد 97 ، الصادرة في 30/11/1973 (ملغاة) .

(3) الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر.، عدد 92 ، الصادرة في 18/11/1975 .

(4) بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 الى 1999، طبعة 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ، ص 169.

لتبيان المقصود بالدفت العقاري وإجراءات تسليم قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم الدفت العقاري، أما المبحث الثاني فقد كان بعنوان إجراءات إعداد الدفت العقاري .

المبحث الأول : مفهوم الدفت العقاري

تقتضي دراسة مفهوم الدفت العقاري الإحاطة بكل ما يشمل هذا المصطلح، بدءاً من تعريفه وطبيعته القانونية، إنتهاءً بتحديد بياناته ومحتوياته، هذا فقد كان عنوان المطلب الأول المقصود بالدفت العقاري، أما بالنسبة للمطلب الثاني فقد كان بعنوان الطبيعة القانونية للدفت العقاري و حجيته القانونية .

المطلب الاول: المقصود بالدفت العقاري

يسمح الدفت العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، ويضفي عليها طابع الحماية وبواسطته تكون الحقوق العينية العقارية في ، نأى عن مخاطر الغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص، وذلك من خلال البيانات التي يتضمنها هذا السند، وعليه يمكن تقديم تعريف لهذه الوثيقة وما تتضمنه من بيانات والأهداف التي أسس من أجلها ضمن الفرعين المواليين.

الفرع الاول: تعريف الدفت العقاري

يمكن التفرقة بين تعريف الدفت العقاري من الناحية اللغوية والناحية الإصطلاحية وذلك على النحو التالي :

أولاً: التعريف اللغوي للدفت العقاري

يشمل الدفت العقاري كلمتين: (الدفت ، العقاري) .

الدفت: يقصد به كراس أو كتيب أو سجل، وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها (1).

(1) مهيل ادريس، قاموس عربي فرنسي، بدون رقم طبعة، دار الأدب، لبنان، ب س ن، ص728.

العقاري: هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله
(Fancier) بالفرنسية

ح يحم (Immobilier) ح الأول يحمل معن
ط معنى ية والعقارات غ ير المبني (1)

1975/09/26 58/75
ثما أن الأمر 683 (2)
كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه
ن تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول....."

ثانيا: التعريف الإصطلاحي للدفت العقاري :

لا يوجد في التشريع الجزائري أي تعريف للدفت العقاري، ما جعل الفقه يتباين في تعريفه
لأستاذة ريم مراحي بأنه: " ناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يست
روحه من وثائق المسح ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك
إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية " (3).

عرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر بأنه: "بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية".
وتم تعريف أيضا بـ: " سند إداري يسلم إلى أصحاب العق
إنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو يسلم إلى الم
لذي حق م بمناسبة إنشاء بطاقة عقاري
سد وزير المالية وهو الق
ناريخ 27 ي 1977 يعبر عن

(1) نسيم حشود، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون
2003 150.

(2) 58/75 1975/09/26 78
1975/09/30 .

(3) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون رقم طبعة ، منشورات
بغداد، الجزائر ، ص 125.

الوضعية القانونية الحالية للعقارات"⁽¹⁾

ن خلال هذا التعريف نلاحظ أن الدفتر العقاري يتمتع بالخصائص التالية:

- ينشأ الدفتر العقاري بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .

- يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح بعد إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني .

- الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري ، و عملية إعداده و كيفية التأشير عليه محددة بنص القانون، هذا و بالرجوع إلى نص المادة 45 1 63/76 ضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري ، كما ترك للإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الإستنساخ أو التصوير⁽²⁾.

الفرع الثاني : بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 لمتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ف
د يحتوي على أربعة وعشرون صفحة تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات
خاصة نوردها فيما يلي:

1- الصفحة الاولى تحتوي على البيانات التالية:

إسم الولاية والمحافظة التي صدر عنها الدفتر، رقم الدفتر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان

(1) نوال جديلي ، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2008 ، 18 .

(2) نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري ، بدون ذكر الطبعة ، دار الهدى، الجزائر، 2009 ، 121 .

المذكور، الشارع، الرقم، القسم، المجموعة ملكية رقم، سعة المسح ورقم القطعة.

2- الصفحة الثانية والثالثة عبارة عن جدول يتكون مما يلي:

ة الأولى تعييد (نوى) ة الثاني

4- الصفحة الرابعة بعنوان : الملكية

ه الصفد ار، حيث تبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتربيعة.

5- سة والسادسة والسابعة والثامد رة والحادي
بمعنوان : propriété

لى عمودين رئيسيين، يبين العم
(هوية، الحالة الشخصية)

6- ي ر بعد : رارك بالفاص ات ايجابية وسلبية :

مشهرة وبياناتها (تاريخ الاشهار، الحجم والتربيعة)

7- الصفحة الثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر بعنوان:

. Actives et passives – Mitoyennetés – Servitudes

م مستوى هذه الصفحات يخص هذا الجدول المتكون من خانتين :
خانة الاشهارات وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة⁽¹⁾.

8- الصفحة السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر بعنوان: وأعباء يحتوي

(1) 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفت العقاري ، جريدة رسمية ، عدد20 1977 .

- 9- رين والواحد والعشرين والثاني والعشرين والثالث والعشرين بعد :
إمتميازات وره : يقسود في الصفحة العشرين والثاني والعشريد
خانتيد (1) .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفت العقاري و حجيتة القانونية

مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفت العقاري في غاية الأهمية، على أساس
لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء
الدفت العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذا الأخير .

الفرع الاول: الطبيعة القانونية للدفت العقاري

، الفقهاء و الباحثون في تحديد الطبيعة القانونية للدفت العقاري ، فمنهم من
يعتبره قرارا إداريا، و منهم من يراه غير ذلك ، أي عقد إداري أو شهادة إدارية.

أولاً: الدفت العقاري عقد إداري

لا يمكننا الإجابة مباشرة حول مدى اعتبار الدفت العقاري عقدا إداريا إلا بعد
ضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في
العقاري .

عرفه الدكتور محمد سليمان الطماوي على أنه : " تلك العقد الذي يبرمه شخص
معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه ، و تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ
بأحكام القانون العام ، و أية ذلك أن يتضمن العقد شروطا إستثنائية غير مألوفة في

(1) 1976/05/27 ، المرجع السابق .

تانون الخاص، أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام إذ يقع العقد الإداري على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص معنوي عام ، و بالرجوع إلى مفهوم الدفتر العقاري نجد أن المحافظ العقاري ممثل لإدارة عمومية ليس طرفا في العقد ، و إنما هو مصدر للسند أيضا ، العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تنفيذ المرفق العام أو تسييره ، في حين نجد أن الدفتر العقاري يثبت الملكية العقارية و لا يتصل بتسيير أو تنظيم مرفق عام ، كما أنه لا يتضمن شروط إستثنائية غير مألوفة كما هو الحال في العقود الإدارية⁽¹⁾ .

أيضا " : إتفاق الذي يبرمه شخص معنوي تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مأ " (2)

": أي تك و الولا و البلدي أو المؤسسة العمومية طرفا فيه " (3)

يستخلص من التعاريف الفقهية السابقة للعقد الإداري ها تتفق في كون العقد الإداري لا يكون كذلك إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه ، وإ نشاط من نشطة المرفق العام .

(1) سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية () ، مطبعة عين الشمس، الطبعة الخامسة، 1991 89.

(2) محمد صغير بعلي، العقود الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، بدون رقم طبعة، عنابة، الجزائر، 2005 10.

(3) ناصر لباد، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الثانية، سطيف ، الجزائر، 2007 273.

الدفت العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست

رة له، و بالتالي فالعقد الذي لا يكون احد طرفيه شخصا من

نخاص القانون العام لا يمكن أن يعتد إداري ق عليه

المتعلق بالعقد هو تطابق الارادتي (1) ده متوف ناري (2)

من جهة أخرى لا يعتبر الدفت العقاري مجرد شهادة إدارية كما ذهب إلى القول بذلك الأستاذ محمد كناية الذي علل رأيه بكون الدفت العقاري لا يعد عملا إنفراديا و لا يحدث أثرا قانونيا بل أن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط ، إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفت العقاري يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير لمجموعة البطاقات العقارية.

ثانيا : الدفت العقاري قرار إاري

عددت التعاريف الخاصة بالقرار الإاري ، فهناك من عرفه على " إدار بصفه فرادي إداري نشاء بالنسبة للغير (3)

:"

السلطة بمقتضى القوانين و اللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون ، بقصد ر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا وكان ال اعث عليه تحقيق المصلحة " (4)

-
- (1) 54 دني الجزائري على انه : "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص او عدة اشخاص اخرين بمنح او فعل او عدم فعل شيء ما ."
- (2) ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص131.
- (3) اصر لباد ، المرجع السابق ، ص131.
- (4) ريم راحي ، المرجع السابق ، ص131.

إدارة بقصد " :

يصدر عن سلطة إدارية يؤدي إلى التنفيذ المباشر " (1) .

كما أن الدكتور عمار عوابدي عرفه على أنه : " عمل قانوني إفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " (2)

بإسقاط هذه يف على الدفتر العقاري نجده ينطبق في جميع الدفتر العقاري الذي هو فعلا تصرف قانوني يصدر وفقا للشكل المد جهة إدارية مختصة و مؤهلة قانونا وهي المحافظة العقارية بإرادة منفردة مكرسة في توقيع المحافظ العقاري لوحده و ختم الإدارة في آخر صفحات الدفتر العقاري.

كما أن الدفتر العقاري يخلف أثارا قانونية عن طريق إنش ز قانونية كما قائمة ، فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعوق والأعباء الواردة عليها و يحدد المالك الحقيقي للعقار (3).

بعد تثبتنا أن الجفتر العقاري لا يعدو أن يكون إقرارا إداريا بالمعنى القانوني جل الدعاوى الرامية إلى إلغائه يجب أن لا تخرج من إحدى العيوب الخمس بالقرار الإداري وهي عيب عدم الإختصاص، عيب الشك راءات ، عيب ع التسيب عيب مخالفة القانون و عيب الإنحراف بالسلطة .

(1) Jean francais aude, droit administratif, universoté de bordeau, paris, 2004, p150 .

(2) فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، 2010 ، 54 .

(3) ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص131

(4) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013-2014 ، 294 .

المصري ب عرف القرار الإداري على

: " بما لها من سلطة بمقتضى لقوانين واللوائح بقصد
حدث أثر قانوني معين ابتغاء مصلحة عامة " .

ما سبق نستخلص :

1- دفتر العقاري صادر عن جهة إدارية: العقاري صادر عن المحافظة العقارية
لتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من
03/06 15 جويلية 2006 لمتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة⁽¹⁾

2- الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون :
الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص
18 74/75 : " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء
لأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية " ⁽²⁾

3- الدفتر العقاري لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المتمثلة
في المحافظة العقارية و ما يدعم ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري
و بالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض، يبعد كل البعد عن العقد الإداري
ي يجب أن يكون ممسي من الإدارة المانحة للدفتر العقاري و المستفيد منه.

(1) 02 03/06 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة ،
46 . 2006/07/16

(2) 18 74/75 1975/11/12 ،يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،
92 . 1975/11/18

الفرع الثاني : حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية كما هو منصوص عليه في 19 74/75 " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، و في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية " (1) .

لقد كرسست الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بمقتضى القرار رقم 197920 لذي أصدرته 2000/06/28 حيث جاء فيها ما يلي : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ، و في قضية الحال لما إعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية و من ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستدلال بالدفتر العقاري، يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون " (2) .

الدفتر العقاري يعتبر سند وحيد و قاطع في إثبات الملكية العقارية ، و هو ما أخذ به ربي (3)، كم اء المحكمة العليا لة العقاري ره يد و ذي القوة الثبوتية ات الملكي ق الممسوحة(4) .

غير ان المشرع الجزائري جعل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبي اري لا يعد سند ات الملكية العقاري (5) .

(1) مجيد خلفوني، الدفتر العقاري ، لموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08 2003 15 .

(2) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/06/28، الغرفة العقارية 197920

2000/06/28 المجلة القضائية، 01 2001 247 .

(3) نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص121 .

(4) ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص72 .

(5) سليمان مجدي ، نفاذ العقد ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق بن عكنون ، 2004 ، 189 .

والطعن فيه لسبب مؤسس فالمادتي 16 24 63-76
74-75 العقاري عن طريق القضاء

ومن ثم عدم تقرير الاثر التطهيري للترقيم النهائي⁽¹⁾ .

63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في فقرتها 16

: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيدي .

بموجب أحكام المواد 12 13 14 ن هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"⁽²⁾ .

يترتب على تبني نظام الشهر العيني تأسيس السجاري الذي تفهم رس فيه جميع

البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيانه حدوده ، موقعه ، مساحته إلى غير

الأمور التي تسمح بالتعريف به معرفة دقيقة نافية للجهالة ، و الذي يكون الدفتر العقاري

المرأة العاكسة التي توضع بحوزة أصحاب العقارات لإثبات حقوقهم في الملكية

، تأسيس الدفتر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني يجعله ذات قوة ثبوتية مطلقة في

ة ، هذه الميزة الت⁽³⁾

ريعات أغلب الدول على الأخذ ساري تحقيق أه

ر العيني و مقوماته.

1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وفقا لمبادئ الشهر العيني و التشريع المق

يمتاز نظام الشهر العيني بخصائص و مميزات ينفرد بها على نظام الشهر الشخصي م

حيث الأثار الناتجة عن تأسيس السجل العيني ه ، أين يك

ر أثر منشأ و مطهر للملكية العقاري⁽⁴⁾ و يصبح القيد فيه عنوانا للحقيقة لا يمكن

(1) محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، المجلة القضائية،

رية، الجزء الثاني، 2004

.122 121

(2) 16 63/76 25 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري

30 - . 1976/04/13

(3) 50 63-76 25 1976 .

(4) علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000 2 127.

إثبات عكسه، فلا يمكن المطالبة بإكتساب
مهما طال أمد الحيازة .

