



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة غرداية - جامعة عمار ثليجي الاغواط



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## الدفتري العقاري كوسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

مسار الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

أ. غازي خديجة

إعداد الطالبة:

● الزهرة شلقي

لجنة المناقشة

الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
د	الحاج إبراهيم عبد الرحمان	رئيسا
أ	غازي خديجة	مشرفة ومقررة
أ	زرباني عبدالله	مناقشا

السنة الجامعية: 2014 . 2015 م

# إهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما إلى من مرباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم إلى والدي الكريمين أعلى ما في الوجود.

"الحاج محمد والحاجة فاطمة" . . أطال الله في عمرهما وأعاني على برهما .

إلى أخواتي اللاتي شجعني على إتمام هذا البحث "عائشة" و "نجاة" .

إلى إخوتي "مرشيد" و "خليفة" و "موسى" .

إلى "عبد الحميد مرويجي"

إلى "سيد علي" و "كمال" .

أعز صديقاتي: الغالية والعزيزة على قلبي "لبنى" حفظها الله ووفقها، و "عائشة"، و "سامية" .

إلى البراعم: سهيلة، هيثم، إبراهيم، جواد، محمد .

إلى مروح ابنة خالتي وصديقتي الغالية، القاضية "مروح علياء" أسأل الله أن يتعمد مروحها بواسع

رحمته ويدخلها فسيح جناته، وأن يجعل مساهمتها في إنجانر هذه المذكرة في ميزان

حسناتها يوم القيامة .

إلى كل طالب علم

إلى مروح الشهداء الأبرار على تضحياتهم ودماءهم في سبيل الوطن المحبيب "الجزائر" .

# شكر و عرفان

أتقدم أولاً بالحمد والثناء والشكر لله عز وجل الذى وفقنى وأعطانى الصحة

والقوة والصبر لإنجاز هذا العمل

بجزيل الشكر لكل من كان سببا في تعليمي، بدءا بوالدي الكريمين، و إلى المعلمين والأساتذة في مختلف الأطوار، كما أشكر جميع الإدارات والمصالح على المعلومات التي دعمتني بها في هذا البحث.

ومن تم أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للأستاذة غازى خديجة على تفضلها بقبول الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل مساعداتها وتوجيهاتها السديدة التي قدمتها لى طوال فترة إعداد هذا البحث

وإلى الأساتذة الكرام أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة رسالتي

وإلى الأستاذ سليمى عبد الهادى وإن غاب فكل نصحاياه القيمة باقية

وإلى روح الاستاذ زرقون سما عيل رحمه الله تعالى و اسكنه فسيح جنانه

وإلى كل موظفى كلية الحقوق بجامعة غرداية من أساتذة

وإداريين ومديرة مسح الاراضى بغرداية

وإلى كافة الذين ساعدونى من قريب أو بعيد

## ملخص

### ملخص:

إن الدفتر العقاري هو أقوى وسيلة إثبات للملكية العقارية، ولذلك لما له من أهمية كبيرة لدى الفرد، لأنه الوسيلة الوحيدة لدعم موقفه و الوصول إلى الحق الذي يطالب به، إذ أن الدفتر العقاري نتيجة حتمية لشهر وثائق المسح، فالسبب القانوني المنشئ له هو عملية مسح الأراضي العام، لذلك فإن الأمر يقتضي أن يتم إعداد الدفتر العقاري وفق قواعد قانونية و أعمال ميدانية تسمح بالحصول على التحديد الدقيق للعقارات، و كان هدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني إيجاد وسيلة تمكن الكافة من العلم بما للعقار من حقوق و ما عليه من أعباء، إذ يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار المسوح و يشكل قرارا إداريا صادرا عن المحافظة العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه، و لهذه الوثيقة قيمة قانونية لا يمكن دحضها إلا قضائيا، لكن من الناحية العملية يعاني كثيرا للحصول على هذا الدفتر العقاري نتيجة نزاعات أفراد آخرين معه حول نفس الملكية العقارية، أو نزاعات مع الهيآت الإدارية المكلفة قانونا بإعداد الدفتر العقاري. فالمشرع لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، و هذا ما يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية.

### Résumé:

Le livret foncier est la preuve la plus puissante de la propriété en raison de son importance pour un individu et il est la seule preuve de la possession. Il est le résultat de l'annonce de l'enquête de la terre et la principale raison juridique de l'enquête générale de la terre. Ainsi, il exige des mesures juridiques et travail sur le terrain pour la sélection exacte des successions. Les députés algériens ont adopté cet instrument pour faire comprendre aux gens les droits et obligations de la succession. Le livret foncier définit permis et il est émis par une administration, délivré par un gouverneur de l'immobilier pour le propriétaire de la propriété. Ce document a une valeur juridique qui ne peut être refusée que par un tribunal légal. Cependant, il est difficile d'être obtenu parce que, dans de nombreux cas, d'autres parties prétendent la possession du même bien ou en raison du contentieux administratif. Aussi, les législateurs ont pas à l'abri l'ordinateur portable de la succession d'une annulation légale et n'a pas fixé de date limite d'annulation procès qui rend le propriétaire d'un ordinateur portable de succession à une possibilité de faire face à des procès à tout moment, ce qui rend la stabilité de l'immobilier transactions dans un risque réel.

## فهرس المحتويات

الإهداء

الشكر

الملخص

فهرس المحتويات

مقدمة:.....(أ-هـ)

### الفصل التمهيدي: نظرة عامة عن نظامي الشهر العقاري

09	المبحث الأول: نظام الشهر الشخصي:.....
09	المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر الشخصي:.....
09	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي:.....
11	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي:.....
11	المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي:.....
11	الفرع الأول: عيوب نظام الشهر الشخصي:.....
12	الفرع الثاني: مزايا نظام الشهر الشخصي:.....
13	المبحث الثاني: نظام الشهر العيني:.....
13	المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العيني:.....
13	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني:.....
14	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني:.....
15	المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر العيني:.....
15	الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني:.....
16	الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني:.....

## الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري

- 19.....المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري:
- 19.....المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري:
- 19.....الفرع الأول: التعريف اللغوي للدفتر العقاري:
- 19.....الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري:
- 21.....المطلب الثاني: مضمون الدفتر العقاري:
- 22.....الفرع الأول: الأحكام الشكلية:
- 22.....الفرع الثاني: الأحكام الموضوعية:
- 26.....المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري:
- 26.....المطلب الأول: الأعمال المادية لإعداد الدفتر العقاري:
- 26.....الفرع الأول: الإجراءات الافتتاحية لعملية المسح:
- 29.....الفرع الثاني: التحسيد الميداني لعملية المسح:
- 32.....المطلب الثاني: الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري:
- 32.....الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري:
- 37.....الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية و تحرير الدفتر العقاري:
- 42.....المبحث الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و مدى حجيته:
- 42.....المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:
- 42.....الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري:
- 44.....الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري:
- 46.....المطلب الثاني: مدى الحجية القانونية للدفتر العقاري:
- 46.....الفرع الأول: موقف المشرع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:
- 47.....الفرع الثاني: موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:

## الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

- المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عمليتي المسح و تأسيس السجل العقاري:.....52
- المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري:.....52
- الفرع الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح:.....52
- الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح:.....53
- المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري:.....55
- الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية :.....55
- الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن التقييم المؤقت:.....56
- المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتر العقاري:.....57
- المطلب الأول: أسباب إلغاء الدفتر العقاري:.....57
- الفرع الأول: عيب عدم التسبب وعدم الاختصاص ومخالفة الشكل والإجراءات:.....58
- الفرع الثاني: عيب مخالفة القانون و انحراف السلطة و التعسف في استعمالها:.....59
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري:.....60
- الفرع الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:.....60
- الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:.....60
- المبحث الثالث: الاختصاص القضائي في مجال المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري:.....62
- المطلب الأول: الدعوى القضائية العقارية:.....62
- الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية:.....62
- الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى:.....67
- المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في منازعات الدفتر العقاري:.....68
- الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي ( القاضي العقاري ) :.....68
- الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري (القاضي الإداري) :.....69
- خاتمة :.....71
- المراجع :.....74
- الملاحق

# مقدمة



مقدمة

لكن كانت الحياة بوصفها وضعية واقعية لإعلام الغير بمركز المنقول، فإن الأمر قد يتعد بالنسبة للعقار الذي يثبت في حيزه فلا ينتقل، ولما كانت الأرض ومازالت إلى حد هذا التاريخ تعتبر محور السياسات الاقتصادية وتماعية، وبرزت الحاجة إلى العقار كوسيلة لتحقيق الإئتمان، فإنها لازالت تمثل المحيط الجامع الذي يحيط النشاط البشري، فهي تكون المجال الطبيعي الذي يمارس فيه الإنسان نشاطه، لذلك فهو يسعى دائما للبحث عن حماية ملكيتها و ما تفرع عنها من حقوق.<sup>1</sup>

واقترنت نزعة التملك بالعقار، بالرغم من أن حق الملكية يشمل ملكية العقار والمنقول على حد سواء ويعود ذلك إلى الوعي بأهمية الأرض نظرا لما تمثله من عامل استقرار فهي أساس الثروة و الإئتمان، كما أن هذا الاعتبار يعود أساسا إلى أهمية العقار والتصاقه المتين بوجود الإنسان، إذ هو الموطن ومصدر الثراء ووسيلة الإئتمان والاستثمار الأهم والأبقى.

ثم إنه لم يعد غريبا أن النظم القانونية للأموال العقارية مهما اختلفت بين الأقطار وبين العصور تتحد حول مسألة تطوير طرق التعامل على العقارات والحقوق المتصلة بها و عصرنتها، لكن يبقى وجه الغرابة قائما في عدم الوقوف على هذه الحقيقة منذ القدم، ذلك أن الشعوب المتقدمة اقتصاديا و اجتماعيا هي المجتمعات التي أيقنت أن لا جدوى من اقتصاد لا يتأسس على بنى مادية و قانونية ثابتة المعالم والمعطيات مثل الدول الجرمانية (ألمانيا والنمسا)، هذه الدول أيقنت أن في التصفية العقارية تقدما صريحا للتنمية والاقتصاد بجميع قطاعاته.<sup>2</sup>

ولضمان استقرار الملكية اتبعت العديد الأنظمة في العصور الغابرة طرق للإشهار العقاري، فالعرب في الجاهلية كانوا يشهرون ملكية أراضيهم، فيقومون بتحجير الأرض، فيضرب عليها الأعلام والمنارات، أي الفصل بين الملكيات المتجاورة بوضع علامة، فيتم الفصل ما بين قطع الأرض بوضع هذه الأحجار. وقد روي عن الرسول صلى الله عليه وسلم، قال: "...لئن الله منتقص منار الأرض"<sup>3</sup>، أي من ينقل هذه الحجارة من مكانها ليوسع ملكيته على حساب اقتطاع جزء من ملكية جاره.

ولا يزال الإنسان يستنبط الطرق لغاية ضبط نظامها، وحرص جيدا على بيئتها، جميع ما يتصل بها واستحدث الوسائل القانونية المعروفة بها، و هذه الوسيلة في القوانين الحديثة هي الشهر العقاري.

<sup>1</sup> - و ذلك عملا بقوله تعالى: " الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ مَهَادًا و سَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سَبِيلًا و أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِّنْ نَّبَاتٍ شَتَّىٰ كَلُوا و ارْعَوْا أَنْعَامَكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لآيَاتٍ لِأُولِي النَّهْيِ مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ و فِيهَا نَعِيدُكُمْ و مِنْهَا نَخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَىٰ". صدق الله العظيم، سورة طه، الآية 53-55.

<sup>2</sup> - الفرشيشي منير، الملكية العقارية في التسجيل العقاري، سيفاد للنشر، بدون عدد طبعة، تونس، 2007، ص 01.

<sup>3</sup> - أبو عبد الله بن عبد الله الحاكم الصابوري، المستدرک علی الصحیحین، الجزء الخامس، دارالمعرفة، بيروت، لبنان، 1998، ص 213.

والشهر العقاري يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف على تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين، و التي من شأنها تنظيم حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها من سجلات مخصصة لإعلام الكافة، بحيث يستطيع الغير أن يتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة ونظرا لذلك فإن التشريعات الحديثة لم تجعل من الملكية حقا مطلقا وإنما جعلت منه وظيفة اجتماعية بما يتناسب مع الخيارات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية لكل دولة، وهو ما أقرته بعض الدساتير العربية، مثلما جاء في الدستور الجزائري، حيث عرفت الملكية العقارية حماية واسعة و وذلك ما جاء به دستور 1996<sup>1</sup> في المادة 66 منه، و أطرها المواد من 66 إلى 936 من القانون المدني<sup>2</sup>، و ضببت قواعدها بموجب النصوص الخاصة، و يتمثل ذلك في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري.<sup>3</sup>

ولما كان الحق العقاري من الحقوق ذات الأهمية الكبرى، فقد حرص المشرع على إثباته و إقراره، و سعى لفرض بعض الإجراءات و الترتيب التي تقتضي صيانة الحقوق العقارية المسجلة، حفاظا لمصالح الغير، فوجب شهر التصرفات حتى يسهل على كل من يريد معرفة حال العقارات أن يطلع عليها في يسر و سهولة، وأن يتعامل في شأنه بدون خوف و لا خشية خطر.

كما يتميز إثبات<sup>4</sup> الملكية العقارية الخاصة بأنه من أهم المواضيع التي تطرح جدلا حادا في ميدان القانون الخاص وهذا نظرا للصعوبات العلمية والعملية التي تكتنف هذا الميدان خصوصا فئة الباحثين والمطبقين، ولعل ذلك ناتجا عن تعدد وتشعب مصادر هذا القانون، وقد تعددت هذه الوسائل فمنها ما تنطبق على الأراضي غير ممسوحة كالعقود (العرفية و الرسمية)، و الأحكام القضائية، و الوقائع المادية المتمثلة في الحيازة عن طريق عقد الشهرة و عن طريق شهادة الحيازة. و الالتصاق و وفاة مالك العقار، و بالنسبة لوسائل اثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة فهي تنحصر في الدفتر العقاري. وإن عدم قيام الدولة بواجبها المتمثل أساسا في التنظيم المحكم والمسبق للمعاملات العقارية، سيؤدي حتما إلى نشوب نزاعات قضائية قد يطول الفصل فيها أو صدور أحكام وقرارات قضائية متناقضة تختلف اتجاهاتها باختلاف المنطلق و المنهج من طرف القاضي المطروح عليه النزاع.

<sup>1</sup> - التعديل الدستوري 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 76.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 44.

<sup>3</sup> - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49. المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995.

<sup>4</sup> - يلعب الإثبات دورا مهما من الناحية العملية على أساس أن عدم قدرة المدعي إثبات حقه الشخصي أو العيني ينجر عنه فقدانه لذلك الحق و لو كان معترف به و محميا قانونا.

ومهما يكن من أمر، فإن أزمة إثبات الملكية العقارية في الجزائر تعود أساسا على تبني المشرع لنظامين عقارين مختلفين من حيث المبادئ والأهداف، نظام الشهر الشخصي الذي يطبق في الأراضي غير ممسوحة والذي يعتمد على شهر التصرفات العقارية باسم المتصرف إليه وليس على أساس العقار ورقمه. وبالتالي لا يضمن تطهير الملكية العقارية من العيوب التي قد تشوبه، وإن الشهر وفق هذا النظام ليست له أية قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية، إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة، وإذا كانت معيبة تبقى كذلك، ودور المحافظ العقاري سلمي إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرف كما هو، الذي يعتبر قرينة قابلة لإثبات العكس فيمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره، كما يعاب أيضا على هذا النظام صعوبة التعرف وعليه ونظرا لان نظام الشهر الشخصي لا يصحح عقدا باطلا، ولا يبطل عقدا صحيحا، ونظراً لعجزه عن تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله وذلك لصعوبة معرفة المالك الحقيقي، زيادة إلى قابلية التصرفات المسجلة للطعن، كان لابد من إيجاد نظام آخر فظهر نظام جديد عرف بنظام "تورنس" نسبة إلى مبتكره.<sup>1</sup>

وهذا النظام هو نظام الشهر العيني، ظهر لأول مرة في أستراليا، والذي يعتمد على شهر التصرفات العقارية بناء على طبيعة العقار محل التصرف، وموقعه وحالته، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن حقوق عينية، ومع تحديد بياناته، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه.

