

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم قانون الأعمال

الدفتري العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

شعبة: قانون الأعمال

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

*قرعش السعيد

من إعداد الطالبتين:

*عماري فوزية

*بوعايدة مريم

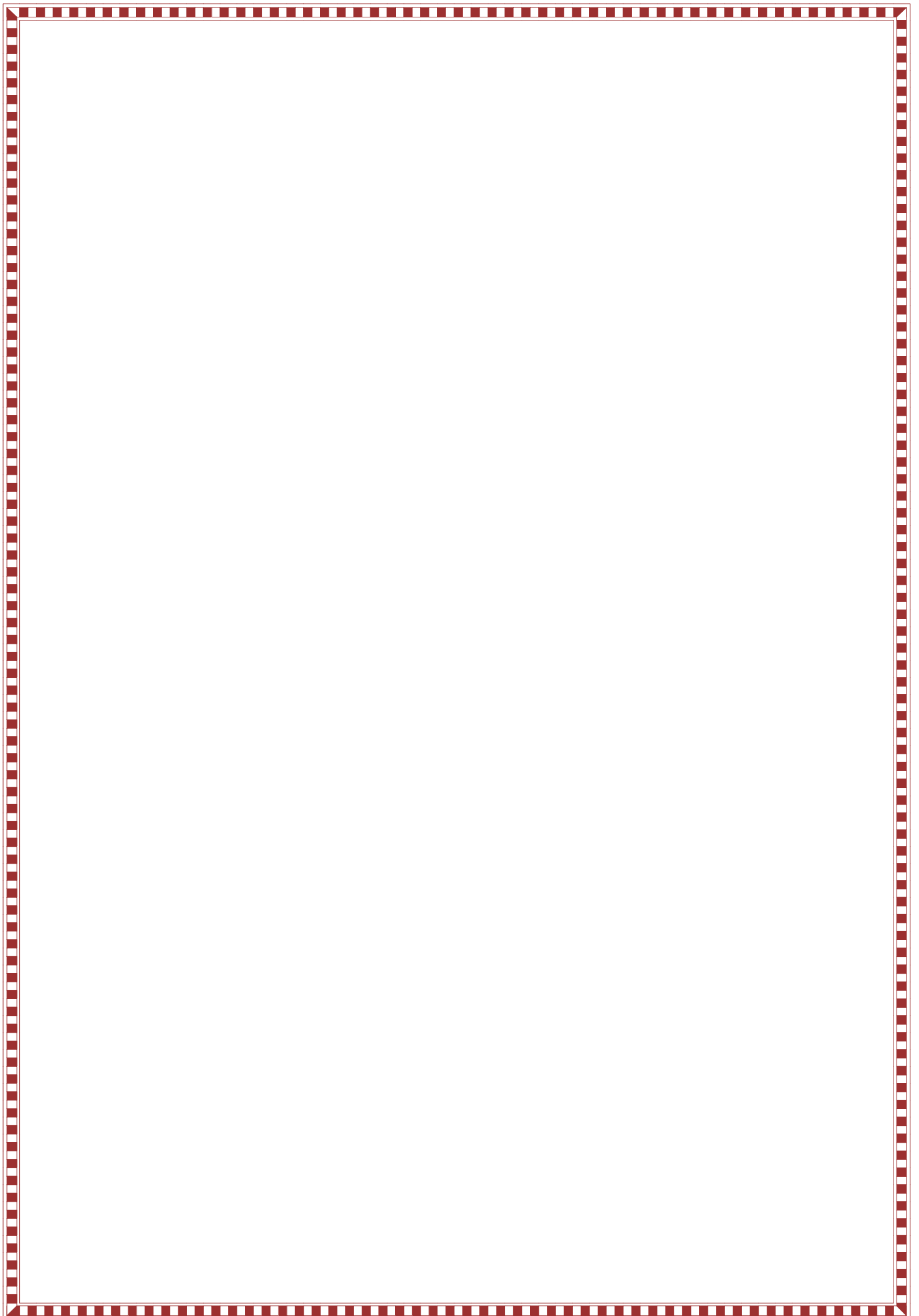
أعضاء لجنة المناقشة :

*الأستاذ: مخالفة كريم.....رئيسا.

*الأستاذ: قرعش السعيد.....مشرفا.

*الأستاذ: تياب ناديةممتحنا.

السنة الدراسية 2015/2014



بسم الله الرحمن الرحيم

** ربنا لا تؤاخذنا إن نسينا أو أخطأنا ربنا و لا تحمل علينا إصرا كما حملته على الذين من قبلنا ربنا و لا تحملنا ما لا طاقة لنا به و اعف عنا و اغفر لنا و ارحمنا أنت مولانا فانصرنا على القوم الكافرين**

صدق الله العظيم.

(سورة البقرة الآية 286)

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين تبارك و تعالی، له الكمال وحده والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه

و رسوله.

نشكر الله عز وجل الذي أعاننا على إنجاز هذا البحث و وفقنا في مشوارنا الدراسي و لولا فضل

الله و رحمته لما أتممنا هذا العمل.

كما نشكر أيضا الأستاذ الفاضل و المشرف السيد قرعیش السعيد الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته

و نصائحه التي قدمها لنا، و كذلك جميع الأساتذة من التعليم الابتدائي إلى التعليم الجامعي.

كما نتقدم بالشكر لجميع عمال و موظفي مكتبة جامعة عبد الرحمان ميرة و الجامعات الأخرى

على حسن الاستقبال.

وكذلك نشكر موظفي المحافظة العقارية لولاية بجاية وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما عز وجل " و لا تقل لهما أف و لا تنهرهما وقل لهما قولا كريما"، إلى من سهر وتعب لوصولي إلى هذا المقام و لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما و لا للأرقام أن تحصي فضائلهما والذي العزيزين أبي وأمي أطال الله في عمرهما.

إلى أخوأي: نور الدين و زوجته، توفيق.

إلى أخواتي : سميرة وعائلتها، روزينة و زوجها، فريدة و زوجها، ربيعة، كهينة.

إلى أبناء أختي: سلاس، تنبري، داسين.

إلى صديقاتي: سورية، مليكة، ليلي، وخاصة سهام التي ساعدتني كثيرا في إنجاز هذا العمل.

إلى شريكتي في العمل مريم.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا:

إلى التي منحنتي الحب والحنان وضحت من أجلي وعلمتني معنى الصبر إلى أمي رحمها الله.

إلى من أعطاني القوة والشجاعة وكان سندا لي في دراستي أبي أطال الله في عمره و زوجته.

إلى كل إخوتي: عبد الحكيم، عبد الحلیم، هيثم، والكتكوت وسيم.

إلى كل أخواتي: كنزة وعائلتها، حياة و عائلتها، نورية و زوجها، فوزية.

إلى شريكتي في العمل فوزية.

إلى كل صديقاتي : نزيهة، نادية، منى، رحيمة.

يتمتع الفرد بمجموعة من الحقوق ويقوم بتنفيذ بعض الواجبات أو الالتزامات، ومن أهمها الحقوق العينية الأصلية والتبعية، فهذه الحقوق تمنحه رخص استعمالها و استغلالها والتصرف فيها، و يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية بل المالية بأسرها والتي ترد على المنقول كما ترد على العقار، ويقصد بالأموال العقارية كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية وهذا بمفهوم المادة الثانية من قانون رقم 90-25⁽¹⁾، لكن بالمفهوم العام فإن الأملاك العقارية تشمل أيضا العقارات المبنية، وعليه فحق الملكية من أوسع الحقوق نطاقا باعتباره يخول لصاحبه حق التصرف فيه والتنازل عنه على النحو الذي يراه مناسبا، وهذا الحق مكرس دستوريا وفقا للمادة 52 منه.⁽²⁾

ويعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة وهو مردود غير متجدد، ولقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 1/683 ق.م: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."⁽³⁾

و للثروة العقارية أهمية كبرى في اقتصاد كل دولة وخاصة الدول النامية، من بينها الجزائر التي تبنت نظام الشهر العيني، وذلك لحماية الملكية العقارية بعدما تعرضت لعدة انتقادات ولم تكن محمية في ظل نظام الشهر الشخصي.

(1) - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب أمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 1995.

(2) - دستور 28 نوفمبر 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم.

(3) - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

وقد ضبطت قواعد الملكية العقارية بموجب النصوص القانونية المتعلقة بها وتتمثل في الأمر رقم **74-75** المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم **63-76** المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث اكتسبت الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص، ولا يكون لها أثر قانوني إلا بتوفر ركنها الشكلي والمتمثل في الدفتر العقاري، و الذي تعود جذوره إلى القانون الألماني المؤرخ في سنة **1891**.⁽⁴⁾

ونظرا لأهمية الدفتر العقاري واعتباره سندا لإثبات الملكية العقارية ، وما له من دور في الجانب الواقعي، فقد نصت المادة **32** من المرسوم رقم **73-32** المؤرخ في **2** يناير **1973** المتعلق بإثبات الملكية العقارية، بأن تستبدل شهادات الملكية بالدفاتر العقارية بمجرد إعداد المسح العام للأراضي، بحيث لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي.

تعتبر عملية المسح من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي، إذ أنه يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات في إقليم البلديات، وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها وشهرها في السجل العقاري.

ومرحلة المسح هي مرحلة أساسية ودعامة مادية ضرورية، إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، ويمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، وتتسأ لذلك محافظات عقارية يتولاها المحافظ العقاري أين يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية.⁽⁵⁾

⁽⁴⁾ - ENCYCLOPÉDIE libre, Wikipédia.

⁽⁵⁾ - علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، جامعة الجلفة، ص 02.

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تودع الوثائق لدى المحافظة العقارية، ومنه تبدأ مهمة المحافظ العقاري والمتمثلة في شهر الوثائق المسحية وإعطاء كل بطاقة عقارية ترقمها لها، لينتهي الأمر في آخر المطاف باستصدار دفتر عقاريا الذي يكون كنتيجة حتمية بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي .

تتجلى أهمية الدفتر العقاري في إبراز ثقافة قانونية تتوافق مع الأسس التي يقوم عليها المجتمع الجزائري خصوصا ما يتعلق بالملكية العقارية، كما تبرز أيضا أهمية الدفتر العقاري في مدى توفيق ونجاح المشرع الجزائري في تحقيق الأهداف المسطرة والمتبعة في نظام الشهر العيني، وبالتالي توحيد سندات الملكية والحد من المنازعات المثارة بشأن إثبات الملكية العقارية.

من أهم الدوافع و المبررات التي أدت بنا إلى اختيار الموضوع أنه يندرج ضمن تخصصنا ألا وهو القانون العقاري، وباعتباره موضوع يثير العديد من التساؤلات التي تحتاج للنقاش والتحليل و البحث في مشكل العقار بالجزائر، وتسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص منح الدفتر العقاري، كما أنه يعتبر موضوع جديد ومحاولة معرفة مدى أخذ المشرع و القضاء بالحجية المطلقة للدفتر العقاري.