يتصف نظام الشهر العيني بالمشروعية ، هذه الأخيرة التي تشددت فيها بعض أنظمة
ه ، بحيث تفتت ية في القيد
النظر إلى نية الأطراف ، و الأبعد من ذلك الإقرار بثبوت الحق بصفة مطلقة حتى لمن
قيد تصرف عن غش أو سوء نية ، و يعتبر التشريع الليبي و التونسي من بين الدول التي
تبنت هذا الإتجاه ، في حين ذهبت تشريعات أخرى من بينها التشريع الألماني و اللبناني
إفتراض مشروعية القيد في السجل العيني إلى غاية إثبات سوء النية .

إن ما يجعل من سند الملكية الممنوح وفقا لهذا النظام ذا قوة ثبوتية مطلقة في التدليل
على الملكية هو إعتب ده مصدر الحق في العينية العقارية سواء كانت حقوق
أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها، ينقلها، و يزيلها فلا يمك بغيد
مقيدة في السجل العيني سواء في مواجهة الأطراف أو الغير ، هذا ما يوحي بالثقة في
لتعامل وفقا لهذا النظام ، لكونه يبعث الطمأنينة لدى المتعاملين (1).

إن جميد بادئ التي أسس عليها نظام الشهر العيني تجعل من المستحيل الطع
بالإلغ ، أو نقض الحقوق الناتجة و المقيدة فيه ب
ت به معظم الدول السائرة في تطبيقه و من بينها التشريد اني ، أين قيد
كل من له مصلحة في المطالبة بإلغاء حق مقيد المك
الأجل دون تقدي م أي إعتراض يجعل من المفوضين بمسك السج ، العيني يعمدون إلى
التثبيت النهائي لحق الملكية ، فلا مجال للطعن وهو ما نصت عليه صراحة المادة 17
188 من التشريع العقاري اللبناني (2) حيث جاء في :
العيني لسجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد و التحرير لا يمكن
الطعن فيها، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق و لها
القوة الثبوتية

(1) أمين بركات سعود، أثار القيد في السجلات العينية ، المجلة القضائية، عدد 2 1995 .44

(2) . عيد، الأنظمة العقارية،(التحديد و التحرير-السجل العقاري)، طبعة الثانية ، ددن ، 1996 142.

لا يمكن أن عرضة لأي دعوى إذا كانت قد إنقضت مدة سنتين إبتداءا من التاريخ الذي أصبح فيه نزار التصديق العقاري ."

ما يمكن إستخلاصه من هذه القوة الثبوتية التي أسس عليها نظام الشهر العيني و الذي أخذت به غالبية الدول التي تبنت هذا النظام ، هو خروج التشريع و القضاء الجزائري عنها إذا منح الدفتر العقاري حجية نسبية في الإثبات يمكن الطعن فيه قضائيا و الإحتجاج بغير الثابت فيه .

2- القوة الثبوتية للدفتر العقاري في التشريع و القضاء الجزائري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسد ي ينتج ل عقاري يغني بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية و جعله قرينة قاطعة على ملكية الع ق العيني ، يترتب عليها تطهير ات من ك العيب و بالتالي إقرار ما ، مما يدي إلى إستقرار الملكية العقارية ، ت عليه الم 33 من المرسوم التنفيذي ذي رقم 32-73 تى بإثبات ت الملكية الخاصة و التي جاء فيها : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراض تة حسب الكيفيات د المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيد الملكية العقارية" (1) .

لقد كرست هذا الم 19 74/75 متعلق بإعداد مسح

أسيس السجل العقاري بنصها : " نسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية" (2) .

(1) 33 32/73 1973/01/05 ، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ، عدد15
() 1973/02/20 .

إلى هذا الحد يمكن أن نلاحظ أن التشريع الجزائري أتمر بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفت العقاري في إثبات حن الملكية العقارية و لا يمكن إثبات عك و أن القضاء بما يخالف الثابت فيه يؤدي لا محالة إلى نقض و إلغاء الأحكام و الق و هو ما سايرته المحكمة العليا في يد م الصادر بتاريخ 2000/06/28 197920 لذي جاء في حيثياته : " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن وجود دليل الإثبات في الدعوى و ذهبوا إلى القول أن الدفت العقاري المستظهر به م طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية " (1).

المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفت العقاري

تطلق إجراءات تأسيس الدفت العقاري من عملية مسح الأراضي أساسا قانونيا في المادة 02 74/75 1975/11/12 مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (2) ب كان تعبيراً صريحا على خيار الإرادة التشريعية في تبني نظام الشهر العيني ، باعتبار هذا الأخير يبين الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية العقارية التي يعتبر فيها المسح العقاري الأسدي لتأسيس السجل العقاري.

تأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، في المطلب الأول تطرقنا إلى المسح العام لإعداد الدفت العقاري أما المطلب الثاني الإجراءات القانونية لإعداد الدفت العقاري.

المطلب الاول : الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري

نظرا للأهمية البالغة لعملية المسح في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، و التكاليف الباهضة و النفقات التي تقدمها الدولة ، فقد حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه

(1) قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، القسم الثاني ، الصادر بتاريخ 2000/06/28 19720 1 ، المحكمة العليا ، ص 171 .

لعملية من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات لهذا إرتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين
تقد كان بعنوان إجراءات

العقاري .

الفرع الاول : مفهوم المسح العام للأراضي

ام الشهر العيني

رع الجزائري و على غ

بتأسيس و تبني المسح الع تباره الأسد ادي لإعداد الدفتر العقاري،

حيث خص له نصوص قانونية و تنظيمية لتفعيله و تجسيده ميدانيا

أولاً: تعريف المسح العام للأراضي و أهدافه

1- تعريف المسح العقاري

يعتبر المسح العام للأراضي الركيزة و القوام المادي الأول و الأساسي للشروع في تطبيق
نظام السجل العيني في كل دولة تسعى لتطبيق هذا النظام.

02 74/75 12 1975

ام و تأسيس اري على ما يذ : " ام يد

يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري " (1)

تاري تارك ، المادة أعلاه نرى أن المشرع لم يعط تعريفا كافيا

ك للفقه و من بين هذه التعاريف نجد تعري :

يق لكافة العقارات للوق مع كل منه دوده وم يه م

تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني " (2)

كما عرف المسح العام للأراضي بأنه عملية تقنية و قانونية ، أنيط

ات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي، وهي الوكالة الوطني

تهدف هذه العملية إلى تعيين جميع البيان

لهوية العقار، (3) و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه القانوني و إسم مالكه و أسباب

(1) 02 74/75 1975/11/12 ، مرجع سابق .

(2) جمال بوشنافة ، مرجع سابق، ص08.

(3) حسين بن عبد اللطيف حمدان، تكام الشهر العقاري، بدون رقم طبعة، الدار الجامعية، منشورات حلبي الحقوقية،

تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، بما يؤدي لى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة به نهائيا.

2- هادف عملية المسح العام للأراضي

يهدف المشرع من تأسيس المسح العام للأراضي إلى تحقيق عدة أهداف منها :
ضبط الملكية العقارية عن طريق تحديد
الأمر بالأحكام العمومية و الخاصة وتحديد جميع التصرفات الواقعة على
الذي من شأنه أن يرد إلى إقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري وحماية
مالكي هذه العقارات، حتى يكفل لهم هذا النظام حصولهم على سندات رسمية تثبت حقوقهم في
الملكية، يواجهون بها الإدارة والأفراد على حد سواء زيادة إلى إسهاماته في تحقيق
معتبرة للدولة والهيئات المحلية من خلال تحصيل الضريبة على هذه العقارات التي تختلف
بحسب طبيعة العقار وما (1).

أهمية في تدعيمات القضائيات

ليها أين تكون غالبية الأحكام

الإتصال بالجهات المعنية من بينها مسج الأراضي، هذه خيرة التي تتد
جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل النزاع والتي من خلالها يتم المساهمة في تسوية
النزاعات العقارية وتكوين عقيدة القاضي لتأسيس حكمه على أساسها وبالتالي حماية الحقوق
المعتدى عليها(2).

ثانيا: الهيئة المشرفة على عملية المسح العام للأراضي

لقد كانت الدولة سابقا هي المكلفة بعملية المسح عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية

(1) مرسوم تشريعي رقم 01/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 :
" كانت الضريبة العقارية في الجزائر قبل صدور قانون المالية لسنة 1990 يتم تحصيلها لفائدة الدولة بهدف التنمية
الوطنية لكن بعد صدور هذا القانون أصبحت بعض القوانين الأخرى تقرر تخصيص هذه الجباية وتوزيعها حسب النسب
التالية :

60% تعود إلى ميزانية الدولة، 20% تتول إلى ميزانية البلدية، 20% إلى الصندوق الوطني للسكن .

(2) نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 26 33.

05

أمالك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد

74/75 : " لأراضي العام والمحافظة عليه هي من

'دارة المكلفة بشؤون أمالك الدولة والشؤون العقارية"، لكن مع صدور المرسوم التنفيذي

234/89 1989/12/19 إنشاء الوكالة الوطنية لمسح (1)

أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من

مهام إدارة شؤون أمالك الدولة والأمالك العقارية، وفقا لما نصت عليه المادة 02/21

المرسوم التنفيذي رقم 234/89

ثالثا : مهام الوكالة

04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 لمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم

234/89 من إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي على : " تكلف الوكالة في

إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية

العام في جميع سبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن

يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة ا

التابعة لأمالك الدولة وفقا لتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار " (2)

يتضح من خلال هذه المادة أن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي إزدواجية في المهام

المكلف بها، فمنها ما يعتبر رئيسيا ومنها ما تقوم به بصفة استثنائية، حيث تعد عملية إعداد

مسح الأراضي العام من المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي (3)

(1) مرسوم تنفيذي رقم 234/89 1989/12/19 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ،

54 1989/12/20 تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92

1992/02/12 13 1992/02/19 .

(2) 04 مرسوم تنفيذي رقم 63/92 1992/02/12 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح

1992 13 .

(3) مرسوم تنفيذي رقم 234/89 1989/12/19، مرجع سابق .

شكلت الوكالة الوطنية لمسح الاراضي لجنة لقيام بعملية مسح الاراضي وتبدأ بعملها بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، واعضاء هذه 10 من المرسوم التنفيذي 62/76 وهم الاتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية لدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للاملاك الوطنية.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية بيانهم:

أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية .

ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح

المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري

كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الاراضي بمهام الكتابة للجنة⁽¹⁾ .

الفرع الثاني: إجراءات المسح العقاري

خص المشرع عملية المسح العقاري بعدة إجراءات يجب المرور عليها قبل إلتماس المسح العقاري، فبداية يجب القيام بالأعمال والإجراءات الأولية قبل وخلال افتتاح عملية المسح لغرض توفير جميع الوسائل المادية وتسخير الطاقات البشرية المؤهلة للقيام والسير

(1)	10	62/76	1976 /03/25	المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،
30	1976/04/13	المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 134/92	07 افريل 1992	.
26	1992 /04/08	.		

ي التحديق والمعائنة الميدانية للعقارات لتحديد
بالملكية على ، ويمكن تقسيم هذه الاجراءات

التحضيرية والتحقيق الميداني، وإعداد وثائق المسح وإاعها لدى البلدية.

أولاً: الإجراءات التحضيرية

أراضي على المستوى المحلي بمجموع
ام تمهيد
عملية المسح العقاري ين تقوم بتكليف القيام بذلك
ذه المهام في :

1- جمع الوثائق: يت ذلك عن طريق التحري وإعداد الخري
المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تسيدين جميع
كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها (1) كم

يتم جمع كافة الوثائق المتواجدة مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن

جمالها في الوثائق المتعلقة بالاملاك التابعة للدولة والهيئات المحلي (2)

لدى البلديات، المصالح العمومية والمؤسسات الادارات العمومية (3) بما فيها

الغابات، والسجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية (4)

2- التزويد بالتصاوير الجوية والمخططات

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي وعند الانتهاء منها تسلم
قطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الاراضي واجراء غير ملزم فهو يفيد
عندما تعترضه صعوبات في بعض المناطق ويعتبر اجراء ملزم في
بعض الحالات التي قد تحول دون تقدم الاشغال .

(1) فضيلة قر ، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير للحقوق ، فرع القانون العقاري
وزراعه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001 98 .

(2) مرسوم تنفيذي رقم 454 91 23 1991 يتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة
ولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج- 60 1991/11/24 .

(3) التعليم رقم 16 24 1998 المتعلقة بعمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن
المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

(4) مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 115 24 2000 يتضمن اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية
- 30 2000/05/28 .

وعليه ف
المسح، بهدف توفير البيانات والمعلومات العقارية باستخدام وسائل التصوير الجوي بواسطة
طائرة وهناك تجربة جديدة
التي تستخدم المسح بواسطة الأقمار الصناعية
في العملية والانتهاؤها منها في الأ.⁽¹⁾
بالرجوع إلى التعليم رقم 1998/16⁽²⁾ إليها سابقا، نجد
الجوي بأنها وثيقة على سلم له نفس الميزات المترية للمخطط وتمثل شكل الصورة الجوية
بعدها يجب القيام بعملية التقسيم فمن غ. بر المعقول مسح البلدية دفعة واحدة نما يجب
ن المع
(3)

3- بيد الميداني للعمليات التقنية

بعد حصول اللجنة على كل المخططات والبيانات القانونية تبدأ بعملية وضع الحدود ثم
تقوم بعد ذلك بتحديد العقارات ا إقليمها .

- تحديد إقليم البلدية:

يجب على كل بلدية
نليمها، وهذا ما نصت عليه المادة 05
62-76⁽⁴⁾ ولا يتك إلا بعد تقديم التوضيحات الكافية واللازمة من
(الولايات، البلديات والمؤسسات والهيئات العمومية)
ملكياتهم، وما يقال عن هذه البلديات ينطبق على المالكين الخواص.
أما بخصوص البلديات التي لها حدود مع بلديات موجودة بولايات مجاورة
أجنبية ، فإن محضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية⁽⁵⁾ .

