



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريرج-

University of Mohamed el Bachir el Ibrahim

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ:

منازعات الدفتر العقاري في القانون الجزائري

تحت إشراف:

د. عياش حمزة

إعداد الطالبتين:

❖ هند بوقرة

❖ آية الرحمان بن عيسى

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
خضري محمد	أستاذ محاضر قسم أ-	رئيسا
• عياش حمزة	أستاذ محاضر أ-	مشرفا
• ميهوب يزيد	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا

السنة الجامعية 2023-2024



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : عباس حمزة

الرتبة : أستاذ محاضر

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : منهاج الميراث العقاري

في القارئ الميراث

من إعداد :

الطالب الأول : بوعمر هند

الطالب الثاني : بن عيسى آية الرحمان

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجة المناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): يوسف لاسد الصفة: طالب. أسلاك. باحث. طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 40167625 والصادرة بتاريخ: 2022-08-18
المسجل (ة) بكلية / معيد. الحقوق والعلوم السياسية قسم. قانون. التهيئة والتعمير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: منازعات الدفتر العقاري في القانون الجزائري

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

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

شاهد المصادقة على التوقيع أو البصمة
السيد(ة): يوسف لاسد رقم: 40167625
2022-08-18
مذكرة، في: 04 جوان 2024
رئيس المجلس الشعبي البلدي
المسؤول عن الملف
م. مخوخ أمينة

2020 27

*ملحق بالقرار رقم 10824... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): **بن عيسى آية الرحمان** الصفة: طالب، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم **A08093481** والصادرة بتاريخ **2018.11.20**

المسجل(ة) بكلية / معمل **بكتلية** قسم

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة/دكتوراه).

عنوانها: **منازعات دفتر العقاري في القانون الجزائري**

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

التاريخ: **5 جوان 2020**

توقيع المعني (د)

Benaissa



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

الشكر الأول لله سبحانه وتعالى الذي أتانا من العلم ماله نكن نعلمه، ومنحنا الصبر والعقل لإتمام هذا العمل .

كذلك نتقدم بالشكر إلى منارة العلم والعلماء إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة،

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة وأخص بالذكر مؤطرننا في مذكرتنا "عياش حمزة"، الذي سمل لنا طريق العمل ولم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته الثرية

أخيرا نوجه تحية وتقدير إلى كل من علمنا حرفه إلى أساتذتنا الأفاضل والأساتذة المناقشين.

إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما

بعد.

بتوفيق من الله استطعنا تجميع هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا

هذه ثمرة الجهد والنجاح.

اهدائي الأول يكون شكرا لمن كان سندا وقدوة لي في دراستي لأمي

وأبي حفظهما الله وأدامهما نورا لدري.

ولكل عائلتي وإخوتي: حنان، أمينة، رشيد، فارس.

ولصديقتي واختي: صبرينة.

الى أمي الثانية جدتي أطال الله عمرها فهي تاج فوق رئسي.

الى رفيقات مشواري صديقاتي: شيما، اية، اكرام، سمرة.

الى اساتذتي وكل من له أثر في حياتي.

الى كل من أحبه قلبي.

ند

قال البغوي رحمه الله: "وَأَخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنْ الْحَفْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام لو تكن الرحلة قصيرة، ولا ينبغي لها ان تكون، لو يكن العلم قريبا، ولا الطريق كان محفوظا بالتسهيلات التي فعلتها.

أهدي النجاح لنفسي أولاً ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة دمتو لي سنداً لا
 يحقر لها

إلى ركني العظيم في الحياة، إلى من كلّه الله بالصيعة والوقتار، إلى من أحمل اسمه بكل -
فخر، إلى ذلك الرجل العظيم الذي بذل كل ما بوسعه مأمني الوحيد وفرحتي الدائمة
"والدي الحبيب"، متعه الله بالصحة والعافية

إلى نبراس أياهي ووجه حياتي، إلى معنى الحب، إلى معنى الغنان والتفاني، إلى بسمة - الحياة وسر الوجود، إلى من كان دماؤها سر نجاحي وحنانها بلس جراحي داعمي الأول ووجهتي التي أستمد منها القوة "والدتي الحبيبة"، متعما الله بالصحة والعافية

- إلى الأعمدة الثابتة في الحياة الداعمين والساكنين لأرضي الصلبة وجداري المتين، إلى من مدّت أيديهم في أوقات الضعف ويؤمنوا بشجاعتي مهما ضعفت وارتخيت واقفين خلفي، إلى من شد الله بهم عضدي فكانوا خير معين "إخواني"

قائمة المختصرات

✓ (د.ط): دون طبعة

✓ (د.د): دون دار النشر

✓ (د.م): دون مجلد

✓ (د.ع): دون عدد

مقدمة

من أجل تحقيق تنمية مستدامة ونهضة قوية بين الدول أصبح من الضروري توفير العقارات كأساس لجذب الإستثمارات الداخلية والخارجية ولإقامة مشاريع والخدمات التي تعزز الأمم وتزدهر بها.

إذ يعتبر العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لذا يحظى هذا المجال، اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة.

وقد شهدت الملكية العقارية الخاصة بالجزائر في المرحلة ما بين 1970 إلى 1989 تطورا نوعيا بصدور مجموعة من النصوص القانونية تهدف إلى ضبطها وحمايتها، ولتحقيق هاته الأهداف لا تكمن إلا بوجود أوعية عقارية ثابتة بسندات قانونية.

إن إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري يكتسي أهمية بالغة لاسيما تسهيل التعامل فيها بين المواطنين والإدارات، لذا يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وذلك متى انتهت عملية مسح الأراضي الذي يعتبر بدوره من المراحل الأساسية لعملية الإثبات إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري فأصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر والذي صدر بعده المرسومين التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

بعد انتهاء من عملية المسح العام للأراضي يتأسس السجل العقاري وبما أن الدفتر العقاري يعتبر سند ونتيجة نهائية وأثر قانوني بعد إنتهاء عملية مسح الأراضي حيث أنه وثيقة النهائية التي يتحصل عليها المالك الأساسي بعد انتهاء عملية المسح ومنه تثبت ملكية للعقار المسموح.

ورغم تدخل المشرع الجزائي بوضعه قوانين تنظم إعداد وتسليم الدفتر العقاري إلا أن التنافس الموجود بين الأفراد في طلب ملكية العقار أدى إلى وجود منازعات كثيرة في المراحل المختلفة سواء تعلق الأمر بمرحلة ما قبل الإعداد أو ما بعد الإعداد مآلها دائما قضاء إداري أو قضاء عادي .

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية الموضوع من جانبين:

الجانب النظري يتمثل في أنه يعتبر من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم يتم دراستها بشكل كافٍ والجانب العلمي يكمن في أنّ الموضوع يعالج أشكالاً قانونية يواجهها النظام العقاري في الجزائر .

أهداف الدراسة:

يكمن الهدف الأساسي في الكشف عن الإجراءات القانونية التي يجهلها معظم الأشخاص والتي تسبق تسليم الدفتر العقاري كما يهدف إلى التعرف أنواع النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري والجهات المختصة فيها.

أسباب إختيار الموضوع:

أسباب ذاتية:

الرغبة الذاتية في توسيع المعارف حول موضوع الملكية العقارية وبالأخص المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري.

أسباب موضوعية:

باعتبار العقار أحد المواضيع الهامة التي تحظى بعناية خاصة من طرف المشرع الجزائري خاصة في الفترة الأخيرة والذي يركز على العقار كأحد أسباب تحقيق الإقلاع

الاقتصادي في الجزائر، قمنا بإختيار هذا الموضوع والذي ركزنا فيه على المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

الإشكالية:

فيما تتمثل منازعات الدفتر العقاري؟ وكيف ساهم المشرع الجزائري في إيجاد حلول لها؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة إعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصفنا للمصطلحات والمفاهيم، وتحليل المواد والنصوص القانونية التي تصب في صلب الموضوع ألا وهو الدفتر العقاري.