وهذا ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري سندا وحيدا لإثبات الملكية العقارية ؟ .

للإجابة على هذه التساؤلات ارتأينا إلى تقسيم هذا البحث إلى فصلين يتضمن الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري والفصل الثاني يتضمن المنازعات المتعلقة بالدفتر

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية وذلك نظرا لأهمية البالغة التي أولاها المشرع الجزائري للدفتر العقاري، بحيث يبين التصرفات الواردة على الحق العيني العقاري ، و هذا ما دفعنا إلى دراسة هذا الفصل في مبحثين بحيث خصصنا المبحث الأول إلى مفهوم الدفتر العقاري بينما يتضمن المبحث الثاني إجراءات إعداد الدفتر العقاري .

المبحث الأول

مفهوم الدفتر العقاري

شهر الوثائق المسحية وضرورة منه لتوفير سندات قانونية تشجع التداول في إطار منظم، فقد استحدث المشرع الجزائري الدفتر العقاري مما تقتضي دراسة مفهوم الدفتر العقاري الإحاطة بكل ما يشمله من مصطلحات بدءا من التعريف والمضمون والأهداف وكذلك الطبيعة القانونية التي تتعلق به⁽⁶⁾، وبالتالي ندرس في المطلب الأول تعريف الدفتر العقاري وأهدافه بينما في المطلب الثاني نستعرض الطبيعة القانونية للدفتر العقاري .

المطلب الأول

تعريف الدفتر العقاري وأهدافه

يسمح الدفتر العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، ويضفي عليها طابع الحماية وبواسطته تكون الحقوق العينية العقارية بعيدة عن المخاطر و الغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص وذلك من خلال البيانات التي يتضمنها، لذلك من الضروري في كل عمل وقبل الخوض في تحليله وضع تعريف له⁽⁷⁾، وبالتالي يمكن إعطاء تعريف بسيط للدفتر العقاري وما يتضمنه من بيانات والأهداف التي أسست من أجلها وذلك في فرعين الأول يتضمن تعريف الدفتر العقاري ومضمونه والثاني يتضمن أهداف الدفتر العقاري .

⁽⁶⁾ - مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2008، ص 139.

⁽⁷⁾ - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة تبسة، 2009، ص 12.

الفرع الأول

تعريف الدفتر العقاري ومضمونه

تعددت تعاريف الدفتر العقاري والتي كانت لها نفس المضمون، وبالتالي سوف نذكر أولاً تعريف الدفتر العقاري وثانياً مضمونه.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

أول ملاحظة يمكن استنتاجها من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر، أن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بصفة مباشرة بل فتح المجال للفقهاء والباحثين فيه وهذا أحسن مافعل، وتختلف هذه التعريفات باختلاف وجهة النظر لكل باحث وفقهه.

فهناك من يعرفه على أنه: "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقات عقارية".⁽⁸⁾

وهناك من عرفه أيضاً بأنه سند إداري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يسلم إلى مالك العقار الممسوح ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية".⁽⁹⁾

كما يعرف أيضاً بأنه الناطق الرسمي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح وينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية".⁽¹⁰⁾

⁽⁸⁾ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، نيل شهادة دكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 249.

⁽⁹⁾ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص 117.

⁽¹⁰⁾ - مراحي ريم، " اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، جامعة عنابة، ص 12.

وقد نصت عليه أيضا المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: " أنه تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند الملكية".⁽¹¹⁾

ومن خلال هذه التعاريف يمكن أن نقول أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وأنه لا يمكن للشخص إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر سند وحيد لإثبات الملكية العقارية⁽¹²⁾، وهذا ما أكدت عليه المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ثانيا: مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، و قد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27-05-1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول ، فالطابع عبارة عن مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن البلدية ، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح.⁽¹³⁾

أما بالنسبة للجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة... الخ).

أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية ، و كذا جميع التصرفات

(11) - حجري فؤاد، العقار وأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 20.

(12) - LOTFI Ramadani, livret foncier, Algérie, 2010-2014, www.Lkeria. Com.

(13) - أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، 2009، ص

العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية... الخ)، أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الارتفاقات الايجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤشر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة .

الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء، مثلا حالة التجزئة إلى قسمين تؤشر فيه كل التغيرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية .

بينما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما :

- الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.
- الأمر الثاني: هو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ.⁽¹⁴⁾

الفرع الثاني

أهداف الدفتر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن⁽¹⁵⁾ وذلك لتحقيق الأهداف التالية:

(14) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، قانون

عقاري، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 60.

(15) - SEBAHI Sid'ahmad, Livret foncier 2, Algérie, 2013, www.wahid.promety.net

أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب.

ثانياً: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانوناً أن الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التحقيق من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص والتعدي على الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف⁽¹⁶⁾، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص عن فلان مما يثير من خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وقد ثبت عملياً وميدانياً في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة.⁽¹⁷⁾

ثالثاً: حجية الملكية العقارية

إن الحصول على الدفتر العقاري يعطي الحق لصاحب الملك من الاحتجاج به في مواجهة الغير وذلك لاعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالدفتر العقاري هو مصدر للحق العيني العقاري، ولهذا يرى البعض بأنه إذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار، لكن السؤال المطروح هل هذه الحجية مطلقة أم نسبية؟، ولهذا نستلزم الوقوف على أربعة مبادئ تتمثل فيما يلي:

(16) - PHILIPPE Smiller, PHILIPS Del becque, droit civil (le serté et la publicité foncière), 2^{ème} édition, France Dalloz, 1995, p : 586.

(17) - حمدان حسين عبد الطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 51.

أ- مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري: أي أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر لا تكون حجة للأطراف والغير بتسجيلها، وان وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر لذلك يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني العقاري.

ب- مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري: أي أن إمكانية الاحتجاج تكون فقط في الحقوق المسجلة على الدفتر العقاري سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، ولا يمكن لهذا الأخير الاحتجاج بوجود قيود ورهون ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة به أو في الدفتر العقاري .

ج- مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري: كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لصاحب ذلك الحق، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد، وذلك باعتبار نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية.

د- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري: أي أن جميع الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم، بمعنى لا جدوى من الحيازة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا ما تمت بها عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية.⁽¹⁸⁾

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم.

⁽¹⁸⁾ - PIERE Raynaud et MARTY Gabriel, Droit civil(les sertés de la publicité foncière), 2^{eme} édition, Sirey, 1987, p : 464.

كما أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لا تخرج عن احتمالين وهذا ما سنتناوله في الفرعين بحيث يتضمن الفرع الأول أن الدفتر العقاري عقدا إداريا بينما ينص الفرع الثاني بأن الدفتر العقاري قرار إداري.⁽¹⁹⁾

الفرع الأول

الدفتر العقاري عقدا إداريا

لا يمكننا الإجابة مباشرة حول مدى اعتبار الدفتر العقاري عقدا إداريا أم لا، إلا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري، ذلك لأن موضوع القرار الإداري نال عناية الكثير من الفقهاء، كما أسهم القضاء في الكشف عن الكثير من ملامحه.

وقد اختلف التعريف حول العقد الإداري باختلاف مصدره، فهناك من عرفه على أنه: "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".

وهناك من عرفه على أنه: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام، بقصد 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 مرفق عام".⁽²⁰⁾

وإذا رجعنا إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة ممثلة في شخص "المحافظ العقاري" ليست طرفا متعاقدًا وإنما جهة مصدرة له، وبالتالي العقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص

(19) - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 143.

(20) - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 253.

القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، و المتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين⁽²¹⁾، وهذا ما لا نجده في الدفتر العقاري.

وبالتالي نستنتج أن الدفتر العقاري يهدف إلى تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هذه 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 لكافة البيانات الجوهرية له، وذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري.⁽²²⁾

من خلال كل قدمناه يمكن أن نقول أن عقد البيع من العقود الشكلية، فقد نص المشرع على ضرورة تحرير عقد بيع العقار في عقد رسمي صادر عن هيئة مختصة مع ضرورة شهرها في المحافظة العقارية في الأجل المحددة قانونا.

الفرع الثاني

الدفتر العقاري قرار إداري

لقد حضي موضوع القرار الإداري باهتمام العديد من الفقهاء، كما أسهم أيضا في الكشف عن ملامحه، ولقد تعددت التعاريف بشأنه بحيث أن هناك من يعرفه على أنه: "إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين بابتغاء المصلحة العامة".⁽²³⁾

(21) - المادة 54 ق.م.ج تنص على أن: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما".

(22) - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 254، 253.

(23) - أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 225.

أولاً: تعريف القرار الإداري

إن المفهوم العام للقرار الإداري يتسم بصفة العمومية والتجريد، لكن عند إسقاطه على الدفتر العقاري كقرار إداري يضيف عليه صفة الخصوصية والتجسيد، وبالتالي فإن الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري تنفيذي نهائي فإنه يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام.

ما يمكن استنتاجه من مختلف التعريفات الفقهية السابقة هو أن أغلبها يتفق على أن القرار الإداري ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة والذي من شأنه إحداث آثار قانونية اتجاه المخاطب.

و بالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قراراً إدارياً على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا ما يمكننا من استنباط بعض الخصائص.⁽²⁴⁾

ثانياً: خصائص القرار الإداري

تتجلى خصائص القرار الإداري في النقاط التالية⁽²⁵⁾:

أ- الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية :

الدفتر العقاري يصدر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة 02 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة.⁽²⁶⁾

(24) - بو شنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 44.

(25) - بومجان حنان، المرجع السابق، ص 41.

(26) - أمر رقم 06-03، مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، صادرة في 16 يوليو 2006.

ب-الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة:

ما يؤكد ذلك هو عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري، وبالتالي فإن هذا الأخير يعتبر قرارا إداريا محضا يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضيا من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه، فالدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده.⁽²⁷⁾

ج- الدفتر العقاري يحدث آثارا قانونية تجاه المستفيد منه:

بمجرد استلام المالك للدفتر العقاري يكون متمتعاً بكافة الصلاحيات في المال العقاري، و لقد تم تكريس هذه الخاصية في نص المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية وهذا المرسوم ملغى ضمناً بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 12/11/1990 متضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، إضافة إلى نص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بحيث تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية.⁽²⁸⁾

المبحث الثاني

إجراءات إعداد الدفتر العقاري

إن تأسيس الدفتر العقاري يكون انطلاقاً من عملية المسح العام للأراضي والتي نجد لها أساساً قانونياً في المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث أن الهدف من عملية المسح هو تحديد النطاق الحقيقي والطبيعي للعقارات، وتقوم على طرق وقواعد هندسية وإقامة مخططات لها، وبذلك يكون الأساس المادي للسجل العقاري والبطاقات العقارية المكونة لها⁽²⁹⁾، ولكون أن عملية المسح عبارة عن أعمال مادية وأخرى

(27) - لخضر القيّزي، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، جامعة الجلفة، ص 06.