- (1) وازري ، 09 افريل 1978 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي ينم فيها وضع البرنامج السنوي لاشغال تاسيس مسح الاراضي، ج- 17 .1978
- (2) عمر حمدي باشا وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006 45 .
- (3) التعليم رقم 16 24 ماي 1998، مرجع سابق .
- (4) 62/76 1976/03/25 ، مرجع سابق .
- (5) بوشنافة جمال ، مرجع سابق ، ص 130.

- إفتتاح عملية المسح :

بإشراك عدة هيئات للقيام بعملية المسح العقاري وتعطي كل منها مهمة محددة،
ري المط داد عمليات المسح ومباشرتها والتي تبدأ بعد شهر على من تاريخ قرار بالجريدة الرسمي والجرائد اليومية ليغ ي البلدي بذلك (1) وجوب نشره في لإدارية للولاية (2) ما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإ لإشهارية دة بمقر البلدي نرة المعنية بما فيها البلدي 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات (3).

- عند القيام بإفتتاح عملية المسح العوى كل بلدي يتم المسح بموجب قرار من الوالي المخت إقليميا القرار الذي يبين فيه اء هذه اللجنة ومهام كل واحد منهم.

07 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 62/76

لمتعلق بة عون من دائمين وأعضاء مؤقتين، تتحكم في وجودها طبيعة المنطقة المراد مسحها (4).

ثانيا : لتحقيق الميداني

يقوم بالتحقيق العقاري أعوان تابعين لمصلحة المسح المحلي ، و بالتحديد إلى فرق تتشكل ان مكلفان بتحديد الملكية مرفقين بعونين محققين، مديرية الحفظ العقاري والأ. مديرية أ. بحضور ممثل عن البلدية المعني .

(1) 62/76 25 1976 مرجع سابق

(2) حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002 04.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 62/76 25 1976 مرجع سابق .

(4) بوشنافة ، مرجع سابق، ص 127.

يقوم المحققان بجمع كل المعلومات المتعلقة بالعقارات المعنية بالمسألة كما يلي :
الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية كما يقوم المحققون بالتحقق من صحة
للحقوق العينية والهوية المثبتة لهويته (1) هذه السند الرسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه وقد تكون غير رسمي
(عرفية) لها تاريخ ثابت قبل 01 1971 (2) .
يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا للمهام الموكلة لهم . تبدأ بمعاينة اصحاب الحقوق
ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى .

1- معاينة اصحاب الحقوق :

يتولى المحققون العقاريون في البداية معاينة اصحاب الحقوق ، سواء كانوا أشخاص طبيعيين
أو معنويين ، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية
كانت في الشروع فيتم ذكر هوية الشركاء مع إرفاق الفريضة (3) .
إذا كانت شركة وجمعية و هيئة فيتم تحديدها وطبيعتها القانونية، ومقرها

2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على عقار

يتم التحقيق الميداني في الملكية بالتنقل الميداني الى العقارات المعنية بالمسألة بين تتولى
الفرقة التقنية معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال سندات الاثبات التي
يحررها المالكين أقوال وتصريحات الملاك المجاورين في حال
سند حول واقعة الحيازة (4) .

(1) حمدي باشا عمر، ليلي ، مرجع سابق ، ص 363 .

(2) سبب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 .

(3) التعليم رقم 16 في 24 ي 1998 مرجع سابق .

(4) 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76

25 1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج. 13 1994/03/09 .

ثالثا: إعداد وثائق المسح وايداعها لدى البلدية

بعد استكمال المرحلة التحضيرية ومرحلة المعاينة الميدانية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى يتم تحرير تقرير بنتائج التحريات وإعداد وثائق المسح ليتم ايداعها لدى البلدية .

1- : 1976/03/25 62-76

" إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع عداد ما يلي في كل بلدية :
- رض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب

- راضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- مخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية بقط
رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإارات المعنية⁽¹⁾.

2- يداع وثائق المسح لدى البلدية :

يودع مخطط مسح الأ
الملحقة به ، خلال شهر على الأقل من إختتام
الأشغال التقنية لدى البلدية حيث يمكن المعنيين الإطلاع عليها، وبعد تفحص وثائق المسح
العقاري المودعة يقوم المحافظ العقاري بإء داد محضر تسليم في أجل أقصاه ثمانية أيام
من تاريخ ايداع الوثائق المسجلة ، محددة فيه أقسام وإسم البلدية والأماكن الممسوحة، على
أنه يكون ذلك المحضر محل إشهار لمدة أربعة اشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة⁽²⁾، بغية
إعلام المالكين
وق العينية العقارية بـوجود حضورهم على مستوى

ارية المختصة إقليميا من أجل إستلام وثائقهم حسب كل حال

الإحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك⁽³⁾

(1) مرسوم تنفيذي رقم 62/76 25 1976 مرجع سابق .

(2) 09 62/76 1976/03/25 ، مرجع سابق .

(3) ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 105 .

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد براءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكي كل بلدية معاً بالمسح، والتحقق الميداني لإ ناد وثائق المسح مثلما يستوجبه القانون من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة ب يتم يداع نسذ هذه الوثائق بم البلدية المعنية بالإ رئيس المجلس الشعبي البلدي، لإ ن تتولى هذه الأخيرة ب يداع المسح، في حين تحت ل مصلحة المسح بنسخة منذ النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية .

تم تقسيم هذه المطلب الى فرعين، في الفرع الأ سيس السجل العقاري الفرع الثاني فقد تضمن تسليم الدفتر العقاري .

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

تعريفات عديدة للسجل العقاري، وقد كانت تصب كلها في نتيجة واحدة فحواها اري ارة عن ك ن التي تبدي أوصاف كل عة حالته المادية والقانونية ، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر سمه لا يتكون م ل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار⁽¹⁾.

أولاً : إيداع وثائق المسح وإشهارها من طرف المحافظة العقارية

بعد سح الأراضي من عملية المسح على مستوى كل بلدية جميع الوثائق المحصل عليها خلال تنفيذ نال المسح والتحقق الميداني لدى المحافظة العقارية⁽²⁾ ، محضر محرره المحافظ العقاري يسمى محض وثائق المسح⁽³⁾

(1) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات حلبي الحقوقية، بدون طبعة، 2003. 259.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008. 115.

(3) هذا المحضر قد يكون محضر استلام وثائق المسح الجزئي و الكلي الذي يختلف بين ما اذا كان المسح ريفي او

اه
يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع، ويكون هذا المحض
08 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح
أربع (4)
و ما نصت علي 08
63/76
والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 لمتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ .

ثانيا : ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

بعد تسليم المحافظ العقاري لوثائق المسح يقوم بعملية ترقيم العقارات الممسوحة
بل الحفاظ على مصداقية المعلومات المقدمة له .

1- الترقيم النهائي:

12 63/76 تي بتسيدي
اري على عملي الترقيد ي النهائي بالقول " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات
لتي يحوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به
لإثبات حق الملكية وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الإقيد متي
العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتق مدة صلاحيتها ."

هذه المادة يكون الترقيد آئي بالنسب يد
وق عليه بات الملكية والحقوق العقارية، ي
بات ملكية غير منازع فيها، كالسندات الرسميد أحكام القضائيد النهائية المثبتة لحقوق
عقارية ا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية⁽²⁾
كما يعد الترقيم نهائيا أيضا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي
حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الأ
و في الحالة التي يحال في ويثب ير بحك
تأسيس الاعتراض.

(1) 63-76 25 1976 ، مرجع سابق .

(2) عمر حمدي باشا ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 49 50 .

تصير بذلك الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العيني من ف المحافظ العقاري، ويسلم لصاحب الترقيم النهائي دفتر عقاري، وهو بمثابة سند اري م من المحافظ العقاري بعد ا انتهاء من عملية نيس السجل العقاري (1) .

2- الترقيم المؤقت :

يكون الترقيم العقاري مؤقتا عندما لا يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح ، أو عند عدم ظ ور المالك أو أي شخص يطال بأحقي والترقيم المؤقت يختلف من حالة نرى، يمكن أنواع من الترقيم : الترقيم المؤقت لمدة اربعة ، الترقيم دة سنتين وأخيرا الترقيم المؤقت لمدة سنتين لمجهول في حال بقاء المالك غير

- الترقيم المؤقت لمدة أربعة اشهر :

هذا الترقيم المادة 13 63/76 لمتعلق بتسي

عقاري، وتسري مدة أربعة أشهر من يوم الترقيم وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح .

كما تطبق على الحائ بسن 10 وكذلك على الحائزي

شهادات الحيازة المسلا اء البلديات طبقا لأحكام قان ون التوجي قاري خيرا الأحكام القضائية غير دقيقة في بات الحقوق المكرسة(2) .

يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة أربعة عتراض عليها من طرف المحافظ العقاري، لما قد يصل إليه من معلوم ا ليتم بعده تسليم الدفتر العقاري .

(1) نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص120.

(2) ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص50.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

نصت عليه المادة 14 63/76 بالق : "يعتد الترقيد

سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها ظاهرين سندات إثبات كافية لها لا يمكن نزع العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

فقا لأحكام هذه المادة يظل الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يسري من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، ونكون بصدد هذه الحالة إذا كانت العقارات محل الترقيم بدون أنها لم تكن محل حيازة من مالكيها الظاهر تسمح له باكتسابها عن طريق التملك المكسب،⁽¹⁾ يصبح بعد مرور هذا الاجل الترقيم نهائيا ويسلم على أثر ذلك الدفتر العقاري لصاحب الحق بحسب المساحة المقيدة في وثائق المسح⁽²⁾.

غير مكن للمحافظ العقاري لا يتقيد بهذه المدة، ويرقم العقار ترقيدا نهائيا، وذلك في حالة ظهور وقائع قانونية جديدة تسم نزع العقاري دون ي ن أحقية ملكية الشخص المعني للعقار .

نشير أنه في كلا الحالتين الخاصة بالترقيديج هذه ي معارضات على الترقيم، وإلا بقي مؤقتا لحين الفصل فيه قضائيا وبصفة نهائية. يمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين، أو سحب الترقيد المحافظ العقاري، بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي كما يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي ' يحوزها لم يعرف لها مالك⁽³⁾.

(1) يتأكد المحافظ العقاري من ذلك من خلال المعلومات الواردة ببطاقة التحقيق العقارية حيث تكون في هذه الحالة خالية من اي دليل يسمح للمحافظ العقاري بابداء رايه في تحديد حقوق الملكية لصالح المالك الظاهر .

(2) نلال الترقيم المؤقت لانتثار مسالة الفوارق في المساحة المنصوص عليها في المادة 47 من قانون المالية 21/04 2004/12/29 المتضمن قانون المالية 2005 مادام ان هذه العقارات ليست لها سندات مشهرة سابقا .

(3) جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 50.

- الترقيم المؤقت لمجهول:

هذا الترقيم يتم لصالح الدولة في حالة وجود ملاك غير مطالب بها من ي شخص، وغير معروف مالکها عند التحقيق العقاري فقد كانت مدة سنتين، حين يصبح هذا الترقيم مدة بع هذه المهلة شريط دم تسجيد وعدم ظهور مالکها الحقيقي (1) احتجاجات حول هذه العملي

فيقوم المحافظ العقاري بتلقيها وقيدها في السجل المخصص لذلك ، ليتم الفصل فيها بع

طبة اء في المذكرة الصادرة عن المدير ملاك الوطنية بتاريخ

4 2004 (2) ير أن رى فإن 51 08/14

2008/07/20 المتضمن تكوين الأملاك الوطنية و التي تنص على أنه " إذا

لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالکه دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بإنعدام الوارث، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري و البحث عن الملاك المحتملين أو الورثة " (3) هذه المادة نستخذ تى بالأم

يتدك وارث، وذلك عن طريق القضاء، أي

بحكم قضائي يثبت ذلك .

23 مكرر من 10-14 (4) لمتضمن قانون المالية لسنة 2015

نصت: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في

(1) التعلیمة رقم 16 24 1998 .

(2) 4618 4 2004 ، يتعلق موضوعها بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

(3) 08/14 2008/07/20 معدل و متمم بقانون رقم 30/90

1990/12/01، جريدة رسمي 44 .

(4) 10/14 2014/12/30 يتضمن قانون المالي لسنة 2015، - 78

بتاريخ 2014/12/31

غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق لمعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه " .

لال هذه الم
ب قانون المالية لسنة 2015 أصبحت الدولة
نم العقارات ترقيما نهائيا لعقار لم يتم المطالبة به خلال عمليات مسح دون الترقيم المؤقت
لذي كان معمول به سابقا .

ثالثا: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

لقد تم النص على مجموعة البطاقة العقارية في نص المادة 19 63/76 وهي جزء من السجل العقاري ، ويتم إنشاؤها بمناسبة الإ ، الأول، بمجرد البدء في ترقيم عقارات وتحفظ في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة، بحيث ترتب بطاقات لأراضي، بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأجنبي للأ وذلك حسب الترتيب لتصاعدي لأرقام مخطط مسح (1)

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالي (2) ويعرفها التشريع المصري : " مجموعة الصحائف التي تبين اوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به" (3) .

أحكام المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

20 البطانات العقارية يت
الملكية والحقوق العينية العقارية الأري في
بجدي
اري، وهي البطاق

(1) 63/76 1976/03/25

(2) مرسوم التنفيذ 63/76 1976/03/25

(3) كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري،
والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2008 105 .

بطاقات قطع الأ و بطاقات العقارات الحضرية.

1- البطاقات الابجدية:

مسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأجي لأ

وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين لحقوق المذكورين،

المراجع الخاصة ببطاقات العقارات (1).

2- بطاقات قطع الأراضي:

تنشأ بطاقة قطع الأاضي مهما كانت الطبيعة القانونية للعقار، ملكية فردية أو في الشياح

تق ما تقتضيه حك 23 63/76 1976/03/25 .