خطة الدراسة

للإجابة عن الاشكالية المطروحة وإعتمدنا على المنهج المتبع قمنا بتقسيم الدراسة الى فصلين:

الفصل الاول: الاطار المفاهيمي للدفتر العقاري .

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

المطلب الأول: التعريف بالدفتر العقاري ومحتواه.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المبحث الثاني: اجراءات الحصول على الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الاجراءات التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: الاجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بها

المطلب الأول: منازعات إعداد الدفتر العقاري

المطلب الثاني: منازعات تسليم الدفتر العقاري(منازعات أمام المحافظ العقاري)

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالدفتر العقاري

المطلب الأول: المنازعات على مستوى القضاء الإداري

المطلب الثاني: المنازعات على مستوى القضاء العادي

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري

عرفت الملكية العقارية في الجزائر حماية واسعة حيث نجد لها أساسا دستوريا إذ نصت عليه المادة 66 من دستور 1996 وأطرته القواعد العامة للقانون المدني وذلك في المواد 674 الى 936 وضبطت قواعدها بموجب النصوص الخاصة فلقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 25 / 03 / 1975 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه نقطة تحول من الوضعية المجهولة للعقار إلى إضفاء الطابع القانوني للعقارات ومن خلال هذا الفصل سنتعرف على الدفتر العقاري من خلال تقسيم موضوع دراستنا إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول "مفهوم الدفتر العقاري" وفي المبحث الثاني "إجراءات الحصول على الدفتر العقاري".

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وذلك تحديدا في نص المادة 32 والذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ثم جاء الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أنه لم يرد تعريفا صريحا للدفتر العقاري في أي تشريع من هذه التشريعات، وهذا ما أدى بالفقهاء إلى الخروج بتعريف دقيق وصريح للدفتر العقاري.

المطلب الأول: التعريف بالدفتر العقاري ومحتواه

للدفتر العقاري أهمية بالغة في الحفاظ على الأملاك العقارية، حيث يبين الحقوق العينية لكل فرد ويزيل عنها الغموض لذلك سوف نبين تعريف الدفتر العقاري (كفرع أول) ويقوم بتجنيب الأفراد ضياع أملاكهم العقارية وذلك من خلال ما يحتويه من معلومات هذا ما تناولناه (كفرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

يمكن التفرقة بين تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية ومن الناحية الاصطلاحية وذلك على النحو التالي:

أولا: التعريف اللغوي:

إن الملاحظ أن الدفتر العقاري يتكون من كلمتين:

1- الدفتر: يقصد به كراس، كتيب، سجل وهو الصحف المضمونة التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.¹

¹ معجم المعاني الجامع، معجم عربي، عربي.

2- العقاري: هو الملك الثابت المستقر في مكانه له أصل غير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف عرفه، المشرع الجزائري في المادة 683 من قانون المدني الجزائري بأنه "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

- حيث جاء في كتاب حامد مصطفى بأن القانون عرفه "كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف".

- عرفه مرشد الحيران "كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله"².

هو مصطلح مشتق من كلمة عقار، وهو كل شيء ثابت في حيز، لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه³.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي (الفقهي): اختلفت التعريفات الخاصة بالدفتر العقاري وذلك لأن المشرع الجزائري لم يعرفه صراحة، بل ترك ذلك للفقه:

- الدفتر العقاري هو "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبّر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار"⁴.

- كما عرفه خلفوني مجيد بأنه "سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم لها"⁵.

- الدفتر العقاري هو "سند إداري تسلمه المحافظة العقارية عن طريق المحافظ العقاري، هذا من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية الواردة على العقار، لكن بعد التحقيق في

¹ تبشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، ص 122.

² خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دون طبعته، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 09.

³ بلجودي بسمة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة قسنطينة 1، العدد الثاني عشر، 2021، ص 404.

⁴ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2010، ص 131.

⁵ خلفوني مجيد، نفس المرجع السابق، ص 233.

صحة ملكيته وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا، وذلك بواسطة إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

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

– وهناك كذلك من عرفه "هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية"³.

ومن خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الدفتر العقاري هو عبارة عن سند إداري تعده وتسلمه المحافظة العقارية ممثلة في المحافظ العقاري، وفق النموذج المحدد الصادر بقرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، لمالك العقار الثابت حقه بشكل نهائي، بعد الإنتهاء من عملية المسح، يعد إستنادا للبطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري والمتشكلة على أساس وثائق المسح العام للأراضي، ويثبت فيه جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على العقار بمناسبة الإجراء الأول، وكل التغيرات الواردة عليه.

الفرع الثاني: محتوى الدفتر العقاري

أولاً: الأحكام الشكلية للدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه

¹ كرامة وفاء، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران 2، 2016، ص 89.

² مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 125.

³ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250.

في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر 1975 يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة والأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة، ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير يعينها ويوافق عليها من قبل المحافظ العقاري ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم².

ثانيا: الأحكام والبيانات الموضوعية للدفتر العقاري

بالرجوع الى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن من تأسيس السجل العقاري، فإن الدفتر العقاري يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري³.

والتي تتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح، أما بالنسبة للجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة.....إلخ)، أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية (شهر الحقوق العقارية وكذلك جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية.....)، أما الجدول الثالث تسجل

¹ المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-مارس-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 23 مايو 1993، ص14.

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 255، 256.

³ قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 09 مارس 1977، ص 376.

فيه الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل، مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤثر فيه جميع التغيرات أو التشطيطات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة، والجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلا، وتؤثر فيه التغيرات والتشطيطات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس تؤثر فيه كل الامتيازات والرهون على مجموعة الملكية، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

- الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.

- الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ العقاري.¹

- **المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.**

الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للوضعية القانونية الحالية للعقار، فهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالحديث عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تطرح إشكالا أساسا بين الفقهاء والذي يمكن في أن:

هل الدفتر العقارية طبيعة قرار إداري ؟ أم له طبيعة عقد إداري أم هو مجرد سند لإثبات الملكية العقاري، فلقد تناولنا ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع - الفرع الأول، الدفتر العقاري قرار إداري، الفرع الثاني، الدفتر العقاري عقد إداري، الفرع الثالث الدفتر العقاري سند إداري.

¹ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة في 2009، ص 60.

الفرع الأول: الدفري العقاري قرار إداري

لقد تعددت واختلفت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري، فقد عرفه الأستاذ هوريو بأنه "تصريح وحيد الطرف في الإدارة صادر عن السلطة الإدارية المختصة بصيغة النفاذ قصد إحداث أثر قانوني"¹.

وهناك من عرفه على أنه "ذلك العمل القانوني الصادر بصفة إنفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير التزامات وحقوق"².

- والقرار الإداري هو "عمل قانوني إفرادي صادر عن مرفق عام من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"³.

ومن خلال تعريفنا للقرار الإداري يمكننا إستخلاص خصائصه والمتمثلة في:

أولاً: القرار الإداري تصرف قانوني:

لكي تكون بصدد قرار إداري يجب أن يكون العمل الصادر عن الإدارة العامة يحدث آثاراً قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية خاصة أو عامة لم تكن موجودة وقائمة وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية خاصة أو عامة كانت موجودة وقائمة.

ثانياً: القرار الإداري صادر عن مرفق عام:

نكون بصدد قرار إداري إذا صدر بصورة عامة عن مرافق عامة، سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وبالتالي فاعمال السلطة التشريعية والقضائية تخرج عن دائرة القرار الإداري:

¹ زرايقية عبد اللطيف، القرار الإداري محل الخصومة الإدارية كشرط لقبول دعوة الإلغاء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي العدد 02 ديسمبر 2009، صفحة 185.

² لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية دار لباد، سطيف، سنة 2007، ص 273.

³ زماموش نذير، الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري وطبيعة القانونية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية جامعة محمد لحسين دباغين، سطيف 2، المجلد 9 العدد 02، جوان 2023، ص 265.