(28) - المرجع نفسه، ص 06.

(29) - ALOUM Mohand Tahar, le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger, 2005, p : 39.

قانونية فإنها تمر بعدة إجراءات في إطار ما نص عليه الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

لذلك خصصنا مطلبين لدراسة الإجراءات، الأول يتمثل في الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري والثاني تحت عنوان الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الأول

الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري

يتم بناء أي تشريع و خاصة التشريع العقاري على أسس وقواعد دقيقة ومتينة، وهذا راجع إلى إتباع عدة وسائل منها الوسائل المادية و البشرية لكي يتم تجسيدها على أرض الواقع وذلك بمرور مرحلتين هما المرحلة التحضيرية و المرحلة الميدانية.⁽³⁰⁾

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تتم هذه الإجراءات عن طريق جمع الوثائق اللازمة والضرورية وذلك بواسطة التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي يتم بواسطتها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم اللازمة والضرورية.

كما يتم أيضا جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن جمعها و حصرها في الوثائق المتعلقة بالأمالك التابعة للدولة والهيئات المحلية، المتواجدة لدى البلديات والمصالح العمومية ومؤسسات الإدارات العمومية.⁽³¹⁾

⁽³⁰⁾ - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 133.

⁽³¹⁾ - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك، ج ر عدد 60، صادرة في 24 نوفمبر 1991.

لإعداد المخطط البياني الطبوغرافي والترخيص لعملية تجزئة البلدية يجب توفر التصاوير الجوية و المخططات وهذا يتم بعد الاعتماد على الوثائق المعدة من طرف الخبير وهذا يتطلب توفر عدة شروط منها :

- أن يكون محيط القسم المسحي ذو حدود واضحة سواء كانت طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، وإنما يضع القسم المسحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة.⁽³²⁾

أولاً: افتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العام للأراضي أو عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة عليهم هذه الحقوق.⁽³³⁾

تخضع جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت خاصة أو عامة إلى عملية المسح وذلك على كل قطر التراب الوطني وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي: " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي".⁽³⁴⁾

إن افتتاح عملية المسح العام للأراضي تتم وفقا لقرار يوقعه والي الولاية، باقتراح من مصالح مسح الأراضي حيث تتطلق العملية بعد شهر على أقصى تقدير من تاريخ إمضاء هذا القرار، ويجب تبليغ رئيس المجلس الشعبي بذلك، ويجب أن ينشر القرار في مدونة القرارات الإدارية

(32) - تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن

المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(33) - بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في

الحقوق، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010، ص 05.

(34) - أمر رقم 75 - 74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،

ج ر عدد 92، صادرة في 18 نوفمبر 1975.

للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في مقر البلدية والدائرة المعنية، وكذلك البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح.⁽³⁵⁾

والهدف من الإعلان عبر هذه الوسائل حتى يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي من شأنها المساهمة في تسهيل عملية المسح.

ثانياً: إنشاء لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى البلدية تتم إنشاء لجنة المسح وتتشكل هذه اللجنة من عدة أعضاء مكلفة بمهمة المسح وتحديد مهامهم وهذا حسب المادة 07 التي تحدد تشكيلة لجنة المسح للأراضي⁽³⁶⁾، وتتكون هذه اللجنة من:

- قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها وهو يقوم برئاستها.
- تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون نائب الرئيس.
- موثق يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين، ويكون له دور أساسي في عمل المسح العقاري وحضوره ضروري عند افتتاح هذه العملية.⁽³⁷⁾
- ممثلاً عن إدارة الأملاك الوطنية أو أملاك الدولة الذي يعمل على تجسيد أهداف عملية المسح إضافة إلى التحقق من عدم المساس بالأملاك الوطنية التابعة للأملاك الدولة.⁽³⁸⁾

(35) - مرسوم تنفيذي، رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976، أنظر المادة 03.

(36) - مرسوم رقم 92-134، مؤرخ في 07 أبريل 1992، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62، متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، صادرة في 08 أبريل 1992.

(37) - قانون رقم 06-02، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006.

(38) - مسكر سهام، "جدولة أملاك الدولة كوسيلة لحفظ الملك العقاري وتسهيل عملية المسح"، جامعة البلدة، 2011، ص 03.

- ممثلاً لمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل وزارة الدفاع.
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

يتمثل مهام اللجنة وفقاً لنص المادة 06 من المرسوم 92-134 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بما يلي⁽³⁹⁾:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق، محاولة التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة صحة الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوى من رئيسها و هذا طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، وتجتمع هذه اللجنة بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوي المقدمة من قبل المواطنين، لأن القانون حول للمعنيين تقديم شكاوهم في أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي و الوثائق المرفقة على مستوى مقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية.⁽⁴⁰⁾

⁽³⁹⁾ - مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، 2006، ص 16.

⁽⁴⁰⁾ - المرجع نفسه، ص 16.

الفرع الثاني

المرحلة الميدانية

إن عملية التحقيق تهدف إلى ضبط الإجراءات الأولية حيث يتم من خلالها تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيقها.

أولاً: التحقيق الميداني

يتولى الأعوان المكلفون بمهمة التحقيق العقاري معاينة أصحاب الحقوق والقيام باستدعائهم سواء المالك الظاهر أو صاحب الحق وسواء أشخاص طبيعيين أو معنويين.

فبالنسبة للأشخاص الطبيعية في الحالة المنفردة تكتب جميع المعلومات المتعلقة بحالتهم المدنية من شهادة الميلاد، بطاقة الإقامة... الخ، أما في حالة الملك على الشيوع مثل ما هو في حالة الإرث يمكن أن ينوب أحدهم عن الآخرين وذكر هويتهم الحقيقية.⁽⁴¹⁾

ويكون تعيين الأشخاص بطبيعتهم إذا كانت شركة أو جمعية بتحديد هويتها وذلك بتقديم اسمها، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي وقانونها الأساسي، أما إذا كانت تابعة للهيئات المحلية فيجب بيان إذا كانت بلدية أو ولاية، أما إذا كانت تابعة للهيئات الوطنية فيجب ذكر اسمها ومقرها، و بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وترقيم العقارات في السجل العقاري ترقيماً نهائياً بمجرد استلامه وثائق المسح مما يخول للمالك الحق في الحصول على الدفتر العقاري و هكذا يتم تعيين الملكية و إثباتها لكن بشرط وجود عقود أو سندات لإثبات حق الملكية.⁽⁴²⁾

(41) - تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴² - مرسوم تنفيذي رقم 93- 123، مؤرخ في 19 ماي 1993، معدل و متمم للمرسوم رقم 76- 63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 13، صادرة في 09 مارس 1994.

تقوم مصلحة المسح العقاري أثناء التحقيق بفحص جميع المعلومات التي توجد على السند المقدم من طرف الملك وجمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين، وإثارة كل المعلومات التي قد تنير التحقيق ومقارنة هذه المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة على مستوى أرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على المستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية وإعداد بطاقة التحقيق العقارية.

في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه يكون ذلك بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، والعقود الإدارية المنشأة الناقلة أو المصرحة أو المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل أو رؤساء البلدية في السابق أو من طرف القضاة والموثقين سابقاً.⁽⁴³⁾

ثانياً: إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية

بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية و إعداد الوثائق، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور وكل شخص معني بعملية المسح من الإطلاع عليها، وتسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه شهادة الإيداع، ويلاحظ أن النص تناول الإيداع ولم يوجب إعلانه بشكل صريح، كما أنه تناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من أهمية مما يترتب عليها آثار قانونية، إذ أن انتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة و البيانات التي تحتويها نهائية، وأهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين الأولى في إعلام المعنيين بانطلاق هذه المرحلة والثانية أن يكون أساساً لبدء حساب مدة الإيداع.⁽⁴⁴⁾

(43) -WWW .DJELFA.INFO.

(44) - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 106.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلان الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه وينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة وكذا بالوسائل أو الإعلانات الكتابية أو الشفوية.⁽⁴⁵⁾

المطلب الثاني

الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد استكمال الإجراءات المادية لإعداد الوثائق اللازمة لعملية المسح، يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية والتي بدورها تقوم بإجراءات أخرى تتمثل أساسا في الإجراءات القانونية المتشكلة في تأسيس السجل العقاري ليتم فيما بعد تسليم الدفتر العقاري ومدى حجبه في الإثبات وهذا ما سنعرضه بالتفصيل في فرعين.

الفرع الأول

تأسيس السجل العقاري

المشعر الجزائري لم يأتي بتعريف السجل العقاري وإنما عرفه المشعر المصري بأنه مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالاته القانونية، وينص على حقوقه المترتبة له وعليه وتبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به.⁽⁴⁶⁾

اكتفى المشعر الجزائري في نص المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على بيان كيفية مسك السجل العقاري بالإشارة إلى نص المادة 13 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تفيد بأنه يمسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات، و تبين تداول الحقوق

(45) - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976.

(46) - عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الطبعة الثانية، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، مصر، 2011، ص 216.

العينية ويجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون الناطق الطبيعي والحقوقي فيما يتعلق بالحقوق العينية والارتفاعات وتعديلات على حالة العقار.⁽⁴⁷⁾

أولا : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بعد الانتهاء من الإجراءات المسحوية لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها لتكوين السجل العقاري، حيث تثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويتم شهر هذا المحضر في أجل 8 أيام.⁽⁴⁸⁾

يمنح لكل ذي مصلحة أجل 04 أشهر للإطلاع على الوثائق خلال عملية المسح⁽⁴⁹⁾ وتقديم الاعتراضات بشأنها، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم تتم قبولها من هذه الأخيرة وتشكل هذه العملية همزة وصل بين إدارة المسح و المحافظة العقارية، والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية .

ثانيا: الترقيم العقاري

إن عملية الترقيم تبدأ من يوم إيداع الوثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم ووثائق المسح، وفقا لما نصت عليه المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁽⁵⁰⁾.

(47) – WWW.DJELFA.INFO

(48) – بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 186.

(49) – مرسوم تنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976.

(50) – تنص المادة 11 على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح".

والترقيم حالتين هما: الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي.