24 63/76، شكل ومحتوى هذه البطاقة (2)

3- البطاقات العقارية الحضرية:

63/76 نم إنشائها بمناسبة إيداع وثائق المسح، حيث عرفت المادة 21

العقارات الحضرية على أنها " تعتبر كعقارات حضرية بحسب التشري قاري الجزائري

تكون موضوع أحداث هذه البطاق ارات المبنية أو غير المبنى

الطرق المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن

2000 "

يتم التعرف ع هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ او الصور المودعة

عن طريق الاشارة إلى الشارع أو الرقم، أما جميع العقارات الاخرى فتعتبر عقارات ريفي (3)

س والمعاييد ة بين الأراضي الحضرية والأراضي

الريفية من الناحية الواقعية غير سليمة، بوصفها أنها أسس ومعايير غير مستقرة ومتغير

باستمرار، خاصة معيار عدد السكان الذين يزيد عددهم بسرعة (4).

(1) 63/76 1976/03/25 .

(2) instruction générale n° 5322 de 15/09/1976 relative à l'institution et la tenue du luire foncier , DGDN .

(3) 63/76 21 1976/03/25 .

(4) عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة الجزائر، 1984، 79.

تكون البطاقات الحضرية إما في صورة بطاقة عامة للعقار المبني أو في صورة بطاقة
صحة بك كان العقار الملكة المشتركة، وتعد
البطاقة العامة وفق نموذج خاص يسمى سلسلة رقم عيني رقم 02 والبط
نودج خاص يسمى سلسلة شهر عيني⁽¹⁾.

رابعاً: التأشير على البطاقة العقارية

1- شكليات التأشير:

التأشير هو التصحيح الذي يكون في الدفتر العقاري ، في حالة وجود أخطاء عند ز
المعلومات على البطاقات العقارية أو وقوع سهو، فيتعين في هذه الحالة القيام بالتصحيح
الذي يكون إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب المعني.
عندما يقوم الملاحظ العقاري بمسك البطاقات العقارية تأشير عليها، فإنه يج
عليه أن يتبع في ذلك شكليات وكيفيات معينة حددها القانون ، يجب أن يكون التأشير على
البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة ويستعمل الحبر الأسود الذي لا يمد
بالنسبة للتأشير يد من نظام التجديد شدي التي تستفيد من نظام
التجديد شير الرهون وحقوق امتياز فلا بد دد كل 10 سنوات، حيث يتوقف
رها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيل وتستفيد
والجماعات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 غير أنها تستفيد في ك
الأحوال بعد مضي 35 .

عند استعمال الخطوط يجب أن تسطر بالمسطرة ، ويمنع التأشير والكشط
خطاً الذي ينسب إلى أعوان المحافظة العقارية يتم تصحيحها والتأشيرات الأولى تبقى
كما هي والتصحيحات تسجل في تاريخها⁽²⁾.

2- بياناته :

كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان مايلي:

1- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق .

(1) 1976 /05/27 .

(2) 30 ، 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

- 2- وع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها .
 - 3- الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية .
 - 4- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .
 - 5- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .
- 3- تصحيح التأشير :

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية يجب أن تعكس حقيقة الوضعية القانونية
ت، لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيرات صحيحة لا يتم إجراؤها من قبل المحافظ
لا بعد المرور على كل الإجراءات اللازمة من فحص وثائق ومراجعتها، لكن قد يحدث وأن
يقع المحافظ العقاري في خطأ أو سهو أثناء القيام بإجراء الإشهار و بهذا تكون التأشير
لى البطاقات العقارية خاطئة تستوجب التصحيح.

إن عملية تصحيح الغلط التي يتم معاينتها في التأشير على البطاقات تتم إما
بمبادرة من المحافظ العقاري نفسه، أو بمبادرة من حائز الدفتر العقاري.

أ - ن قبل المحافظ العقاري :

يمكن للمحافظ للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح الأخطاء التي يتم معاينتها
التأشير على الدفتر العقاري من تلقاء نفسه، هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين حيث يلتزم
حائز الدفتر بتقديمه من أجل ضبطه.

تم هذا التبليغ من قبل المحافظ العقاري بموجب رسالة موسى علي

بالاستلام، ويتضمن هذا التبليغ إنذار بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقاري

15 يوم ابتداء من تاريخ الإشعار بإستلام الرسالة موسى عليها قصد ضبط الدفتر

العقاري يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري و بين الدفتر العقاري

في حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة و لم يكن أي رد من قبل المحافظ العقاري،

المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر و يشار في البطاقة على الدفتر

عليه⁽¹⁾.

(1) أنيسة بسكري ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، فرع عقاري زراعي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير

ب- من قبل حائز الدفت العقاري :

يمكن لحائز الدفت العقاري إذا ما اكتشف وجود أخطاء على البطاقة العقارية أن يطلب من المحافظ العقاري تصحيح ذلك الخطأ ، و إذا ما طلب حائز الدفت بهذا التصحيح أي تصحيح التأشير المكتوبة على البط ، فإن المحافظ العقاري لا يمكنه يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفت العقاري . هذا أمر منطقي ذلك أن ك تأشير على البطاقة العقارية يستتبع بالضرورة التأشير على الدفت العقاري هذا التلازم ، هو جعل كل من الدفت العقاري و البطاقة العقارية يعكسان وضعية قانونية (1)

بعد أن يقدم الحائز إلى المحافظ العقاري هذا الدفت للقيام بالتصحيح، و ك المحافظ بالرفض ، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أن يبلغ قراره بالرفض مالك الدفت بموجب رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإست 15 يوم إبتداء من تاريخ إيداع طلب التصحيح، غير أن هذا التبليغ يمكن أن يسد المرسل إليه شخصيا مقابل الإعتراف بهذا التسليم.

إن تاريخ الإشعار بالإستلام، أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف لتسليم يحدد نقطة إنطلاق أجل شهرين الذي يمكن خلاله لمالك الدفت ناري أن يقدم طعن في قرار الرفض أمام القضاء ، في هذه الحالة تمثل الدولة محليا من قبل ال يساعد في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بشكلاك الدولة و الشؤون العقارية. ية يجب أن يقدم عليها بعريضة ، مكتوب

الطاعن، والحكم الصادر من الجهة القضائية يمكن استئناف

63/76

تداء من تاريخ التبليغ

25 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (2)

(1) أنيسة بسكري ، مرجع سابق ، 59.

(2) 63/76 1976/03/25

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك⁽¹⁾.

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص، أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الاتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناخذ العملية لا يتلف هذا الدفتر لكن يحفظ جانبا في الأرشيف، ويؤشر على صفحاته أنه ألغي ويتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك وعندما تكون الملكية في حالة شيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية، مالم يعين المالكين على الشيوع وكلا من بينه لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي أل إليها الدفتر⁽²⁾ عقاري عندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك، فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري وإلا رفض الإجراء، أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر ب:

- القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

- أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

هذه الحالات المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري

(1) 46 63-76 1975/03/25 مرجع سابق .

(2) 47 63-76 25 1976 ، مرجع سابق .

ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفت العقاري إلا في الحالات المذكورة 50 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. 63/76

ذا بقي الانذار بدون نتيجة وكان هناك نقل الملكية فان المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفت آخر ويشار في البطاقة المعنية على الدفت المحصل عليه (1).

أما في حالة ضياع أو تلف الدفت العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات لهوي ، أن يحصل على دفت آخر ويؤشر في البطاقة الحصول على هذا الدفت (2).

(1)	50	63/76	25	1976	مرجع سابق.
(2)	52	63/76	25	1976	مرجع سابق.

الفصل الثاني

منازعات الدفتر العقاري

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

تناولنا بي الفصل السابق إجراءات و الشروط التي يتطلبها القانون لإعداد وتسليم الدفتر العقاري، لتي يكون المسح العام القوام المادي لهذه العملية، حيث تضطلع الوكالة الوطنية للمسح العام للأراضي بالإشراف إدارياً عليها بعد تنصيب لجنة المسح التي يناط بها عملية التحقيق العقاري الميداني حول جميع الأملاك العقارية عامة كانت أو خاصة، ليأتي دور المحافظة العقارية لأجل التجسيد القانوني لنتائج المسح، أين يؤهل المحافظ العقاري بمسك السجل العقاري والقيام بالترقيعات العقارية لينتهي بتسليم الدفتر العقاري .

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها متى تم الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام ، إلا أنه وقبل تسليم الدفتر العقاري قد تعتري العملية إشكالات ماديّة قانونية تحول دون استلام المالك سنده الذي يثبت الملكية للعقار، كما يمكن أن يسلم له الدفتر العقاري و ينشأ بعد ذلك إعتراضات ومنازعات من أجل إلغائه لذلك إرتأينا أن نخصص هذا الفصل لدراسة منازعات الدفتر العقاري، و تم تقسيمه إلى مبحثين: أدرجنا في المبحث الأول المنازعات السابقة للإعداد الدفتر العقاري، أما المبحث الثاني فخصصناه لمنازعات الدفتر العقاري بعد إعداده.

المبحث الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري

تتعدد الاعتراضات و الإحتجاجات التي تظهر بصدد إعداد الدفتر العقاري، منها ما سمح القانون بإبدائها أمام لجنة المسح بصدد عمليات التحقيق الميداني و النتائج المتوصل إليها، كما منح لمن لم يحضر المسح أو أنه لم يتمكن من إبداء إحتجاجه أن يعترض برفع إحتجاجه أمام المحافظ العقاري.

لقد منح القانون الحق لكل من له مصلحة، ويدعي أنه مالك لعقار مرقم لفائدة الغير أن يقوم بإسترداد عقاره، وذلك بالقيام بالإعتراض ضد أي شخص طبيعي كان أو معنوي عن طريق القيام بمعارضة إذا كان الترقيم مؤقت ، ويعتبر هذا الإعتراض المقدم أمام المحافظة العقارية إجراء أولي قبل اللجوء إلى القضاء، و ذلك حسب المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (1) .

وضح المشرع من خلال المادة السابقة الذكر، الإجراءات الواجب إتباعها لرفع إعتراض لدى المحافظة العقارية، بدءا من رفع شكوى كتابية و تبليغ الإعتراض أو الاحتجاج إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها و قيد الاعتراض أو الاحتجاج في سجل يفتح لدى المحافظة العقارية خصيصا لذلك، ليتولى المحافظ العقاري دراسة هذه الإعتراضات والفصل فيها بعد ذلك، و يتم بعدها النظر فيها وفقا للإجراءات و الأسس المحددة قانونا لذلك، و قد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، تضمن المطلب الأول الإعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري أما المطلب الثاني المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري المسلم .

المطلب الأول: الإعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري

لقد حرص المشرع الجزائري أثناء إعداد الدفتر العقاري على تقييده بعدة ضمانات ومن

(1) المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

هذه الضمانات حق المعني في الإعتراض على عملية الترقيم إذا كان له مصلحة في ذلك، و تبعا لذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، في الفرع الأول رفع الإعتراض أمام المحافظة العقارية، أما الفرع الثاني أهم الإعتراضات المثارة على مستوى المحافظة العقارية.

الفرع الأول: رفع الإعتراض أمام المحافظة العقارية

لكل شخص متضرر من عملية الترقيم أن يقوم بتقديم إعتراضه أمام المحافظة العقارية خلال المدة المحددة قانونا للترقيم المؤقت، و هذه المدة تكون إما 4 أشهر أو سنتين، ويتم رفع الإعتراض وفقا لطريقتين، إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل للمحافظ العقاري أو بتسجيله مباشرة في المحافظة العقارية في سجل مخصص لذلك، و ذلك حسب المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

يفتح سجل الإعتراضات بالمحافظة العقارية يكون مقدم من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، ويمسك من طرف العون المخصص لذلك الذي يتولى تسجيل وتدوين جميع شكاوى التي ترفع، وذلك بحسب تاريخ ورودها، ويذكر فيها إسم ولقب وصفة المعترض، كما يجب تعيين العقار تعيينا دقيقا من ذكر البلدية ، رقم القطعة، المساحة ، طبيعة الإعتراض وذكر نوعية الوثائق المقدمة .⁽²⁾

يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لأجال المعارضة، ذلك أن إثارة هذه الأخيرة خارج الأجال القانونية أي عندما يصبح الترقيم المؤقت نهائيا، لا يبقى عندها للمعترضين إلا التوجه إلى القضاء ، وفي المقابل يتم تدوين على خانة الملاحظات في سجل المعارضة عبارة تفيد أن هذا النزاع وجه إلى القضاء ، ويتعين تبليغ المعترض بهذا القرار،⁽³⁾

(1) المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، مرجع سابق .

(2) حسن طوابيية ، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، مرجع سابق ص 49 .

(3) التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998، مرجع سابق .

أما إذا أثرت الاعتراضات من أجلها القانونية ، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة صلح والبت في النزاع.

الفرع الثاني :أهم الاعتراضات المثارة على مستوى المحافظة العقارية

محافظ العقاري السلطة الواسعة للنظر في الإحتجاجات والاعتراضات المرفوعة إليه، وتتعدد هذه المنازعات، منها ما تكون لفائدة شخص معلوم أو على الترقيم الذي يتم تقييده ضد مجهول .

أولا : الإعتراض على الترقيم المؤقت:

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلقة بأسيس السجل العقاري على أن النزاع حول الترقيم العقاري سواء كان لمدة 4 أشهر أو سنتين يكون الإعتراض أمام المحافظة العقارية خلال هذه المدة .

ويتم تقديم الإعتراض على الترقيم المؤقت سواء من المالك أو الحائز، للمحافظ العقاري سلطة النظر فيها ومحاولة المصالحة بين الأطراف التي عليها إما بتسوية النزاع أو فشله في مساعيه .

1- جلسة صلح ناجحة :

يقوم المحافظ العقاري بإستدعاء الأطراف لعقد جلسة صلح عن طريق إستدعاء رسمي ويحدد لهم تاريخ الجلسة، ويتعين على الأطراف تقديم وثائق تدعم أقوالهم وتمثل أحقيتهم بالملكية أو الحيازة .

إذا قدم المعارض وثائق رسمية دعما لإحتجائه، يد إطلاع المحافظ العقاري عليها وفحصها للتأكد من حجيتها يعمد إلى تسجيل العقار مباشرة بإسم مالكة⁽¹⁾، ليعطيه ترقيمًا

(1) نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009. ، ص 136 .