ثالثًا: القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة:

حتى يكون القرار الصادر عن الإدارة قرار إداري يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة حينما تمارس صلاحياتها القانونية، لما لها من امتيازات السلطة العامة، ويظهر الطابع الانفرادي في العلاقة الموجودة بين القرار والمخاطب بحيث يهدف القرار لا انفرادي إلى إحداث أثر اتجاه أشخاص لم تشارك في انشائه¹.

حيث هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري، إذا ما حاولنا إسقاطها على الدفتر العقاري نقول أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري، هذا ما تبينه القوانين التي تؤسس لهذا الأخير بحيث ألزم المشرع الإدارة وبإرادتها المنفردة ضرورة إعداد وتسليم دفتر عقاري للمعني أو لوكيله حسب نص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما بينت المادة 45 من المرسوم 63 / 76 مواصفات الدفتر العقاري وكيفية التأشير عليه² وهذا ما ستوضحه بالشرح حسب الآتي:

أ- الدفتر العقاري صادر عن سلطة إدارية مختصة:

يصدر الدفتر العقاري عن هيئة إدارية تخضع للقانون الإداري تتمثل في المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02،³ يشرف عليها محافظ عقاري تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وعملا بالمعيار الكلي الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

¹ معكوف منى، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 30، العدد 03، ديسمبر 2019، ص 562.

² جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة خميس مليانة، العدد الثاني، جوان 2017، ص 325.

³ المرسوم رقم 65/91 في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 6 مارس 1991، العدد 10.

فإن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملاً إدارياً يكون الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية¹.

ب- الدفتر العقاري يصدر بإرادة المنفردة:

الدفتر العقاري يصدر بإرادة المنفردة المتمثلة في المحافظة العقارية، وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري، هذا الأخير يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحدة بعد أن يستوفي الإجراءات والأعمال التمهيدية المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري والتي تشارك فيها عدة هيئات (كالبلدية، الولاية، القضاء، مصالح مسح الأراضي.....)، كما أكدت المادة 18 فقرة الأولى من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

ج- الدفتر العقاري يرتب آثار قانونية:

إن الهدف المتوفى من إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، حسب ما تشير إليه المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقارها وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته².

كما ذهب كل من الأستاذ الدكتور عمار بوضياف والأستاذ الدكتور جمال عبد الناصر مانع في بحثين حول الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري إلى القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن الإدارة ممثلة في

¹ لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، جامعة أحمد زبانة، غليزان، المجلد 08، العدد 01، سنة 2019، ص 92، 93.

² القيزي لخضر، مداخلة تحت عنوان: النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27، 28 أفريل 2011، ص 06.

شخص مدير الحفظ العقاري لأنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها، وكيفيات الطعن فيها، وفي حالة وقوع نزاع، غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات والحقوق العقارية، ومن ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص، حيث تبين لهما أن هذه الخصائص تنطبق فعلا على الدفتر العقاري لأنه يصدر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، ويخضع إلى إجراءات وشروط محددة قانون عند إعدادة وتسليمه لأصحابه وله الأثر لأنه يعد سنداً قوياً لإثبات الملكية العقارية، وبناءً على هذا فإن الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بشأنه هي الغرف الإدارية المحلية لأن مديرية الحفظ العقاري أصبحت متمتعة بصفة التقاضي أمام القضاء.¹

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري

لقد تباين الفقه في تعريف العقد الإداري فقد عرفه الدكتور عمار بوضياف على أنه "العقد الذي يبرمه شخص من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وتظهر نيته في الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطاً أو شروط غير مألوفة في عقود القانون الخاص"².

وعرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي 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 شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"³.

¹ عبان عبد الغني، السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2010/2007، ص 12.

² بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة 01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص 41.

³ الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة عين الشمس، القاهرة، سنة 1991، ص 89.

أما الدكتور محمد الصغير بعلي فعرفه على أنه "العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفق الأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"¹.

ويستنتج من خلال هذه التعاريف أن العقد الإداري يحتوي على ثلاث ضوابط أساسية وهي: أن تكون الإدارة طرفا في العقد، اتصال العقد بنشاط مرفق عام، إتباع أساليب القانون العام، وعليه نقوم بعملية إسقاط عناصر العقد الإداري على الدفتر العقاري ونرى إن كانت تنطبق عليه أم لا.

1- الإدارة طرف متعاقد في الدفتر العقاري

بالرجوع لتعاريف الدفتر العقاري نجد أن الإدارة هي ممثلة في شخص المحافظ العقاري لكنها ليست طرفا متعاقدا، وإنما هي الهيئة المصدرة له، لذا فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص عام لا يمكن اعتباره عقدا إداريا.

2- اتصال الدفتر العقاري تسيير وتنظيم مرفق عام

فالدفتر العقاري كسند مثبت للملكية يتعلق أساسا بإثبات ملكية شخص (طبيعي أو معنوي) لعقار ما، ولا يتصل الدفتر العقاري بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه بتاتا، كما هو الحال بالنسبة للعقد الإداري ومن ثمة فإن العنصر الثاني في العقد الإداري غير متوفر في الدفتر العقاري.

3- انتهاج أساليب القانون العام في الدفتر العقاري (الشروط الإستثنائية)

العقد الإداري وجب أن يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في أحكام القانون الخاص، فالإدارة من أجل ضمان تحقيق هدفها من خلال الدخول في العلاقة العقدية نجدها تعتمد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون المدني. وبالموازاة فإننا نجد الدفتر العقاري لا يتضمن هذه الشروط الاستثنائية أو الامتيازات المرتبطة أساسا بالإدارة¹.

¹ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2005، ص 10.

وعليه وبناءا على ما سبق ذكره نجد أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أية خاصية من خصائص أو عناصر العقد الإداري لذا فالدفتر العقاري ليس بعقد إداري.

أما الأستاذ محمد كنانة فهو يرى عكس ما ذهب إليه الأستاذان، حيث يرى بأن الدفتر العقاري ليس قرارا إداريا، لأن عناصر القرار الإداري السابقة الذكر لا تنطبق عليه فهو ليس من الأعمال الانفرادية كما أنه لا ينشئ أي أثر قانوني، وإنما يعتبر الدفتر العقاري سند إثبات من الأسانيد التي انتجها التشريع العقاري العام فهو يختلف عن تلك التي يعرفها القانون الخاص، كما يرى بأن الدفتر العقاري يعد سفنجة عقارية قابلة للتداول والتظهير من حائز إلى حائز فانتقال الحق الذي تثبته مرتبط بمجموعة القرارات الإدارية كقرار التسليم أو رفض التسليم أو قرار مطابقة أو رفض المطابقة.²

الفرع الثالث: الدفتر العقاري سند إداري

يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي ليس بالعمل الإداري الانفرادي، ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشفا للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكيته يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على إشهار بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني حيث يرى فقهاء هذا الاتجاه أن:

- إنعدام صفة العمل الانفرادي:

ذلك أن الدفتر العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية، إلا أنه لا يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة بل بتدخل عدة جهات إدارية وغير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق والمحافظة العقارية وعليه فإن إعداد الدفتر العقاري يتم نتيجة إيداع وثائق مسح الأراضي.

¹ بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعه أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 119، 120.

² عبان عبد الغني، مرجع سابق، ص 13.

- عدم حدوث أثر قانوني:

إذا كانت أهم خصائص القرار الإداري هي ترتيب آثار قانونية، عن طريق إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية، وإذا كان الدفتر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار وعليه، لا يترتب عن صدور وتسليم الدفتر المستفيدين منه، على أساس أن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هي ضرورة لاستصدار الدفتر العقاري.

وعليه فإن القرارات لا تحدث أثارا قانونية حسب وجهة بعض من الفقه حيث تعتبر مجرد إجراءات تنفيذية لا تقبل الطعن فيها بدعوى الإلغاء.