أ- **الترقيم المؤقت:** لدينا حالتين الحالة الأولى تتمثل في الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر والحالة الثانية تتمثل في الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

• **الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:** يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس بحوزة مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الأراضي حيازة مستوفية لكل الشروط القانونية والتي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال، وبعد انتهاء هذه الآجال (04 أشهر) يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي إذا لم يوجد أي اعتراض أو سحب الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت.⁽⁵¹⁾

• **الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** عند غياب السند القانوني وعندما تكون عناصر التحقيق غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً إلا إذا ظهرت وقائع جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته، كما قد يكون الترقيم لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص و بانقضاء هذه المدة يكون الترقيم نهائياً لفائدة الدولة.⁽⁵²⁾

تمدد مدة الترقيم المؤقت إلى سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات كافية، ولا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية إلا إذا طرأت وقائع قانونية يمكن للمحافظ العقاري من خلالها أن يستند إليها في إقراره لمنح الترقيم النهائي.

⁽⁵¹⁾ - مرسوم رقم 83 - 352، مؤرخ في 21 مايو 1983، متضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، ج ر عدد 21، صادرة في 04 مايو 1983.

⁽⁵²⁾ - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010، ص 71.

وتفاديا لعدم تسبب المحافظ العقاري في إهدار حقوق وأمالك أصحابها الأصليين، فإنه عمليا مددت إلى خمس سنوات، وما يمكن الإشارة إليه في هذا السياق أن المشرع وبموجب قانون التحقيق العقاري، مكن كل شخص مالك أو بحوزته عقارا في مناطق لم تتم فيها عملية المسح بعد أن يطلب إجراء تحقيق عقاري ومعاينة حق ملكيته و تسليمه سند الملكية.⁽⁵³⁾

ب- الترقيم النهائي:

يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي في حالة توفر المالك لجميع السندات القانونية المراد شهرها، وفقا لنص المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أي أنه إذا كان السند القانوني ثابت غير مشكوك فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.⁽⁵⁴⁾

يسلم عند الترقيم النهائي دفترا عقاريا للملاك المعترف بهم سواءا كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو معنوية عمومية، وفي حالة الشيوخ يعد دفترا عقاريا واحدا يحتفظ فيه على مستوى المحافظة العقارية أو يتفق الملاك فيما بينهم على الشيوخ لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة والاحتفاظ به، كما ينتقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات الرهون وحقوق الغير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها،⁽⁵⁵⁾ وتتمثل السندات الرسمية في تلك السندات التي تصدر من جهات رسمية مخولة لها

(53) - قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، متضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادرة في 28 فيفري 2007، أنظر المادة 02 و المادة 04.

(54) - المادة 12 تنص على ما يلي: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكاها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

(55) - تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 مايو 1998، متعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية..

تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة، ومع ذلك تعتبر مقبولة حتى ولم تكن مشهورة في المحافظة العقارية.⁽⁵⁶⁾

ثالثا: إنشاء البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية، ويقوم المحافظ العقاري بإنشاء البطاقة العقارية بحيث تحتوي كل ب ع على مجموعة من المعلومات تبين الحالة المادية والقانونية للعقار، وتعمل هذه ب ع على تشجيع المتعاملين في العقار وتوفير الحماية والائتمان⁽⁵⁷⁾، وهي تخضع لعملية التأشير وهي نوعين :

أ- بطاقات عقارية عينية وهي التي تعد بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي.

ب- بطاقات عقارية شخصية وهي ذات طبيعة مؤقتة لأنها أعدت خصيصا للعقارات والحقوق العينية التي لم يتم مسحها.⁽⁵⁸⁾

كما أن البطاقات العقارية تأخذ عدة أشكال وتتمثل فيما يلي:

- الشكل الخارجي الذي يتمثل في القسم العلوي الذي تقيد فيه جميع البيانات الخاصة بهوية أصحاب العقار، والشكل السفلي فهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر العقار تحديدا دقيقا.

وتأشير ب ع حددتها المادتين 33 و 34 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجب أن تحتوي على البيانات التالية:

• تاريخ العقود والوثائق أو القرارات التي تم شهرها.

⁽⁵⁶⁾ - موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، جامعة تلمسان، 2011،

ص 03.

⁽⁵⁷⁾ - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 55.

⁽⁵⁸⁾ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 156.

- تاريخ الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي لم يشهرها.
- اسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة فيها الوثيقة.
- التمثيل الأساسي أو التقديري المعدل.
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

بالإضافة إلى كل هذه البيانات لابد من تحرير ب ع بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية على قيد المعلومات واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة وتفادي الكشط أو المحو.⁽⁵⁹⁾

الفرع الثاني

تسليم الدفتر العقاري و حجيته في الإثبات

عند الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي والخضوع لجميع الإجراءات القانونية والتأكد من صحة الوثائق المسحية، يتم بعد ذلك تسليم الدفتر العقاري لمن له الحق في الملكية حتى يكون له حجية في الإثبات.

أولاً: تسليم الدفتر العقاري

يمنح الدفتر العقاري إلى مالك العقار عند إجراء الإشهار الأول الذي يحمل بيانات البطاقة العقارية، لذلك فإن الدفتر العقاري يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وفي حالة الشياح يودع لدى المحافظة العقارية دفتر واحد ما لم يقوموا بتعيين وكيل لهم لحيازة الدفتر.⁽⁶⁰⁾

أما في حالة الضياح يحق للمالك الحصول على دفتر آخر يُوشر في البطاقة العقارية وهذا وفقاً للمادة 52 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁽⁵⁹⁾ -www.facebook.com.

⁽⁶⁰⁾ - أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 76-63، المرجع السابق.

يكون إتلاف الدفتر العقاري في حالة إحداث تغييرات على الوحدة العقارية ومن ثم فكل إجراء يؤدي إلى تغيير في بطاقة عامة لعقار أو بطاقة خصوصية لملكية مشتركة يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر القديم ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية وذلك وفقا لنص المادة 49 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽⁶¹⁾

وبالتالي فإن تسليم الدفتر العقاري يختلف باختلاف من له الحق في الملك سواء كان انفراديا أو ملك على الشياخ، أما فيما يتعلق بالملك الإفرادي فإنه يسلم إلى صاحب الملك بصفة شخصية ، وإذا كان ملك مشاع فإنه يسلم إلى الوكيل الذي يعين بموجب وكالة قانونية، أين يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، لأن منح الدفتر العقاري لصاحب الحق له حجية في إثبات ملكيته.⁽⁶²⁾

ثانيا: حجية الدفتر العقاري

إن الدفاتر العقارية تعتبر كسندات لإثبات الملكية العقارية نظرا لاحتوائها على مجموعة من البيانات سواء الموقع أو المساحة أو الحدود، وكذلك تعيين الشخص الذي له حق الملكية على الوضعية القانونية للعقار، فالدفتر العقاري يعتبر المنطق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية، وذلك نظرا للقوة الثبوتية المطلقة والنسبية التي يتمتع بها .

أ- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذلك المادتين

⁽⁶¹⁾ - مزعاش أسمهان، المرجع السابق، ص 33.

⁽⁶²⁾ - <http://www.facebook.com/mowazaf>

32 و 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الملغى ضمنا بقانون التوجيه العقاري 90-25.⁽⁶³⁾

و قد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 299635 مايلى: " يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية بعد استكمال التحقيق و الإجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على التصريحات".

من خلال هذا القرار نستنتج أن الدفتر العقاري يستمد قوته الثبوتية المطلقة بعد الانتهاء من جميع الإجراءات التي تلي التحقيق.⁽⁶⁴⁾

ب- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال عملية المسح للعقارات والاستغناء عن العقود الرسمية والعرفية، إلا أنه يمكن أن يكون ذو حجية نسبية لا يقوم مقام سند الملكية.

لذلك نجد المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها قرار المحكمة العليا الصادر في 06/03/2002 تحت رقم 259635، أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا في ملف رقم 423832.

وبتاريخ 16/07/2008، أين دعمت المحكمة العليا المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري، وعليه لا بد

(63) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 53.

(64) - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 299635، مؤرخ في 21 أبريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد العقاري، ج 3، ص ص 45، 52.

على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوي العقارية المثبتة بمثل هذا السند.⁽⁶⁵⁾

وكنتيجة لذلك يمكن القول بأن الدفتر العقاري الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني طريقة إثبات يقينة قاطعة لا تقبل العكس، قد جعله المشرع الجزائري قرينة إثبات ذات دلالة يقينة تقبل إثبات العكس. فيمكن لصاحب الحق المهدر رفع دعوى الاستحقاق والمطالبة بحقه ، وذلك بإتباع طرق الإثبات في النظام الشهر الشخصي، و بالتالي يرجع القاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة لدفع قرينة الدفتر العقاري، الشيء الذي يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات والتقليل من أهمية نظام الشهر العيني.⁽⁶⁶⁾

⁽⁶⁵⁾ - قرار رقم 299635، المرجع السابق، ص ص 274، 279.

⁽⁶⁶⁾ - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 09.

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري

تعد مرحلتي الإيداع و إجراء الشهر من المراحل الأولى بعد عملية المسح العام للأراضي، و نظرا لخصوصيتها باعتبارها النقطة الأساسية لإقرار حق الملكية و الحقوق العينية، لذلك قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع و مباشرة إجراءات الشهر، وقد يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية.

و بالتالي يمكن أن يثار النزاع أثناء عملية الترقيم أو عند قيامه بعملية الفحص و هذا النزاع يمكن أن يكون أمام المحافظ العقاري أو أمام القضاء.

لذلك حاولنا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين بحيث نتناول في البحث الأول المنازعات الإدارية، بينما نتناول في المبحث الثاني المنازعات القضائية.

المبحث الأول

المنازعات الإدارية

وهي تلك المنازعات التي يختص بها المحافظ العقاري لاعتباره صاحب السلطة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها، لذلك إذا كانت تلك الوثائق مستوفية لجميع الشروط القانونية يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر و إذا كانت تلك الوثائق فيها نقص وعدم استيفائها لجميع الشروط فان المحافظ العقاري يرفض الإيداع كما يمكن له رفض إجراء الشهر.⁽⁶³⁾

ولهذا سنحاول دراسة المبحث في مطلبين، يتضمن المطلب الأول رفض الإيداع و رفض إجراء الشهر، أما المطلب الثاني نخصه للمنازعات المتعلقة بالترقيم.

المطلب الأول

رفض الإيداع و رفض إجراء الشهر

إن مهمة المحافظ العقاري لا يتوقف فقط في مراقبة الوثائق المودعة لديه للشهر و إنما يقوم بالبحث على مدى شرعية هذه الأخيرة و مطابقتها للنظام العام و الآداب العامة، و بالتالي في حالة مخالفتها للشروط القانونية فانه يقوم برفضها، وبالتالي استحالة تنفيذها.⁽⁶⁴⁾

لذلك سوف ندرس في الفرع الأول حالة رفض الإيداع وأسبابه وكيفيات الرفض، أما في الفرع الثاني نتطرق إلى إبراز حالات رفض إجراء الشهر وكذلك ما يتضمنه من أسباب و كيفيات الرفض في إجراء الشهر.