نهائيا ويقوم بإخطار مديرية المسح بذلك.

ما يمكن الإشارة إليه أن المعارض قد يقدم للمحافظ العقاري وثائق رسمية لتدعيم إعتراضه، إلا أن هذه الأخيرة قد لا تتطابق من حيث المساحة مع العقار محل الترقيم لفائدة الغير، في هذه الحالة يقتضي التنقل الميداني إلى الأماكن بواسطة مهندس خبير عقاري معتمد بعد إخطار إدارة المسح إذا ثبت للخبير أن المساحة المذكورة على السند الرسمي أقل مما عليه في الواقع، فيقوم المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم السابق وإعادة ترقيم القطعة محل الإعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة (1).

2 - جلسة صلح فاشلة:

إذا لم يتوصل أطراف النزاع إلى إتفاق أو حل بينهم يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح ويسلم للمعنيين نسخة منه وللمعارض مهلة ستة أشهر من تاريخ تسلم محضر عدم الصلح ليرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة .

ذا لم يستجب الأطراف المتنازعة أو أحدهم للإستدعاء المرسل إليه من طرف المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بإرسال ثلاث إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة كل أسبوع، وإذا لم يحضر الطرفين أو أحدهما بالخصوص المعارض ضده يتولى المحافظ العقاري تحرير محضر بغياب الطرفين أو أحدهما ويبين فيه أن محاولات الصلح باءت بالفشل ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى والمحدد بستة أشهر (2).

ثانيا : لإعتراض على عملية الترقيم لمجهول

يمكن أن يحدث بمناسبة الأشغال و الأعمال الميدانية للجنة المسح أن تعين عقار غير

(1) التعليم رقم 16 الصادرة في 24 ماي 1998 ، مرجع سابق.

(2) ليلي زروقي، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، م م د، عدد 02 ، الجزائر، 2002، ص 71 .

معروف مالكة و لم يطلب مسحه من أي كان ، فيتم في هذه الحالة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ليقوم المحافظ العقاري بعدها بترقيمها ترقيما نهائيا بإسم الدولة، و ذلك حسب المادة 23 مكرر من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁽¹⁾.

لقد انتقد الإجراء الخاص بالترقيم المؤقت لصالح الدولة الذي كان معمولا به نبل صدور قانون المالية 2015 فقها لعدم قانونيته، إذ يرى الدكتور خالد رامول أن هذا الترقيم غير قانوني نصا ومضمونا، إذ يتساءل عن الأساس القانوني الذي يتم فيه إدماج الملكيات العقارية المرقمة في حساب مجهول باسم الدولة، فهل يعتبر نزعا للملكية من أجل منفعة عمومية أو مصادرة، علما أن المشرع الجزائري وضع نصوصا قانونية دستورية لحماية الملكية العقارية الخاصة؟ فكيف يتم الإعتداء عليها بهذه الطريقة؟ لا سيما إذا كان المعروف أن كلا من المصادرة ونزع الملكية هي حالات خاصة تلجأ إليها الدولة في ظروف خاصة ، ويتم إعمالها بشروط خاصة ومنظمة بنص قانوني⁽²⁾

ساهمت هذه الإنتقادات بصدور مذكرتين أساسيتين تعالجان حالة العقارات المسجلة في حساب "مجهول" وهي :

الأولى : على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وتعالج حالة العقارات الواقعة قبل إعداد مسح الأراضي مع التمييز بين السندات المشهورة بعد 1976/03/25، تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 السالف الذكر والذي يقر بأن كل الحقوق العقارية لا يكون لها الأثر حتى بين الأطراف ، ومن جهة أخرى كان إجراء الشهر العقاري إختياري ، فتتم التسوية بمتابعة الإجراءات القانونية ضمن أجل محددة وفق

(1) المادة 23 مكرر من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج - ر ، عدد 78 ، الصادرة في 2014/12/31 .

(2) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، بدون رقم طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر ، 2000 ، ص178

لخطوات التالية :

تقديم طلب التسوية ترقيم العقار المسجل في حساب "مجهول" مرفق بالسندات المشهورة والمخططات والفريضة عند الإقتضاء .

ي نق المحافظ العقاري من أن السندات المقدمة تشكل حقا عينيا حاليا بالنظر إلى البطاقة العقارية الممسوكة من طرفه ، وإذا كان السند المقدم قد أشهر قبل الفاتح من مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى ، فإن التحقيت في الوضعية القانونية للعقار يتم على مستوى " المحافظة العقارية الأم " ، والتي قد تكون تابعة لولاية أخرى ، فيتم تبادل المعلومات بين مديرية الحفظ العقاري للولائتين .

- تحقيق مع مصالح المسح في العقار ومحتوياته على مخطط مسح الأراضي واستخلاص مراجعة و التأكد بأن العقار ليس ملكا للدولة ، فتقوم المصلحة بإعداد وثائق المسح للمحافظ العقاري .

- إستلام المحافظ العقاري لجميع عناصر المعلومات مرفقة بوثائق المسح وإعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه ضمن الأجل المحددة قانونا⁽¹⁾.

الثانية : على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالولاية وتعالج العقارات الواقعة في مناطق والتي يطالب بترقيمه خاص يفتقدون ونمي بيد :

- صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لإثبات الملكية لكنه غير مشهر .
- صاحب الطلب يحوز سند غير كاف لإثبات حق الملكية .
- صاحب الطلب ليس له أي ملكية .

(1)المذكرة العامة رقم 2421 ،الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية 2003/05/02

يتم التسوية في مثل هذه الحالات بمتابعة الإجراءات القانونية ضمن أجل محددة وفق لخطوات التالية :

1 - نص الطلب : يتم توجيه الطلبات إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية يقيده في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، ويسلم وصل إيداع لكل طلب وبعد تأكد المدير من المعلومات و العناصر المحتواة في الطلب من المحافظ العقاري المختص ، يرسل مدير أملاك الدولة

2 - مراسلة مصالح أملاك الدولة ، باعتبار أن العقارات المسجلة في حساب " قرينة على امتلاكها للدولة حسب التعليم رقم 16 1998/05/24 بإن تحقيق هذه المصالح في العقار موضوع التسوية وجوبي، مع إلزامية إبداء مدير أملاك الدولة رأيه

3- إلزامية تنقل جديد لفرقة مصالح المسح إلى الميدان، فيجب على مصالح مسح الأراضي التنقل إلى الميدان في كل الحالات ، وهذا لتحديد المعالم حضوريا ، وإعداد بطاقة التحقيق ووثيقة القياس عند الإقتضاء .

4 - بعد جمع المعلومات من جميع المصالح السالفة الذكر مرفقة ن المسد للتسوية ، يأمر مدير الحفظ العقاري المحافظ المختص إقليميا بترقي وتسلم إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (1) .
إذا كانت المذكرتين أغفلتا أجل تقديم طلبات التسوية ، بالمقارنة م التعليم رقم 16 التي تقضي بترقيم هذه العقارات باسم الدولة بعد إنقضاء مدة سنتين ، ف عنه إمتناع مديري الحفظ العقاري الإستجابة لطلبات التسوية خارج هذا الأجل (2) وإعت

(1) المذكرة العامة 4618 2004/10/04 غلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب

، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

(2) المذكرة العامة 9642 2008/10/22 لمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول،

المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

مديري أملاك الدولة على التسوية باعتبار هذه الأملاك ملك الدولة.

المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري المسلم

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية تسليم الدفتر العقاري قد تعتري العملية إشكالات مادية و قانونية
هذه التي يثبت ملكية قمار، كما يمكن أن يسلم لـ ر العقاري و تنشأ بعد ذلك
وكل هذه المنازعة

الدفتر العقاري يعني أن الترقيم قد أصبح نهائيا و بالتالي لا يمكن للمتضرر أن ي
لمحافظ العقاري، و ذلك حسب 16 63/76⁽¹⁾.

الفرع الأول : منازعة الحقوق المتضمنة في الدفتر العقاري

: لدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم
الترقيم لصالحه ، في الدفتر العقاري ، و من يريد الاعتراض على عملية تسليمه و
تحريره لفائدة الغير عليه الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه .

لم يعد إلغاء الدفتر العقاري مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من
الإداري الفرنسي ، إنما أصبح اليوم دعوى قضائية ترفع
للدعوى القضائية طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية⁽²⁾.

إن الصحيح في كل ما يقال عن الدفتر العقاري إنما يقصد به الإجراء الأول

(1) محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، ()
ة الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011 2010 100 .

(2) فريدة محدي زاوي، الحياة و التقادم المكسب، بدون رقم طبعة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر
2000 122 .

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

الإشهار بالسجل العقاري، و إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً ،
ناري ما هو إلا وثيقة
ل، ومنه فإن الأحكام القضائية التي تقضي بـ : فتر العقاري يعتد
غير دقيق فقد يلغى الدفتر العقاري ويبقى الإجراء الأول قائماً .
لحقوق عقاري في عقار لا يمكن معه إلغاء الدفتر العقاري
الذي يتضمن حقوق عقارية أخرى ، غير معنية بهذا الإلغاء .

كما لوحظ أن بعض الأحكام تفصل في جزء من النزاع ولكن لا تنتهي
الحق الذي يتضمنه الدفتر العقاري يفيد أن الحق الذي أنشأه الإجراء لم يعد بإيد
المذكور في الدفتر العقاري وهذا القضاء يعتد مفهوم الشهر العقاري لأن الترقيم
العقاري يتم على أساس أن لكل عقار على الأقل مالك ، و لا يمكن تصد يبقى عق
ون أي مالك (1) .

ثانياً : وثائق مسح الأراضي أولى بالمنازعة

ص البيان

العقاري و التي يتم إيداعها من وثائق مسح الأراضي ، حيث يطعن الكثير من الم
ن يحوزون سندات ملكية صحيحة غياهم وتسجيلها بأسم
أخري من ثم ترقيم هؤلاء الذين يحصلون في الأخير على الدفتر العقاري بعد
مضي المدة القانونية، وهذا راجع بطبيعة الحال إلى أن فرق مسح الأراضي لم تقم بما يج
نبيل البدء بعمليات المعاينة الميدانية (2) إذ أنه من المفروض أن يتصل الأء

(1) "هول" وهي حالة خاصة ومؤقتة ، وقد تم معالجتها بموجب مذكرتين عامتين صادرتين عن

المديرية العامة للأماكن الوطنية ، الأولى تحمل رقم 2421 و الثانية تحمل رقم 4618

2004/09/04

(2) التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 مرجع سابق .

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا في سياق القيام بالأعمال التحضيرية وذلك بمراجعة لسجل العقاري وإحصاء جميع الملاك .

كذلك بالنسبة لتسجيل بعض الورثة دون يد ، وهذا راجع أيضا إلى عدم التحقق من جود سند أم لا ، وإن كان العقار محل إرث أم غير ذلك فكثيرا ما تقوم فرق المسح بقسم فعلية بين الملاك في الشيوخ دون مراعاة رضا (1) .

بيانات الدفتر العقاري و التي طفت إلى السطح تعود في الأساس إلى طريقة إج راء عملي وان مصالح مسح الأراضي غي عرض عليهم تحت الإختصاص في مجال الشهر العقاري خاصة .

قرارات من قبل المديرية العامة للأملاك الوطني

من المحافظة العقارية تحقيق الميداني غير أن فترة عمل هذه الفرق كانت قصيرة وتلاشت الفكرة بسبب نقص العنصر البشري على مستوى هذه

يمكن القول أن المنازعات التي تطرحها بيانات الدفتر العقاري ليست نابع مجملها من المحافظ العقاري الذي يك سؤولا في بعض الحالات ، وإنما أغلبه عن سوء أداء أعمال وتحقيقات فرق مسح الأراضي (2) .

(1) التعلية رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998، مرجع سابق .

(2) بلقاسم تومي ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2012 2013 130 .

:

يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات القضائية بإعتباره سند مثبت للملكية العقارية يتعلق بأراءات الأولي أو القيد الأول السجل العقاري الإيداع أو غيرها الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، مما يجعلنا نميز بين إختصاص القضاء الإداري إختصاص القضاء العادي . يختص القاضي العقاري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الثابتة بموجب الدفتر العقاري ، دعوى الرجوع عن الهبة ، دعوى الطرد من الملكية إلى غيرها من الدعاوى تأسيسا على أحكام المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما بالنسبة للدعاوى التي تتضمن طلب إلغاء الدفتر العقاري بإعتبار هذا الأخير قرار داري ن الإختصاص هنا يؤول إلى القاضي الإداري (1) .

800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(2) على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، كما أضافت المادة 801 أن المحاكم الإدارية مختصة بالفصل في :

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى المشروعية للقرارات الصادرة : -الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية .

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية .

(1) أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012 2011 216.

(2) 09/08 2008/02/25 تضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج- 21 . 2008/04/23

2. دعاوى القضاء الكامل .

3. القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .

يكون المحافظ العقاري طرفاً في منازعات إلغاء بيانات الدفتر العقاري ، باعتباره مد ، و بالرغم من أنه هو الطرف في النزاع إلا أنه يكون ممثلاً من ط

المديرية الولائية للحفظ العقاري التي تضم مكتبا للمنازعات .

الفرع الثاني : إشكالية الدفتر العقاري كدفتر للتداول

يطرح الدفتر العقاري بإعتباره وثيقة إثبات الملكية العقارية كيدي لعقد الملكية المألوف عدة مشاكل ميدانية . فتر العقاري ليس هو الحق العقاري، بل إنه وثيقة عقارية شأنه في ذلك شأن الشهادة العقارية⁽¹⁾، فضياعه لا يعني ضياع الحق ووجوده لا يفيد جود الحق .

إن وجود عدد كبير من أصحاب الحقوق في مجموعة ملكية واحدة وهي حالة الشيوخ العقاري لكتابة كل هوياتهم ومراجع العقود التي اكتس

، وإن إصاق صفحات أخرى بصفحات الدفتر الأصلية ، كما هو معمول به ف

المحافظات العقارية يغير من مظهره الرسمي ويهز نوعاً ما ثقة المالكين به .