ولا يتم ذلك إلا بعد الإتمام من إجراءات وعمليات المسح العقاري المتسمة بالتعقيد من الناحية التقنية والقانونية والمتطلبه أساسا أموالا ضخمة، وإرادة سياسية قوية من أجل إتمامها، وأخيرا قبول المحافظ العقاري الإشهار مما يجعل هذا النظام أكثر فعالية وضمانا للمتعاملين في ظله.

وكنتيجة حتمية عن إتمام عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تحرير الدفتر العقاري وتسليمه للمالك، والذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في السجل العقاري، وبالتالي فهو يكسب لصاحبه الحجية في مواجهة الغير، وبالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من هذا الأخير.

و بما أن الجزائر قد تبنت نظام الشهر العيني وبذلك أخذت بنظام الدفتر العقاري، فلقد بادرت غداة الاستقلال إلى الاهتمام بإيجاد تشريع عقاري، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الاستعمار بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة، وتطهير الملكية العقارية، ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار عقاري فعال، يتماشى والسياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها وميادينها الاجتماعية والاقتصادية.

<sup>1</sup> - حلفوني عبد المجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هوم، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007، ص 16.

حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، والذي وضع حيز التنفيذ سنة 1976، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>2</sup>، والرسوم التنفيذية رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

إلا أننا نصطدم بالواقع ألا وهو كثير من سكان المناطق أو البلديات المسوحة لم يتحصلوا على الدفتر العقاري المحدد تسليمه للوضعية القانونية للعقار، وذلك لسبب وجود الكثير من المنازعات التي عرقلت عملية تسليم الدفتر العقاري، سواء على مستوى إدارة المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري.

وكما أن هناك من الملاك من فقدوا دفاتر ملكيتهم العقارية بعد استلامها، وذلك بعد أن رفعت ضدهم دعاوى إلغاء من قبل ملاك آخرين، وهو الأمر الذي أدى إلى مواصلة زعزعة استقرار الملكية العقارية و الإلتمان العقاري للذان يعدان جوهر نظام الشهر العيني.

وعلى هذا الأساس تم اختياري لهذا الموضوع، كون الموضوع في صلب اختصاصي، ذلك أنه لم يشهد طرحا و لا تحليلا كافيا من طرف رجال القانون، و كونه واقع معاش تزداد إشكالاته يوما بعد يوم، ذلك لما له من أهمية كبرى من الجانب الواقعي تكمن في تحليل الهدف من تبنى نظام الشهر العيني و إنشاء الدفتر العقاري وضرورة إزالة الغموض على نصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري و عدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون. و لعل ما جعلني أختار موضوع "الدفتر العقاري كوسيلة من وسائل الإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري" دون غيره من المواضيع، هو الغموض الذي يحيط بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى نشوب نزاعات قضائية يصعب حلها بطريقة عادلة، و كذلك تضارب الاجتهاد القضائي و عدم استقراره وثباته على مدى الأخذ بحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، إذ أن منازعاته تعج بها أروقة المحاكم .

أما من الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة ملمة بعدة مقاييس كانت محل دراستي ضمن مرحلتي ليسانس و الماستر: طرق الإثبات، التصرفات العقارية، التوجيه العقاري، المنازعات العقارية، التنظيم القضائي.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 92.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، الجريدة الرسمية لسنة 1984، العدد 71، والرسوم التنفيذية رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، الجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 26.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، الجريدة الرسمية لسنة 1980، العدد 38، و رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993،

و كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات خاصة تشعب التشريعات العقارية و تناقضها مع بعضها، و تعارض بعضها مع القواعد العامة، كما أن التشريع العقاري و بالذات قانون مسح الأراضي العام الذي يعد نواة نظام الشهر العيني، لم يرى مراجعة دقيقة و لا أي تعديلات تمس مسائل **جوهريّة من شأنها أن تخفف من وطأة النزاعات منذ صدوره في ظل النظام الاشتراكي، مما ينعكس سلبا على آليات تطبيقه في ظل النظام الليبرالي .**

ومحاولة بسيطة منا لكشف بعض العراقيل التي قد تحول دون إعداد و تسلمه بالطريقة الصحيحة و في الآجال القانونية، و النزاعات التي يطرحها لازالت محل خلاف وجدل، و ظل المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح عدة تساؤلات في هذا البحث و ذلك على النحو التالي:

بما أن من أهم مبادئ الشهر العيني، القوة الثبوتية المطلقة، و بما أن الدفتر العقاري هو ثمرة نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس المسح العام للأراضي، هل للدفتر العقاري قوة ثبوتية مطلقة؟

و ما مدى أخذ المشرع الجزائري و القضاء الجزائري بالحجية القانونية للدفتر العقاري؟

و لما كان نظام الشهر العيني يحمي متبنيه من خطر التقادم المكسب و ينكر مبدأ اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب، فما موقف القضاء من تعارض هذا النص الخاص مع نص القانون المدني الذي يقر بحق اكتساب الملكية عن طريق التقادم؟

و بما أن الدفتر العقاري عمل إداري يكرس مضمونه حق مدني، فما هو القضاء المختص كأصل لحل المنازعات التي تثار بشأنه؟

## فصل تمهيدي

نظرة عامة عن نظامي الشهر العقاري

الشهر العقاري، عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها، يتمثل في مجموعة القواعد و إجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها. فالشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها، وأدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، والاجتماعية والسياسية إلى تبني نظام الشهر العقاري، وإن كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت به، إلا أنها لم تسلك في تحقيق ذلك سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك نظامين للشهر العقاري، وهذا ما سنتناوله في المبحثين المواليين، حيث خصصنا المبحث الأول لنظام الشهر الشخصي، وخصصنا المبحث الثاني لنظام الشهر العيني، وذلك على النحو التالي:

## المبحث الأول: نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري، وتبنته مختلف الدول، وعلى ذلك ومراعاة لتنظيم دراسة الشهر العقاري سنبدأ بدراسته، وذلك من خلال تحديد مفهومه، ودوره في تحقيق الهدف المرجو من الشهر العقاري ألا وهو تحقيق استقرار المعاملات العقارية و دعم الائتمان العقاري.

بناء على ما سبق نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص المطلب الأول لتحديد مفهوم الشهر الشخصي، أما المطلب الثاني نخصصه لتقييمه، و ذلك على النحو التالي:

### المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر الشخصي

سنعرض من خلال هذا المطلب إلى التعريف بنظام الشهر الشخصي وذلك في الفرع الأول، ثم نتناول في الفرع الثاني المبادئ التي يقوم عليها، وذلك كآآتي:

### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

قام العديد من الفقهاء بتعريف نظام الشهر الشخصي فمنهم من عرفه على أنه:

" نظام يتم فيه جرد كافة التصرفات الواردة على عقارات باسم الشخص المتصرف في العقار."<sup>1</sup>

و هناك من عرفه على أنه:

"هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص قائمين بها."<sup>2</sup>

و هناك من عرفه على أنه:

"نظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقدم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر و سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية."<sup>3</sup>

و هناك من عرفه على أنه:

"ذلك النظام الذي يتم فيه الشهر على أساس أسماء طرفي التصرف دون النظر إلى العقار محل التصرف ويتم الإجراء عن طريق إعداد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يتسنى للغير الإطلاع فيها."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

<sup>2</sup> - ياسين غانم، القضاء العقاري، مطبعة كرم، الطبعة الثانية، سوريا، 1994، ص 21.

<sup>3</sup> - بو شنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، بدون عدد طبعة، الجزائر، 2006، ص 15، ص 16.

<sup>4</sup> - رمول خالد، دوة اسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص 23.



وعليه، وانطلاقاً من التعاريف **قمة وإن تعددت واختلفت إلا أنها تصب في مفهوم واحد وهو ما استخلصناه من جملة هذه المفاهيم:**

إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم أنظمة الشهر العقاري، يتم فيه شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقارات استناداً على أسماء أطراف التصرف القانوني، و هو ما ينتج عنه إنشاء سجلات يدون فيها التصرف الذي يرد على العقار باسم المتصرف، و توضع لهذه السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين، و هنا اسم الشخص هو محل الاعتبار، بحيث لا يعتد ببيانات العقار محل التصرف من موقع، و حدود، و مساحة. و إنما يعتد بالهوية الكاملة للأشخاص المالكين، أو الذين كانوا طرفاً في التصرف، تجدر الإشارة انه يحق لصاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات القانونية لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً مالك العقار و مازال مالكا له من عدمه.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن السجل يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، حيث نخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون اسماً شائعاً، فإن كان اسم المتصرف نادراً فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط، ولكن إذا كان الاسم شائعاً فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من اجل استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الاسم.<sup>2</sup>

نفهم مما ذكر أعلاه أن الاسم الشائع تخصص له عدة صفحات، مثال ذلك: اسم "محمد"، بما أن هذا الاسم شائع نجد له عدة صفحات في السجل، هذا على عكس اسم "رامي" الذي يعتبر اسماً نادراً، فبهذا يمكن أن تخصص له صفحة واحد في السجل.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن هذه الملاحظة لا تنطبق على النظام الذي تنتهجه الجزائر، ذلك أن الجزائر تأخذ باللقب و الاسم ، يعني اسم العائلة و اسم الشخص، و على هذا الأساس لا يمكن أن نحكم بان هذا اللقب شائع أو نادر، مثلاً: اسم الشخص "محمد" ولقبه "شلقى"، فهنا يمسك السجل على أساس اللقب يعني "شلقى محمد"، و ترتب فيه التصرفات العقارية على أساس اللقب حسب الحروف الأبجدية لألقاب المتصرفين. بينما تصح هذه الملاحظة في الدول التي تأخذ بالاسم ثلاثي، أغلبها دول المشرق العربي، مثال ذلك النظام المصري، لأنها تأخذ باسم الشخص، ثم اسم والده، ثم اسم جده ، مثلاً اسم الشخص يوسف، اسم والده عبد الرحمان، و اسم جده مصطفى، يمسك السجل على أساس اسمه الكامل: "يوسف عبد الرحمان مصطفى".

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - بوشنافة جمال، المرجع نفسه، ص 16.

## الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي

بناء على ما سبق نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالمبادئ التالي:

**أولاً:** إن الأساس و المحور الذي يتركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر، بغض النظر عن العقار المتصرف فيه.

**ثانياً:** هذا النظام يتصف بالعلنية، فالملكية و الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، تنتقل بمجرد تراضي الطرفين.

**ثالثاً:** ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت، ذلك أن التصرفات التي تشهر لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها، بل تشهر كما هي.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال عرضنا لتعريف نظام الشهر الشخصي، وتبيان أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام، يظهر لنا جلياً أن عيوبه أكثر من مزاياه، و لذلك سنتطرق لعيوبه أولاً، ثم نذكره مزاياه ثانياً، و ذلك كالآتي:

## الفرع الأول: عيوب نظام الشهر الشخصي

تتجلى العيوب نظام الشهر الشخصي في عدة أمور، تتمثل فيما يلي:

**أولاً:** نظام الشهر الشخصي لم يحقق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري، ذلك انه لا يعطي المتصرف إليه ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية، بل يعرضه للمنازعة في أي وقت و للحكم بزوال هذا الحق لان الشهر في هذا النظام ليس من شأنه أن يظهر عيوب العقد، أي لا يظهر عيوب التصرف فالتصرفات تشهر بحالتها دون التحري عن صحتها، فإذا كانت صحيحة بقيت صحيحة وإذا كانت معيبة بقيت كذلك، فالشهر هنا لا يبطل عقداً صحيحاً و لا يصحح عقداً باطلاً، فالعقد المشهر يظل عرضة للطعن و طلب الإبطال لأي سبب من أسباب البطلان.<sup>2</sup>

**ثانياً:** صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، ذلك أن الاستكشاف في حالة عقار معين تم شهره وفقاً لهذا النظام، يقضي أن يكون المستكشف متحققاً من شخص المالك الحقيقي لهذا العقار، أي على دراية على اسمه بالكامل (اسمه و لقبه و هويته و اسم والده و هويته و اسمه بالكامل وأسماء المالكين السابقين...)، وكذلك يجب عليه أن يكون على علم بأسماء المالكين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار على وجه الدقة خلال المدة

<sup>1</sup> - غانم ياسين، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 28.

المطلوبة الكشف عنها. إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في السجلات حتى يتملك العقار بالبراء، فقد يكون هذا البائع قد اشترى العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظل من حق هذا المالك استرداد هذا العقار من يد البائع أو المشتري.<sup>1</sup> لذلك فقد تقرر لصاحب المصلحة، الحق في أن يطلب شهادة إثبات لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار، وما زال مالكا له من عدمه.<sup>2</sup>

ثالثا: تعارض سندات ملكية عقار معين واحد، وهذا من أبرز عيوب نظام الشهر الشخصي، فخطر احتمال تعارض عدة سندات ملكية عقار واحد، يحدث عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا انه مالكة الحقيقي بالبيع مثلا إلى شخص ثاني ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر من المالك الحقيقي للعقار وعليه يصبح لدينا شخصان كل منهما لديه سندا ملكية نفس العقار، وعليه تقع في مشكلة معرفة المالك الحقيقي للعقار بين شخصين لكل واحد منهما سند ملكية.<sup>3</sup> وبالتالي يدلي هذا السجل ببيانات متعارضة ملكية شخصين لنفس العقار، وهذا ما ينزع الثقة بين الناس في إبرام التصرفات العقارية.

رابعا- ضياع الملكية بالتقادم المكسب، وذلك ان المتصرف اليه معرض لخطر ظهور شخص آخر يدعي ملكيته للعقار عن طريق التقادم المكسب.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: مزايا نظام الشهر الشخصي

بالرغم من الانتقادات الكثيرة التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، إلا أننا لا ننكر ما له من مزايا وتمثل فيما يلي:

أولا- فبمجرد شهر التصرفات العقارية الواقعة على عقار، يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، وإن كانت هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس.

ثانيا- وأهم مزايا هذا النظام هي سهولة تطبيقه، إذ لا يستلزم لقيامه ما يتطلبه نظام الشهر العيني من إجراءات تقتضي نفقات باهظة.

ثالثا- يمنح للمتعامل الاطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من مدى سلامتها، وذلك عن طريق طلب الشهادة الإثبات التي يستوثق بها.

رابعا- لا يتطلب عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعلها شرطا لقيامها.

<sup>1</sup> - شواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف، بدون عدد الطبعة، مصر، 1999، ص 59.

<sup>2</sup> - حلفوني عبد المجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>3</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> - بوشنافة جمال، المرجع نفسه، ص 21.

ونظرا لكثرة الانتقادات الموجهة لهذا النظام، وقلة مزاياه، فقد دعى أغلب الفقهاء إلى إيجاد نظام بديل يحل محله، على أن يكون هذا النظام فعالا وناجعا ومحققا للأهداف المرجوة من عملية الشهر العقاري.

### المبحث الثاني: نظام الشهر العيني

كما رأينا سابقا انه نظرا للانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي ظهر نظام جديد وهو نظام الشهر العيني، وهو النظام الذي تطمح أغلب الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليه، للتعرف أكثر على هذا النظام ارتأيت تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول مفهوم نظام الشهر العيني، ثم نتناول في المطلب الثاني تقييمه، وذلك على النحو التالي:

#### المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العيني

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "روبير ريتشارد تورنس" Robert Richard Torrens، المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف حقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروعه في القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم "قانون تورنس"، وذلك عام 1958<sup>1</sup>، وعليه سنتناول في الفرع الأول تعريف نظام الشهر العيني، أما الفرع الثاني نخصمه للمبادئ التي يقوم عليها، وذلك على النحو التالي:

#### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

عرف نظام الشهر العيني على أنه:

"ذلك النظام الذي يركز في الشهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها".<sup>2</sup>

وهناك من عرفه على انه:

"نظام لا يتم على أساس أسماء الأشخاص الصادر عنها التصرف بل على أساس أسماء العقار المتصرف فيه، ويتم الإجراء بإنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بحيث بمجرد الإطلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار ويقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حلفوني عبد الحميد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup> - غاتم ياسين، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> - رمول خالد، دوة آسيا، المرجع السابق، ص 23.

"هو النظام يعتبر العقار محل اعتبار، فخلافا لنظام الشهر الشخصي، يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار، بحيث يدون بجامش بطاقته العقارية، كافة الحقوق الواردة عليها، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها".<sup>1</sup>

من خلال هذه التعريفات نستخلص أن الشهر العيني هو نظام يكون الشهر فيه على أساس أسماء خاص الصادرة منهم التصرفات، بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات، تخصص فيه صفحة لكل عقار مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه وحدوده.