(63) - صادقي نبيلة، الدفتري العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،

المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 39.

(64) - المرجع نفسه، ص 39، 41.

الفرع الأول

رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي للوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وذلك قصد إجراء عملية الشهر، وبالتالي إذا ظهر هناك عيبا جسيما أو نقص في الوثائق والبيانات خاصة إذا كان العيب يسهل اكتشافه، يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع، لكن لا يقوم بتبليغ المعني بالأمر بقرار الرفض مباشرة إلا بعد البحث عن أسباب أخرى، ويكون ذلك بعد الفحص الثاني لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية، وذلك من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة دون تكرارها.⁽⁶⁵⁾

بعد رفض الإيداع يقوم المحافظ العقاري في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق، وهذا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.⁽⁶⁶⁾ و رفض الإيداع يكون إما بصفة كلية أو جزئية⁽⁶⁷⁾، وتتمثل حالات رفض الإيداع فيما يلي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين حيث يمكن رفض البعض دون البعض الآخر.
- في حالة المزادات حسب القطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت

(65) - بن عائشة نبيلة، "مسؤولية المحافظ العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية"، جامعة المدينة، الجزائر، 2011، ص 04.

⁶⁶ - دليلة جلايلية، "دور المحافظ العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية"، جامعة المدينة، الجزائر، 2011، ص 06.

(67) -- رفض الإيداع الكلي: هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة.

- رفض الإيداع الجزئي حددته المادة 106 من م ت 76 - 63، المرجع السابق.

بمقتضاها المزايدات أو البيوع المتميزة.

- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازات أو رهونا أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعرض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي تكون تعيينها مطابقا للشروط القانونية، أما في حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي تكون تعيينها ناقص.⁽⁶⁸⁾

أولاً: أسباب رفض الإيداع

حددها المادة 100 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إلى المحافظ العقاري.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وعدم تقديم وثائق القياس⁽⁶⁹⁾ في حالة تغيير حدود الملكية.
- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم تثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103.
- عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعطى الإثبات المطلوب.
- عندما تكون الجداول التي نص عليها إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 لا يحتوي على

(68) - حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، "دراسة تحليلية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2003، ص 164.

(69) - هذه الوثائق تطلب إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في منطقة مسوحة.

أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

• في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.⁽⁷⁰⁾

ثانيا: كيفية رفض الإيداع

يجسد بواسطة رسالة مكتوبة لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه و النص القانوني الذي يبرره مع توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبره في نفس الوقت بمثابة التبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة مع احترام مدة التبليغ وهي 15 يوما بالرجوع إلى المادة 107 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من تاريخ الإيداع.⁽⁷¹⁾

أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ فإنها تسلم برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي الموقع على التصديق مقابل قرار بالاستلام.⁽⁷²⁾

⁽⁷⁰⁾ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2008، ص 115.

⁽⁷¹⁾ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، الفرع العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2000، ص 107.

⁽⁷²⁾ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 128.

الفرع الثاني

رفض إجراء الشهر

إن الشهر العقاري وسيلة وضعتها الدولة لإعلان الأشخاص و لكي تضمن معلومة دقيقة عن الحقوق العقارية ففرضت الدولة إجراءات الشهر وتتمثل في الوصف المادي و القانوني للعقارات.⁽⁷³⁾

لذلك يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بقبول إيداع الوثائق بمصلحته مع عرضها إجراء الشهر و ذلك إذا تبين له بعد الفحص الدقيق للوثائق أنه يشوبها عيب من العيوب سواء في عدم تعيين العقارات أو الأطراف أو عدم إرفاق الوثائق التي طلب منه استكمالها، أو أنها مخالفة للنظام العام و الآداب العامة و هذا ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .⁽⁷⁴⁾

و في هذا الشأن صدر قرار إداري من مجلس الدولة بتاريخ 2000/06/12 ملف رقم 203106 أيد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس استنادا إلى أن القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم شهرها من طرف المحافظ العقاري بناء على المادة 105 أعلاه.⁽⁷⁵⁾

أولا: أسباب رفض إجراء الشهر

تعتبر من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين، وقد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري و منها:

(73) - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر " العقار"، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 54.

(74) - المادة 105 من م ت 63-76 التي تنص: " يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة أن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف لأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

(75) - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 130.

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95 غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 أي مخالف للنظام العام و الآداب العامة.
- يظهر وقت التأثير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.⁽⁷⁶⁾

ثانيا: كيفية رفض إجراء الشهر

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض إجراء الشهر عليه أن يعلم المعني بالأمر خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع، و يخبره عن الأسباب أو العيب الموجود، و التبليغ يكون برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام، وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة.⁽⁷⁷⁾

إذا قام المودع بإتمام الوثيقة الناقصة خلال 15 يوما يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " و يكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع.

أما إذا لم يتم إصلاح العيب خلال هذه المدة فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها:

- تاريخ قرار الرفض.

⁽⁷⁶⁾ - عمروش أحسن، "سلطات المحافظ العقاري"، المركز الجامعي خميس مليانة، 2011، ص 05.

⁷⁷ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، "دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة و محكمة التنازع"، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 404.

• النص الذي يبرر هذا الرفض.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوما إما مباشرة أو عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام.⁽⁷⁸⁾

إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر عند قبوله وقيامه بالشهر ما عليه في هذه الحالة إلا اتخاذ قرارا الرفض النهائي للوثيقة دون القيام بإجراء الرفض.⁽⁷⁹⁾

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري الإجراء يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالترقيم

أعطى المشرع الجزائري صلاحيات للمحافظ العقاري لتولي كل عمليات الشهر وذلك تفاديا لإهدار الحقوق العينية واغتصابها باعتباره الدعامة الأساسية تبني عليها نظام الشهر العيني وضمان الملكية العقارية وعدم ضياعها، وتتعلق عمليات الشهر سواء بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي.

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري " كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موسى

(78) - عليان موسى، " مهنة المحافظ العقاري، محافظ عقاري بالمدينة"، الجزائر، 2011، ص 12.

(79) - رمول خالد، المرجع السابق، ص 136.

عليها إلى المحافظ الطرف المعني.

ويمكن أن تسجل هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

وللمحافظ العقاري السلطة في مصالحة الأطراف وأن يحزر محضرا عن المصالحة، وإن اتفقت الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاص.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليميا ."

يتم تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز أين يملك المحافظ العقاري السلطة في النظر فيها ومحاولة المصالحة بين الأطراف التي يترتب عليها إما تسوية النزاع أو فشله.⁽⁸⁰⁾

إن منازعات الترقيم تكون أمام المحافظ العقاري وذلك في الآجال المذكورة سابقا وهي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويقوم المحافظ العقاري بالصلح بين المتنازعين وذلك باستدعائهم بموجب رسالة موصى عليها، وإذا لم يتم الصلح يبلغ الطرف المعني بذلك ويبقى له أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ لرفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص، وأمام الغرفة الإدارية إذا كان أطراف النزاع يحكمه القانون العام (الدولة، البلدية).

وفي حالة رفع الدعوى في الآجال المحددة يسقط حقه، ويجب شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من مرسوم تنفيذي 76-63 متضمن تأسيس السجل العقاري.⁽⁸¹⁾

(80) - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 208.

(81) - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية "في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام"، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 49.

وينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وكذلك يفصل في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية خاصة وذلك وفقا للمادتين 516 و 517 على التوالي من ق.إ.م.إ. (82)

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

مكن المشرع لكل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري حسب المادة 16 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تقضي بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي للعقار محل الشهر وذلك دون تحديد أجل مسقط. (83)

عكس بعض التشريعات الأخرى، لكن هذا ما يجعل قوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، مما يؤدي ذلك إلى إعادة النظر أيضا في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر بعد مدة طويلة بعد انقضاء آجال التقادم المكسب للمنازعة في القيد وهي 15 سنة وهذا له أثر سيئ على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني، علما أنه في الدول التي أخذت بنظام الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة ويبقى المالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيئ النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه (84)، وبالتالي لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء دون التقيد بآجال الطعن بآجال محددة إلى غاية

(82) - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 أفريل 2008.

(83) - خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، العدد 08، 2003، ص ص 15، 16.

(84) - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 49.

انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة، مما جعل المشرع يقلل من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة.⁽⁸⁵⁾

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بالترقيم لمجهول

ينتج من عملية مسح الأراضي عن إيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية وجود حالات لعقارات مسجلة في حساب المجهول، والتي تعني أن مصالح المسح عند قيامها بالتحقيقات الميدانية تعذر عليها معرفة المالك الحقيقي للعقار مما يستوجب عليها تسجيلها في حساب المجهول، نظرا لعدم وجود أي دليل يوحى بصاحب العقار والذي يبقى مرقما لمدة سنتين وبعد نفاذ الآجال يسجل ضمن أملاك الدولة طبقا للنصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن من جهة، ومن جهة أخرى في حالة غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاثة دعوات وعند مرور فرقة المسح.

و بعد استنفاد كل الطرق للحضور يتم تسجيل العقار مباشرة في حساب المجهول نسبة إلى توفر عنصر الغياب الفعلي،⁽⁸⁶⁾ و ينتج عن المنازعات المتعلقة بالترقيم لمجهول ظهور حالتين:

أولا: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

على الأشخاص الذين تم ترقيم عقاراتهم ترقيما لمجهول وهم في حقيقة الأمر مالكين أصليين لسندات رسمية أن يتقدموا باعتراضاتهم إلى المحافظة العقارية مصحوبين بملف طلب تسوية الترقيم العقاري، وهذا الأخير يحتوي على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة)، يودع على نسختين ويكون مرفقا بملف يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف إليه فريضة في حالة الوفاة.

⁽⁸⁵⁾ - بن دوحه عيسى، "منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري"، المنتدى العقاري العربي، 2014.

⁽⁸⁶⁾ - بن عيسى عبد الرحمان، "التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري"، مدير الولائي للحفظ العقاري، ولاية المدية، 2011، ص 09.

يشرح المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية الترقيم وذلك للتحقق من سند الملكية المقدم له ومقارنته بالعقار الذي رقم لحساب المجهول وفي هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري من تحديد العقار على مخطط المسح من دون إشكال يبدأ في عملية ترقيم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب الترقيم.⁽⁸⁷⁾

ثانياً: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

يتم تسوية الترقيم لحساب المجهول في حالة عدم حيازة طالب الترقيم لسند مشهر بإتباع الإجراءات المبينة بالملحقة المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يملك أصحابها على سندات مشهورة وهي: ⁽⁸⁸⁾

أ - حالة تقديم طلب مطلق بسند معترف به قانوناً:

يتعلق الأمر بالسندات المحررة التي أضفت الصفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للشهر.