- الدفتر العقاري قرار إداري من نوع خاص:

يصدر الدفتر العقاري من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية عمومية تتمثل فيما يلي:

- تأسيس السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- إصدار وتسليم الدفاتر العقارية.

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري

- في سياق تنظيم الملكية العقارية في القانون الجزائري يعد الدفتر العقاري أحد الأدوات الرئيسية التي تثبت حقوق الملكية وتحميها، تعتبر عملية الحصول على الدفتر العقاري إجراء مهما وضروريا لأي شخص يمتلك عقارا في الجزائر، يتضمن ذلك تقديم مجموعة من الوثائق القانونية والاجراءات المحددة التي يجب إتباعها وفق للقوانين واللوائح المعمول بها ومنه عملية إعداد الدفتر العقاري في القانون الجزائري تتطلب إتباع سلسلة من الاجراءات التحضيرية والقانونية وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول (إجراءات التحضيرية) والمطلب الثاني (الإجراءات القانونية).

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لإعداد الدفتري العقاري

- تعتبر المرحلة التحضيرية لإعداد الدفتري العقاري هي عملية أساسية تهدف إلى توثيق الملكية العقارية وتشمل الأعمال جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات بمشاركة مدير المسح الولائي ذلك أن التحضير الجيد يسمح السير الحسن لعملية المسح¹.

وعملية قسمنا في بحث المرحلة التحضيرية إلى فرعين الفرع الأول (إفتتاح عملية المسح) والفرع الثاني (تشكيل لجنة مسح الأراضي).

فرع الأول: إفتتاح عملية المسح

انطلاقا من المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وجاء فيها: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار".

- وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي².

- وبدوره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتكفل بإعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشرة يوما قبل افتتاح هذه العملية، لكي يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية حاضرين أثناء المسح للإدلاء بتصريحاتهم وبها يحفظ حقوقهم ويسهل من سير عملية

¹ براهيم هدى، خطوات ومراحل عملية المسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلد 11، عدد 02، 2023، ص 170.

² المادة 02 من المرسوم رقم 62.76 المؤرخ في 20 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل المرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 30 ديسمبر 1984، ص 2518.

المسح، إضافة إلى إعلام المصالح العمومية المعنية وتذكيرها بضرورة ضبط حدود العقارات التي هي مخصصة لها، وتعيين ممثل عنها، مؤهل ليحظر عمليات المسح العام للأراضي¹.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي

أما فيها يخص الهيئة المكلفة بعملية المسح، فكانت في وقت مضى من اختصاص الدولة مباشرة عن طريق الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية المتواجدة على مستوى وزارة المالية التي كانت مكلفة بتسيير وتأطير العملية غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد دستور 1989 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية، فتم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 وهي هيئة مستقلة عن الإدارة المركزية، ويتطلب التجسيد الميداني تنصيب لجنة تتكفل بأعمال المسح ووضع معالم الحدود².

جدد المشرع أعضائها بمقتضى:

- المادة 07 من المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07-04-1992 على أنه تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح عمليات المسح، وتتكون هذه اللجنة من:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية لأملاك الوطنية.

¹ طوبال راندة نرجس السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014/2013، ص 117.

² طوبال راندة، نفس المرجع، ص 118.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

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

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله¹.

وبالنسبة لعمليات مسح الأراضي التي تتم (خارج المناطق الحضرية، تستكمل لجنة مسح الأراضي) في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية تستكمل هذه اللجنة بممثل عن مديرية الثقافة.

أما بالنسبة لعمليات المسح التي تتم خارج المناطق الحضرية تستكمل لجنة مسح الأراضي بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري، ويتولى كاتب اللجنة العضو والممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

المطلب الثاني: إجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري

- يأتي طلب إجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري كخطوة حاسمة في تثبيت حقوق الملكية العقارية وتأكيد شرعية الملكية في القانون الجزائري ويهدف هذا الطلب لتحقيق الشفافية والأمان القانوني للأطراف المعنية وتوثيق العقارات وفقا للقوانين واللوائح المحلية المعمول بها، وعليه تطرقنا في مطلبنا إلى ثلاث فروع مهمة في عملية مسح الأراضي التي تؤول إلى إعداد الدفتري العقاري الفرع الأول (إعداد وثائق المسح)، الفرع الثاني (إيداع وثائق المسح) والفرع الثالث (مرحلة الترقيم).

الفرع الأول: إعداد وثائق المسح

- بعد العملية الأولى من الإجراءات التحضيرية، لعملية افتتاح مسح الأراضي تأتي المرحلة الأهم الإجراءات القانونية أولها إعداد وثائق المسح حيث تتم عملية المسح على

¹ المادة 07 من المرسوم رقم 194/192 المؤرخ في 07-أبريل-1992، المتعلق بمسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 8 أبريل 1992، ص 773.

² خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 109.

مستوى إقليم كل بلدية وتودع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري، وقد جاءت المادة 01 من المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 - 03 - 1976 على ما يلي:

1- جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

2- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المشغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية بقطع الأرض وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية.¹

- بعد تجسيد حدود العقارات الممسوحة يتم إيداع وثائق المسح المحددة في المادة المذكورة أعلاه، والمادة 08 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وجاء في المادة ما يلي:

- إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع اعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مشغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.

- مخططات مسح الأراضي.²

وستحدد شروط الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية وتمثلت هذه الوثائق فيما يلي:

- **جدول الأقسام l'état de section:** ترتب فيه مختلف العقارات حسب ترتيب الطبوغرافي ويتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط، فجدول الأقسام عبارة عن جدول يتضمن عدة خانات تدون في أعلاه

¹ المادة 01 من المرسوم 76 - 62 المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400، المرجع السابق.

² المادة 08 من الأمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. جريدة رسمية، عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، المعدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 الجريدة الرسمية عدد 53، المؤرخة في 31 ديسمبر 1979، ص 1426.

مجموعة من المعلومات، حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية وفي اليمين رقم القسم المساحي.

- سجل مسح الأراضي la matrice cadastrale :

- هو عبارة عن جدول يضم عدة خانات يدون في أعلاه مجموعة من المعلومات من حيث ذكر واسم الولاية، لقب واسم المالك إذ كان شخص طبيعيا، مقره الاجتماعي وتاريخ تأسيس إذا كان شخصا معنوياً، أما الخانات فتضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم جزء الملكية، الطبيعة شغل الأراضي مع إحصاء عدد العقارات المملوكة للمعني.

- **مخطط المسحي le plan cadastral**: يعتبر التمثيل البياني الإقليم البلدية في تجزئته إلى ملكيات وإلى طبيعة الزرع، يكون التمثيل المسحي مجزأ، يصف المخطط المسحي الأملاك ويحدد موقعها، يستعمل المخطط المسحي كذلك كدعم لجميع المعلومات العقارية ولحساب مساحات الوحدات العقارية (مجموعات) والأجزاء¹.

- **جدول الحساب le tableau des comptes**: عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي، فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، فهو بذلك يعده بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك حيث تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية، تليها بعدها العقارات المجهولة لمالك ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً بالنظر لألقابهم².

- **البطاقات العقارية T₁₀**: تشمل هذه البطاقة كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز تبين ما إذا كان العقار ثابت

¹ علوي عمار، الملكية والنظم العقارية في الجزائر "العقار"، طبعة الرابعة، دار هومة، 2004، ص 101.

² أرخمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

سند أولا أو أنه توفرت فيه الحيازة القانونية التي من خلالها تم اكتساب حق الملكية بالتقادم وبناءا على المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T₁₀) يتم الترقيم العقاري¹.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح

بعد الانتهاء من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة 4 أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقار موضوع المسح².
و قد تكون هذه الوثيقة قد تكون دفتر عقاري أو شهادة ترقيم عقارية مؤقتة، وكذلك تنتج هذه المواعيد لمن له مصلحة إثارة الاحتجاجات، حيث يتوجب على المحافظ العقاري فحص هذه الوثائق قبل إمضاء محضر التسليم.