لقد أصبحت فكرة تداول الدفتر العقاري من مالك لأخر بمناسبة عمليات قانونية ، غير

مقبولة من طرف المالكين الذين أصبح عددهم كبير مع تسارع عمليات مسح الأراضي ا

السنوات الأخيرة خاصة في المناطق الحضرية ، وأصبح المشتري لعقار في كل هذه

ظروف لا يعتبر نفسه مالكا بموجب العقد التوثيقي المشهر ن يمسه بين يديه

دليل ملكيته لذي هو الدفتر العقاري⁽²⁾ .

(1) معروفة بالشهادة السلبية (أو الشهادة العقارية) التي من خلالها يتم إعلام الجمهور بالمعلومات المتعلقة بالعقارات لأن صل في السجل العقاري أن تكون وثائقه تحت تصرف الأشد ص بالإستعلام عليها وفق الأساليب القانونية المحددة في

(2) محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مرجع سابق ، 86 .

المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده

نظرة العقاري بإعتباره المشرف على عملي شهر العقاري

الأراضي المسوحة أو الأراضي غير المسوحة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها في المحافظة العقارية ، وفي سبيل ذلك أعطاه المشرع حق رفض الإيداع أو قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر ، كما أنه قد لا تفلح الجهات الإدارية في تسويد بص تحقيق و المسح العقاري ، حتى بعد تسليم سند الملكية فهنا يكون للجهات القضائية ، في التدخل لتسوية مثل هذه النزاعات قضائياً (1) .

سيتم تقسيم هذا البحث إلى مطلبين لمطلب الأول منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري ، أما المطلب الثاني منازعات المثارة على مستوى القضاء .

المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

بر مرحلة الإيداع و إجراءات الشهر أول مرحلة بعد نهاية عملية المسح لخصوصية هذه المرحلة بإعتبارها النقطة الحاسمة في إقرار حق الملكية و الحقوق العينية العقارية ف مع منح للمحافظ سلطة واسعة وفق ما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ، ومباشرة إجراءات الشهر ، وقد يرفض ذلك إذا ماتوفت الشروط القانونية .

قسم هذا المطلب إلى فرعيات الإيداع وإجراءات الشهر

العقاري أما الفرع الثاني منازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت .

الفرع الأول : منازعات الإيداع وإجراءات الشهر

رقابة ، افض العقاري للوثائق ، اء إيداعها ، عند مدى

(1) عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مرجع سابق ، 271 .

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

- مطابقتها للشروط الرسمي ن ، بل يحدث في مدى شرعي
، فإذا كانت ،
الشهر في هذه الحالة غير قانون ذلك فإن المحافظ العقاري في حالة ما إذا قام بعاين
ي ن وفد
يحصرها جميعا ، ويقوم بإ ن محرر العقود عن طريق رسالة موسى عليه
بالوصول أو تسلّم لهم شخصيا مع وصل الإستلام ، ويمكن ذكر أسباب رفض الإيداع فيما
يلي :
- عدم تسليم الدفتر العقاري .
 - عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي ، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس الجديدة .
 - عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 62 65 والمادتين 102 103 . 63/76 .
 - عند تقديم وثيقة لم ، لإثبات المطلوب .
 - عندما يكون تعيين العقارات مخالف لأحكام المادة 66 . 65/76 .
 - داول المنصوص عليها بموجب المواد 93 95 98 ير مستوفيد للبيانات المطلوبة ، أو غير محررة على الاستثمارات التي يقدمها الإدارة .
 - إذا كان العقد أو الصور الرسمية المودعة غير مستوفية الشروط الشكلية .
 - في حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات المطلوبة للتصرفات الواقعة على العقار مبني على سبيل الملكية المشتركة⁽¹⁾ .
- وهناك أسباب أخرى على أساسها يرفض الإيداع و هذا ماجاء به القانون رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل في المادة 12/353⁽²⁾ :

(1) مرجع سابق ، 207 .

(2) 105/76 ، يتضمن قانون التسجيل ، معدل و متمم ، 81 . 1976/12/09

. 1977/12/18

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

- عدم تقديم التصريح التقييد
- عدم ذكر قيمة العقار بالدينار .
- عدم دفع رسوم الشهر مسبقا قبل الإيداع.
- لهذه الأسباب يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع عن طريق رسالة موسى عليها
بالكيفيات التي سبق ذكرها ، حيث تحتوي الرسالة على :
- تحديد تاريخ الرفض .
- تكر الأخطاء و النقائص مع التسبب .
- أسباب الرفض (التسبب القانوني) .
- توقيع المحافظ العقاري مع التأشيرة وذلك خلال أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الإيداع .

ن ما نصت عليه رسال

المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر عملية الشهر ، وعند رف
منحه القانون مهلة شهريه تداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري
108 63/76 1976/03/25 المتعلق بتأسيس
السجل العقاري .

ي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ ، فإن الرفض يصبح نهائيا

وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع و تنفيذ إجراءات الشهر⁽¹⁾ .

قد يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر رغم قبول الإيداع ، و ذلك في حالة إكتشاف خطأ
و تخلف شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 63/76
التنظيمي نرى ك لإجراء يتطلب عملية مقارنة مع الوثائق التي

(1) جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 208 .

في البطاقات العقارية من قبل، و يمكن حصر أسباب رفض الإجراء فيما يلي :

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة غير متوافقة .

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق غير صحيحة ذلك بموجب المادة 95
63/76 .

- عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة
العقارية كما هو محدد في المادة 65 63/76 .

- إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 63/76
الحق مح الإشهار غير قابل للتصرف .

- عندما يكون العقد محل التصرف مشوب بأحد أسباب البطلان .

عند توفر أحد أسباب الرفض المذكورة أعلاه فإن المحافظ العقاري يقرر رفض إجراء الشهر
بنفس كفيات رفض الإيداع ، وذلك بتبليغ أو التسليم للشخص الموقع على شهادة الهوية
و النسخ أو الجداول ، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء

من تاريخ الإيداع بالموطن المشار إليه في الوثيقة المودعة ، وتعطى مهلة خمسة عشرة

(15) يوما من تاريخ التبليغ للمعني حتى يستدرك ما طلب منه ، و يقوم المحافظ بتنفيذ

الإجراء على البطاقة العقارية ، والتي تحمل تأشير " إجراء قيد الإنتظار " و يأخذ الإجراء

رتبة الإنتظار بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع ، أما

خلال الأجل القانونية فإن إجراء الشهر يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة

106 من المرسوم المذكور أعلاه ، و عندها يقوم المحافظ العقاري بكتابة عبارة الرفض على

الإيداع في سجل مخصص للملاحظات ، و عند الإقتضاء تسجل أيضا في البطاقة العقارية

و الدفتر العقاري ⁽¹⁾ .

(1) جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 210 211

108 63/76 لمتعلق بتأسيـد تاريخي " يقـ
المحافظ بتبليغ هذا الإجراء إلى المعني خلال 08 أيام من تاريخ إنقضاء مهلة خمسة عشرة
يوما(15) ، مع إرجاع الوثيقة محل الرفض ، عن طريق رسالة موسى عليها
مع إشعار بالإستلام، هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة و موقعة يوضح فيها
تاريخ قرار الرفض نص الذي يبرر هذا القرار " .

ن الذكر نص " يمكن أن يكـ
حافظ القاضي بالرفـ ، أمام القضاء الإداري خـ لة شهريـ (02)
داء من تاريخـ صار بإستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخـ أو تاريخـ
الإعتراف المشار إليه أعلاه " (1) .

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

ندما يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسودـ مؤقتا طبقا للمادتين 12 13
63/76 قد يحصلـ قبل الغير الذي يدعي حق ملكيةـ
(2)

63/76 15
ن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار في مدة 4
أو سنتين حسب الحالة ، بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف
سم الذي يكون إسمه مدونا في وثائق مسح الأراضي ، ويتم تسجيل هذا الإحتجاج في
(3)

(1) 108 63/76 مرجع سابق . 1976/03/25

(2) 13 12 63/76 مرجع سابق ، 1976/03/25

(3) 15 63/76 مرجع سابق . 1976/03/25

يفتح سجل واحد للإعتراضات داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية يسلم لها من طرف المديرية نئية مؤشرا وموقعا من طرف المدير ، يمك هذا السجل من طرف العون المكلف الذي يتولى تسجيل المعارضات (1).

حتى يكون الإعتراض مقبولا في الجانب الشكلي يجب أن يبلغ إلى المحافظ العقاري في الأجل القانونية المحددة في حالات الترقيم العقاري المؤقت حيث إذا جراض بعد إنتهاء مدة الترقيم المؤقت ، يصبح هذا الأخير نهائيا ويرفض الإعتراض (2).

في حالة ما إذا كان الإعتراض حافظ العقاري يكون له سلطة الصلح بيد الطرفين ويكون أمام موقفين:

موفقة، وفي هذه الحالة يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى " له القوة الإلزامية والثبوتية في مواجهة الكافة (3).

أما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ، فقد نصت الفقه والرابعة من المادة 15 63/76 على أن يحزر المحافظ العقاري " فه إلى الأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة (6) ستة أشهر إبتداءا من تاريخ التبليغ من طرف المحافظ العقاري، ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل إعتا الجهة القضائية المختصة (4).

ألزمتم الفقرة الأخدي 15 وى القضائية وفق لأحكام المادة 85 63/76 وتبليغها في نفس المهلة (6) (5)

(1) ريم مراحي، مرجع سابق ، 114 .

(2) 15 63/76 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق .

(3) نوال جديلي ، مرجع سابق ، 71 .

(4) 15 63/76 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق .

(5) مجيد خلوفي ، نظام الشهر مرجع سابق ، 113 .

المحافظ العقاري مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه .

(6) أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر
قاري الإعتد م لاغيا ، وينتظر إنتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ثم يرقم العقار
نهائيا باسم الحائز المسجل في وثائق مسح الأراضي⁽¹⁾ .

الفرع الثالث : منازعات الترقيم العقاري النهائي

هناك الكثير من الإشكالات المرتبطة بالترقيم العقاري النهائي قبل تسليم الدفتر العقاري
، في هوية المالك الجديد بين سند الملكية ووثائق مسح الأراضي والإختلاف في

ن الإشك
رز الذي يمك
ه كمثل هذه الإشكالات هو حالة الدفتر
اري المتضمن لحق ملكية شائع بين شخصين أو أكثر حيث يعد دفتر احد يودع
بي المحافظة العقارية في حالة ما إذا تم طلبه من أصحاب هذا الحق وجب عليهم أن
يعينوا وكيلاً عنهم لحي
ر ، ويشار على البطاقة العقارية المطابقة
التي آل إليها هذا الدفتر العقاري⁽²⁾ .

ور جميد الأشخاص ذوي الحق وق في الشيوخ غير كافي ل عليهم تفويض
أحدهم بموجب وكالة رسمية من أجل سحب الدفتر العقاري ، وهذا الأمر يير مفهوم
قي ن ، إذ أنه يمكن ق محافظ العقاري أن يقرر أن العق
ائق والتحقيق ولا يجوز له قانونا بأن يشهد أن المعنيين بهذا الحق
العقاري قد أنابوا عنهم أحدهم لإستلام الدفتر العقاري .

(1) أنيسة بسكري ، مرجع سابق ، 47 .

(2) 47 ، 63/76 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق .

إن فكرة الدفتر العقاري المشترك بين أصحاب الحق العقاري المشاع لم تحقق الغاية المرجوة من إعداد هذا الدفتر فحيازته من طرف أحد المالكين أوجد عراقيل بالنسبة للمالكين الآخرين الذين يريدون التصرف في حقوقهم حيث ألزم القانون إرفاقه عند كل عملية قانونية⁽¹⁾.

من جهة أخرى ، إن المالك في ظل نظام الشهر الشخصي يمكنه التصرف في حقوقه العقارية في الوقت الذي يشاء حتى وإن ضبع سند ملكيته حيث يمكنه منه على مستوى المحافظة العقارية المعنية ، نظام الشهر العيني فلا له أن يرفق الدفتر العقاري بالملف المتعلق بالتصرف القانوني الذي يريد القيام به فتعترض طريقه عملية الحصول على الدفتر العقاري ، ناء على الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري الذي تتطلب في بعض المحافظات العقارية تضييعه أو إتلافه فيكون على صاحب الشأن طلب دفتر آخر بملف جديد وإنتظار مدة زمنية أخرى⁽²⁾.

المطلب الثاني : المنازعات المثارة على مستوى القضاء

نلال سري راءات إعداد الدفتر العقاري ور نزاعات حول الإجراءات الأولية مباشر فيها عملية المسح العقاري و التحقيق الميداني ري لك ن له مصلحة أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري ، وقد تم توضيح حالات الطعن في مرحلة التقييم المؤقت و النهائي ، وه ان أساسيت العقاري ، كذلك منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصدار الدفتر العقاري التي يرتكبها لمحافظ العقاري، أو تلك المتعلقة بالمنازع وى القضاء الإداري كدعاوى إلغاء التقييم العقاري ، أو دعاوى التعويد

(1) مذكرة 4144 ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية . 2007 /06/03

(2) 52 (2) يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق . 63/76

إلى فرعين في الفرع الأول المنذ
وي
ادي أما الفرع الثاني المنازعات المثارة على مستوى القضاء الإداري .

الفرع الأول: المنازعات المثارة على مستوى القضاء العادي

أولا : إختصاص القضاء العقاري

(3) 14 62-76 : " ي
بر فيما يخص الأجزاء المتنازع في
وي أم الجهات القضائية المختصة إقليميا
ل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية
وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه الذي لا تكون لشكواه أي أثر
لا بينه وبين جيرانه المباشرين.."⁽¹⁾

كما أن 15 63/76 1976/03/25 ، الذك
: " (6) ، ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه
من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، لكل إعتراض أمام الجهة القضائية
" (2)

من خلال نص المادتين يتبين أنه بعد فشل الإدارة في محاولة التوفيق في إيجاد حل
ودي للنزاعات المطروحة حول الترقيم العقاري سواء بعد إتم
أو بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يمكن لكل ذي صفة أن
يرفع إعتراضه على ما ورد في وثائق المسح عن طريق دعوى قضائية مستوفية الشروط
ية الواجبة ، لا سيما ما تعلق منها بأحكام الم 13 09/08
فانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

(1) 14 62/76 ، مرجع سابق .