ب - حالة عدم وجود أي سند:

يجب التأكد من أن الشخص الذي يعترض على عملية الترقيم لمجهول أنه كان الحائز الحقيقي للعقار قبل إتمام عملية المسح وذلك بواسطة عملية التحقيق، بشرط تدعيم اعتراضه بشهادة شخصين للإدلاء بها أمام الموثق.⁽⁸⁹⁾

في حالة غياب الشهود عند قيام الشخص بالاعتراض على عملية الترقيم لمجهول لا يمكنه إثبات أنه المالك الحقيقي للعقار لأنه ليس بحوزته سندات رسمية لإثبات الملكية، لذلك لا يعتد بهذا الاعتراض أمام الموثق ويصبح باطلاً وغير نافذ.

⁽⁸⁷⁾ - بن دوحه عيسى، المرجع السابق.

⁽⁸⁸⁾ - المرجع نفسه.

⁽⁸⁹⁾ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 214.

المبحث الثاني

المنازعات القضائية

إن المحافظ العقاري هو موظف عمومي و تربطه علاقة تبعية بالدولة، و هو مكلف بإدارة و تسيير شؤون المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، و مهنة المحافظ العقاري مهددة بالأخطار و المشاكل و هذا نظرا لكثرة و تعدد مهامها و دقتها و مختص في حماية حقوق الأفراد و أملاكهم، وكذلك تحصل المسؤولية و اليقظة و الدقة لتفادي الوقوع في الخطأ و الإساءة بسمعته خوفا من تعسف الإدارة أو سلطات المحافظ العقاري منح للأفراد أو الأشخاص المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته و اللجوء إلى القضاء.⁽⁹⁰⁾

تختلف الجهات القضائية التي تفصل في الموضوع باختلاف النزاع المعروض عليها و هذه المنازعة قد تكون حول الحقوق في السجل العقاري أو قد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في دفتر العقاري، وبالتالي سوف نتطرق لدراسة هذا المبحث في مطلبين يتمثل المطلب الأول في دعوى إلغاء دفتر العقاري ثم ندرس في المطلب الثاني مسؤولية المحافظ العقاري .

المطلب الأول

دعوى إلغاء دفتر العقاري

لقد رتب المشرع الجزائري عن حيازة الشخص للدفتر العقاري أثر إثبات ملكيته عن العقار موضوع السند، إلا أنه في المقابل لم يعطي حصانة قضائية كاملة لذلك السند و ذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار دفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.⁽⁹¹⁾

(90) - صادقي نبيلة، دفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،

المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 44.

(91) - علي خوجة خيرة، المرجع السابق، ص 06.

ويقصد بدعوى الإلغاء الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري وهي وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وصيانة وتكريس مفهوم دولة القانون أرض الواقع.⁽⁹²⁾

وسنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع الأول نخصه لشروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، والفرع الثاني ندرس فيه الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري بينما ندرج آثار إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول

شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري نفس الشروط المتعلقة برفع الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء، ما عدا المستثناة بنص خاص وتتمثل هذه الشروط في الشروط العامة والشروط الخاصة.

أولاً: الشروط العامة

تتمثل في الصفة أو المصلحة في رافعها وبالتالي فرفع الدعوى يجب أن تكون من ذي صفة على ذي صفة والتي تشمل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكته أو حقوقه العينية وذلك وفقاً للمادة 13 من ق.إ.م.⁽⁹³⁾، أما إذا كانت الدولة طرفاً في النزاع فيجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

(92) - بومجان حنان، المرجع السابق، ص 91.

(93) - المادة 13 من قانون رقم 08-09 ق.إ.م.إ. تتص على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

ثانيا: الشروط الخاصة:

أما بالنسبة للشروط الخاصة فتتمثل في شرط الميعاد وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري إذ خول المشرع للأشخاص الحق في التنازع في إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري ويكون ذلك في الآجال المحددة قانونا باعتبار أن هذه المواعيد تحسب كاملة. إضافة إلى شرط الميعاد ضرورة شهر عريضة الدعوى إذ يعتبر شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁹⁴⁾

أما من الناحية الموضوعية يشترط على المدعي لتأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعيته القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار، وأسباب إلغاء الدفتر العقاري تتمثل فيما يلي:

- عيب انعدام السبب.
- عيب عدم الاختصاص.
- عيب المحل وهو مخالفة القانون.
- عيب الشكل والإجراءات.
- عيب الانحراف بالسلطة والتعسف فيها

ويكون أيضا المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري إذا أظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم لصالحه، فيتعين على كل من له مصلحة في طلب الإلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التذليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير، كذلك إذا كان تسليم الوثائق مبنيا على وثائق مزورة.⁽⁹⁵⁾

⁽⁹⁴⁾ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 289.

⁽⁹⁵⁾ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 232.

الفرع الثاني

الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

لما كانت الدعوى القضائية بصفة عامة وسيلة لحماية حق أو مركز قانوني فإنه يشترط لوجودها سبق وجود حق أو مركز يحميه القانون، وحتى يكون هذا الحق مخلا للحماية القانونية يتطلب وجود قاعدة تحمي مصلحة من النوع الذي يتمسك به المدعي، و يشترط وقوع اعتداء على الحق أو المركز القانوني وحتى يتحقق ذلك وجب طرح هذه الدعوى القضائية أمام الجهة المختصة للنظر فيها وذلك بالرجوع إلى المادة 24 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن الجهة القضائية المختصة في النظر في النزاعات المتعلقة بالدفاتر العقارية قد تكون جهة القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار كأن يكون النزاع متعلق بالملكية العقارية، وإما أن تكون جهة القضاء الإداري إذا تعلق النزاع بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأحد بياناته باعتباره قرار إداري.⁽⁹⁶⁾

أولاً: اختصاص القضاء العادي بالنظر في القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري

يثير الدفتر العقاري الكثير من المنازعات القضائية باعتباره سند مثبت للملكية إذا تعلق الأمر بأشخاص يحكمهم القانون الخاص، والذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار طبقاً لنص المادة 1/40 من ق.إ.م.إ.⁽⁹⁷⁾

(96) - المادة 24 من الأمر 75-74 تنص على: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

(97) - المادة 1/40 من ق.إ.م.إ. تنص على: "... في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".

وبالتالي فهذا النوع من المنازعات قد يكون مرتبط بالحقوق العينية العقارية التي يثبتها الدفتر العقاري أو ترفق أثناء رفع دعاوي كالرجوع في الهبة وكذلك الحال في دعوى الشفعة وهنا الدفتر العقاري ما هو إلا وسيلة إثبات، لذلك فالقضاء العادي تعرض أمامه القضايا يقدم فيها الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية، أما مسألة إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء العادي فإننا لاحظنا في الجانب العملي أن هناك بعض الدعاوي المرفوعة في هذا المجال ترفض لعدم التأسيس تارة وعدم الاختصاص تارة أخرى.⁽⁹⁸⁾

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري بالنظر في القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري

تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية في المنازعات الإدارية فهي تختص بالفصل في المنازعات الإدارية التي تكون فيها أحد أطراف النزاع هيئة إدارية، وبالتالي فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري سواء فيما يتعلق بمنازعات الترقية أو ما يتعلق بالتعويض وهذا وفقا لنص المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن: " المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

لذلك أقر المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية القديم بأن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري إذا كان أحد أطراف النزاع الدولة، البلدية، الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية حيث أبقى على هذا المعيار عند تعديله لهذا القانون بالقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في المادة 800 منه.⁽⁹⁹⁾

لكن بالرجوع إلى نص المادة 802 من ق.إ.م.إ نجد أنها تضمنت استثناءات حيث يمكن أن يكون أحد أطراف النزاع شخص إداري ومع ذلك يؤول الاختصاص إلى القاضي العادي وذلك

⁽⁹⁸⁾ -مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص 175.

⁽⁹⁹⁾ - علي خوجة خيرة، المرجع السابق، ص 06.

في حالتين هما: حالة مخالفات الطرق وحالة المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية. (100)

الفرع الثالث

آثار إلغاء دفتر العقاري

إذا نجح المدعي العام في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء دفتر العقاري فإن الحائز عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعًا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة الملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك وفقاً لنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف دفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك. (101)

كما تضمنت المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن القرار الصادر بإلغاء دفتر العقاري سواء بفسخ الحقوق العينية أو إبطالها أو إلغاؤها يسري بأثر رجعي لكن دون الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء أو الإبطال مشهراً مسبقاً قبل حصول حقوق الخلف الخاص بحكم القانون أو تطبيقاً له.

(100) - بومجان حنان، المرجع السابق، ص 160.

(101) - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، 296.

المطلب الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري

نظرا للدور الفعال الذي يلعبه المحافظ العقاري في استقرار المعاملات التي تخص الملكية العقارية وكذلك الحفاظ على حقوق الأشخاص، وباعتباره المحور والدعامة الأساسية لنظام الشهر العيني فمن الطبيعي أن تقرر مسؤوليته عن الأخطاء المرتكبة، وهذه المسؤولية قد تكون شخصية أو إدارية مرفقية.

الفرع الأول

مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية

تنص المادة 124 من ق.م على أنه: "كل عمل أيا كان، يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".⁽¹⁰²⁾

وبالتالي يكون المحافظ العقاري مخطئ خطأ شخصي إذا صدر عنه سلوك منحرف عن الطريق الصحيح والعادي والمألوف يهدف إلى خدمة أغراض شخصية، والخطأ الموجب للمسؤولية يتضمن ثلاثة أنواع حسب الفقهاء أما المشرع الجزائري لم يشر إليها في قانون الشهر العقاري، وهذه الأخطاء قد تكون كما يلي:⁽¹⁰³⁾

الخطأ الأول قد يكون خطأ عمدي يتمثل في إرادة الموظف في إلحاق الضرر بالغير، ويعتبر خطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية و التقصيرية والجزائية .

الخطأ الثاني يتمثل في الإهمال من خلاله يدرك المحافظ العقاري بأن الإخلال القانوني مخالف للنظام العام، مثلا: إجراء عملية الإشهار الشهر العقاري لسند يحمل تصرفا مخالف للنظام العام و الآداب العامة.

⁽¹⁰²⁾ - أمر رقم 75 - 58، المرجع السابق.

⁽¹⁰³⁾ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 141.