يرفض المحافظ العقاري إمضاء محضر تسليم في الحالات التالية:

- إذا كانت وثائق المسح المودعة لم تشمل كل أجزاء القسم.
- عند إيداع وثائق المسح لكل أقسام البلدية ويتضح ذلك أن هناك أقسام تمسح بعد.
- وإذا كانت سنة العقارات المرقمة في حساب المجهول تفوق 60% بالنسبة للعقارات الممسوحة المودعة في وثائق المسح³.

الفرع الثالث: عملية الترقيم العقاري

- يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية.

¹ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلق بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 1998، ص 16

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 1، دار هومة، الجزائر، ص 113.

³ منقار هوارى، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014 2015، ص 46.

- وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في التقييم في السجل العقاري.
 - وإنه من الضروري بأن يكون مناهج مسك الوثائق عملي عند تسليم المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فرضت التقييمات الفورية.
 - يتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T₁₀.
 - تعد هذه الوثيقة بحيث تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري.
- ومنه تتم عملية التقييم كالاتي¹:

أولاً: التقييم النهائي

- في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإذا هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي.
- يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى).
- في حالة الشياخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به.
- كما ينقل المحافظ العقاري، عند الاقتضاء، بمناسبة هذا التقييم، إجبارياً، في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي تقضي مدة صلاحيتها².

¹ التعليمية رقم 16 المؤرخة في 14 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، المرجع السابق، ص27.

² ليلي رزوقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة الخامسة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، 2013. ص101.

ثانيا: الترقيم المؤقت:

يشمل الترقيم المؤقت الترقيم لمدة 4 أشهر والترقيم لمدة سنتين، نظمها المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المدة دون اعتراض على الترقيم أو سحب الاعتراض بعد تسجيله صار الترقيم نهائيا.

- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** يتم هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا يجوز مالکها الظاهر على السندات كافية للحيازة، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد حقوق صاحب الشأن هذا النوع من الترقيم المادة 14 من المرسوم 63/76. والتي أكدت بأن المحافظ العقاري يرقم جميع العقارات التي¹ ليس لمالکیها الظاهريين سندات إثبات كافيا ترقیما مؤقتا لمدة سنتين فيحول هذا الترقيم إلى نهائيا بعد مضي هذه المدة وعدم تسجيل أي اعتراض ضده أو تم سحب الاعتراض أو إلغاء قضاء.

- يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي سواء كان لمدة 04 أشهر أو لسنتين طبقا للمادة 13 و 14 من المرسوم 63/76 السالفة الذكر، لكن هذا التحول لا يمكن تلقائيا وإنما يقوم به المحافظ العقاري مع مراعاة الشروط التي نص عليها القانون، لكن رغم صراحة النصوص القانونية أحيانا نجد أن المشرع فرق بين نوعين من الترقيم المؤقت وبيان كما يأتي:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بتأسيس السجل العقاري مباشرة بعد تسليمه لوثائق المسح العام المتعلقة بهذه العقارات وقد يكون الإيداع بالقسم المساحي أو لمجموعة من الأقسام المساحية وقبل إعداد البطاقات العقارية لهذه العقارات يقوم المحافظ العقاري، بفحص جميع الوثائق المودعة والبلدية المعينة ليكون هذا المحضر محل نشر واسع لإعلام الجمهور.

¹ المادة 14، من المرسوم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123، المرجع السابق، ص 1377.

أكدت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أن الترقيم العقارات التي ليس لمالكها سندات ملكية رسمية ومع ذلك فهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب¹ ومعناه أن هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا تتوفر لدى مالكيها الظاهريين سندات ملكية مشهورة لكنهم يمارسون حيازة هادئة وعليه مستمرة لمدة (15) سنة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم.

تحسب مدة 4 أشهر من تاريخ الترقيم المؤقت فإذا انقضت هذه تبقى هناك صعوبات في الواقع العملي يواجهها المحافظ العقاري حتى ولو ثبتت الملكية بسند رسمي إذا المساحة المستخلصة من عملية المسح لا تتطابق مع ما هو مذكور في السند في حالات كثيرة فتكون أمام حالتين، إما حالة النقصان في المساحة، أو حالة الزيادة في المساحة عن المساحة المذكورة في السند².

2- الترقيم في حساب مجهول: يخضع هذا النوع من الترقيمات التابعة للخواص لو يطالب بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، يتم ترقيم العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، هذا الترقيم يعد خرقا للنصوص القانونية وفي الوقت نفسه هو إصدار وتعدي على حق الملكية باعتباره حق مؤبد، وعلى نص المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا تعدي صارخ على المبدأ المكفول دستوريا والمتمثل في أن حق الملكية حق مؤبد لا يجوز التعدي عليه، كما يعد أيضا هذا التقييد خرقا لنصوص المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في

¹ نصر الدين عاشور، علي دحمانية إشكالية منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري مجلة المفكر 16 العدد 01 ص 114.

² عثمان حوبذق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري جوان 2018 مجلة دائرة البحوث العدد 05. ص 28-29.

25 مارس 1976 المعدل والمتمم الذي يعترف بنوعين من الترقيم هو ما الترقيم المؤقت والترقيم النهائي.

هذه الوضعية دفعت المشرع الجزائري إلى تعديل الأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 تلاه تعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 نص بأن العقارات التي لم تطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي برقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة فلا ترقم نهائية مباشرة لفائدة الدولة¹.

¹ نصر الدين عاشور، علي دحمانيّة، المرجع السابق ص 115، 116.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري والجهات القضائية
المختصة به

بما أن الدفتر العقاري يعتبر وثيقة رسمية تسجل فيها الملكية العقارية وتفاصيل العقارات المملوكة، فقد نظم المشرع الجزائري الاحكام المتعلقة بالمنازعات، وذلك من خلال الامر 74.75 المؤرخ في 12.11.1975، وكذا المرسوم رقم 66-76 المؤرخ في 1976. 03. 25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400.84 المؤرخ في 1984.12.24 والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 134.92 المؤرخ في 1992.04.07، المتضمن بأعداد مسح الاراضي وأيضاً بالمرسوم رقم 63.76 المؤرخ في 1976.03.25، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123.93 المؤرخ في 1993.05.19، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وعليه فان المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري تبدأ من اعداد الدفتر العقاري الى غاية تسليمه وذلك بالاعتراض لتمتد للطعن، والمطالبة بابطالها، أو فسخها أو تعديلها وذلك باللجوء للقضاء حسب الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الاداري بعد فشل طرق المصالحة .

لهذا فقد تطرقنا في هذا الفصل لمبحثين هما:

المبحث الاول . منازعات اعداد الدفتر العقاري

المبحث الثاني. الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات الدفتر العقاري

المبحث الأول: منازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري أحد الجوانب الهامة في النظام القانوني الجزائري، حيث يلعب دورا حاسما في توثيق الملكية العقارية وتنظيم المعاملات العقارية.

تتنوع المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في القانون الجزائري وتشمل منازعات إعداد الدفتر العقاري وتسليم الدفتر وهذا ما سنتطرق من خلال المطلب الأول (منازعات إعداد الدفتر العقاري) والمطلب الثاني (منازعات تسليم الدفتر العقاري).

المطلب الأول: منازعات إعداد الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري هو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في كل منطقة المسح العام للأراضي فإنّ إعداداه تعتبر من المراحل النهائية حتى ينسب العقار إلى فرد معين أو إلى هيئة ما، وبطبيعة الحال فإنّ عملية إعداد الدفتر العقاري تواجهها منازعات قضائية يفصل فيها القضاء، شملت تلك المنازعات بداية من التحقيق العقاري إلى الترقيم العقاري وهذا ما تطرقنا إليه في الفرع الأول (منازعات التحقيق العقاري) الفرع الثاني (منازعات الترقيم العقاري).

الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري

إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وجاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عمليات المسح المنصوص عليها في المادة 25 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، تسلم للمالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات ملكية، ويشكل هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة¹، حيث وفي هذا الإطار تنص المادة 10 من القانون رقم 02/07 الذي يتضمن

¹ زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار المركز الجامعي يحيى الونشريسي،

تسمييلت، المجلد 8، العدد 01، 30 جوان 2017، ص 343

تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقار تنص على: " يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، يحرر محضر، مؤقتا مسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق، ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه".¹

كما تنص المادة 17 من نفس القانون على أنه إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن الترقيم العقاري يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقرر قانون، يبلغ مقرر الرفض وسبب الحال إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب²، وعليه يتبين أنه أثناء مباشرة عملي التحقيق قد تنور بشأن التحقيق نزاعات واحتجاجات وذلك بعد اطلاع الجمهور على المحضر المؤقت، كما قد تنور نزاعات بعد إتمام عملية التحقيق.

وقد تم معالجة هذه المنازعات بموجب القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

أولاً: المنازعات أثناء إجراء عملية التحقيق العقاري

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أن يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

¹ المادة 10 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكي العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، م10، الجريدة الرسمية، عدد15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.
² المادة 17، المرجع نفسه.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما، في مقر البلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، تبدأ المدّ المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض خلال المدة المقررة قانونا، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به لكن في حالة تسجيل إحتجاجات أو إعتراضات تدون في السجل الخاص لها، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح في سبيل تقريب وجهات النظر بين الأطراف، خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراضات والاحتجاجات، ويقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالتنقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الإحتجاجات والإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 11 من القانون 07-02 والمواد 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 08-147 ويستدعي الأطراف بغية الوصول إلى حل ودي يرضي الطرفين، ويمكن أيضا أن لا يصل الأطراف إلى حل ودي مما يؤدي إلى اللجوء إلى الجهات القضائية.¹

أ- نجاح محاولة الصلح:

إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح، ويواصل الإجراء مع أخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق، وتدرج فيه النتائج المتوصل إليها أثناء محاولة الصلح، ويمضي عليه كل من المحقق العقاري وكذا أطراف النزاع، كما قد يتوصل الأطراف إلى اتفاق حول الوضع المادي والقانوني للعقار المعني بالترقيم الذي أساه يتم التحديد النهائي للعقار المعني وعليه يقوم المحقق العقاري في الأخير بتحرير

¹فاضلي سيد علي، منازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد 2، سنة 2023، ص 306

محضر نهائي، ويسلمه مع محضر الصلح مرفق بالملف والتقارير المفصل له، لمدير
الحفظ العقاري الولائي.¹

ب- فشل محاولة الصلح:

جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147 على ما يلي: "يحرر المحقق العقاري
إذا جاءت محاولة الصلح بالفشل محضر بعدم الصلح ويسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبينا
فيه أن إجراء التحقق العقاري موقف دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة"²،
وهذا طبقا بما جاء في نص المادة 12 من القانون رقم 07-02 المؤرخ
في 27 فيفري 2007 المذكور أعلاه.

كما تحسب الآجال كاملة، وبالتالي لا يحسب يوم التبليغ ويوم إنقضاء الأجل مع
الإعتداد بأيام العطل الداخلة ضمن الآجال، وإذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم
عمل كليا أو جزئيا يمدد الأجل إلى يوم العمل الموالي عملا بنص المادة 405 من
القانون رقم 08-09 المؤرخ 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية³،
فبالنتالي يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لكي
يتمكن من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوي القضائية.

أما في حالة عدم حضور الأطراف إلى جلسة الصلح المحددة خلال 8 أيام من تاريخ
إثارة الاحتجاج فلا قانون التحقيق العقاري ولا المرسوم التنفيذي له تكلما عن هذه الحالة
لكن جاءت التعليمات رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وميزت بين
حالتين:

¹ قدوس لطفي، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص
الشامل كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 48.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات
الملكية، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 25 ماي 2008

³ المادة 405 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة
الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

1. الحالة الأولى: في حالة غياب المعارض وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية ففي هذه الحالة على المحقق تخصيص جلسة صلح ثابتة على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الاستدعاء لكل الطرفين.

2. الحالة الثانية: في حالة غياب المعارض ضده وهو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري ففي هذه الحالة يتم تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكل الطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضد أثناء الجلسة الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام أحكام المادة 12 من القانون رقم 02/07 أي أن يكون للمعارض في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء خلال مدة شهرين.¹

ثانيا: منازعات نهاية التحقيق العقاري

عالج المشرع مسألة المنازعات في المادة 17 من القانون 02/07 التي قد تثار بعد نهاية التحقيق وذلك في حالة ما إذا لم يؤدي التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع،² وفي حالة اكتشاف أن الترقيم كان على أساس تصريحات غير صحيحة وبموجب وثائق مزورة هنا يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، كما عليه أن يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.³

¹التعليمية رقم 7285 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 13.

²فاضلي سيد علي، مرجع سابق، ص 307.

³جديلي نوال، المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب قانون 02/07، كلية الحقوق، جامعة المدية،

دون مجلد، دون طبعة، ص 07

الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري

إن الدفتر العقاري سند له حجيته ومع ذلك قد تنشأ منازعات متعلقة بالترقيم المؤقت وأخرى متعلقة بالترقيم النهائي.

أولاً: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت

قد تثار إحتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت، بموجب أحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوَّحة أن يبلغوا إعتراضاتهم كليا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم وللمعني أن يعيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية. حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة الآجال قبول الاعتراضات، في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما إذا أضيفت الاعتراضات في الآجال القانونية فاللحفاظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج هذه المحاولة في محضر مصالحة.¹
أ-محاولة المصالحة الناجحة:

بعد أن يحدد المحافظ العقاري ميعاد جلسة الصلح يستدعي الأطراف برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، فإذا حضر الطرفين جلسة الصلح، يحاول المحافظ العقاري مستعملا السلطة التي منحها له القانون بإجراء محاولة الصلح بين الأطراف، فإذا اتفق الطرفين يحضر المحافظ محضر صلح وتكون للاتفاقات المدرجة فيه قوة إلزام.²

¹ليلي زروتي، عمر حمّد باشا، مرجع سابق، ص 450.

²منقار هواري، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق، جامعة هواري بومدين 2015، ص 219.

ب- محاولة المصالحة الفاشلة:

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، إنَّ للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علماً أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.¹

ثانياً: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي

جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 13-14-12 من هذا الفصل إلاّ عن طريق القضاء".

والملاحظ أنّ المادة اكتفت على أن إعادة النظر في الترقيم² النهائي يكون عن طريق القضاء، دون تحديد دقيق للجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري.

وسكوت المادة عن هذا الأمر استدعى تدخل الاجتهاد القضائي لإزالة الغموض والحد من الجدل القائم بشأن هذه المسألة، بالقول أن الجهة المختصة هي القضاء الإداري، لأن الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وببـس القضاء العادي.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 451.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63، المرجع السابق، ص 498.

وزيادة عن ذلك فإنّ ما يترتب عن الترقيم النهائي هو جعل الحقوق المشهورة سند ملكية، كما أنه يضيفي القوة الثبوتية للعقد الرسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلاّ عن طريق القضاء.¹

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المجهول

نظراً لشيوع ظاهرة الترقيم المجهول، وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها، والتي ترجع أسبابها في الغالب إلى عدم دقة عمليات المسح من جهة، وعدم إعلام الجمهور بالتنقل الميداني من جهة أخرى، أصدرت المديرية العامة لأملاك (الدولة) الوطنية المذكرة رقم 2421، مؤرخة في 03 مارس 2003 يتم من خلالها بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية هذه الأوضاع.