وقد تبني المشرع الجزائري هذا النظام بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/01/1975، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية تتمثل في:

#### أولاً: قاعدة التخصيص

ومفادها أن نظام الشهر العيني يخصص بطاقة عقارية عينية لكل تصرف وارد على عقار، يقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه، وهو ما أشارت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

#### ثانياً: قاعدة القوة الشبوتية المطلقة

مفادها هو أن التصرفات التي تقيد في هذا النظام أو السجل، تعتبر قرينة على الملكية، ومن ثم يصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب، وبناءً عليه تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة.

يعتبر هذا المبدأ قرينة قانونية قاطعة مفادها أن كل ما هو مرسوم برسم الملكية يعتبر هو الحقيقة التي لا مطعن فيها، وذلك سعياً لإقرار مصداقية نظام الإشهار العيني ليكون محل ثقة الجميع.<sup>3</sup>

#### ثالثاً: قاعدة الشرعية

<sup>1</sup> - حلفوي عبد المجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً، على أنه: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلاً أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقاً مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار."

<sup>3</sup> - رحمة بياوي، الترسيم العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بصفاس، تونس، 2012، ص 06.

مضمون هاته القاعدة، هو أن المحافظ العقاري يتحقق من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تضيع حقوق الناس، وذلك نظرا للقوة الثبوتية في هذا النظام، فيلتزم بفحص كل الوثائق والعقود، والتحقق من صحة التصرف وأهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب، كما يتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه.<sup>1</sup>

#### رابعا: القيد المطلق

ومعناها أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية، فهو الذي ينشئها أو يزيلها، من ثم لا يمكن لأحد أن يحتج بملكيتها لحق عيني لمن سبقه في عملية الشهر.<sup>2</sup>

#### خامسا: قاعدة عدم اكتساب الحقوق بالتقادم

إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية في نظام الشهر الشخصي، فإنه ليس كذلك في نظام الشهر العيني.<sup>3</sup>

#### سادسا: قاعدة الشهر مصدر للحق العيني

مفادها أن الحق العيني لا ينشأ، ولا يعدل، ولا يزول، إلا إذا خضع لعملية الإشهار العقاري وهو ما أكدته المادة 793 من القانون المدني<sup>4</sup>، والمادة 16 من الأمر رقم 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>5</sup>

#### المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر العيني

لقد تجنب نظام الشهر العيني عيوب نظام الشهر الشخصي، وهو بهذا يعود على الكافة بفوائد كبيرة، ولهذا سنتطرق لأهم مزايا هذا النظام في الفرع الأول، ثم نتناول عيوبه في الفرع الثاني، وذلك على النحو التالي:

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> - بوشنافة جمال، المرجع نفسه، ص 32.

<sup>3</sup> - رغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، و الذي بموجبه يستلم المالك دفتر عقاريا كسند للملكية، إلا أن القضاء أقر بأن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره بالتقادم المكسب من طرف الغير، لتفصيل أكثر انظر موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري، في الفرع الثاني، من المطلب الثاني، من المبحث الثالث، من الفصل الأول، من هذه المذكرة، ص 49، ص 50، ص 51.

<sup>4</sup> - تنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني على أنه: "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري."

<sup>5</sup> - تنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على: "أن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

## الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني

أهم مزايا نظام الشهر العيني تتمثل في :

أولاً: يوفر الحماية للمتعاملين، ذلك أن الشخص الذي يؤول إليه العقار بعد تسجيله بإدارة الشهر العقاري يكون مطمئناً بما تحصل عليه، لأن إشهار سند عقاري يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة، لأن حالة العقار مطهرة من كل حق عيني.

ثانياً: سهولة التعرف على المركز القانوني للعقار، أي ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة، على أسس وقواعد سليمة.

ثالثاً: تجنب المساوئ الناتجة عن تشابه الأسماء، ومستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقارات بسبب التلاصق أو الجوار، لان كل عقار يحمل رقماً معيناً، ويكون محل مخطط وصفي، ومحل تعيين دقيق نا في لجهة<sup>1</sup>.

رابعاً: تجنب خطر التقادم، إذ انه لا مجال للتقادم في ظل نظام الشهر العيني مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني

يعاب على هذا النظام أنه يقتضي مسح كل عقارات البلد، وهو ما يكلف الدولة نفقات ضخمة، إلا أن هذا لا يعتبر عيباً يمنعنا من الأخذ به، وهذا لأن تلك الأموال التي تخصصها الدولة لعملية المسح من خزينتها، من الممكن تعويضها مستقبلاً في إطار الرسوم الجبائية.

من خلال تطرقنا لنظاما الشهر العقاري بمزاياهما وعيوبهما نخلص للقول بان نظام الشهر العيني بالرغم من الانتقادات الموجهة له إلا أنه يبقى النظام الأفضل لتنظيم الملكية العقارية ، وهو يعرف كذلك بنظام الدفتر العقاري، لأن الدفتر العقاري نتيجة حتمية بعد إتمام عملية المسح العقاري، ولتبيان المقصود بالدفتر العقاري وإجراءات تسليمه وتبيان حجتيه القانونية والمنازعات المترتبة عنه ، سنتناول في الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري وفي الفصل الثاني المنازعات المتعلقة به.

<sup>1</sup> - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

<sup>2</sup> - بوشناقفة جمال، المرجع السابق، ص 35.

# الفصل الأول

## ماهية دفتر العقاري



تجسيذا لنظام الشهر العيني في الجزائر، وتفاديا لنظام الشهر الشخص، أنشأ المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسند يمنح للمالك، يمكنه من إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين، والذي يقيد فيه كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، ولدراسة تفصيلية أكثر للدفتر العقاري قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، سنتناول في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري وتناولنا في المبحث الثاني إجراءات إعداده، أما المبحث الثالث سندرس فيه الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ومدى حجيته القانونية، وذلك على النحو التالي:

## المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

تقتضي دراسة مفهوم الدفتر العقاري الإحاطة بكل ما يشمله هذا المصطلح بدءاً من تعريفه من الناحية اللغوية ومن الناحية الاصطلاحية وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، وانتهاءً بمضمونه من حيث الأحكام الشكلية ومن حيث الأحكام الموضوعية ضمن المطلب الثاني، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

سندرس في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري، حيث أنه يمكن التمييز بين تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية، وتعريفه من الناحية الاصطلاحية، حيث خصصنا الفرع الأول لـ التعريف اللغوي للدفتر العقاري وخصصنا الفرع الثاني لـ التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري، وذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو تسمية مركبة من كلمتين:

أولاً: الدفتر (le Livre)

أصل الكلمة الفارسية، ويقصد بها مجموع الصحف المضمومة.<sup>1</sup>

ويعرف كذلك على أنه الأوراق المضمومة التي يكتب عليها التلاميذ درسهم، والمحاسبين حساباتهم والشعراء شعرهم.<sup>2</sup>

ثانياً: العقاري (le Foncier)

العقار جمعها عقارات، متاع البيت (الضيعة)، كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة أن مصطلح (Foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (Immobilier) حيث أن المصطلح الأخير يحمل فقط معنى العقارات المبنية، في حين المصطلح الأول بمعنى العقارات المبنية وغير مبنية.

## الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

كما عودنا المشرع أنه لا يقدم لنا تعريفات ففي الغالب يترك هذا الأمر إلى الفقه، ولذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يقدم لنا تعريفاً مباشراً للدفتر العقاري إذ أنه لم يتطرق لا في الأمر 75/74<sup>4</sup>، ولا في المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - المنجد في اللغة و الأعلام، دار النشر بيروت، الطبعة 31، لبنان، ص 218.

<sup>2</sup> - المتقن المدرسي الوجيز، دار الراتب الجامعية، بدون طبعة، بيروت، لبنان، ص 95.

<sup>3</sup> - المنجد في اللغة و الأعلام، المرجع السابق، ص 519.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

63/76<sup>1</sup> المعدل والمتمم، إلى تحديد تعريف دقيق للدفتر العقاري، ولا حتى التعديلات التي طرأت عليها، بل أشارت إليه فقط، وترك ذلك إلى الفقه.

إن أول مرة استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري<sup>2</sup> كان في المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة<sup>3</sup>، والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، والمتضمن الثورة الزراعية<sup>4</sup>، حيث جاء في النص القانوني ما يلي:

"تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق لـ 1971/11/08".

وجاء في المادة 33 من نفس المرسوم:

"إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

أما بالنسبة للتعريفات الفقهية للدفتر العقاري فقد اختلفت باختلاف وجهة نظر كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أنه: "سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي، ويشكل سند ملكيتهم لها<sup>5</sup>."

وهناك من عرفه على أنه: "النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية<sup>6</sup>."

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - المشرع التونسي استعمل مصطلح "الرسم العقاري أو رسم الملكية العقارية" بدلا من الدفتر العقاري.

- القفصي محمد، الترسيمات المتزامنة مع حكم التسجيل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية والسياسية بسوسة، تونس، 2011، ص 09.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ 05/01/1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية لسنة 1973، العدد 15.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية لسنة 1971، العدد 97.

<sup>5</sup> - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، بدون طبعة، الجزائر، 2012، ص 233.

<sup>6</sup> - مراحي رم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2009، ص 125.

وهناك من عرفه على أنه: " بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية"<sup>1</sup>

كما هناك من عرفه على أنه: " النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني"<sup>2</sup>.

وهناك من عرفه على أنه: " سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة إعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار"<sup>3</sup>.

نلاحظ من التعاريف الفقهية التي ذكرناها في تعريف الدفتر العقاري أن معظمها تتفق حول أن الدفتر العقاري سند إثبات للملكية العقارية.

إذن وكخلاصة مما سبق تبيانه من تعريف للدفتر العقاري، نحاول بدورنا إيجاد تعريف جامع مانع لهذا الأخير، وعليه يمكننا تعريفه على أنه:

" هو تلك الوثيقة الإدارية الناتجة بعد إتمام عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري ولا تسلم إلا للمالك الذي ثبت حقه، والتي تعد كآلية لتطهير الملكية العقارية ويعد كوسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة".

فالدفتر العقاري الطريق الوحيد لإثبات الملكية العقارية مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة، عملا بنص المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: مضمون الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعدادها، ومن بين الأحكام العامة التي تحكم كيفية إعدادها شكلا وموضوعا، ولمعالجة هذا المثل قمنا بتقسيمه إلى فرعين، نخصص في الفرع الأول الأحكام الشكلية للدفتر العقاري، ونخصص الفرع الثاني للأحكام الموضوعية للدفتر العقاري وذلك على النحو التالي:

<sup>1</sup> - مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التحريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006، ص10.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، الدفتر العقاري مجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، العدد 08، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، 2002، ص 15.

<sup>3</sup> - MAZAUD(Henri Léon et Jean), **Leçons de droit civil**, suretés et publicité fonciér, 6eme édition, France 1988, P590.

<sup>4</sup> - تنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

## الفرع الأول: الأحكام الشكلية

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قررا من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

فحسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :

"فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط تصحح عن طريق الإحالات.

وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطر بخط احمر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة."

يتبين لنا من خلال النص المذكور أعلاه، أن المشرع الجزائري كان صارما في الأحكام المتعلقة بتدوين البيانات على الدفتر العقاري، وذلك نظرا لما له من أهمية قانونية.

كما يتضح لنا أيضا المشرع قد سوى بين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري، والسند الرسمي المحرر من طرف الموثق من ناحية الأحكام الشكلية البحتة، كمنع التحشير وتصحيح الأخطاء بدون إحالات<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: الأحكام الموضوعية

حدد القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، كل البيانات الواجب توافرها على الدفتر العقاري<sup>3</sup>، والتي يمكن ترتيبها على النحو التالي:

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، الصادر من وزارة المالية، المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 20.

<sup>2</sup> - القانون رقم 02/06، المؤرخ في 2006/02/20، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية لسنة 2006 العدد 14.

<sup>3</sup> - انظر الملحق الرقم 01.

أولاً: الصفحة الأولى، ديباجة الدفتر العقاري

وتتضمن :

- تحديد الولاية والمحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها.
- الرقم التسلسلي للدفتر العقاري. (وهذا يتوسط الصفحة)
- البلدية الواقع في اختصاصها العقار.
- المنطقة.
- الحي.
- المكان المذكور.
- الشارع والرقم.
- قسم.
- رقم مجموعة الملكية.
- سعة المسح.
- رقم القطعة ( هذا في حالة الملكية المشتركة)<sup>1</sup>

ثانياً: الصفحة الثانية والثالثة، عبارة عن جدول مكون من خانتين

1 - الخانة الأولى: تعيين العقار من حيث:

- حالة العقار.
- مساحة العقار.
- محتوى العقار.

2- الخانة الثانية: مخصصة لوضع الملاحظات.

ثالثاً: الصفحة 04، 05، 06، 07، 10، 09، 11 و11، بعنوان ملكية PROPERIETE

وتتضمن أساساً ما يلي:

1 - الخانة الأولى: للإشهارات

ويتم تحديد وتبيان:

- تاريخ الشهر. ( Date )
- الحجم. (Volume)
- التريعة. (Case)

<sup>1</sup> - إذ أن هذه المعلومة في الدفتر تبقى فارغة، إلا في حالة الملكية المشتركة، هذا بناءً على تصريح اثر لقاء خاص و مباشر مع المحافظ العقاري السيد "شحمة رابح" بلدية بنورة، ولاية غرداية، يوم 2015/04/30.

2 - الخانة الثانية: إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية وتتضمن :

- أصل الملكية وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية.
- اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد.
- تحديد سعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعوض.

3 - الخانة الثالثة: مخصصة لتعيين المالك وذلك من حيث الهوية والحالة الشخصية.

4 - الخانة الرابعة: مخصصة للملاحظات.

الجدير بالذكر أن الخانة الأولى والثانية ضمن الصفحة الرابعة فقط، وأما الخانة الثالثة والرابعة ضمن الصفحات 05 , 06 , 07 , 08 , 09 , 10 , 11.<sup>1</sup>

رابعا: الصفحة 12، 13، 14 و15: وبعنوان اشتراكات بالفواصل - ارتفاعات إيجابية وسلبية (Mitoyennetes – servitudes active et passives)

وتحتوي هذه الخانة على جل الارتفاعات الإيجابية والسلبية للعقار متضمنة ما يلي:

1 - الصفحة 12:

وتحتوي على:

الخانة الأولى: الإشهارات (publications)

وتحدد فيها:

- التاريخ ( Date )
- الحجم (Volume)
- التريعة (Case)

الخانة الثانية: حقوق المشهرة (droits publies)

<sup>1</sup> - يجدر بنا الإشارة إلى انه من خلال النظرة العادية للدفتر العقاري يتبين لنا ان الصفحة الرابعة تحت عنوان الملكية و تتضمن خانتين خانة للإشهارات و خانة لإجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية، أما الصفحات 05،06،07،08،09،10 و 11 تحت نفس العنوان PROPERIETE، و نفس الجدول و هو مقسم إلى خانتين،خانة مخصصة لتعيين المالك و خانة مخصصة للملاحظات وبالرجوع إلى عنوان الجدول الأول (الملكية) و عنوان الجدول الثاني (PROPERIETE) نجد أن لهما نفس المعنى إلا انه و حسب شرح وتوضيح من قبل لقاء مع المحافظ العقاري و مع موثق تبين لنا انه كلا الجدولين تحت عنوان واحد و لكن الصفحات المذكورة من 05 الى 11 عبارة عن صفحة واحدة للدفتر العقاري.

2 - الصفحات 13، 14 و15: وتخصص في هذه الصفحات جدول مكون من خانتين هما:

الخانة الأولى: خانة الإشهارات

وتتضمن:

- التاريخ
- الحجم
- التريعة

الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.

خامسا: الصفحات 16، 17، 18 و19 بعنوان: تجزيمات وأعباء (Demembrements et charges) ويحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13، 14، 15.

سادسا: الصفحات 20، 21، 22 و23 بعنوان: امتيازات ورهون (Privileges et hypotheques)

1 - يقسم الجدول في الصفحتين 20 و22 إلى خانتين:

الخانة الأولى: إشهارات

الخانة الثانية: تسجيلات

2 - ويقسم الجدول الموجود في الصفحتين 22 و23 إلى خانتين:

الخانة الأولى: إشهارات

الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة

سابعا : الصفحة 24 بعنوان تأشيرة التصديق (تسليم \_ مستوى \_ مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية :

- تاريخ التسليم
- الهيئة المسلمة للدفتر
- إمضاء وخاتم

وفي الأخير نجد عبارة: دفتر مصدق عليه وموافق للبطاقيّة من المحافظ العقاري ب . . .

( إمضاء وخاتم).



## المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

إن عملية إعداد الدفتر العقاري تمر بعدة مراحل لارتباطها بمسح الأراضي العام، وبعملية تأسيس السجل العقاري، كل ذلك في ظل نظام الشهر العيني للعقارات، ولذلك فإن الأمر يقتضي أن يتم إعداد الدفتر العقاري وفق قواعد قانونية و أعمال ميدانية تسمح بالحصول على التحديد الدقيق للعقارات، والتعرف على الملاك المتعاقدين في المعاملات العقارية، وعليه سنتناول في المطلب الأول الأعمال المادية لإعداد الدفتر العقاري، أما المطلب الثاني سنتطرق فيه للأعمال القانونية، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: الأعمال المادية لإعداد الدفتر العقاري

إن عملية مسح الأراضي تعد القاعدة المادية لإعداد الدفتر العقاري، وهي عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة بالإضافة إلى عامل الزمن الذي يقدر بعشرات السنين<sup>1</sup>، ونظرا لأهميته في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، فقد أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها حرصا منه على ضمان حسن سير هذه العملية ويتجلى ذلك من خلال الفرعين المواليين:

## الفرع الأول: الإجراءات الافتتاحية لعملية المسح

تم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي، وهم: رئيس المصلحة، رئيس المكتب، التقنيين.<sup>2</sup>

وتتمثل هذه الأعمال في جمع الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار<sup>3</sup>، إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة للإقليم عن طريق التصوير الجوي<sup>4</sup>، وهذه الصور تسلم من اجل إعداد وثيقتين<sup>5</sup>، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي وتليها عملية إعداد المخطط البياني للحدود.

وبعد الانتهاء من الأعمال المذكورة، يقترح سيد مدير مسح الأراضي العام على السيد والي الولاية إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي.

<sup>1</sup> - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية، دار هوم، بدون عدد الطبعة، الجزائر 2003، ص 114.

<sup>2</sup> - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 38.

<sup>3</sup> - Démarche d'amélioration de la production cadastrale, Guid pratique a L'usage des direction du cadastre, Agence Nationale du cadastre. sont numéro d'édition ,mares 2004, page 16.

<sup>4</sup> - Rapport sur l' établissement du cadastre général. Agence Nationale du cadastre, janvier, 2006, page 14.

<sup>5</sup> - انظر الفقرة 2/1/1 من التعلية الرقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، لسنة 1998، ص 06.

حيث نصت من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>1</sup>:

" إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

وبمجرد إصدار القرار الولائي المتعلق بافتتاح عمليات المسح العقاري في إقليم بلدية ما، فإن عملية المسح تأخذ صفة شرعية وتصبح إلزامية ورسمية ولها الحجية الكاملة لمباشرة الأعمال لأنها ملزمة من الدولة ولا يمكن لأي جهة أو أي شخص أن يعرقل عملية انطلاقها أو تلغى أنصاب الحدود أو أية علامة فاصلة بين الأملاك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات.<sup>2</sup>

ونصت المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه:

" يعلم الجمهور بهذه العمليات، عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في اجل (15) يوما قبل افتتاح هذه العمليات".

الهدف من الإعلان عبر هذه الوسائل حتى يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم، التي من شأنها أن تساهم في تسهيل عملية المسح.

وبمجرد صدور القرار من الوالي<sup>3</sup> تشكل لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية تكون موضوع المسح. وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62/76، حيث جاء فيها ما يلي:

"تشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية".

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.

<sup>2</sup> - زرباني محمد مصطفى، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار الصبحي للطباعة و النشر، الطبعة الأولى، متليلي غرداية، الجزائر، ص 92.

- المادة 147 من الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون 01/04 المؤرخ في 02/04 / 2014، أحالت لها المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، المشار إليه سابق، إلا أنه و بالرجوع إلى المادة 417 من قانون العقوبات نجد أن المشرع أحال خطأ إلى هذه المادة لأنها تتكلم عن جريمة الإهانة للموظف العمومي.

<sup>3</sup> - انظر الملحق رقم 02.

ومن أجل توضيح أكثر لتشكيلة هذه اللجنة ومهامها سنتناول أولاً تشكيل اللجنة وثانيا المهام المنوط بها وذلك على النحو التالي:

أولاً: تشكيلة اللجنة

تشكل اللجنة من<sup>1</sup>:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:

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

ب - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية: ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة.

ما يلاحظ في هذه التشكيلة انه يجب إعادة النظر فيها، وذلك بالنسبة للعضو الأول والممثل في قاضي بالمحكمة المختصة إقليمياً فإن من الأفضل أن يكون هذا القاضي متخصص في هذا المجال أي القاضي العقاري وذلك لما له من خبرة واسعة في ميدان العقار، وبالتالي رأيه سيكون سديداً عند اتخاذ اللجنة أي إجراء بشأن المهام التي شكلت من اجلها اللجنة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.

ثانيا: مهام اللجنة

تتمثل مهام اللجنة في:<sup>1</sup>

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

والجدير بالذكر أن هذه اللجنة تجتمع بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بتحرير مداوات هذه اللجنة فبعد قيام اللجنة بأعمالها عن طريق المداوات يتم فيها التصويت بالأغلبية، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس ويجب أن تكون على الأقل ثلثي أعضائها حاضرين وتحرر مداوات اللجنة في شكل محضر وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي.<sup>2</sup>

وللإشارة فإن الهيآت الإدارية والأشخاص المعنوية العامة والأشخاص المعنوية الخاصة، ينبغي بدورها أن تحضر عملية مسح الأراضي ممثلة بأحد موظفيها لغرض تحديد أملاكها والدفاع عنها، ويترتب عن غياب ممثلين عنها ما يترتب على غياب الأشخاص الطبيعيين المالكين أو الحائزين، أي أن عملية التحديد العقاري تأخذ ما في غيابهم دون أن يتأثر عمل المسح العقاري، ويبقى لها كما هو الحال بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين حق الاعتراض على ما توصلت إليه نتائج المسح<sup>3</sup> وذلك وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: التجسيد الميداني لعملية المسح

بعد جمع اللجنة لكل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات التي تم التحصيل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية، تبدأ

<sup>1</sup> - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - انظر المادتين 06 و 10، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - خلفوني عبد المجيد، المرجع السابق، ص 141، ص 142.

اللجنة تعيين حدود وإقليم البلدية بإجراء أولي، ثم تحديد العقارات الموجودة نطاق إقليمها، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

### أولاً: تحديد إقليم البلدية

تعتبر معرفة حدود إقليم البلدية أول عملية في مسح الأراضي، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقاً:

" ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها "

ولا يأتي ذلك إلا بعد تقديم التوضيحات الكافية واللازمة من طرف الدولة، والولايات، والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية، و ك بخصوص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص<sup>1</sup>.

وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية واستنادا إلى الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب مسح الأراضي، ويتم ذلك طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد<sup>2</sup>.

والذي استهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ اللامركزية<sup>3</sup>.

وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي، بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة<sup>4</sup>.

تنقل هذه الحدود على محضر ويسمى بمحضر التحديد يجره المكلف بعملية التحديد<sup>5</sup>، ويتم إظهارها على مخطط بياني يرفق بمحضر التحديد، ويجري ذلك التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة<sup>6</sup>. و صادق على هذا المحضر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup> - انظر الفقرة 2/1/1/1 من التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المشار إليها سابقاً، ص 05.

- Guid pratique, Démarche d'amélioration de la production cadastral, Op.cit, page 22 .

<sup>3</sup> - انظر المادة 01 من القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984.

<sup>4</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 130.

<sup>5</sup> - عازب فرحات، مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زائدة، 1993، ص 54، ص 55.

<sup>6</sup> - انظر المادتين 02 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.

المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضاً، أو السيد وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى<sup>1</sup>.

وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد.

ومحضر التحديد هو عبارة عن استمارة من نوع (T 12)<sup>2</sup>.

### ثانياً: تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية

أشرنا سابقاً أنه تتم عملية تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية بواسطة أخذ الصور الجوية يتم من خلالها تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي، حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في:

#### 1 - مرحلة التحقيق:

إن هذه العملية تتم بمساعدة الأشخاص المالكين أو الحائزين للعقارات داخل هذه البلدية، وذلك أن هذا العمل يتضمن أعمال تقنية محضّة، وحتى تكون هذه العملية منصفة وعادلة يتم استدعاء أصحاب العقارات (مالكين، حائزين)، وبعد التأكد من هويتهم يتم عن طريقهم التعرف على كل عقار محل مسح، وذلك من خلال الإدلاء بملاحظاتهم، فإن اللجنة تقوم بتعيين حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعيين الملاك الظاهرين.

#### 2 - مرحلة تحديد قياس قطع الأراضي والبنيات:

وبعد الانتهاء من عملية التحقيق تبدأ مرحلة تحديد قياس قطع الأراضي والبنيات وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والحائزين، وبمجرد الانتهاء من التحديد يحرر الموظف المعني بهذا محضر يوقع عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والحائزين الذين حضروا المعاينة وممثلي الجهات المعنية، كما يقوم الموظف المعني بتوقيع المحضر أيضاً<sup>3</sup>.

ويلاحظ أنه يوازي هذه العملية عملية أخرى تتمثل في الرفع الطبوغرافي، وذلك بقياس العلو بالنسبة لسطح البحر ونسبة الانخفاض وتنجزها مكاتب الدراسات الطبوغرافية بالإضافة إلى قياس النقاط والزوايا ووضعها كمعالم في الخرائط التي يتم رسمها بطريقة آلية حسب المعطيات المتحصل عليها في الميدان<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الفقرة 1/2/1 من التعليم رقم 16، المشار إليها سابقاً، ص 07.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 03.

<sup>3</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 131.

<sup>4</sup> - بوشنافة جمال، المرجع نفسه، ص 132.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي.<sup>1</sup>
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية للأرض.

ونشير على أن الوثائق المذكورة أعلاه ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصا للمحافظة العقارية، يحتوي على معلومات تكون مستقاة من الميدان، مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل إشهار في السجل العقاري.

### المطلب الثاني: الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من الأعمال المادية والتقنية لإعداد الدفتر العقاري والمتمثلة في إعداد الوثائق المساحية<sup>2</sup> التي تكون القاعدة الأساسية لعملية المسح، تقوم مصالح إدارة مسح الأراضي بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المسحية بتسليمها في شكل محضر للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام، ويقوم بشهر هذا المحضر إعلانا منه لكافة المالكين المعنيين بتأسيس السجل العقاري، وهذا ما سنتناوله في الفرعين المواليين، حيث خصصنا الفرع الأول لالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، وخصصنا الفرع الثاني ل مسك البطاقات العقارية وتحرير الدفتر العقاري، وذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

كما ذكرنا سابقا أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، وذلك أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي<sup>3</sup> بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها كل ذلك يكون مبينا في وثائق المسح تودع لدى المحافظ العقارية مقابل محضر استلام يجره المحافظ العقاري والذي يتم شهره، ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم

<sup>1</sup> - انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع المتمثلة في: المخططات المساحية، سجل مسح الأراضي، جدول الحساب جدول الأقسام T10.

<sup>3</sup> - تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المختصة في عملية مسح الأراضي مؤسسة عمومية، ذات طابع إداري E.P.A ، تتمتع بالشخصية القانونية وهي تحت وصاية وزير المالية. و يطلق عليها المشرع التونسي "ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط".

- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة تحليلية وصفية)، المرجع السابق، ص 109.

- محمد القفصي، المرجع السابق، ص 08.

العقارات المسووحة من طرف المحافظ العقاري، وعليه سنتناول أولاً إيداع وثائق المسح، ثم ثانياً ترقيم العقارات المسووحة، وذلك على النحو التالي:

### أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية.

ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها<sup>1</sup>.

ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق، ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة<sup>2</sup>، وذلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية، كما يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي، وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات محل عملية المسح.

كما يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإعداد محضر استلام الوثائق في أربعة نسخ:

1 - نسخة تسلّم لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقعت عليه عملية المسح على مستوى تراب بلديته.

2 - نسخة إلى المدير الفرعي المحلي لمسح الأراضي.

3 - نسخة إلى مدير أملاك الدولة.

4 - نسخة إلى مدير الحفظ العقاري للتأشير عليها، ثم تعاد للمحافظة العقارية.

ويجدد هذا المحضر كل 15 يوماً، وذلك لما له من أهمية بالغة، حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسلّم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسووحة، كما أن هذا المحضر ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية لجدول وصفي يحرر على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محررو العقود الإدارية إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة، وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

<sup>2</sup> - انظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

<sup>3</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 135.



بعد تقدم المعنيون إلى المحافظة العقارية وإيداعهم للوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل ملكيتهم ينبغي لكل مالك أو حائز يودع جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على<sup>1</sup> :

1 - وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

2 - لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

3 - الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار، مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

يرفق هذا الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من بيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار.

#### ثانياً: ترقيم العقارات

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية."

نستخلص من هذه المادة إن المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح يقوم بعملية الترقيم<sup>2</sup>، والترقيم قد يكون نهائياً وقد يكون مؤقتاً، هذا ما سنتناوله على النحو التالي:

#### 1- الترقيم النهائي:

يكون الترقيم نهائياً إذا ما توافرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية<sup>3</sup> المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

<sup>2</sup> - محمدي فريدة، النقاد المكسب و نظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر 2004، ص 119.

<sup>3</sup> - المقصود بما عقود الملكية المحررة بموجب عقود رسمية صادرة عن ضابط عمومي مختص، و الحائزين على عقود مشهورة في ظل نظام الشخصي.

العقاري على أنه: " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها".

التقييم النهائي مرتبط بنوعيه السند المقدم وحجيته<sup>1</sup>، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء<sup>3</sup>.

## 2 - التقييم المؤقت:

هنا نميز بين حالتين:

### الحالة الأولى: التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر

بالنسبة للمالكين الظاهرين والذين لا يملكون سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>4</sup>.

أي أنهم يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الأراضي حيازة مستوفية كل الشروط القانونية والتي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال<sup>5</sup>.

وحسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، والتي تنص على أن:

" يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هوم، الطبعة 11، الجزائر 2009، ص 45.

<sup>2</sup> - [www.bibans-info.gov.dz/Site-Ar/cadastre.html](http://www.bibans-info.gov.dz/Site-Ar/cadastre.html) 16/04/2015(11:00 h)

<sup>3</sup> - انظر الفقرة 2/2/2 من التعلية رقم 16، المشار إليها سابقا، ص 26.

<sup>4</sup> - زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2006، ص 67.

<sup>5</sup> - انظر المنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتر العقاري، في البحث الثاني من الفصل الثاني، من هذه المذكرة، ص 60.

<sup>6</sup> - انظر المادة 827 من الأمر رقم 58/75، المعدل و المتمم، المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

<sup>7</sup> - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 21، و المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدث بموجب القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المشار إليه سابقا.

الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال."

نفس المبدأ نصت عليه الفقرة 3/2/2 من التعلية رقم 16 المشار إليها سابقا.

ويصبح التقييم نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إذ لم يكن هناك اعتراض، أو سحب أو رفض الاعتراض<sup>1</sup>.

يحول التقييم النهائي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري، والذي يعتبر بمثابة السند الوحيد للملكية والذي يسجل عليه كل الحقوق والأعباء المترتبة على هذا العقار.<sup>2</sup>

### الحالة الثانية: التقييم المؤقت لمدة سنتين

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المشار إليه سابقا، على أنه:

" يعتبر المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية."

ويصبح هذا التقييم نهائيا عند انقضاء مدة السنتين إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع لها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني.<sup>3</sup>

كما أنه قد وردت نوعية تقييم أخرى في التعلية رقم 16 وذلك في الفقرة 5/2/2 بالنسبة للملكية المجهولة المالك والتي أوجبت على المحافظ العقاري في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح تقييمه مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها.

ونجد أنه في الواقع العملي تطور هذا الإجراء وظهر حساب مسح جديد هو حساب الأملاك المجهولة، الذي أصبح معملا به منذ سنة 1998، المسح اظهر حجم كبير من الأملاك التي لم يطالب بها أصحابها وفكر ضم هذه الأملاك باسم الدولة أصبحت غير مجدية نظرا للعدد الهائل لهذه الأملاك، مما أدى إلى اعتبارها مجهولة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - شامة سماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1990، ص 46، ص 47.

<sup>3</sup> - انظر الفقرة الثانية من المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>4</sup> - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 185.

## الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وتحريم الدفتر العقاري

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضيء على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، ومكونة للسجل العقاري، وكآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لا بد من تحرير الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار، وعليه سنتناول أولاً إعداد البطاقات العقارية، وثانياً تحرير الدفتر العقاري، وذلك على النحو التالي:

## أولاً: إعداد البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية إيداع ووثائق المسح، يشرع المحافظ العقاري في إنشاء البطاقات العقارية، التي تكون في مجموعها السجل العقاري<sup>1</sup>، ولأنها تعتبر من الوثائق الأساسية المكونة له، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية<sup>2</sup>، وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية والمادية للعقار.

وتجدر الإشارة إلى أن السجل العقاري يحتوي على أنواع من البطاقات العقارية، وذلك طبقاً لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم، 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على:

" إن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.
- بطاقات العقارات الحضرية."

سنتناول أنواع البطاقات العقارية، ثم كيفية التأشير عليها، وذلك على النحو التالي:

## 1 - أنواع البطاقات العقارية:

كما ذكرنا أعلاه، نصت المادة 20 وما بعدها من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم على أنواع البطاقات العقارية<sup>3</sup>، وهي كالتالي:

<sup>1</sup> - بوضياف عمار، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المشار إليه سابقاً.

<sup>3</sup> - Stéphane piedlièvre, **Traité de droit civil**, la publicité foncière, Librairie générale de droit et jurisprudence, sont numéro d'édition. Paris, France, 2001, page 44.

**1-1 بطاقات قطع الأراضي ( الريفية):**

نصت المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء."

فهذا النوع من البطاقات ينشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي.<sup>1</sup>

ويكون التدوين في هذه البطاقة العقارية كالاتي:

- على الجزء الأيسر: مراجعة القطع المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة.
- على الجزء الأوسط: مراجع القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة.
- على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها، ورقم المخطط.

يدون في الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها ويؤخذ من الوثائق المسحية المودعة (10T مثلا)<sup>2</sup> أما الجداول الأربعة المتبقية، فيتم التأشير عليها لاحقا بمناسبة التقييم النهائي.<sup>3</sup>

**2-1 بطاقات العقارات الحضرية:**

وهذا النوع بالنسبة لكل العقارات المبنية وغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية، وتعد بطاقات عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء منه، وينشأ هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي.<sup>4</sup>

وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى صنفين هما:

أ- البطاقات العامة للعقار: (PR2)

وهي نموذج PR2 وتتعلق بكل عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة، وتدون فيها جميع البيانات والأجزاء الخاصة بمجموع أجزاء العقار.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - انظر المذكرة رقم 689 بالمؤرخة 1995/02/12، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 03.

<sup>3</sup> - نويرة رشيد، تأسيس السجل العقاري و سير عملية التقييمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري، تبسة، دون ذكر السنة ص 11.

<sup>4</sup> - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، بدون عدد الطبعة، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر ص 115.

- انظر المادتين 21 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

يدون في أعلى البطاقة :

على الجزء الأيسر: مراجعة القطعة المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة.

على الجزء الأوسط: مراجعة القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة.

على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها، ورقم المخطط.

ويدون في الجدول الأول: تعيين مجموع العقار لا سيما وصفه الوجيه مع بيان نوعه، كما تم وصفه في وثائق المسح.

أما الجدول الثاني : عند الاقتضاء تعيين القطع ويكون ذلك ف حالة الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

أما الجداول الأربعة المتبقية فيتم التأشير عليها لاحقا بمناسبة التقييم النهائي.<sup>3</sup>

ب - البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة: (PR3)

وهي بطاقات خاصة بالملكية المشتركة والتي تقيد فيها التأشير الخاصة، بكل جزء من العقار.

وتكتب على هذه البطاقات جميع التأشير التي تم المعني.<sup>4</sup>

بالنسبة لكيفية التدوين في البطاقة هي نفس كيفية التدوين في البطاقة العامة للعقار المذكورة اعلاه.

## 2\_ التأشير على البطاقات العقارية

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية مهما كان نوعها، يجب أن تمر بإجراءات دقيقة وذلك بالفحص الدقيق للوثائق من قبل المحافظ العقاري لكي تكون صحيحة، فيجب أن تظهر تاريخ الشهر، ومراجعته، وبالنسبة لكيفية التأشير فإنها تكون وفق ما نص عليه القانون والقواعد الضابطة لهذا الإجراء.<sup>5</sup>

والجدير بالذكر أن عملية التأشير طبقا للكيفية السابقة الذكر يمكن أن تكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، التي تنسب لأعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 158، ص 159.

<sup>2</sup> - انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>3</sup> - نويري رشيد، المرجع نفسه، ص 12.

<sup>4</sup> - نويري رشيد، المرجع نفسه، ص 13.

<sup>5</sup> انظر المواد 33، 34، 37، 38 و 40، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>6</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 117.

## ثانيا : تحرير الدفتر العقاري

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقاري، ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر، على القواعد الخاصة بإعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه، ولذلك سنتناول في هذا الفرع، أولا التأشير على الدفتر العقاري، ثم تسليم الدفتر العقاري للمالك، وذلك على النحو التالي:

## 1- التأشير على الدفتر العقاري

يكون التأشير على الدفتر العقاري عند صدوره أول مرة في شكل ملئ البيانات الموجودة ضمن وثائق المسح والوثائق المقدمة من طرف أصحاب الملكيات<sup>1</sup>، حيث تدون هذه المعلومات وما تحويه العقود والمستندات التي تثبت أحقية الملكيات على البطاقة العقارية بعد ترقيمها وترتيبها ضمن البطاقات العقارية الأخرى، ثم يفرغ جميع المعلومات والبيانات في البطاقة من حق الملكية والحقوق العينية الأصلية، وعند الاقتضاء القيود الواردة على العقار من حقوق عينية تبعية في الدفتر العقاري ويصادق عليه المحافظ العقاري. ويجب أن يراعي الكيفية المحددة طبقا للقانون المعمول به.<sup>2</sup>

## 2- تسليم الدفتر العقاري للمالك

بمقتضى أحكام المادة 1/46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر:

" يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

أي أنه يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار العني.

في حالة ملكية عقار على الشيوع، يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا يودع بالمحافظة العقارية، ولا يعد دفترا عقاريا باسم كل مالك على الشيوع، وإنما يعد دفترا واحدا ويمسكه المحافظ العقاري على مستواه ما لم يكن المالكون على الشيوع قد عينوا باتفاقهم أحدهم و/ أو وكلاء عنهم لتسلم الدفتر العقاري منه، وفي هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للشخص المعين والمختار من قبلهم، ويؤشر بمشمش البطاقة العقارية إلى منحه دفترا عقاريا له، ويشير إلى هويته الكاملة تفاديا لكل إشكال قد يثور بخصوص سند الملكية الممنوح.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - انظر القرار الوزاري المؤرخ في 1978/03/09، الصادر عن وزارة المالية، يتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - انظر الفرع الأول من المطلب الثاني من هذا المبحث، من هذه المدكرة، ص 34.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 239.

وللإشارة أنه كل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات عقارية جديدة، بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد.

مثلا: في حالة البيع، الدفتر العقاري الذي يكون بحوزة البائع، يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فعندما يشهر العقد، يؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري إلى المشتري الذي أصبح المالك الجديد.

وفي حالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة، فهنا يقتضي الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا جديدا، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق ذكره: "عندما يعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق<sup>1</sup> ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة للمطابقة".

- انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.  
<sup>1</sup> - حسب تصريح إثر عدة مقابلات مع مختلف المحافظين العقاريين لمختلف بلديات ولاية غرداية وجدنا انه من الناحية العملية إن الدفتر القديم يحفظ بأرشفة المحافظة العقارية و لا يتلف بالمعنى الحقيقي لهذا المصطلح كأن يمزق أو يحرق مثلا، كان على المشرع أن يضبط هذا المصطلح .



## المبحث الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ومدى حجتيه

بعدما تطرقنا إلى مفهوم الدفتر العقاري، وبيان مضمونه وحددنا الإجراءات الواجب إتباعها لإعداده وجب علينا تحديد طبيعته القانونية ومدى حجتيه، وذلك من خلال المطالبين المواليين، سنتناول في المطلب الأول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، أما المطلب الثاني خصصناه لمدى حجية الدفتر العقاري، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تعتبر مسألة في غاية الأهمية، وذلك لأنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية له، فالدفتر العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، والمشرع أسند هذا العمل ضمن المهام المنوطة بالمحافظة العقارية، نظرا للهدف المرجو من الدفتر العقاري، إذن فالطبيعة القانونية للدفتر العقاري لن تخرج عن احتمالين إما عقد إداري أو قرار إداري، وهذا ما سنتناوله في الفرعين المواليين:

## الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري

من أجل اعتبار الدفتر العقاري عقد إداري أم لا، وجب علينا بالأول التطرق إلى مفهوم العقد الإداري واستخلاص الضوابط التي يقوم عليها، ثم مدى مطابقتها مع ما هو ضمن الدفتر العقاري. قد تعددت واختلفت التعاريف حول العقد الإداري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني فهناك من عرفه على أنه:

" ذلك العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام، بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".<sup>1</sup>

وهناك من عرفه على أنه:

" ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه".<sup>2</sup>

وهناك من عرفه على أنه:

" عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون عدد الطبعة، عنابة، الجزائر، 2005، ص 10.

<sup>2</sup> - لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثانية، سطيف، 2007، ص 273.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2004.

وهناك أيضا من عرفه على أنه:

" ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"<sup>1</sup>.

نستخلص من مجمل هذه التعاريف وإن اختلفت ومددت ألا أنها تتفق على الضوابط التالية لقيام العقد

الإداري:

- أن تكون الإدارة طرفا في العقد.
- أن يتعلق العقد بتسيير مرفق عام.
- أن يتبع أساليب القانون العام.

وبرجعنا إلى تعريف الدفتر العقاري الذي سبق ذكره<sup>2</sup>، وإسقاطه على ضوابط قيام العقد الإداري، نجد أن:

1. الإدارة العمومية المتمثلة في المحافظ العقاري، لا تمثل طرفا للعقد، لان المحافظ العقاري هنا يعتبر جهة مصدرة للدفتر العقاري وليس طرفا فيه (لا يعد متعاقدًا). إذ فالعقد الذي لا تكون الإدارة العمومية طرفا فيه، لا يمكن اعتباره عقدا إداريا.

إن العنصر الجوهرى لإبرام أي عقد هو تطابق الإرادتين ( إيجاب/قبول)<sup>3</sup>، أي أن تكون هناك إرادتان أو أكثر، فإن كان الالتزام أو الأثر القانوني بصفة عامة ينشأ عن إرادة منفردة، فإننا لا نكون بصدد عقد وإنما تصرف قانوني<sup>4</sup>.

جد أن الدفتر العقاري يصدر من المحافظ العقاري بمفرده، فهو ينفرد بإعداده والتأشير عليه وتسليمه للمالك في الأخير، وكل هذا دون تدخل إرادة المالك والدليل على ذلك الغياب الكلي لأثر المالك على الدفتر العقاري من بصمة أو إمضاء مثلا، أو أي تعبير آخر يدل عن إرادته ضمن الدفتر العقاري.

2. وبالنسبة للضوابط المتعلقة بتسيير مرفق عام، فهناك من يرى أنه الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم السوق العقارية، لأن أساس أي استثمار لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم محددًا

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة عين الشمس، الطبعة الخامسة، القاهرة، مصر، 1991، ص 89.

<sup>2</sup> - انظر التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري في الفرع الثاني، من المطلب الأول، من المبحث الأول ضمن الفصل الأول من هذه المذكرة، ص 20.

<sup>3</sup> - انظر المادة 54 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2009، ص 44.

لكافة البيانات الجوهرية له وذلك لا يكون إلا في الأراضي المسوَّحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري.<sup>1</sup>

إلا أنه بعد تحليلنا الدقيق للدفتر العقاري خلال هذه الدراسة ارتأينا إلى أن الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، أي هو سند يحتج به صاحبه، فعلاقته إذن بالعقار وبمالكه، وليست له أي علاقة بتسيير المرفق العام.

3. أن يتبع أساليب القانون العام، غير تلك الأساليب المألوفة في القانون الخاص، فقد حول القانون للإدارة في مجال العقود الإدارية في مجال العقود الإدارية، إتباع أساليب القانون العام.<sup>2</sup>

وذلك بتضمينها شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية، كامتياز تعديل العقد بإرادة المنفردة أو ترتيب جزاءات في ذمة المتعاقد عند إخلاله بالالتزام اتجاه الإدارة. في حين أن الدفتر العقاري لا يتضمن هذه الشروط الاستثنائية أو بالأحرى الامتيازات المرتبطة أساسا بحسن سير بالمرفق العام .

و نخلص للقول أنه لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري عقد إداري، وذلك لعدم مطابقته مع ضوابط قيام العقد الإداري.

### الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري

إن المشرع الجزائري أعترف بالقرارات الإدارية إلا أنه لم يحدد المقصود بالقرار الإداري مفضلا ترك الأمر للفقهاء و القضاء<sup>3</sup>، فقد تعددت التعاريف حول القرار الإداري فهناك من عرفه على أنه: "إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية إلى صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر".<sup>4</sup>

وهناك من عرفه على أنه:

"إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 252.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 87.

<sup>3</sup> - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 12.

<sup>4</sup> - Jean François BRISSON AUDE, **Droit Administratif**, Université de BORDEAUX, sans numéro d'édition, 2004, page 150.

<sup>5</sup> - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 131.

وهناك من عرفه على أنه:

" العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة".<sup>1</sup>

نستخلص من التعاريف الفقهية السابقة للقرار الإداري، أن أغلبها تنفق حول أن القرار الإداري :

- 1- تصرف قانوني .
- 2- صادر من الإدارة وبصفة منفردة.
- 3- الغرض منه إحداث أثر قانوني اتجاه المخاطب.

وهو يتصف بصفة العمومية والتجريد، لكن عند إسقاطه على الدفتر العقاري كقرار إداري نجد أنه:

1- ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد من القرارات الإدارية بالمعنى الضيق، فحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قرار إداريا يجب أن يكون عملا قانونيا أي صادرا بقصد وإرادة ترتيب قانوني.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى للأوامر والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري، نجد أن:

المادة 18 من الأمر 74/75 تنص على ما يلي: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة 45 مواصفات الدفتر العقاري وبياناته.

وقد تم تحديد نموذج الدفتر العقاري بموجب قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27.<sup>3</sup>

نستخلص من مجموع هذه النصوص أن الدفتر العقاري تصرف قانوني يصدر وفقا للشكل القانون.

2 - من ناحية المصدر فإن الدفتر العقاري صادر من سلطة إدارية مختصة والمتمثلة في المحافظ العقاري التي هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، وبالتالي فهي تخضع للوظيف العمومي، وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.

ويمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وهذه الخاصية سنتطرق لها في الفصل الثاني من هذه الدراسة ضمن منازعات الدفتر العقاري.<sup>4</sup>

3 - كما أن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير، مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أنه بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بماله العقاري.

<sup>1</sup> - بعلي محمد صغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون عدد الطبعة، عنابة، الجزائر، 2005، ص 08.

<sup>2</sup> - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> - انظر مضمون الدفتر العقاري في المطلب الثاني، من المبحث الأول، من الفصل الأول، من هذه المذكرة، ص 22.

<sup>4</sup> - انظر المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، في المبحث الثاني، من الفصل الثاني، من هذه المذكرة، ص 60.

وعليه مما سبق نستخلص أن الدفتر العقاري لا يعدو أن يكون إلا قرارا إداريا بالمعنى القانوني. وبعدها بينا طبيعته القانونية سوف نقوم بتبيان مدى حجية الدفتر العقاري في المطلب الثاني

### المطلب الثاني: مدى الحجية القانونية للدفتر العقاري

لإعطاء نظرة شاملة وواسعة على الحجية القانونية للدفتر العقاري، ارتأينا لتقسيم هذا المطلب الى فرعين خصصنا الفرع الأول ل موقف المشرع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري، وخصصنا الفرع الثاني لموقف القضاء من حجية الدفتر العقاري وذلك من خلال النزاعات المطروحة حوله، وذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول: موقف المشرع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

بالرجوع للتشريع العقاري نجد أن:

نصت المادة (33) من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة<sup>1</sup>:

" إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

وبتاريخ 1975/10/12 وبموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، في القسم الثاني منه تطرق للدفتر العقاري وذلك في المادتين 18 و 19، حيث نصت المادة 19 منه على أنه:

" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

باستقراء المادتين المذكورتين أعلاه، نستخلص منهما أن المشرع الجزائري جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة.