(2) 15 62/76 ، مرجع سابق .

حيث تنص : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ، ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة
ومحتملة يقرها القانون " (1) .

ترام ميعها ، والمحدد حسب الحالتان المذكورتان أعلاه ، إما
ثلاثة أشهر أو ستة أشهر من التبليغ ، وك
لنزاع محله عقارات فيؤول الإختصاص للقسم العقاري للمحكمة الواقع في
(2) ، حيث تنص المادة 518 09/08 لسالف الذكر : " ي
الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها ، ما لم يند
."

في حالة النزاع القائم بين من حول الملكية أو حول الحدود أو حول الحي
حول الميراث ، ف 516 09/08 ف الذكر على مايلي : " ينظر
اري في الذمة بالترقيم المؤقتة اري القائمة بين
الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، فيؤول الإختصاص اري إذا ك
النزاع قائم بين الخواص بعد فشل محاولات الصلح للمحافظ العقاري ، وكان الترقيم لا يزال
مؤقتا ، إلا أنه تثار مسألة الإختصاص في حالة ما إذا ك
الأشخاص الإدارية العامة كالولاية أو البلدية ، ولا يزال الترقيم العقاري مؤقتا
516 09/08 لسالف الذكر ، بمف ص هذه الم
المنازعات القائمة بين الذ ص ، فإن كان أحد الأطراف شخص عام فإن
إختصاص يؤول للمحكمة الإدارية حسب 800 09/08 لسالف الذكر .

(1) 09/08 2008/02/25 ، مرجع سابق .

(2) مرجع سابق ، ص 218 .

ثانيا :إختصاص القاضي الجزائري

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه الشخصي الجسيم إذا ماتوفرت أركان الجريمة ومما ينبغي الإشارة إليه أن قوانينه ومما ينبغي الإشارة إليه أن قوانينه ومسؤولية المحافظ العقاري مما يليه الفقه و الإجتهد القضائي في هذا المجال⁽¹⁾ .

عندما يقوم المحافظ العقاري بفعل غير مشروع تنطوي مسؤوليته ، يتمثل في الإلتزام ببذل عناية ويقوم على ثلاث أركان وهي الخطأ السببية .

بالنتيجة لمحافظ العقاري خطأ شخصي يترتب عليه إمسلك الصحيح العادي، ويهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية ، فعلى سبيل المثال: أتاه شخص لديه تصرف قانوني يرمي إلى إخضاعه للشهر العقاري ، وكان عدم شرعية هذا لسند أو التصرف المقدم إليه ظاهرة أو كانت تترقا لأي ذمة عليه الإمتناع عن تنفيذ الإجراء الشهر العقاري بناء على نص المادة 105 63/76⁽²⁾ له بالفدس والتحري عن صحة السندات والاع المسؤولية .

الخطأ الموجب للمسؤولية ثلاث أنواع حسب الفقهاء ، لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري ، فقد يكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال ، وقد يكون خطأ جسيم أو يسير⁽³⁾ .

(1) نعيمة حاجي ،المسح العام وتأسيس السجل العقاري ،مرجع سابق ،ص101 .

(2) 105 63/76 يتعلق بتأسيدهل العقاري، مرجع سابق .

(3) عبد الحق فودة، التعويض المدني طبعة ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، بدون .35

فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إتيان سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بإلتزامه القانوني ، الذي قد يبلغ حدا من الجسامة و الخطورة كأن يقوم بإستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المبينة والمثبتة من عملية المسح ببيانات أخرى لفائدة شخص آخر ، وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي فعل منصوص ومعاقب عليه بموجب قانون العقوبات (1).

بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من قانون العقوبات تنص على أنه : "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية إرتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفة وذلك إما :

- بوضع توقيعات م .
 - داث تغيير في المحررات أو التوقيعات .
 - تحال شخصية الغير أو الحلول محلها .
 - الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو التغيير فيما بعد إتمامها أو
- " (2)

إن إمتناع المحافظ العقاري عن أداء إلتزام قانوني يعتبر تصرف سلبي يترتب عليه مسؤولية جزائية مثل : اعنه عن تسليم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري دون أي سبب جدي .

يكون التعويض عن الأضرار التي ألحقها المحافظ العقاري بالغير تحت ضمان الدولة ومسؤوليتها، وبالتالي يجب على المضرور اللجوء إلى القضاء الإداري لإستيفاء حقه هذا

(1) نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 101 .

(2) 165/66 08 1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج. 49 11

بالمطالبة بالتعويض عما تكبده من أضرار و خسائر جراء تصرف المحافظ العقاري .

الفرع الثاني : المنازعات المثارة على مستوى القضاء الإداري

أولاً : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

ينتهي الترقيم النهائي في البطاقات العقارية إلى تسليم سند ملكية إدارية ي تم لصالحه تحرير دفتر عقاري بوثيقة من تاريخ تسليده .
توجيه ط مام القضاء الإداري لإلغاء ويعد الدفتر العقاري قرار إداري يصدره المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة إختصاصه موقع العقار محل الترقيم لرفع هذه الدعوى لا بد من إتباع مجموعة من الشروط حتى يتم قبولها :

1- الشروط الشكلية إلغاء الدفتر العقاري قضائياً :

13 الإجراءات المدنية والإدارية : "لا يجوز لأي شخص التقاضي بالم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " (1) .

تشرط المادة السابقة أنه لإعمال الرقابة القضائية لابد من توفر عدة شروط سواء تلك المتعلقة بالصفة والمصلحة القائمة ، هذه المادة جاءت عامة تشمل جميع الدعاوى المتعلقة بولاية القضاء العادي أو أعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري .

زيادة إلى الشرطين السابقين لابد أن يتحقق شرط الأهلية وهو ما تطرق إليه المشرع من 65 حيث نصت : "يثير القاضي تلقائياً إنعدام الأهلية" (2) .

يتضح لنا من خلال المادة السابقة الذكر أن شرط الأهلية من الشروط التي تؤول إلى بطلان الدعوى بطلان مطلق ، يثيره القاضي من تلقاء نفسه حتى إذا لم يثيره أطراف الدعوى .

(1) 09/08 2008 /02/25 ، مرجع سابق .

(2) 40 58/75 متضمن القانون المدني ، مرجع سابق .

ختلف شروط رفع الدعوى بين الشخص الطبيعي والمعنوي ، فب
لطبيعيين يجب بلوغهم سن الرشد، زيادة على ذلك لا يجب أن يك
وارض الأهلي أو أي مان
الكون المدعى عليه شخصا من أشخاص
داري يتم تمثيله من طرف الشخص الـ 828
أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومي
الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفه
رئيس المج
ي أو مدعى علي
ي على التوالي
الوزيد
ونى بالنسب
للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية" (1) .

إضافة إلى الشروط السابقة الذكر إشتراط المشرع الجزائري شروط خاصة يجب مراعات
الدعوى القضائية سواء ما تعلق بقاعدة الإختصاص أو الميعاد .

ول إختصاص إلغاء الدفتر العقاري إلى المحاكم الإدارية لأنه يصدر في شك
إداري (2) من قبل المحافظ العقاري، فبالرجوع إلى المادة الأولى من القانون العضوي
02/9 (3) ن : " تنشأ المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية
...."

800 وبالتالي يؤول الإختصاص في المادة الإداري
حاكم الإدارية كدرجة أولى وتكون أحكامها قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للق
العضوي 01/98 901 ، فقد بينت المادة أن مجلس الدولة عبارة عن
جهة قضائية تفصل ابتدائيا ونهائيا في بعض الدعاوى، و كجهة إستئناف ونقض في بعض

(1) 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق .

(2) يقصد بالقرار الاداري كل عمل قانوني يصدر عن هيئة ادارية بصفة انفرادية، محدثا اذى بحد ذاته، وذلك بانشاء
مركز قانوني او تعديله أو الغائه .

(3) لقانون العضوي رقم 02/98 ، المتعلق بالمحاكم الادارية ، ج . 1989/05/30

الحالات أما عن الميعاد رفع الطعن 16 من المرسوم التنفيذي
43/76⁽¹⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم
123/93 : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة على الترقيم النهائي
الذي تم بموجب أحكام المواد 12 13 14 ، إلا عن طريق القضاء ، وإذا
كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا
لأحكام المادتين 13 14 أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور
حكم قضائي نهائي "، و مما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 لذي
أنه : " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري
".

ما دام الأمر يتعلق بقرار رفض الإيداع أو الإجراء الخاص بعقار معين،
الترقيم المؤقت خاص يك ون بحسب ف الدعوى
يؤول إلى المحكمة الإدارية، إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع ،
يم الذ اص الإقليمي أي
بمكان وجود العقار و بالتالي فإن المحكمة المختصة إقليميا للنظر في النزاع هي المحكمة
التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار محل ق ، سواء تعلق الأمر بالإيداع
بالإجراء وهذا ما أكدته المواد 37 38 803

تيم المؤقت 06 15 04
وم التنفيذ رقم 123/93 وتسري هذه المدة على جميع الترقيمات المؤقتة سواء
كانت لمدة 04 للأشخاص الحائزين على شهادة الحياة أو لمدة سنتين لغير الحائزين

(1) هو ما قضت به المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 392317 الصادرة بتاريخ 2007/03/14، يتعلق
موضوعه حول رقابة الاختصاص في دعاوى الادارية التي يكون احد اطرافها شخص اداري، مجلة المحكمة العليا، العدد
01 2007 441 442.

من الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري يجب لرافع الطعن لإلغاء الدفتر العقاري شهر عريضة إفتتاح الدعوى هذا بما أنه ينصب على سند ملكية عقاري : أو حق عيني عقاري طبقاً لنص المادتين 17 519 ويع : هذا الشرط من النظ نام ويثيره (1)

2 - الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري قضائياً

ي قضائية إدارية قاري مراعيًا إستيفائها للشروط الموضوعية، التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القر لمطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال، وبإعتباره قرار إداري يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغاء هذه بقية بعدم مشروعية الخارجية للإداري أو عدم زمني أو المكاني بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره بإستفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية وإستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحري المحافظ العقاري العقاري (2)

يجب عرض النزاع أمام الجهة القضائية التي تختص بالفصل في الدعوى ويت التسوية الودية كإجراء أولي عن طريق الصلح، بعد لسالفة الذكر العقاري ي ثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه الموح للغير حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه

ثانياً : دعاوى التعويض ضد الدولة عن الخطأ المرفقي

رلة بسبب الأخطاء المضرة 23 : 74/75 " بالغي ي يرتك فظ العقاري أث وى المسؤولي

(1) المادتين 85 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مرجع سابق .

(2) مرجع سابق ، 231 .

المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد بتداء من إكتشاف الفعل الضار وإلا الدعوى.

تتقدم بمرور 15 سنة إبتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير " .

يتبين لنا من هذه المادة أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات لشهر و يلحق . بالغير، يترتب عليه مسؤولية شخصية إلا أن الدولة دفع التعويض .

إن الدولة هي المسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري ، فهذا الأخير تربطه علاقة تبعية بينه وبين الدولة، فإذا إرتكب خطأ حال تأدية وظيفته أو بمناسبة دون أن يكون ذلك الخطأ ولم يصل إلى حد الجسامة⁽¹⁾ فهو يعتبر خطأ مصلحي إداري تتد .

سؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري يجعل من ذمتها مثقلة بدين تكون ملزمة بسداده في شكل تعويض يمنح للمضرور بسبب خطأ المحافظ العقاري مهما كانت درجته بسيطاً أو جسيماً ، ولها الحق في العودة على المحافظ العقاري بهذا التعويض في حدود خطئه الجسيم دون الحالات الأخرى وهو ما نصت عليه المادة 23 74/7 .

يكون ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة ضمن أجل عام من تاريخ إكتشاف الف 15 سنة من إرتكاب الخطأ ، يترتب على رفع الدعوى إما صدور حكم قض

من الجهة القضائية المختصة تقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه يع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك يتم تعويض المتضرر مادياً⁽²⁾ .

(1) مجيد خلوفي ،نظام الشهر العقاري ،مرجع سابق ، ، 146 147 .

(2) مرجع سابق ، ص 215 .

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري

يتم رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا، بصفته ممثلا عن وزير المالية على المستوى الولائي لإستيفاء المبلغ الذي (1)

يكون القضاء الإداري المختص أي القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو لمؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها و ذلك حسب المادة 800 801 الإجراءات المدنية و الإدارية، كما أن للطرف المتضرر رفع قضية التعويض ضد الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري و ذلك طبقا للمادة 23 74/75 (2)

(1) علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ، للية الحقوق ،جامعة الجزائر 02 2000 . 127

(2) 74/75 23 مرجع سابق . 1975/11/12

خاتمة

إن الدفتر العقاري يمثل وبحق المرأة الصادقة وتجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، الذي يعد ثورة في نظام الشهر العقاري وتنظيم الملكية العقارية .

يعتبر الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 46 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري" يسلم الدفتر العقاري إلى الشخص لذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ولق حدد قرار وزير المالية المؤرخ في 1977/05/27 النموذج الخاص به" .

ويد

النزاعات ومشاكل العقار بالجزائر وإيجاد سبل حم ايته وتطهيره من المساوئ التي طال براء نظام الشهر الشخصي الذي لم تسلم الملكية العقارية في ظلّه من العي

هرة الملغى عبارة عن سند تصريحي يمكن إثبات عكسه مما يؤدي الى زع

لكي نظام الشهر العيني للقضاء على عي ق و

نسبيا، نظرا لعدم القدرة على تعميمه بصفة نهائية على مستوى التراب الوطني بسبب تكلفته الباهض ة وتشعب القواني

لا يمكن في حجيته إلا بالتزوير كالات

إعداده بعد إصداره مما يترتب عنها سلبية متمثلة في العديد من النزاعات القضائية من جهة وتنازع الاختصاص القضائي بشأنها من جهة أخرى .