ولكن بعد تعديلي 2015، 2018 للأمر 74/75 تغيير إجراءات السنوية ولم تعد تسجل العقارات التي لم يظهر مالکها في حساب العقارات المجهولة وإنما في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء عمليات المسح الأراضي، وتسوى وفقاً لما جاء في المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 05 أبريل 2018.²

المطلب الثاني: منازعات تسليم الدفتر العقاري (منازعات أمام المحافظ

العقاري)

بعد نهاية عملية المسح، تأتي مباشرة مرحلة الإيداع وإجراءات الشهر، حيث تعتبر هذه المرحلة النقطة الحاسمة في الحقوق العينية، وبما أن المحافظ العقاري له سلطة واسعة في قبول الإيداع والإجراء يمكنه وفي حالة عدم توافر الشروط القانونية يلجأ إلى رفض الإيداع وإجراء الشهر وهذا ما ستناوله في هذا المطلب حيث تطرقنا إلى رفض

¹ جغلول زغود، منازعات في الترقيم منظمة المحامين كتابة باتنة، ملتقى وطني تكوين لطلبة الدكتوراه حول الترقيم والتحقيق العقاري كآليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 126.

² حوويذق عثمان بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 725.

الإيداع (كفرع أول) ورفض إجراء الشهر "كفرع ثاني" و"كفرع ثالثا" تناولنا تصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها.

الفرع الأول: رفض الإيداع

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقود والوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة إذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعدد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة.

حيث أن رفض الإيداع إجراء فوري وكلّي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان اسهوا وعدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة،¹ لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ورد في نص المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين أو مجموعات المالكين على الرضوع حين يمكن أن يشمل الرفض البعض منهم دون البعض الآخر.
- حالة المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة شاملة وتتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدة أو البيوع المتميزة.
- حالة إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي

¹ بن سليمان نور الهدى، الطعن في قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 28

يكون تعيينها مطابقاً للشروط القانونية، فإنه يطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً.¹

أولاً: حالات رفض الإيداع

لقد حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 المتقدم ذكره الحالات التي تعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض الإيداع المحررات المطلوب شهرها كما يلي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري وذلك طبعاً في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء العقاري واقع بمنطقة ممسوحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات السابق ذكرها والتي يجوز فيها تقديم السندات بدون دفتر عقاري.

2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 6 أشهر.

3- عند تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي في الحالة التي يشترط فيها وهذا طبقاً للمواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.

4- في حالة عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها للبيانات المطلوبة.

5- عند مخالفة شرط تعيين العقارات، سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته كما تتطلب ذلك المادة 66 من نفس المرسوم.

6- عندما لا تتضمن الجداول المنصوص عليها في المواد 93 و 95 و 98 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة.

7- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسج هذه العقود المودعة.

¹ المادة 106 من المرسوم رقم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123، المرجع السابق، ص 14.

8- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 والمتعلقة بالوثائق الملحقة، التي تقوم مع المحرر المطلوب شهره وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة.¹

ويضاف إلى هذه الحالات حالتين اثنتين نصت عليهما المادة 535 من قانون التسجيل هما:

9- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

10- حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.²

ثانيا: كيفية رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، وقبل تبليغ قراره للمودع يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تقاضي رفض الإيداع مرة أخرى.³

أما عن كيفية الإيداع حيث جاء في نص المادة 107 من المرسوم 63/76 يبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجهة للموقع على التصديق، يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، أو يتم التبليغ بواسطة التسليم الشخصي للموقع

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2011، ص 282-283.

² غرمول أمينة، الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري، مجلة ضياء للدراسات القانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 2، العدد 01، سنة 2020، ص 135-135.

³ حيرش نور الدين، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء جامعة معسكر، المجلد 22، العدد 30، سنة جانفي 2022، ص 724.

على التصديق مع إقرار بالاستلام ويكون ذلك من خلال مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع.¹

أما بالنسبة لكيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية: ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات فعند اتخاذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي أستاذ عليه.²

يقبل الإيداع ويباشر في عملية الشهر، وعند رفض المحرر قرار المحافظ العقاري وإذا قام محررو العقود باستدراك أخطائهم وفق ما نصت عليه رسالة الإخطار، فإن المحافظ العقاري منحه القانون مهلة شهرين إبتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري، وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ فإن الرفض يصبح نهائيا، وفي حالة قبول الطعن، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر.³

الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري، إذا تبين له بعدد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافيه للجهالة، أو عند إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العام، وهو ما يشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 "يحق

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2008، ص 111-112.

² سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، 2020، ص 153.

³ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 208.

المحافظ العقاري بمجرد إطلاعهم على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو بسبب العقد غير مشروع أو مناف للخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".¹

أولاً: أسباب رفض إجراء الشهر

إن أسباب رفض الإجراء يعد من الضمانات القانونية التي وضعها المشرع حماية للمتعاملين، وذلك من خلال المادة 101 من المرسوم 63/76 ويمكن تعدادها في النقاط التالية:

1- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.

2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95 من المرسوم

63/76 والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون... غير متطابقة مع الوثائق المودعة

قصد الشهر.

3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو شرط الشخصي كما هو محدد في

المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المقبدة على البطاقات العقارية.

4- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز والموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع

البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.²

5- إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملاً بالمادة 104 من المرسوم 63/76

السالف الذكر.

6- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من

نفس المرسوم.

7- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.³

¹ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1،

دعم، 2003، ص127.

² قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، القطب الجامعي بلقايد، وهران، 2011-2012، ص142-143

³ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص العقود والمسؤولية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص53.

ثانيا: كيفية رفض إجراء الشهر

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة سابقا، فإنه يقوم بتوفيق إجراء الشهر ويقوم بتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة ومن أجل التسوية الوضعية، فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية مهلة خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.¹

إذا قام المودع بإتمام الوثيقة الناقصة، أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال الآجال الممنوح له، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" وإذا لم يقم المعني بالأمر خلال أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ بإتمام الناقصة أو إيداع الوثائق التعديلية، أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، يصبح قرار رفض الإجراء نهائيا مع مراعاة أحكام المادة 106، وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري.²

ثم بعد كل هذا يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهل 15 يوم الممنوحة للموقع مع إرجاع له وثيقة محل الرفض، وذلك من خلال رسالة

¹ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000/2001، ص 150.

² بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسدي مرباح، ورقلة، 2006، ص 124.

موصى عليها مع إشعار باستلام هذه الوثيقة، ويجدر بالذكر أن قرار رفض الإجراء ورفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري يمكن الطعن فيه أمام الجهات القضائية بدائرة اختصاص المحافظة العقارية لمدة شهرين من تاريخ إشعار الاستلام الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها وذلك حسب المادة 110 من المرسوم 63/76.¹

الفرع الثالث: تصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

من الطبيعي ومن العدل أن يعطى للمعني بالمر الحق في الدفاع عن نفسه، حيث كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من رفض للإيداع والإجراء وتبليغها للمعني بالأمر في الآجال القانونية، قابلة للطعن فيها من قبل هذا الأخير أمام القضاء وهو حق المكفول بنص المادة 24 من الأمر 74-75 "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً" كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63-76 المذكور آنفاً على أن "تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها يحدد نقطة انطلاق أجل شهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر أن يقدم للطعن"، حيث نستنتج من المادتين أن قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه وتم استبدالها حالياً بالمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30/5/1998 كون قراره برفض الإيداع أو الإجراء تعد قرارات إدارية حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية²، توجه دعوى إلغاء القرار إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته المحافظ العقاري الذي أصدر بصفته ممثلاً لوزير المالية على المستوى المحلي عملاً بالقرار المؤرخ في 20/02/1990، أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية

¹ غماري نضرة بن ددوش، منازعات الدفتري العقاري، دم، دع، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص 6

² قان كريم، مرجع سابق، ص 149-150.

التي تصدرها المحاكم الإدارية تنتقل من المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى المدير العام على المستوى المركزي إذ يتابع شخصيا المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة.