ويتمثل الخطأ الثالث في الخطأ الجسيم و هو إخلال المحافظ العقاري بالتزامه القانوني حيث ينطوي على درجة كبيرة من الجسامة، أي أنها لا تعتبر أخطاء يرتكبها الموظف العادي مثلا كأن يوكل المحافظ العقاري مهام التدقيق في ملف أو وثيقة تكون أساسا لإتمام إجراءات الشهر إلى موظف غير مؤهل دون إجراء الرقابة عليه والتي تعتبر من المهام الممنوحة له.

الخطأ الرابع يتمثل في الخطأ اليسير وهو خطأ مغتفر لا يبلغ حدا من الجسامة وهو من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية مثل: إغفال ذكر أحد البيانات المتعلقة بالعقارات.

الخطأ الخامس هو الخطأ الإيجابي الذي يتمثل في سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بالتزام قانوني سواء كان جسيما أو يسيرا أو متعمدا أو إهمال.

أما الخطأ السادس فيتمثل في الخطأ السلبي فهو سلوك يتخذ فاعله موقفا سلبيا مثل امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين.

ويتعلق الخطأ السابع في الخطأ المدني أي الإخلال بالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية مثل: عدم ذكر في وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعية.⁽¹⁰⁴⁾

والخطأ الثامن والأخير فيتمثل في الخطأ الجزائي والذي يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع الجزائي ضمن قانون ق.ع مثل: قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح أن الارتكاز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي (جريمة تزوير المحررات الرسمية)، وبالتالي فإن المحافظ العقاري يتعرض في هذه الحالة إلى جزاءات عقابية تصل حتى السجن المؤبد في بعض الأحيان وذلك حسب 214 من ق.ع.⁽¹⁰⁵⁾

⁽¹⁰⁴⁾ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص ص 145، 146.

⁽¹⁰⁵⁾ - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 8 يونيو 1966، متضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، صادرة في 11 جوان 1966، معدل ومتمم.

الفرع الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية إدارية مرفقية

وهنا تقوم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه وتكون الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري طالما لم تزل عنه صفة التبعية، وبالتالي هي التي تتحمل المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن أخطاء المحافظ العقاري الذي يتمثل في الأذى و الخسارة ويؤثر على الذمة المالية للشخص وينشئ له الحق بالمطالبة بالتعويض عنه بحق مالي، لذلك تقوم مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرتكبة من الموظف العمومي بشرط أن تكون دون قصد وأن يكون الخطأ غير جسيم.

والدولة مجبرة على التعويض للغير المتضرر عن أخطاء المحافظ العقاري، والتعويض جزاء مدني يهدف إلى جبر الضرر الحاصل مهما كانت جسامته وهو لا يقتصر إلا على التعويض النقدي و يكون وفقا لجسامة الضرر.

و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري وذلك في حالة ما إنا كان الخطأ جسيما حسب المادة 23 من الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (106)

أما بالنسبة لميعاد رفع دعوى المسؤولية تكون خلال مدة سنة تبدأ من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم.

(106) - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 51.

لقد حاولت الجزائر منذ الاستقلال تسوية العقار و إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره و حمايته من المساوئ التي لحقت به جراء نظام الشهر الشخصي الذي لم تسلم الملكية العقارية في ظله من العيوب، و لهذا تبنت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق و لو بصفة نسبية، وذلك نظرا لتشعب القوانين و مشاكل العقار و النزاعات التي تثار بشأنه، و ذلك بموجب حججه التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

فالدفتر العقاري هو سند إداري يمنح إلى الأشخاص الذين لهم الحق على العقارات الثابتة بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و لقد عبر المشرع الجزائري بشكل صريح و معلن عن القيمة القانونية للدفتر العقاري في إثبات الأملاك العقارية، بحيث اعتبره كوسيلة وحيدة للإثبات و ذلك بالاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية أو قضائية.

رغم الحجية المطلقة التي أولاها المشرع الجزائري على الدفتر العقاري الا أنه تخلق الكثير و العديد من النزاعات بشأنه، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء لحل هذه النزاعات، وهذا ما يدفعنا الى البحث عن الحلول للحد من النزاعات ومن أهمها ما يلي:

- يجب تحديث و تطوير المحافظة العقارية و هذا أمر ضروري باعتبارها أحد الآليات الأساسية و الضرورية في عملية الحفظ العقاري، و هذا مزامنة و موازاة مع التطورات التي تطرأ على نظام السوق و المعاملات و مدى سرعتها و دقتها.
- دخول المحافظ العقاري في دوامة المخاطر و هذا ما يجعل مهامه صعب و غامض بأنه يجد نفسه أمام إشكالات قانونية يصعب حلها و التي يمكن أن تصل إلى حد الاستحالة.
- ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري و ترقيتها و هذا يتطلب إنشاء مجموعة من القوانين المتعلقة به، و إعادة تنظيمها لتسهيل المعاملات بين الأفراد و تكون له القدرة على

إجراء فحص شامل و كامل للوثائق المودعة لديه، و بالتالي إجراء شهر الوثائق عن طريق تنظيم الملكية العقارية مع ضرورة الجمع بين الجانب القانوني و التقني.

• ضرورة تشحين و تزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة و التكنولوجيا المتطورة لتسهيل أداء مهمتها بشكل دقيق و سريع.

• مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري و إعادة النظر في كل ما يتعلق بالتعديل أو الإلغاء إذا استوجب ذلك حتى يكون مناسب للوضع الاقتصادي الجديد و المتطور.

• ضرورة التفريق بين مجموعة من المصطلحات من بينها القيد، الترقيم و التسجيل، بحيث الترقيم يعتبر كمرحلتين إجرائيتين لتسليم الدفتر العقاري، أما التسجيل فهو إجراء يتم لتثبيت و نقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الأصلية، بينما القيد فهو إجراء ينتج عنه تثبيت الحقوق العينية التبعية.

• ضرورة إعادة النظر في تشكيلة لجنة المسح التي من الأحسن أن تكون تحت رئاسة قاضي عقاري متخصص وله خبرة ميدانية في المجال.

• القيام بعملية المسح الشامل للأماكن العقارية التي تحدد ملكية الأفراد و الملكية الخاصة بالدولة.

• ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل كل الشبهات و الغموض فيما يخص النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري و كيفية حلها.

• العمل على تكريس الحجية المطلقة لسند الملكية و تأكيد القوة الثبوتية له لأن الدفتر العقاري يعتبر الوسيلة الوحيدة التي تثبت بها الملكية العقارية، و الطعن فيه يعرضه للفسخ أو الإبطال أو الإلغاء لأن ذلك يشكك في مصداقيته و قوته الثبوتية، و هذا ما يتعارض مع مبادئ الشهر العيني التي تنص على تكريس الحجية المطلقة.

• عدم تعرض الدفتر العقاري للإلغاء لأن هذا يمس بالحجية المطلقة التي تتمتع بها، و بالتالي لا جدوى من تبني نظام الشهر الشخصي أو العيني.

- القضاء بإلغاء العقد التوثيقي الذي ينتج عنه دفتر عقاري يعد مساساً بمبدأ القوة الثبوتية للدفتر العقاري، و هذا يؤدي بصفة غير مباشرة إلى انعدام المحل للشهر.
 - إعطاء الأولوية للقضاء العادي في حل نزاعات العقار باعتبار الملكية العقارية من الحقوق المدنية فالقاضي العادي هو الذي يقوم على حمايتها و الائتمان عليها.
 - عدم الاعتماد على المعيار العضوي كمعيار وحيد لتحديد الاختصاص القضائي لحل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري لأنه يعتبر حق مدني يحق للقضاء العادي حل نزاعاته.
- كخلاصة أخيرة و استنتاج نهائي نقول أن الدفتر العقاري يعتبر كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية باعتباره السند الوحيد الذي يكرس نظام الشهر العيني و الذي تكون له قوة ثبوتية مطلقة و لا يمكن الطعن فيه أو ضده إلا بالتزوير.
- و ختاماً لكل ما تطرقنا إليه في هذا البحث نأمل أن نكون قد أظهرنا و لو جانب صغير من أهمية الدفتر العقاري و مدى حجيته في الإثبات.

WILAYA DE

ولاية :

.....

.....

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N°

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة : Eventuellement - إحتماليا

MINISTERE DES FINANCES

WILAYA

ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES

Cadre réservé au Conservateur	
Bordereau reçu le	
enregistré sous le n°	

D

Conservation Foncière

d

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M
(Nom et prénom) (1)

né le à

fils de et de

demeurant à

profession

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte Feuillet et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun autre droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'Intéressé:

visa de l'Autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance)

(2) - (3) A rayer d'il y a lieu.

(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

ورقة رقم : FEUILLE N°
بلدية : COMMUNE
قسم : مكان معين SECTION LIEU DIT
مجموعة ملكية رقم نوع (1) ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1)
سعة المسح CONTENANCE CADASTRALE
نوعية الملك غير مشاع: مشاع
ريفى - حضري
RURAL-URBAIN
قيمة نقدية VALEUR EN CAPITAL
دخل سنوي REVENU ANNUEL

1- NATURE ET DATE DES TITRES

(À défaut indiquer les faits
de possession invoqués et durée).

1- نوعية و تاريخ السندات
(عند عدم ذلك الاشارة إلى وقائع
الحيازة المذكورة و إلى مدتها)

2- PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire;
référence des formalités d'inscription date, vol, folio.

2- امتيازات - رهون و غير ذلك
نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد
مرجع إجراءات التسجيل
تاريخ ، جزء ، ورقة

**3- DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT
DE PROPRIETE**

Nature du droit ou de la charge ,
identité et domicile du bénéficiaire;
référence des formalités de publication date
vol, folio.

3- الجزئية - الأعباء قيود حق الملكية
نوعية الحق أو العبئى هوية و سكنى المستفيدين
مراجع إجراءات الإشهار
تاريخ ، جزء ، ورقة

(1) Terre agricole. bois, maison, usine.

(1) أرض فلاحية، غاب، منزل، مصنع .

4- AYANTS DROIT

4- ذوو الحقوق

<p>اللقب - الاسم - و محل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE</p>	<p>تاريخ و مكان الازدياد DATE ET LIEU de naissance</p>	<p>رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEU de parenté avec l'auteur commun (2)</p>	<p>النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'ilot</p>

(2) en cas d'héritage.

(2) في حالة الارث.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

وزارة المالية

إدارة شؤون أملاك
الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذاً للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 إلى 18)

المودع من السيد.

اللقب و الاسم (1)

المزداد في :

ابن:

الساكن:

المحترف مهنة :

الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركاته في الشيع (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صحيفات و بصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عبي أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه.

و يدفع تأكيدا لهذا السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

تأشير السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء المعني به الأمر

- (1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الميلاد).
- (2-3) تشطب عند الاقتضاء.
- (4) يمكن للمعنيين بهم الأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لأعداد جدولهم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 2-253 منه؛
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
- وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
- وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أرا 67 سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(⁰²).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكن(ة).....