وقد أصاب المشرع الجزائري بإقراره لأحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة، على أساس أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

ومما سبق ذكره لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل عام 1971<sup>3</sup>، ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة، إذ يجب على من يدعي ملكيته لعقار أن يستند في ذلك على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 32/73، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، المشار اليه سابقا.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المشار اليه سابقا.

<sup>3</sup> - اعتبر المشرع كل العقود العرفية المحررة و الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في 1970/12/15، أنها عقود عرفية صحيحة.

الجدير بالذكر إن الدفتر العقاري يخضع مثله مثل باقي السندات المثبتة للملكية العقارية في الأراضي غير ممسوحة إلى إجراء في التسجيل والشهر العقاري، وذلك من أجل إضفاء المزيد من الحجية القانونية اتجاه المالك واتجاه الغير.

### الفرع الثاني: موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن الاجتهاد سائي في المجال العقاري يلعب دور أساسي في إثبات الملكية وتطهيرها بإعتبارها سلطة مستقلة تحرص على التطبيق الصحيح للقانون، وتفسيره، وتحقيق الإنصاف والعدالة.<sup>1</sup>

لقد سائر قضاء المحكمة العليا ولم يناقض موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري، حيث جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 ما يلي:<sup>2</sup>

"حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك في المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال."

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004<sup>3</sup> ما يلي:

" يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/10/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1962 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على تصريحاتهم دون عن المكابلة يكون دون جدوى".

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص172.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 197920، المؤرخ في 28/06/2000، المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، ص 252.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 259635، المؤرخ في 21/04/2004، المجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول، ص 334.

ومن خلال القرارين المذكورين أعلاه يظهر لنا جليا، أن القضاء اخذ بمبدأ القوة الثبوتية في الدفتر العقاري، وأنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكيته للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه قد ناقضه في القرار رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23، الذي يؤكد على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة من التقييم النهائي للعقارات المحسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا.<sup>1</sup>

وكذلك القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16/07/2008<sup>2</sup> الذي جاء فيه:

" انه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولاً دون أن يكون مالكا له أو خاص به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع، إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم."

من استقراء فحوى هذا القرار نستخلص أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره بالتقادم المكسب من طرف الغير وذلك استنادا إلى الأسباب التالية:

- إن الحيازة العقارية حسب القانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد والتركة والوصية....
- عدم وجود أي نص تشريعي أو تنظيمي في القانون الجزائري يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم المكسب في الأراضي المسوَّحة.
- لما كان الأصل في اكتساب العقار هو الانتفاع به واستغلاله وإن تركه من طرف مالكة لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلا ضمنيا عنه وفالأولى بملكته مستغله والمنتفع به.

وتجدر الإشارة إلى أنه وجب على القاضي المعروض عليه النزاع طلب نسخة من الدفتر العقاري، وكذلك شهادة عقارية للعقار المراد حمايته، على أساس أنه لا يمكن للمدعي أن يكون قد تصرف في العقار من قبل أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية، وعلى هذا الأساس فإن الشهادة العقارية الحديثة من شأنها إثبات الوضعية الحالية والفعالية للعقار محل النزاع دون أدنى شك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> - القرار رقم 4223832 المؤرخ في 2008/07/16، المنشور في مجلة القضائية، عدد خاص بالاجتهاد القضائي للفرقة العقارية الصادر في سنة 2010، الجزء الثالث، ص 274.

<sup>3</sup> - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 269، ص 267.

نستنتج مما سبق أن الاجتهاد القضائي أكد على القوة الثبوتية التي يكتسبها الدفتر العقاري، فقد أعطاهما الحجية المطلقة في بعض القرارات وانه لا مجال لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري.

إلا أنه يبقى عرضة للطعن القضائي وهذا يتنافى مع الحجية المطلقة، ولا يكون له اثر تطهيري إذا كان محل نزاع حتى يتم الفصل فيه نهائيا. ثم إن بعض القرارات جاءت مناقضة للقوة الثبوتية للدفتر العقاري.

وبذلك نخلص أن لا المشرع ولا القضاء اخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وليس هذا الهدف المرجو من تبني نظام الشهر العيني، إلا أنه بالرغم من ذلك فيبقى للدفتر العقاري حجية نسبية، ولا ننكر ان ما ذهب إليه المشرع يحمي حق المطالبة القضائية من طرف الغير حسن النية، وهو من مبادئ العدالة.

نجد أن المشرع التونسي قد منح القوة الثبوتية المطلقة بحيث لا يمكن الطعن في الترسيم<sup>1</sup> الوارد بمقتضى حكم التسجيل<sup>2</sup> باية طريقة كانت.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - يقصد المشرع التونسي بمصطلح الترسيم "الإشهار"، أي اعطاء الرسمية لسند الملكية.

<sup>2</sup> - حكم التسجيل العقاري يصدر عن محكمة مدنية خاصة و هي المحكمة العقارية، بناء على طلب الفرد لتسجيل عقاره، وإذا قبل الطلب يوجه الحكم الى إدارة الملكية العقارية (المحافظة العقارية)، يلتزم بمقتضاها حافظ الملكية (المحافظ العقاري) بترسيم الحقوق المؤذون بها (اشهارها)

<sup>3</sup> - القفصي محمد، المرجع السابق، ص 09.



## الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري كما سبق ذكره من قبل، السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها، متى تم الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، إلا انه قبل تسليم الدفتري العقاري قد تواجه العملية إشكالات تحول دون استلام المالك لسنده الذي يثبت ملكيته للعقار، كما قد يسلم له الدفتري العقاري وينشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغاءه، وهذا سندرسه في هذا الفصل حيث قسمناه حسب التسلسل الزمني للإجراءات، وذلك بتخصيص المبحث الأول للمنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وخصصنا المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتري العقار، اما المبحث الثالث فخصصناه للاختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري، وذلك على النحو التالي:

## المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عمليتي المسح وتأسيس السجل العقاري

أثناء عمليتي المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنشأ نزاعات مختلفة ولذلك سنتناول في المطلب الأول المنازعات الناشئة عن عملية المسح، أما المطلب الثاني سنخصصه لمنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

أشرنا سابقاً أن عملية المسح تعتبر الخطوة الأولى في تأسيس السجل العقاري، حيث يتم في هذه العملية تحديد وتعيين دقيق للعقارات وأصحاب الحقوق العينية الخاصة بها، وتشرف على هذه العملية لجنة مسح الأراضي المتواجدة على مستوى كل بلدية، كهيئة بجميع المنازعات التي تنشأ عن هذه العملية، ولهذا سنتناول في الفرع الأول كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح، وخصصنا الفرع الثاني لعرض أهم النزاعات التي تثار أمام هذه اللجنة، وذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح

عملية مسح الأراضي العام تفتح المجال واسعاً للاعتراضات والطعون التي يقدمها أصحاب الحقوق أو المدعون، وذلك طيلة أشغال المسح، وإلى غاية الإيداع النهائي بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، فبعد الانتهاء من الأعمال التقنية لعملية المسح يتم إيداع نسخة من سجل المسح مرفقاً بمخطط المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا الإيداع يكون محل نشر من أجل إعلام الغير، كما يتم إبلاغ المالك بصفة فردية، ويحق للمعنيين الإطلاع على هذه الوثائق، وتقديم شكاويهم في حالة تضررهم من جراء عمليات المسح<sup>2</sup>، وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى تقديم الشكاوى أولاً، ثم ثانياً دراسة الشكاوى من اللجنة، وذلك على النحو التالي:

## أولاً: تقديم الشكاوى

نصت المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>3</sup> على أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويًا إلى ممثل في الغدارة الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الساعات والأيام المعلن عنها إلى الجمهور.

<sup>1</sup> - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 04.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم التنفيذي رقم 62/76 المعدل و المتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقاً.

يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

وحسب المادة 12 من نفس المرسوم<sup>1</sup> فإن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم إلى لجنة المسح من أجل فحصها، وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة.

### ثانيا: دراسة الشكاوي من طرف اللجنة

تم عملية دراسة الشكاوي كل حالة على حدة، وتعلن اللجنة إن كان هناك اتفاق بين المعنيين حول نتائج الأعمال المنجزة، وعند وجود حالة يتم الاتفاق فيها، أو أخفقت اللجنة في التوفيق بين المتنازعين، تمنح مهلة 03 أشهر للمعنيين من أجل الاتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به، وحقوقه المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه، والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين، وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتم بمناسبة أشغال مسح الأراضي.<sup>2</sup>

يقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام الذي يتولى مهام كتابة وتسجيل كل المداوات والقرارات المتخذة من طرف اللجنة، تحرير محضرا مفصلا بذلك، وبعد ذلك يسجل ما قرره بالنسبة لكل شكوى، وذلك بالقلم الأحمر وفي الخانة المخصصة للملاحظات، مع ذكر رقم وتاريخ محضر الاجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح

تختلف النزاعات والشكاوي المطروحة أمام لجنة المسح فقد تكون من جراء أخطاء أعوان المسح، وإما متعلقة بأراضي العرش التابعة للدولة، وإما ناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها، وهذا ما سنتناوله كالاتي:

<sup>1</sup> - انظر المادة 12، من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المشار إليه سابقا..

<sup>2</sup> - انظر المادة 14 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام، المشار إليه سابقا.

<sup>3</sup> - جديلي نوال، الدفتري العقاري و المنازعات المتعلقة به - دراسة تحليلية وصفية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2007، ص 61.

## أولاً : المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح

وهي الأكثر متعددة خاصة ما يتعلق منها بالقياسات، وحساب المساحات العقارية، فهي الأكثر شكواوي مسجلة من طرف المواطنين، وهذا يرجع إلى وجود اختلاف في المساحة المعاينة، والمساحة المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات مسح الأراضي، مما يشكل عائقا للمحافظ العقاري لتسليم الدفتري العقاري على أساس المساحة الموجودة في وثائق المسح.<sup>1</sup>

## ثانياً: المنازعات المتعلقة بأراضي العرش

بعد الاستقلال اصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين غيرت من الطبيعة القانونية لأراضي العرش<sup>2</sup> فقد صدر المرسوم 73/71 المؤرخ في 1971/10/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، فألحقت بصندوق الثورة الزراعية وأصبحت ملكا من أملاك الدولة، كما جاء القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 مكرسا ملكية الدولة لأراضي العرش، واضعا بذلك حد للمنازعات التي تثار حول الوضعية القانونية لأراضي العرش، التي طالب بها المنتفعون بما قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية على أساس أنهم مالكون لها أبا عن جد.

لكن بعض شاغلي أراضي العرش يواجهون الفرق التقنية الميدانية المكلفة بإنجاز عملية المسح العقاري ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكون لهذه الأراضي من دون تقديم أي سند يبرر شغلهم لها.

## ثالثاً: المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

إن أهم ما جاء به القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 26/95، هو إلغاء الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، وإرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي إلى ملاكها الأصليين، ثم وبعد تعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95، امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة والأراضي المتبرع بها.

ونتيجة لهذا الاسترجاع ظهرت العديد من الاعتراضات والمنازعات بين الملاك والفرق المكلفة بعملية المسح وهذا بسبب التغييرات التي طرأت على العقار<sup>3</sup>، مما أدى إلى تحديد إجراءات يجب إتباعها لاسترجاع الأراضي بحيث يتم تقديم طلب الاسترجاع من طرف المالك الأصلي، ويرفق بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليميا الذي

<sup>1</sup> - وهذا حسب تصريح ضمن لقاء مع السيدة "بن ساحة.م" مهندسة بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حول الإحصائية للمنازعات المتعلقة بعملية المسح، بتاريخ 2015/04/21.

<sup>2</sup> - العرش هو مجموعة من السكان لهم نفس العادات و التقاليد، و أراضي العرش هي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي.

<sup>3</sup> - شامة سماعين، ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، المرجع السابق، ص 25.

يقوم بدوره بعد استلامه هذه الطلبات بتحويلها إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات، وتفصل بالفرضيات الثلاث:

أولاً: إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي.

ثانياً: تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض ماثلة.

ثالثاً: تعويض المالك الأصلي نقداً، لاستحالة إرجاع الأوضاع على حالتها السابقة.

### المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وقبل تسليم دفتر العقاري قد تواجه العملية إشكالات مادية وقانونية تحول دون استلام المالك سند يثبت ملكيته للعقار المتمثل في دفتر العقاري، ونظراً لخصوصية هذه المرحلة باعتبارها النقطة الحاسمة في إقرار حق الملكية والحقوق العينية العقارية، فإن المشرع منح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفق ما يقتضيه القانون في قبول الإيداع، ومباشرة إجراءات الشهر، وقد يرفض ذلك إذا ما توافرت الشروط القانونية .

كما قد يثار النزاع أثناء عملية التقييم المؤقت والنهائي، وذلك عند امتناع المحافظ العقاري من منح المالك الظاهر التقييم العقاري، ولذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين ، خصصنا الفرع الأول للمنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وخصصنا الفرع الثاني للمنازعات الناشئة عن التقييم المؤقت، وذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

تتجلى سلطة المحافظ العقاري باعتباره المشرف على عملية الشهر العقاري سواء في الأراضي الممسوحة أو الأراضي غير الممسوحة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها في المحافظة العقارية، وفي سبيل ذلك أعطاه المشرع حق رفض الإيداع أو قبوله.

فيجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع، إذا تبين له نقص في البيانات وذلك بعد فحصها فحصاً شاملاً وحصر جميع النقائص والأخطاء ويخطر به مصلحة مسح الأراضي، لكي يقوموا بتسويتها وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام.

### 1 - أسباب رفض الإيداع:

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر، نجد أن المشرع قد ذكر حالات رفض الإيداع حيث أنه في حالة عدم تقديم للمحافظ لعقاري، مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس.

ويعتبر مائلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر...<sup>1</sup>

مع الإشارة إلى أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئيا.<sup>2</sup>

## 2 - كيفيات رفض الإيداع:

كما اشرنا سابقا انه قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، موجه لمصلحة مسح الأراضي، تحتوي هذه الرسالة على: تحديد تاريخ الرفض، وأسباب الرفض، أي النص القانوني الذي استند عليه للرفض، وتوقيع المحافظ العقاري، مع تأشيرة المحافظة العقارية، وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع.

### الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن التقييم المؤقت

يعتبر التقييم العقاري أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري، وبما أن التقييم في السجل العقاري يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري، فقد أجاز المشرع لكل ذي مصلحة أن يعترض على التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري.

ويكون ذلك الاعتراض نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك وذلك خلال المدة القانونية للتقييم المؤقت، وهي أربعة أشهر، أو سنتين حسب الحالة.

وعلى المحافظ العقاري أن يقوم باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها، قصد إجراء الصلح ففي حالة توفيقه بين المتنازعين يحرر محضرا بالصلح، وهذا المحضر يتسم بالقوة الثبوتية إذ يكون حجة على الجميع وإن باءت مساعيه بالفشل، يحرر المحافظ العقاري محضرا بعدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، وللمدعي أن يلجأ إلى القضاء المختص إقليميا<sup>3</sup> لرفع دعوى، وذلك في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>2</sup> - انظر المادة 106، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

<sup>3</sup> - الجهة القضائية المختصة هي القضاء العقاري المختص إقليميا (المحكمة الابتدائية التي يقع بدائرة اختصاصها موقع العقار)، ذلك أن النزاع لا يطرح بين المحافظ العقاري و الشخص المحتج، وإنما بين هذا الأخير و الشخص الذي سجل باسمه العقار مؤقتا، وذلك في حالة إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص، أما إذا كان أحد الخصوم يحكمه القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية).

<sup>4</sup> - انظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقا.

## المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن إلغاء الدفتري العقاري

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتري العقاري، الذي يعتبر سنداً للملكية، إلا أن المشرع الجزائري مكن كل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، وذلك دون تحديد أجل مسقط، لكن هذا يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، وهذا ما يقلل من أهمية نظام الشهر العيني، لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدداً بظهور المالك الجديد علماً أنه في الدول التي أخذت بهذا النظام غير قابلة للنزاع فيه، ويبقى المالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز السيئ النية، أو من المحافظ الذي كان مسؤولاً عن إهدار حقه.

إلا أن هناك من يرى أن الشهر ليس سنداً قطعياً على الملكية، بل يمكن إثبات عكس ذلك، وهذا لا يعني إهدار للحق المشهر، بل هو عدم إهدار حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح<sup>1</sup>.