ميداني قاري لا يصدر بع

لتقنية، تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات متمثلة في عملية المسح

يرأسها سي وتتكفل بهذه العملية وكالة وطنية ، خصيصا لتمويد

متابعة المسد إلا أن ذلك لم يذ ة المشاكل و العراقيد قيد

مشاكل العقار أكثر من المساهمة في حلها و كثرة النزاعات أمام القضاء و طول أجال الفصل فيها و إنطلاقا مما سبق يمكن طرح لتالية :

- مجال العقاري و تنظيم الملكية العقارية

ظر فيها و إلغاء ما يستوجب إلغائه و ذلك وفق ما يناسد لوضع الإقتصادي التناقضات التي وقع فيها المشرع أنه و بالرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني المؤسس على السجل العقاري الذي يتكفل بعد إستكمات حق الملكية العقارية العيني ، إلا أن الثابت و من خ

النصوص الصادرة في هذا المجال تعارضها مع مبدأ هذا الأخير، خصوصا مع مبدأ القوة لثبوتية القاطعة للشهر ، ذلك أن المادة 16

63/76

دون تحدي

في الحقوق المدونة في السجل العقاري عن طريق

15

مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق على عكس ما ج

63/76 بخصوص المنازعة حول عمليات الترقيم المؤقت المحددة أجالها المسقط ب 06

شهر ، مما أدى إلى إعمال القواعد العامة في تقادم 15 سنة كاملة،

أمر الذي من شأنه أن يجعل المستفيد من الترقيم النهائي مهدد طيلة هذه المدة بضياح

نقه ، مما ينجم عنه دون أدنى شك ضعف الإئتمان العقاري و التقليل من مصداقية وثائق

المسح التي تم إعدادها بعد إجراءات طويلة سخرت لأجلها طاقات بشرية و إمكانات مادية

- ضرورة التفرقة وضبط المصطلحات لتؤدي مدلولها القانوني الصحيح مثال ذلك

التفرقة بين الترقيم ، القيد ، التشغيل ، فالترقيم يعتبر كمرحلتين نيتين لتسليم الدفتر

العقاري (الترقيم المؤقت والترقيم النهائي) ، بينما التسجيل إجراء يتم بموجبه تثبيت

الملكية والحقوق العينية الأصلية، ويتم بموجبه التحصيل الجبائي العقاري في حين أن القيد

جراء ينتج عنه تثبيت الحقوق العينية التبعية .

- تشكيلة اللجنة المتخصصة بالمسح العقاري والتي يجب يترأسها

ب المجال العقاري وله خبرة ميدانية في المجال العقاري .

- يجب التكفل بأعضاء اللجنة وتكوينهم في مدارس متخصصة وإثراء
ة الكيفية التي يتم بها مسك بطاقات التحقيق، أليات تعيين الحدود
تحت رقابة قضائية متخصصة تشمل كامل عملية المسح .

-التسريع في عملية المسح العقاري الشامل ا العقاري التي تحدد
ملكية الأفراد وملكية الهيئات الادارية .

-ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل نزاعات الدفتر العقاري
وتسريع حل النزاعات المتعلقة به .

- الدفتر العقاري لا في حالة الغلط أو التزوير فهذا يعد مساس
بالحجية المطلقة في هذا السند وبالتالي لا جدوى ولا فرق من تبني نظام الشهر العيني

في الأخير يمكن القول بأنه حتى يكون الدفتر العقاري سند ملكية يكرس مبادئ
نظام الشهر العيني ، تكون له من الحجية قوة الثبوتية لا يمكن الطعن فيها إلا
بالتزوير .

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- الكتب :

- 1- بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 ، طبعة 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، بدون بلد النشر ، 2001.
- 2- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006.
- 3- سين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري (نظام السجل العقاري) بدون رقم طبعة ، دار الجامعية، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2007.
- 4- خالد رامول ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون رقم طبعة ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000.
- 5- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، بدون رقم طبعة، منشورات بغداددي ، الجزائر ، 2009 .
- 6- سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية، (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة ، مطبعة عين الشمس ، ، القاهرة ، 1991 .
- 7- سهيل إدريس ، قاموس عربي فرنسي ، ن طبعة ، دار الأدب ، لبنان ، بدون سنة النشر .
- 8- عبد الحن فودة ، التعويض المدني ، بدون رقم طبعة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، بدون سنة نشر.

-
- 9- علي فيلالي ، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، بدون رقم طبعة، كلية الحقوق ،
جامعة بن عكنون، الجزائر ، 2000.
- 10- عمر حمدي باشا ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للنشر
و التوزيع ، الجزائر ، 2006 .
- 11- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة
للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .
- 12- محمد صغير بعلي، العقود الإدارية ، بدون رقم طبعة، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة
، الجزائر ، 2005 .
- 13- ناصر لباد ، رجز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، سطيف ، الجزائر ، 2007 .
- 14- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، بدون رقم طبعة ، دار
الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009.

2 - بحوث جامعية :

أ - رسائل الدكتوراه :

- 1- سليمان محدي ، نفاذ العقد ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، جامعة الجزائر ، كلية
حقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، 2003/2004 .
- 2- فتحي ويس ، الشهر العقاري و أثره في مجال التصرفات العقارية ، دراسة مقارنة ، رسالة
لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 2009/2010 .

ب - مذكرات الماجستير:

- 1 - أنيسة بسكري ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري (فرع عقاري و زراعي) ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2000 / 2001 .
- 2- حسن طوايبيبة ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير (فرع عقود و مسؤولية)، كلية الحقوق و العلوم القانونية ، بن عكنون ، جامعة الجزائر، 2001/ 2002.
- 3- رشيد محمودي ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير (فرع عقاري و زراعي) كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2004 / 2005 .
- 4- عمر صداقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر ، 1983/1984 .
- 5- فضيلة قرذن ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق (فرع قانون عقاري و زراعي) ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2000/ 2001 .
- 6- محمد مصطفى زرباني ، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون (فرع قانون أعمال) ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، 2010/2011 .
- 7- نسيمة حشود ، الشكلية في البيع العقاري ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002/2003 .
- 8 - نوال جديلي ، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2007/2008 .
- 9 - نورة أرحمون ، إثبات الملكية العقارية في التشريع و القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، جامعة مولود معمري ، 2011/2012 .

3 - المقالات :

1- عمار بوضياف ، مداخلة بعنوان الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعات العقارية، جامعة سوق أهراس ، 2004 .

2- مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري ، مجلة الموثق ، غرفة الموثقين الوطنية ، العدد الثامن ، الجزائر ، 2003 .

3- محيي فريدة زاوي ، التقادم المكسب و نظام السجل العيني ، المجلة القضائية ، عدد خاص بالغرفة العقارية ، العدد الثاني ، 2004 .

5- النصوص القانونية و التنظيمية :

أ - النصوص القانونية :

1- أمر رقم 165/66 المؤرخ في 08/06/1966 ، يتضمن قانون العقوبات ، جريدة الرسمية عدد 49 ، الصادر في 11 جوان 1966 معدل و متمم .

2- أمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 ، يتعلق بالثورة الزراعية ، جريدة رسمية، عدد 97 ، المؤرخة في 08/11/1971.

3- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 ، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

4- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 92 ، الصادر في 18/11/1975 .

-
- 5- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 ، يتنم قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، جريدة الرسمية ، عدد 49 ، مؤرخة في 21/11/1990 .
- 6- قانون عضوي رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1989 يتعلق بالمحاكم الإدارية ، جريدة رسمية ، عدد 37 ، 1998 .
- 7- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20/02/2006 ، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، جريدة الرسمية ، عدد 14 ، الصادر في 08/06/2006 .
- 8- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة الرسمية ، عدد 21 ، المؤرخة في 23/04/2008 .

ب - النصوص التنظيمية :

- 1- مرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 ، يعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، جريدة رسمية ، عدد 15 ، الصادرة في 20/02/1973 .
- 2- مرسوم رقم 62/76 ، المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية ، عدد 30 ، الصادر في 13/04/1976 .
- 3- مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 تعلق بتأسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، جريدة رسمية ، عدد 30 ، الصادر في 13/04/1976 .
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، جريدة رسمية ، عدد 54 ، الصادر في 20/12/1989 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 ، جريدة رسمية ، عدد 13 ، الصادرة في 19/02/1992 .

8- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/11/23، يتضمن شروط الإدارة الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ، جريدة رسمية ، عدد 60 ، الصادر في 1991/11/24.

9- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 معدل و يتم المرسمين التنفيذيين رقم 63/76 و 210/80 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 34 ، المؤرخة في 2008/05/25 .

10- مرسوم تنفيذي رقم 215/2000 المؤرخ في 2000/05/24 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية ، جريدة رسمية ، عدد 30 ، الصادر في 2000/05/28 .

ج - التعليمات و المذكرات الإدارية :

1- تعليمة رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .

2- مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .

3- مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .

4- مذكرة رقم 4144 المؤرخة في 2007/06/03 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .

5- مذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .

د - القرارات القضائية :

9- قرار مؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 20 ، 1977 .

1- قرار رقم 197920 ، الصادر عن المحكمة العليا ، الغرفة العقارية المؤرخ في 2000/06/28 ، مجلة قضائية ، عدد 01 ، سنة 2001 .

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

1- OUVRAGES

1- Jean français brisson aude, droit administratif, université de bordeau, 2004 .

2- instruction générale, n° 5322 du 15/03/1976 relative à l'nstitution et la livre foncier, DGDN .

مقدمة

- 5..... الفصل الاول : ماهية الدفتر العقاري
- 6..... المبحث الاول : مفهوم الدفتر العقاري
- 6..... المطلب الاول : المقصود بالدفتر العقاري
- 6..... الفرع الاول : تعريف الدفتر العقاري
- 6..... أولا : التعريف اللغوي للدفتر العقاري
- 7..... ثانيا: التعريف الإصطلاحي للدفتر العقاري
- 8..... الفرع الثاني : بيانات ومحتويات الدفتر العقاري
- 10..... المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجته القانونية
- 10..... الفرع الأول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
- 10..... أولا : الدفتر العقاري عقد إداري
- 12..... ثانيا: الدفتر العقاري قرار إداري
- 15..... الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة
- 19..... المبحث الثاني : إجراءات إعداد الدفتر العقاري
- 19..... المطلب الأول: الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري
- 20..... الفرع الاول : مفهوم المسح العام للأراضي
- 20..... أولا: تعريف المسح العام للأراضي وأهدافه
- 21..... ثانيا: الهيئة المشرفة على عملية المسح العام للأراضي
- 22..... ثالثا : مهام الوكالة
- 23..... الفرع الثاني: إجراءات المسح العقاري
- 24..... أولا: الإجراءات التحضيرية

- 24.....1- جمع الوثائق.....
- 24.....2- التزويد بالتصاوير الجوية والمخططات.....
- 25.....3- التجسيد الميداني للعمليات التقنية.....
- 25.....أ - تحديد اقليم البلدية.....
- 26.....ب- قرار افتتاح عملية المسح.....
- 26.....ج- إنشاء لجنة المسح.....
- 26.....ثانيا: تحقيق الميداني.....
- 27.....1 - معاينة أصحاب الحقوق.....
- 27.....2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على عقار.....
- 28.....ثالثا: إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية.....
- 28.....1 -
- 28.....2- إيداع وثائق المسح لدى البلدية.....
- 29.....المطلب الثاني : الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.....
- 29.....الفرع الأول : تأسيس السجل العقاري.....
- 29.....أولا: إيداع وثائق المسح وإشهارها ن طرف المحافظة العقارية.....
- 30.....ثانيا: ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.....
- 30.....1 - الترقيم النهائي.....
- 31.....2- الترقيم المؤقت.....
- 31.....أ - الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....
- 32.....ب - الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....
- 30.....ج - الترقيم المؤقت لمجهول.....
- 34.....ثالثا: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية.....
- 35.....1- البطاقات الأبجدية.....

- 35..... 2- بطاقات قطع الأراضي
- 35..... 3- البطاقات العقارية الحضرية
- 35..... أ - البطاقة العامة للعقار
- 35..... -
- 36..... رابعا: التأشير على البطاقة العقارية
- 36..... 1- تشكيلات التأشير
- 36..... 2- بياناته
- 37..... 3- تصحيح التأشير
- 37..... أ - من قبل المحافظ العقاري
- 38..... ب- من قبل حائز الدفتر العقاري
- 39..... الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري
- 41..... الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري**
- 42 المبحث الاول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري
- 42..... المطلب الأول: الاعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري
- 43..... الفرع الاول: رفع الاعتراض أمام المحافظة العقارية
- 44..... الفرع الثاني: أهم الاعتراضات المثارة أمام المحافظة العقارية
- 44..... أولا : الاعتراض على الترقيم المؤقت
- 44..... 1- جلسة صلح ناجحة
- 45..... 2- جلسة صلح فاشلة
- 45..... ثانيا: الاعتراض على عملية الترقيم لمجهول
- 49..... المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري المسلم**
- 49..... الفرع الاول: منازعة الحقوق المتضمنة في الدفتر العقاري
- 49..... أولا: القضاء بإلغاء الدفتر العقاري

50	ثانيا : وثائق مسح الأراضي أولى بالمنازعة
52	ثالثا : الإختصاص القضائي
53	الفرع الثاني: إشكالية الدفتر العقاري كدفتر للتداول
54	المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري بعد إعداده
54	المطلب الاول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
54	الفرع الاول : منازعات الإيداع وإجراءات الشهر
58	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت
60	الفرع الثالث : منازعات الترقيم العقاري النهائي
61	المطلب الثاني: المنازعات المثارة على مستوى القضاء
62	الفرع الأول : المنازعات المثارة على مستوى القضاء العادي
62	أولا: إختصاص القضاء العقاري
64	ثانيا: إختصاص القضاء الجزائي
66	الفرع الثاني: المنازعات المثارة على مستوى القضاء الإداري
66	أولا: دعاوى إلغاء الترقيم العقاري
66	1- الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري قضائيا
69	2- الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري قضائيا
69	ثانيا: دعاوى التعويض ضد الدولة عن الخطأ المرفقي
72	الخاتمة
75	قائمة المراجع
82	فهرس الموضوعات