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

قائمة المراجع و المصادر

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

- 1- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006 .
- 2 - حجري فؤاد، العقار و الأملاك العمومية و أملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 3 - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع) دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2010.
- 5- خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، 2008.
- 6- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، الثانية دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، 2014.
- 7- زروقي ليلى، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (ضوء آخر التعديلات و احداث الأحكام)، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 8 - عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الطبعة الثانية، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، مصر، 2011.

9- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، القسم الثاني، الجوانب القضائية للمحكمة التطبيقية للمنازعة الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

10- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

2- الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- الرسائل:

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

ب - المذكرات الجامعية:

1- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، منكرة لنيل الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012 .

2 - بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، 2010.

3 - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم القانونية تبسة، 2009.

4- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2003.

- 5- رمول خالد، المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الفرع العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000 .
- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 7- صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودورة في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2009.
- 8- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 9- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع، قانون عقاري، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة ، 2008.
- 10- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2008.
- 11 - مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة و المالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، 2006.

3- المقالات:

- 1- أحمد ضيف، «الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية»، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، 2009، ص ص 223- 234.
- 2- بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المنتدى العقاري العربي، 2014.

3- بن عائشة نبيلة، "مسؤولية المحافظ العقاري"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، 2011.

4- بن عيسى عبد الرحمان، "التعريف بعملية مسح الأراضي و الترقيم العقاري"، المدير الولائي للحفظ العقاري، ولاية المدية، 2011.

5- خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، عدد 08، 2003.

6- دليلة جلايلية، "دور المحافظ العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية"، جامعة المدية، الجزائر، 2011.

7- علي خوجة خيرة، "اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، جامعة الجلفة.

8- عليان موسى، "مهنة المحافظ العقاري، محافظ عقاري بالمدية"، 2011.

9- عمروش أحسن، "سلطات المحافظ العقاري، المركز الجامعي، خميس مليانة"، 2011.

10- لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتر العقاري، جامعة الجلفة"، 2011.

11- مراحي ريم، "اثر الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية"، جامعة عنابة.

12- مسكر سهام، "جدولة أملاك الدولة كوسيلة لحفظ الملك العقاري وتسهيل عملية المسح"، جامعة البليدة، 2011.

13- موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، جامعة تلمسان، 2011.

4- النصوص القانونية:

أ- الدستور:

1- دستور 28 نوفمبر 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438.96، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم.

ب - النصوص التشريعية:

- 1- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 1997.
- 2- قانون رقم 06-02، مؤرخ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006.
- 3- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادرة في 28 فيفري 2007.
- 4- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 افريل 2008.
- 5- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 يونيو 1966، متضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49، صادرة في 11 جوان 1966، معدل ومتمم.
- 6- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادرة 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
- 7- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادرة في 18 نوفمبر 1975.
- 8- أمر رقم 06-03، مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، صادرة في 16 يوليو 2006.

ج - النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 76- 62 ، مؤرخ في 25 مارس 1976،يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،معدل و متمم،ج ر عدد 30،صادرة في 13 أبريل 1976.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 76 - 63 ، مؤرخ في 25 مارس 1976،يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، ج ر عدد 30،صادرة في 30 افريل 1976. 9- مرسوم رقم 83- 352 ، مؤرخ في 21 ماي 1983، متضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج ر عدد 21،صادرة في 4 ماي 1983.
- 3- مرسوم رقم 83- 352 ، مؤرخ في 21 ماي 1983، متضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج ر عدد 21،صادرة في 4 ماي 1983.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 254 ، مؤرخ في 27 جويلية 1991،المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها،المحدثة بموجب القانون رقم 90- 25 ،المتضمن التوجيه العقاري،ج ر عدد 36، 1991.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991،يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، ج ر عدد 60،صادرة في 24 نوفمبر 1991. 9- مرسوم رقم 83- 352 ، مؤرخ في 21 ماي 1983، متضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، ج ر عدد 21،صادرة في 4 ماي 1983.
- 6- مرسوم رقم 92- 134، مؤرخ في 07 أبريل 1992،معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76- 62، متعلق بإعداد مسح الأراضي العام ،ج ر عدد 26، صادرة 08 أبريل 1992.

7- مرسوم تنفيذي رقم 93- 123، مؤرخ في 19 ماي 1993 ، معل ومتمم للمرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1967، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 13، صادرة في 09 مارس 1994.

5 – القرارات القضائية:

1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 299635، مؤرخ في 21 أبريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص ، الاجتهاد القضائي، الجزء الثالث.

6 – الوثائق:

– التعليمات:

1- تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

7- مواقع الانترنت:

1 – [http:// : www. facebook. Com / mowazaf](http://www.facebook.com/mowazaf).

2 – www.Djelfa.info.

3- www.Facebook.com.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

1/ Les ouvrages :

1-ALLOUM Mohand Tahar ,le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger, 2005.

2-PHILIPS Smiller, PHILIPS Del becque, droit civile la sureté et la publicité foncière” ,2eme édition ,France Dalloz, 1995.

3-PIERRE Raynaud, MARTY Gabriel, droit civile les suretés et de la publicité foncière, tom 3, 2eme édition, Sirey, Paris, 1987.

2/cites internet :

1-Encyclopédie libre, wikipedia.

2- SEBAHI S'id Ahmed, livret foncier2, Algerie,
www.wahid.promety.net,2013.

الفهرس

01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري
06.....	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري
06.....	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري وأهدافه
07.....	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه
07.....	أولاً: تعريف الدفتر العقاري
08.....	ثانياً: مضمون الدفتر العقاري
09.....	الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري
10.....	أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب
10.....	ثانياً: الحد من فوضى العقار
10.....	ثالثاً: حجية الملكية العقارية
11.....	أ - مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري
11.....	ب - مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري
11.....	ج - مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري
11.....	د - مبدأ عدم سريان التقادم على حقوق مسجلة في الدفتر العقاري
11.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
12.....	الفرع الأول: الدفتر العقاري عقداً إدارياً
13.....	الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إدارياً

- 14.....أولاً: تعريف القرار الإداري.
- 14.....ثانياً: خصائص القرار الإداري.
- 14..... أ - دفتر العقاري صادر عن جهة إدارية.
- 15..... ب - دفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة.
- 15..... ج - دفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد منه.
- 16.....المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري.
- 16.....المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري.
- 16.....الفرع الأول: المرحلة التحضيرية.
- 17.....أولاً: افتتاح عملية المسح العام للأراضي.
- 18.....ثانياً: إنشاء لجنة المسح.
- 20.....الفرع الثاني: المرحلة الميدانية.
- 20.....أولاً: التحقيق الميداني.
- 21.....ثانياً: إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية.
- 22.....المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.
- 22.....الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري.
- 23.....أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.
- 23.....ثانياً: الترقيم العقاري.
- 24..... أ - الترقيم المؤقت.
- 25..... ب - الترقيم النهائي.

- 26.....ثالثا: إنشاء البطاقات العقارية.....
- 27.....الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري و حجيته في الإثبات.....
- 27.....أولا: تسليم الدفتر العقاري.....
- 28.....ثانيا: حجية الدفتر العقاري.....
- 28.....أ - القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري.....
- 29.....ب - القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري.....
- 31.....الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.....
- 32.....المبحث الأول: المنازعات الإدارية.....
- 32.....المطلب الأول: رفض الإيداع و رفض إجراء الشهر.....
- 33.....الفرع الأول: رفض الإيداع.....
- 34.....أولا: أسباب رفض الإيداع.....
- 35.....ثانيا: كيفية رفض الإيداع.....
- 36.....الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر.....
- 36.....أولا: أسباب رفض إجراء الشهر.....
- 37.....ثانيا: كيفية رفض إجراء الشهر.....
- 38.....المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم.....
- 38.....الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت.....
- 40.....الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي.....
- 41.....الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالترقيم لمجهول.....

41.....	أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر
42.....	ثانياً: حالة الاعتراض دون سند رسمي مشهر
43.....	المبحث الثاني: المنازعات القضائية.....
43.....	المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
44.....	الفرع الأول: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
44.....	أولاً: الشروط العامة.....
45.....	ثانياً: الشروط الخاصة.....
46.....	الفرع الثاني: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري.....
46.....	أولاً: اختصاص القضاء العادي بالنظر في القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري.....
47.....	ثانياً: اختصاص القضاء الإداري بالنظر في القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري.....
48.....	الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
49.....	المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري.....
49.....	الفرع الأول: مسؤولية المحافظ مسؤولية شخصية.....
50.....	الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ مسؤولية إدارية مرفقية.....
52.....	خاتمة.....
55.....	الملاحق.....
63.....	قائمة المراجع و المصادر.....
70.....	الفهرس.....

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج: الجزء

ج ر: جريدة رسمية

ص: الصفحة

ق.م.ج: قانون مدني جزائري

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.ع: قانون العقوبات

ثانياً: باللغة الأجنبية

1_ باللغة الفرنسية

ملخص

نظرا للأهمية البالغة التي يحوزها العقار في تنمية الاقتصاد و تثبيت الملكية العقارية، قام المشرع الجزائري بتحديد مجموعة من الوسائل القانونية و الطرق التي تثبت الملكية العقارية من بينها نجد الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد للإثبات في الأملاك العقارية في الأراضي العقارية الممسوحة و الذي يعتبر قرار إداري ذو حجية مطلقة في مواجهة الغير، و الذي يصدر عن جهة إدارية مختصة بعد إتمام الإجراءات المادية و القانونية المتعلقة بعملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و تتمثل هذه الجهة في المحافظة العقارية، و بالتالي فالمنازعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري فيما يتعلق بدعوى الإلغاء و دعوى التعويض فان الاختصاص يؤول إلى القضاء، لذلك قطع المشرع بشكل واضح وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الوسيلة الحيدة للإثبات في الأملاك العقارية مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى .

Résumé

Compte tenu de la grande importance possédait des biens dans le développement de l'économie et de la propriété immobilière est installé, le législateur algérien a identifié une série de moyens juridiques et les moyens qui démontrent biens immobiliers, y compris trouver vrai livre foncier qui est la seule base des éléments de preuve dans des biens immobiliers dans le pays de l'immobilier interrogés et qui est considéré comme une décision administrative Il est absolument authentique dans le visage des autres, et d'être délivré par un organe administratif compétent après l'achèvement de l'action physique et juridique liés au processus d'enquête générale de la terre et la mise en place du Cadastre, et est-ce l'immobilier conservatrices, et donc les conflits qui se posent sur le livret foncier pour avoir à l'égard de l'annulation et revendiquant demande d'indemnisation, la compétence d'interpréter la magistrature.