ولقد أجاز القانون الطعن في الحق المشهر، وأقر ذات المبدأ القضاء الجزائري في عدة قرارات، والتي بينت أن هذا الشهر باطل حتى ولو كان صاحبه تحصل على دفتري عقاري<sup>2</sup>، وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى أسباب إلغاء الدفتري العقاري ضمن المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنتناول فيه الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتري العقاري، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: أسباب إلغاء الدفتري العقاري

إذا أثبت رافع دعوى الإلغاء، أن القرار المطلوب إلغاؤه قد شابته عيب من العيوب التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة، ألغى القرار الإداري، وإذا كان القرار الإداري المطعون فيه يستند إلى أركان صحيحة وقانونية رفض الطعن لعدم التأسيس، تتمثل أسباب وحالات الحكم بإلغاء القرار الإداري في خمس أسباب<sup>3</sup> حسب ما اتفق عليه الفقه والقضاء، سنتناولها في فرعين حيث نخصص الفرع الأول لـ عيب عدم التسيب وعيب عدم الاختصاص، ولعيب الشكل الإجراءات، ونخصص الفرع الثاني لـ عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة والتعسف فيها، وذلك على النحو التالي:

<sup>1</sup> - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 122.

<sup>3</sup> - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون عدد الطبعة، 1996، ص 587.

- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في نظام القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2003، 499.



الفرع الأول: عيب عدم التسييب وعيب عدم الاختصاص وعيب مخالفة الشكل والإجراءات

وتتمثل في:

#### أولاً: عيب انعدام التسييب

التسييب عنصر من العناصر الشكلية الجوهرية التي يترتب على إغفاله بطلان القرار، إذ أن عنصر السبب في القرار الإداري يتمثل في مجموعة الوقائع التي تسبق القرار الإداري وتدفع إصداره، فهو المبرر والدافع إلى اتخاذ القرار الإداري ومجموعة العناصر الواقعية والقانونية التي تسمح للإدارة بالتصرف واتخاذ القرار الإداري<sup>1</sup> ويفرض على الإدارة أن لا تتصرف إلا إذا قام سبب بعينه يبرر تدخلها<sup>2</sup>، ويتمثل في حالة قانونية أو حالة واقعية<sup>3</sup>. وإن كان مصدر إصدار دفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر العقاري على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ورقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكورين سابقاً.

#### ثانياً: عيب عدم الاختصاص

إن قواعد الاختصاص هي القواعد التي تحدد الأشخاص والهيئات التي تملك إبرام التصرفات العامة، فعيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية في ركن الاختصاص<sup>4</sup>، ويعد ارتكابه مخالفة لشروط صحة القرار الإداري بشكل عام.

وبما أن دفتر العقاري يصدر من المحافظة العقارية يسلمه المحافظ العقاري، طبقاً للنموذج المنصوص عليه في إصداره من قبل جهة غير المحافظ العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي<sup>5</sup>.

والجدير بالذكر أنه إذا تم إصدار قرار بمنح دفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري، سيكون هذا دفتر العقاري محل دعوى إلغاء، وذلك لمخالفته قاعدة الاختصاص الزمني.

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 792، ص 793.

<sup>2</sup> - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 155.

<sup>3</sup> - بعلي محمد صغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون عدد طبعة، عنابة، الجزائر، 2007، ص 347.

<sup>4</sup> - عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر، الطبعة الأولى، عمان، 2007، ص 261.

<sup>5</sup> - يمكن أن يتصور إصدار دفتر العقاري من قبل جهة غير المحافظ العقاري، وذلك كأن يكون الختم الموجود داخل دفتر العقاري خاص برئيس مصلحة من المحافظة العقارية مثلاً.

## ثالثا: عيب مخالفة الشكل والإجراءات

والمقصود بعنصر الشكل، المظهر الخارجي الذي تصبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها<sup>1</sup>، ويحدث عيب الشكل عند مخالفة الإدارة للشكل الخاص المقرر لها، وبما أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا وفقا للنموذج الخاص به<sup>2</sup>، فعلى هذا الأساس لا يتصور مخالفته.

إلا أنه يمكن مخالفة إجراء تسليمه، وذلك عند منح المالك للدفتر العقاري دون أن يقوم بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحقة، لأن هذه الرسوم هي مصاريف و رسوم للخرينة العمومية التي تعتبر حقا خالص للدولة، وبالتالي متى تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات.

## الفرع الثاني: عيب مخالفة القانون و عيب انحراف السلطة و التعسف في استعمالها

وهي كالآتي:

## أولا: عيب مخالفة القانون

ويقصد به ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة، أي مخالفة لمبدأ المشروعية<sup>3</sup>، وبالنسبة لمخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري لا يمكن حصره، وذلك على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء، وذلك لأنه يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، وذلك من أجل تمكين القاضي الإداري من القضاء بطلب الإلغاء، أو برفضه لعدم التأسيس أو الإثبات.

## ثانيا: عيب الانحراف بالسلطة والتعسف في استعمالها

تنحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمالها، أي تخرج على المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وتحقيق المصلحة العامة، ومن الصعب الوصول إلى إثبات هذا العيب، وذلك لأنه يدخل في النية الخفية لمصدر القرار، ومن على رافع الدعوى أن يثبت إن المحافظ العقاري عند قيامه بتسليم الدفتر العقاري لا يقصد به تحقيق المصلحة العامة، وإنما يقصد تحقيق هدف خاص مثلا، أو محاباة الشخص بذاته. وفي حالة عدم تمكنه من إثبات ذلك تقضي المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء)، المرجع السابق، ص 638.

<sup>2</sup> - انظر مضمون الدفتر العقاري في المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول، من هذه المذكرة، ص 22.

<sup>3</sup> - بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 360.

## المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

بما أن الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على عقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء دفتر العقاري إنهاء وجوده تماماً منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن<sup>1</sup>، كون القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة<sup>2</sup>، ورتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، سنتناولها في الفرعين المواليين حيث نخصص الفرع الأول لأثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف، أما الفرع الثاني خصصناه لأثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة، وذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

إن الدفتر العقاري يتمتع بالقوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ذلك أن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وبذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يمكن الاحتجاج به ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي تم إلغاؤه، وبذلك تزول قيمته القانونية في الإثبات.

و إذا نفذ الحكم القضائي من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أنه لا يخالف القانون في ذلك.

## الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري، فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق الموثق أو المحضر القضائي، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية ( دعوى إلغاء القرارات الإدارية-دعوى التسوية)، منشأة المعارف، الطبعة الثانية الإسكندرية، مصر، 2003، ص 349.

<sup>2</sup> - سامي جمال الدين، المرجع نفسه، ص 305.

<sup>3</sup> - انظر المواد 41، 90، و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي في القرار<sup>1</sup> كما سبق بيانه.

وتعتبر حالة شهر القرار الملغي للدفتر العقاري من بين الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمذكورة في الفقرة الثانية والتي أقر المشرع فيها إشهار القرار من دون أن يطلب الدفتر العقاري كون هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) ويتضمن تعديلات ضده.<sup>2</sup> فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر، والتأكد من صحته يصبح الإيداع قانوني، وعلى المحافظ العقاري أن يتلف الدفتر الملغى<sup>3</sup>، ويمنح دفتر عقاري جديد للمالك الجديد، ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر القديم وتسليم آخر للمالك الجديد وبالرغم من احتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بالإلغاء، أمام مجلس الدولة، إلا أن ذلك لا يقف دون تسليم الدفتر العقاري للمالك الجديد.<sup>4</sup>

فإذا ألغى القرار الصادر من المحكمة الإدارية بقرار صادر من مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات ويحصل المستفيد على الدفتر العقاري، وبالتالي يضل هذا الافتراض قائما حتى يرد قيد جديد.<sup>5</sup>

ما يلاحظ مما سبق انه يوجد عدم استقرار وتقليل من قيمة الدفتر العقاري ، وذلك أنه بصدد القرار الملغى للدفتر العقاري من المحكمة الإدارية ، يلزم على المحافظ العقاري إتلاف الدفتر الملغى وتسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد، ويتم هذا التسليم مع إنه يوجد احتمال للطعن في القرار الصادر من المحكمة الإدارية أمام مجلس الدولة، يعني أن القرار لم يكتسب حجية الشيء المقضي فيه. فكان على المشرع ألا يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم وتسليم دفتر جديد للمالك الجديد إلا بعد اكتساب القرار لحجية الشيء المقضي فيه وذلك إما بعدم جواز الطعن في القرار الإداري الملغى للدفتر العقاري من المحكمة الإدارية، وإما لا يسلم للمالك الجديد إلى حين صدور القرار من مجلس الدولة.

<sup>1</sup> - بوضياف عمار، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، لسنة 2004، ص 89، ص 90.

<sup>2</sup> - تنص المادة 50 من الرسوم التنفيذية رقم 63/76 المعدل و المتمم المشار إليه سابقا على أنه: "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري. غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا كان الأمر يتعلق... بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده..."

<sup>3</sup> - الإتلاف الذي نص عليه المشرع لا يقصد به الإتلاف بالمعنى الحقيقي للمصطلح (تقطيع أو حرق مثلا)، وإنما يحفظ في أرشيف المحافظة العقارية و هذا المعمول.

<sup>4</sup> - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 91.

<sup>5</sup> - أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة) مجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004، ص 58.

## المبحث الثالث: الاختصاص القضائي في مجال المنازعات الناشئة عن الدفتري العقاري

بما أن المحافظة العقارية هي الهيئة الإدارية المكلفة بتسليم الدفتري العقاري التي أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المذكور سابقاً، يسيرها المحافظ العقاري، وهو موظف خاضع للقانون الوظيف العمومي، مما يعطي للدفتري العقاري صفة السند الإداري، الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الأراضي المسوحة، ويسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وذلك بعد الانتهاء عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبعد الترتيم النهائي، ولذلك فإن الجهة المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتري العقاري تختلف باختلاف ما إذا كان النزاع يتعلق بالترتيم المؤقت هذا بالنظر إلى أطراف الدعوى إن كان أحدهما شخص يحكمه القانون العام أو كلاهما يحكمهم القانون الخاص أو إذا كان النزاع يتعلق بالترتيم النهائي، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث ولكن قبل هذا نتطرق في المطلب الأول إلى الدعوى القضائية، من حيث شروط وإجراءات رفعها، وذلك على النحو التالي:

## المطلب الأول: الدعوى القضائية العقارية

تختلف الدعوى القضائية باختلاف طبيعة محل الدعوى، وبما أن موضوع بحثنا يتعلق بالدفتري العقاري الذي يكرس حقوق عقارية، والتي تمثل حق الالتجاء إلى القضاء، قصد الحصول على تقرير متعلق بالملكية أو حمايته، فهي دعوى قضائية تهدف إلى حماية الحق على العقار، وعلى هذا سنتطرق في هذا المطلب إلى شروط رفع الدعوى القضائية في الفرع الأول، ثم إجراءات رفعها في الفرع الثاني، وذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول: شروط رفع الدعوى القضائية

يمكن تقسيم شروط رفع الدعوى القضائية إلى شروط تنطبق على جميع الدعاوى القضائية، وإلى شروط خاصة بنوع الدعوى القضائية المرفوعة حسب موضوع النزاع هذا ما سنتناوله على النحو التالي:

## أولاً: الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية

هناك شروط عامة تشترك فيها الدعوى المتعلقة بالدفتري العقاري مع بقية الدعاوى الأخرى، وهي تلك الشروط الضرورية التي يجب توافرها لعرض الدعوى أمام القضاء، وينتج عن عدم احترام هذه أحد هذه الشروط عدم قبول الدعوى شكلاً، ولو تبين للقاضي أن الدعوى مؤسسة موضوعاً.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - خلفوني رشيد، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 05.

وهناك شروط عامة متعلقة بالمدعي وشروط عامة متعلقة بعريضة افتتاح الدعوى، وهي كالآتي:

### 1 - الشروط العامة المتعلقة بالمدعي:

بالرجوع لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنها تنص على ما يلي:

" لا يجوز لأي شخص، التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

ونصت المادة 65 من نفس القانون على أنه:

"يشير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية..."

وعلى ضوء ذلك فغن الشروط العامة لرفع الدعوى المتعلقة بالدفتري العقاري، تقتضي توافر الصفة والمصلحة والأهلية".

### 1-1 شرط المصلحة والصفة:

قيام المصلحة يقصد به أن المصلحة بأوصافها القانونية والمشروعة تكون قد تكاملت عناصرها<sup>1</sup>، ويمكن تعريفها على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون، وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص، ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية، دون أخرى<sup>2</sup>.

ولا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، وبالتالي وفي هذا النطاق تتوافر الصفة كل ما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى<sup>3</sup>، وهي إجراء شكلي جوهري ينجم عنه رفض الدعوى شكلاً في حالة انعدام الصفة.

### 2-1 الأهلية:

يقصد بأهلية التقاضي، أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي، كما هو مبين في المادة 40 من القانون المدني، أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فيتمتعون بأهلية التقاضي عملاً بنص المادة 50 من نفس القانون. وقد أصاب المشرع حينما استبعد الأهلية من دائرة شروط قبول الدعوى لأسباب عدة نذكر منها، أن الأهلية وضع غير مستقر قد يتوفر وقت قيد الدعوى، وقد تغيب أو تنقطع أثناء سير الخصومة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - غفالي بلقاسم، شروط قبول الدعوى، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، الجزائر، 2007، ص 66.

<sup>2</sup> - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون عدد طبعة، الجزائر، 2009، ص 312.

<sup>3</sup> - عن صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري لا تتجسد إلا برفع الدعوى القضائية ضد وزير المالية ممثلاً بالمحافظ العقاري المختص إقليمياً، انظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 1990/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف.

<sup>4</sup> - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغداددي، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013، ص 46.

**2- شروط عامة متعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:**

بالرجوع إلى نص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها تنص على أنه:

"...ترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية بعريضة موقعة من محام".

**ثانياً: الشروط الخاصة لرفع الدعوى القضائية العقارية**

بعد أن رأينا الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية بوجه عام، والتي تنطبق على جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء التي نص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سنحاول دراسة الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية العقارية المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري والرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع، ثم الدعوى القضائية المرفوعة من طرف الغير الرامية لإلغاء دفتر العقاري، وذلك على النحو التالي:

**1 - الشروط الخاصة برفع دعوى إلغاء قرار رفض الإيداع:**

وتتمثل في:

**1-1 احترام الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى:**

أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدت الفقرة عليه الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

وتبعاً لذلك فإذا لم يبلغ المتضرر من قرار الرفض، فإن آجال رفع الدعوى القضائية تبقى مفتوحة يجوز فيها رفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة، يجعل هاته الأخيرة ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية طبقاً للمواد 67، 68 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والجدير بالذكر أنه قد لا تحكم الجهة القضائية المعروض عليها النزاع بعدم قبول الدعوى لانقطاع المهلة التي حددها القانون في حالة الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة، أو حالة طلب المساعدة القضائية أو حالة وفاة المدعي، أو تغير أهليته، أو حالتي القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.<sup>2</sup>

كما يجب الإشارة إلى أن المواعيد تحسب كاملة، وبالتالي فلا يحسب اليوم الأول من التبليغ، ولا اليوم الأخير منه، وإذا صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة<sup>3</sup>، يمدد لليوم الذي يليه.

<sup>1</sup> - تنص المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً، على أن: "...و إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق اجل شهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه..."

<sup>2</sup> - انظر المادة 832 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/23 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.

<sup>3</sup> - كأيام العطل الأسبوعية، و المناسبات الدينية و الوطنية المدفوعة الأجر من طرف المديرية العامة للتوظيف العمومي.

## 2-1 مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعوض عليها النزاع:

ما دام الأمر يتعلق بقرار رفض الإيداع أو الإجراء الخاص بعقار معين، فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة إقليمياً في النظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض.

أما عن الاختصاص النوعي، فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ترجع إلى المحاكم الإدارية، على أساس أن المحافظة العقارية ما هي إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وعملاً بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون فيها أحد الأطراف شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون العام، فإن الاختصاص النوعي فيها يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

مع الإشارة أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام، وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ويجب إثارته تلقائياً من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع، عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي والذي لا يمكن أن يحكم به القاضي إلا إذا أثير من طرف المدعي عليه قبل الولوج في الموضوع أو الدفع بعدم القبول مع ضرورة تسبب ذلك وتعيين المحكمة المختصة إقليمياً، وذلك كله تحت طائلة رفض الدفع.<sup>1</sup>

## 3-1 ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً :

تنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، على ما يلي:

"إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14-4 من الأمر 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

وتنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

<sup>1</sup> - انظر المادتين 51 و 52 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.



" ... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار."

وتنص المادة 519 من ذات القانون المذكور أعلاه على ما يلي:

" ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها"

إذا ما نستخلصه مما سبق ذكره أنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية وكانت في مناطق مسموحة، وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ونجد أن المشرع الجزائري ألزم هذا الإجراء على المدعي حماية لمصالح الغير حسن النية، وذلك من أجل تمكينه من الإطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع.

وبالتالي فإن النزاع القضائي المطروح أمام مختلف الجهات القضائية العقارية لا يحول دون قيام المالك بالتصرف في عقاره، على أساس أنه لا يمكن حرمان الحق في التصرف في المال بمجرد رفع دعوى قضائية قد تنتهي بقبول طلبات المدعي، وقد تنتهي برفض الطلبات لعدم التأسيس.

## 2 - الشروط الخاصة برفع دعوى إلغاء الدفتري العقاري:

إن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتري العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه بنص خاص،

فلقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، في المادتين 16 و 85 والخاصة بشروطي الميعاد وشهر الدعوى.

شروط الميعاد:

لقد نصت المادة 16 من المرسوم المذكور أعلاه، على أنه:

" لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء. وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن تقييم لا يزال مؤقتاً تطبيقاً لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي".

نستنتج من هذه المادة أن المشرع قد حول للأشخاص حق الطعن في التقييم النهائي، وإعادة النظر في المحافظ العقاري، دون أن يمهلهم بأجل مسقط مما يفتح المجال للرفع مثل هذه الدعاوى حتى بعد مرور آجال طويلة من صيرورة التقييم النهائي، وحصول المعني على الدفتري العقاري.

### الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى

بعدما تطرقنا إلى شروط رفع الدعوى نتناول إجراءات رفعها، فلقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على إجراءات رفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري وتمثل بصفة عامة في:

**أولاً:** للمتضرر حق تقديم الطعن وذلك بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المعني بالأمر، الذي يتوفر فيه شرط الصفة والمصلحة والأهلية أو وكيله القانوني طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

**ثانياً:** إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء، فإنها ترفع خلال أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الشهر العقاري.

**ثالثاً:** أما إذا كانت الدعوى ترمي على إلغاء التقييم المؤقت يرفع خلال 06 أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة وهذا الأجل سواء رفع أمام القضاء العادي أو أمام القضاء الإداري.

**رابعاً:** فيما يخص التمثيل القضائي للمحافظ العقاري<sup>2</sup> فإنها مرت بثلاث مراحل أساسية، في المرحلة الأولى منحت للوالي المختص إقليمياً يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأمالك الدولة والشؤون العقارية، وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63/76، غير أنه بصدر القرار الصادر في 1992/11/02 أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملك الدولة المختصين إقليمياً، حيث أصبح لهم الحق في إصدار توكيلات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات، وذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، علماً أنه قد تم إلغاء هذا القرار بموجب المادة الثانية من القرار المؤرخ 1990/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملك الوطنية في قضايا المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري.

**خامساً:** يجب أن تكون عريضة الطعن ومذكرات الدفاع المقدمة من طرف الدولة موقع عليها من طرف وزير المالية المختص الممثل بأحد الأشخاص المشار إليه سابقاً.

**سادساً:** يمكن أن يستأنف الحكم في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ التبليغ.<sup>3</sup>

**سابعاً:** كما يجب أن تشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان.

<sup>1</sup> - انظر المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

<sup>2</sup> - انظر المادة 111، المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً..

<sup>3</sup> - انظر المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المشار إليه سابقاً.

## المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في منازعات الدفتري العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة القضائية المختصة للفصل في الطعون ضد قرارات المحافظ العقاري، غير أنه بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتري العقاري تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، ونوع النزاع القائم، فقبل تدخل المشرع في تعديل قانون الإجراءات المدنية القديم، بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عرف العمل القضائي تضاربا في التمسك بالاختصاص للفصل في المنازعات المطروحة المتعلقة بالدفاتر العقارية وبطاقات الترتيم الما ، غير أن المشرع تدارك هذا الوضع باعتماده قاعدة اختصاص قضائي واضحة في هذا المجال، وهذا ما سنتناوله في الفرعين المواليين، حيث نخصص الفرع الأول لاختصاص القضاء العادي ونخصص الفرع الثاني لاختصاص القضاء الإداري، وذلك على النحو التالي:

## الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي ( القاضي العقاري )

أشار المشرع الجزائري في الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى من الصلاحيات التي تدخل ضمن اختصاص هذا القسم، ذكرتها المواد من 111 إلى 517 من هذا القانون.

حيث نصت المادة 116 من نفس القانون على:

" أن القاضي العقاري يختص كذلك بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترتيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

وهذا في أجل 06 أشهر طبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 63/76 الممنوح للشخص الذي ينازع في الترتيم المؤقت للعقار المسوح، والذي يعتبر أجل مسقط فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة.

وبمفهوم المخالفة لنص المادة المذكورة أعلاه، فإن القاضي الإداري يختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترتيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون العام.<sup>1</sup>

نستخلص مما سبق ذكره، أن منازعات الترتيم المؤقت من اختصاص القاضي العقاري هذا إذا كان المتنازعين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، أما إذا كان احد المتنازعين أو كلاهما يحكمهم القانون العام فالاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري.

<sup>1</sup> - غازي خديجة، المنازعات العقارية، محاضرات السداسي الأول الموجهة للماستر قانون عقاري، العدد الثاني، لسنة 2015، ص28

## الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري (القاضي الإداري)

ذكرنا أعلاه أنه جاء في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

" ينظر القسم العقاري ف المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"

وبمفهوم المخالفة لهذه المادة، فإن الاختصاص القضائي في مسألة التقييم النهائي، ترجع إلى القضاء الإداري.<sup>1</sup>

خاصة وان المادة 800 من نفس القانون اعتمدت المعيار الشكلي لتحديد الاختصاص القضائي وهو نفس ما جرى عليه قانون الإجراءات المدنية القديم.

حيث نصت على ما يلي:

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

ويتعلق اختصاصها الإقليمي و النوعي بالنظام العام، وعليه فإن القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فيها تعود إلى المحاكم الإدارية.

خلص مما سبق أن المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي تهدف إلى إلغاء الدفتري العقاري، وبما أن الدفتري العقاري هو قرار إداري، أي صادر عن جهة إدارية، يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى القضاء الإداري، كما يؤول الاختصاص إلى هذه الأخيرة في منازعات التقييم المؤقت إذا كان احد المتنازعين يحكمه القانون العام.

<sup>1</sup> - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 258.

خاتمة

## خاتمة:

لما كانت الملكية العقارية بالغة الأهمية من الناحيتين، الاقتصادية لدورها الأساسي في التنمية الشاملة للبلاد، والسياسية كونها تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في البلاد، كان من الضروري إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتمينة، تبعث الحياة على الأمن والثقة والاطمئنان على الدوام حتى لا تعم الفوضى وتسود المنازعات وتترك الحياة الاقتصادية للبلاد، الأمر الذي استلزم المشرع الجزائري غداة الاستقلال، أين بادر إلى الاهتمام بضبط تشريع عقاري جديد، من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من كل جوانبها.

فعرفت الجزائر نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ويعتمد هذا الأخير على أساس مسح الأراضي العام، والذي هو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منها تحديد الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وتكتسي هذه الوثائق صبغة الشرعية لأنها تم تحت إشراف لجنة تنشأ بموجب قرار ولائي، تمارس مهامها المخولة لها قانونا لتحقيق تأسيس السجل العقاري.

ومن خلال دراستنا واحتكاكنا المباشر بالهيات الإدارية القائمة بعملية المسح العقاري، لاحظنا أن هاته الأخيرة تعاني من عدة عراقيل ومشاكل منها ما هو ظاهر ومنها ما هو خفي، وعلى سبيل المثال لا الحصر صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدادهم الكبير، وكثرة إنشغالهم في مناصبهم الأصلية، وعدم التحفيز المادي للأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري رغم صعوبة المهام وكثرة الإغراءات فيها، وعدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.

وبعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، استخلصنا أنه لا مجال لإثبات الملكية العقارية إلا عن طريق الاستناد إلى الدفتر المسلم من قبل المحافظ العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، غير أنه ما يجب الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يحرص الدفتر العقاري، وذلك ما جعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وذلك من خلال تمكين كل من له مصلحة اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاء الدفتر العقاري.

وفي الأخير نقدم مجموعة من الاقتراحات العملية تمثل ثمرة دراستنا نسردها حسب التسلسل المنهجي الذي سلكناه وذلك على النحو التالي:

- القيام بمراجعة دقيقة والتعديل المسائل الجوهرية في التشريع العقاري، خاصة الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- سن نص قانوني يمنع اكتساب العقار بالتقادم المكسب في المناطق المسوحة.

- بما أن المسح العقاري ناجع في عملية تأسيس السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية، ينبغي الإسراع في وتيرة إنجازها، وذلك بتدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة في المساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري، لكي نتجنب الانتقادات التي توجه له، ونكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.
- كذلك يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا لعين المكان للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء وذلك نظرا للدور الفعال في حضور المواطنين.
- توعية المواطنين بهذه العملية التي يجهل أغلب المواطنين مضمونها وهدفها المرجو منها، وذلك بتخصيص حملات إشهارية واسعة سمعية وبصرية، وتبيان للنتائج السلبية في حال غيابهم أثناء عملية المسح.
- العمل على ضمان نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح العقاري، إلى خارج أراضي الوطن، وذلك بإصاقه في جميع من لهم مصلحة في ذلك حتى وأن كانوا خارج البلاد.
- ضرورة تحديد آجال قانونية معينة بانتهاء يسقط الحق في رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري، وذلك من أجل تحصيل صاحب الدفتر العقاري استقرار ملكيته العقارية.
- الاهتمام بتكوين طلبة تخصص قانون عقاري منذ مرحلتى ليسانس والماستر من أجل الحصول على إشارات في المستقبل في مجال العقار من أساتذة التعليم العالي، قضاة، موثقين،... بحيث تكون لهم الخبرة الكافية في هذه الميادين.
- ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة متخصصين لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوقه الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح للقانون لجهله أو لسوء فهمه.

المراجع



مراجع

أولاً/ القرآن الكريم

ثانياً/ الحديث النبوي الشريف.

ثالثاً/ القواميس:

01 - المنجد في اللغة و الأعلام، دار النشر بيروت، الطبعة 31، لبنان.

02 - المتقن المدرسي الوجيز، دار الراتب الجامعية، بدون طبعة، بيروت، لبنان.

رابعاً/ المؤلفات العامة:

01- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية(قانون رقم 09/08 المؤرخ في

23فيفري2008)، منشورات بغداددي، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013.

02- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون عدد الطبعة، عنابة، الجزائر، 2005.

03- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، بدون عدد الطبعة، عنابة، الجزائر، 2005.

04- خلفوني رشيد، قانون المنازعات الإدارية ( شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006.

05- سامي جما الدين، الدعاوى الإدارية( دعوى إلغاء القرارات الإدارية-دعاوى التسوية)، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 2003.

06- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود ( دراسة مقارنة)، مطبعة عين شمس، الطبعة الخامسة، بدون ذكر بلد النشر، 1999.

07- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري(قضاء الإلغاء)، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون طبعة، 1996.

08- عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري(دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر، الطبعة الأولى، عمان، 2007.

09- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2003.

10- غانم ياسين، القضاء العقاري، مطبعة كرم، الطبعة الثانية، سوريا، 1994.

11- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2009.

خامسا/ المؤلفات المتخصصة:

أ/ باللغة العربية:

- 01- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2006.
- 02- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2002.
- 03- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الحادية عشر، الجزائر، 2009.
- 04- خلفوني عبد المجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، بدون طبعة، الجزائر، 2012.
- 05- خلفوني عبد المجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2011.
- 06- رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني و التنظيم لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
- 07- زرباني محمد مصطفى، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار الصبحي للطباعة و النشر، الطبعة الأولى، متليلي، غرداية، الجزائر، 2014.
- 08- شامة سماعيلين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، بدون عدد الطبعة، الجزائر، 2002.
- 09- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف، بدون عدد الطبعة، مصر، 1999.
- 10- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون عدد طبعة، الجزائر، 2009.
- 11- الفرشيشي منير، الملكية العقارية في التسجيل العقاري، سيفاد للنشر، بدون عدد طبعة، تونس، 2007.
- 12- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، بدون عدد الطبعة، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر.

ب/ باللغة الفرنسية:

- 01-Jean François BRISSON AUDE, **Droit Administratif**, Université de BORDEAUX, sans numéro d'édition, 2004.
- 02-MAZAUD (Henri Léon et Jean), **Leçons de droit civil**, sur et set publicité foncière, 6eme édition, France 1988.
- 03- Stéphane piedlièvre, **Traité de droit civil**, la publicité foncière, Librairie générale de droit et jurisprudence, sont numéro d'édition, Paris, France, 2001, page 44.

سادسا/ الأطروحات و المذكرات:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

- 01- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، 2014.
- 02- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، الجزائر، 2012.

ب/ رسائل الماجستير:

- 01- جديلي نوال، دفتر العقاري و المنازعات العقارية المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، الجزائر، 2001.
- 02- سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 1990.
- 03- القفصي محمد، الترسيمات المتزامنة مع حكم التسجيل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم الإقتصادية و السياسية بسوسة، تونس، 2011

سابعا/ المقالات و المحاضرات:

أ/ مقالات المجالات الجامعية:

- 01- رحمة بياوي، الترسيم العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بصفافس، تونس، 2012

02- غازي خديجة، المنازعات العقارية، محاضرات السداسي الأول الموجهة لطلبة ماستر قانون عقاري، العدد الثاني، 2015.

03- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006.

#### ب/ مقالات المجالات القضائية:

01- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة) **المجلة القضائية، العدد الثاني،** الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004.

02- بوضياف عمار، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، 2004.

03- زروقي ليلى، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2006.

04- محمدي فريدة ، التقدّم المكسب و نظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر 2004.

#### ج/ مقالات مجلة الموثق و المحامي:

01- خلفوني مجيد، الدفتر العقاري مجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، العدد 08، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.

02- غفالي بلقاسم، شروط قبول الدعوى، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، الجزائر، 2007.

#### الندوات:

- عازب فرحات ، مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة 1993.

#### ثامنا/ المذكرات العملية:

#### أ/ باللغة العربية:

01- نويري رشيد، تأسيس السجل العقاري و سير عملية التقييمات العقارية، دليل عملي، المديرية الولائية للحفظ العقاري، تبسة، دون ذكر السنة.

ب/ باللغة الفرنسية:

- 01- Guid pratique :Démarche d'amélioration de la production cadastral, a L'usage des direction du cadastre a l' usage des directions du cadastre, Agence National du cadastre, sont numéro d'édition ,mares 2004
- 02-Rapport sur l' établissement du cadastre général. Agence Nationale du cadastre,janvier,2006.

تاسعا/ النصوص القانونية:

أ/ الأوامر و القوانين:

الدستور.

01. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 01/14، المؤرخ في 04/02/2014.
02. الأمر رقم 71 /73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية لسنة 1971، عدد 97.
03. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 44.
04. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 92.
05. القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984.
06. القانون الرقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية لسنة 2006 العدد 14.
07. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 21.
08. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 49. المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995.

ب/ المراسيم:

01. المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية لسنة 1973، العدد 15.
02. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، الجريدة الرسمية لسنة 1984، العدد 71، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، الجريدة الرسمية لسنة 1992، العدد 26.
03. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين : رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، الجريدة الرسمية لسنة 1980، العدد 38، و رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية لسنة 1993.
04. المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 21، و المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 1991/07/27، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها المحدثه بموجب القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1990، عدد 49.

ج/ القرارات الوزارية:

01. القرار الوزاري المؤرخ في 1978/03/09، الصادر عن وزارة المالية، يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
02. القرار الوزاري رقم: 32/73، المؤرخ في 1976/05/27، الصادر من وزارة المالية، المتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 20.

د/ التعليمات و المذكرات:

01. التعليمات الرقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، لسنة 1998.
02. المذكرة رقم 689 بالمؤرخة 1995/02/12، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

عاشرا/ المجالات القضائية:

01. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، لسنة 2010.
02. المجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول.
03. المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول.

موقع الانترنت:

01- [www.bibans-info.gove.dz/Site-Ar/cadastre.html](http://www.bibans-info.gove.dz/Site-Ar/cadastre.html)