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خاطئ فإن هذا القرار يبلغ إلى المدير الولائي الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري استنادا لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 والمذكورة رقم 4318 المؤرخة في 27/03/1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في حين ودون أي شروط وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء.¹

كما أن كون المادتان 800،801، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتجدر الإشارة إلى أن الغرف المحلية بالمجالس القضائية هي التي تحل محل المحاكم الإدارية للفصل في القضايا ذات الصبغة الإدارية إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية على أرض الواقع، وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن لابد على المتضرر ان يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانون، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ، ويتجسد الطعن في قرار المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسسة لدعوه وموقعه من طرف محامي بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك إيداعها أمام ففلم كتاب الضبط للجهة القضائية. أما بالنسبة للجهة القضائية المختصة بالفصل في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

- إما أن يؤيد مطالب المدعى وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن الحفظ العقاري وعلى هذا الأخير ان يواصل إجراءات الشهر.

¹ جديلي نوال، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2017، ص 240

- أو أن يكون مؤيداً لقرار الرفض ففي هذه الحالة يقوم المحافظ بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار.¹

ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

للمتضرر كذلك الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطيئة التي يستدعي لقيامها خطأ تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ.²

وكذلك طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 فإن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضرراً بالغير يترتب عليه مسؤولية مدنية إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما الأخطاء الجسيمة فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما رفاقه من تعويض ذلك برفع دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، أما فيما يخص ميعاد رفع الدعوى فإنه يكون في أجل عام واحد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الأخيرة بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداءً من ارتكاب الخطأ وسب القواعد العامة للقانون المدني.³

وهذا يعني أن خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس التزام الدولة بالتعويض حيث أن دعوى المسؤولية لا ترفع عند المحافظ العقاري مباشرة وإنما ضرر الدولة ممثلة

¹ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 164-165

² حشود نسيم، الشكليات في البيع العقاري، دراسة تحليلية، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، 2013، ص 160.

³ بوشامة كريمة، جليل زينة، شهر التصرفات العقارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007/2008، ص 45.

في شخص وزير المالية والمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيماً فالدولة لها الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض.¹

ولم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلال من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيماً، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامناً أو كفيلاً.²

وبالتالي يفهم من خلال ما سبق أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض على أخطائه العادية المسببة ضرراً للغير فقط، أما إذا كان الخطأ جسيماً ترفع إليه دعوى الرجوع يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، تخضع دعوى المحافظ العقاري لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية في القرارات، أما بالنسبة لميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف الضرر ويتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، أما بالنسبة لنتائج هذه الدعوى فتكون إما بصدور حكم قضائي يقضي بتدارك الأخطاء من قبل المحافظ أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة وإذا تعذر يعوض المتضرر مادياً.³

¹ ريحاني يسمينة، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية وسياسية، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، جانفي 2017، ص 234.

² عباس الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 02، المديرية العامة للبحث العلمي، المركز الجامعي البيض، ديسمبر 2018، ص 61.

³ قان كريم، المرجع السابق، ص 152.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالدفتر العقاري

اختلفت النزاعات العقارية باختلاف طبيعة الدعوى المختصة بالدفتر العقاري ونتيجة وجودهم فضائيين منفصلين كل منهم في اختصاصه بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

ومنه تختلف الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات العقارية لهذا ارتأينا أن نقسم المبحث إلى مطلبين مطلب الأول (المنازعات على القضاء الإداري) والمطلب الثاني (منازعات على القضاء العادي).

المطلب الأول: المنازعات على مستوى القضاء الإداري

كرس المشرع الجزائري معيار العضوية بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدول أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرف فيها"¹، ومنه إذا كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري ومن أهم دعوات دعوى إلغاء الدفتر العقاري ودعوى إلغاء الترقيم العقاري.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولا: الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري

تنص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية الإدارية على أنه:

¹ المادة 800 من القانون 08-0-، المؤرخ في 18 صفر 1429هـ، الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 17 ربيع الثاني 1429هـ، الموافق لـ 23 أبريل 2008، ص 75.

"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه".¹

لذلك فإنّ أي دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي في الشروط المحددة قانونيا من صفة ومصلحة:

أ-الصفة : أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق فلا تقبل الدعوى إلاّ إذا كن المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه تعتبر الصفة جزءا من المصلحة، فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها.

ب-المصلحة: من القواعد المستقرة عليها قانونيا وفقها وقضاء أنه لا دعوى دون مصلحة pas d'intérèt pas d'acyion من خصائص المصلحة أن تكون شخصية أي أن القرار الإداري قد أثر في رافع المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغاؤه، كما يجب أن تكون المصلحة حاضرة وموجودة، وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة، يشترط كذلك أن تكون تلك المصلحة قانونية ومشروعة.

ثانيا: الشروط الخاصة لقبول الدعوى الإلغاء

بعد التأكد من شرطي الصفة والمصلحة، يتحقق القاضي من توافر بعض الشروط الخاصة بالدعوى ومهما شرطين:

أ-شروط متعلقة بالمطعون فيه:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا.
- أن يكون القرار الإداري نهائيا.
- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية.

¹مادة 13من القانون 08-09، المرجع السابق، ص 4.

ب- شروط الميعاد:

تتميز المنازعات الإدارية لاسيما دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع لحماية المتقاضين والإدارة، لهذا وضع المشرع قواعد تنظم شرط الميعاد في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحدد اختلاف القواعد التي تحكمها.¹

ثالثا: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

قبل الولوج مباشرة إلى أسباب إلغاء الدفتر العقاري وجب التفكير والإشارة إلى أن الشروط رفع الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإبراء ما عدا ما استثناه القانون بنص خاص، أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، فاعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية.

وقد اتفق الفقه والقضاء على، عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه هي خمسة وتتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة.

بالنسبة لعيب الاختصاص: فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة عدم الاختصاص الشخصي.²

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني وذلك بإصدار قرار منح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.

¹ زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 26-27-30.

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 199.

❖ أما وفي حالة مخالفة الشكل والإجراءات: المقررة لتسليم الدفتر العقاري بالنسبة لشكله لا يمكن تصور مخالفة لكن مخالفة إجراءات تسليمية كمنحة للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق.

❖ أما بالنسبة لعبيب السبب: فالقاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسببها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك.

❖ أما بالنسبة لعبيب مخالفة القانون: عند إصدار الدفتر العقاري، فلا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء لأنه يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغاءه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري.

❖ أما عن عيب الانحراف بالسلطة: المقصود به خروج الإدارة على المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة.¹

رابعاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على رفع الدعوى المتضمنة إلغاء الدفتر العقاري إيقاف وتجميد أي تصرف قد يقه على العقار موضوع ومجل دعوى الإلغاء وفي حالة صدور حكم أو قرار يقضي صراحة بالإلغاء أصبح معدوماً منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن في مواجهة الأطراف والإدارة على حد سواء.

فيجوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة أطراف النزاع وينتج عن صيرورته نهائياً زوال الأثر المطلق لحجية هذا السند، ويتم عندها إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الإلغاء وبالتالي عدم إمكانية الاحتجاج به.

¹ رباحية عماد الدين، مرجع سابق، ص 224.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

إذا اكتشفت مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرقاً احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني فإن المادة 18 من القانون رقم 02/07 جاء فيها: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹، وهذا خول الحق برفع دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني، وهذا بعد شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى عملاً بنص المادتين 17 فقرة 03 و 519 من قانون الإجراءات المدنية.

كما يحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري في حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير². وفي حالة الترقيم العقاري النهائي.

أولاً: دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

نصت المادة 16 فقرتها الأولى من المرسوم 63-76 على ما يلي " لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا المرسوم إلاّ عن طريق القضاء"³.

وهذه القاعدة العامة في إجراءات مراجعة مضمون الترقيم النهائي سواء بإلغائه أو تعديله مع الاستثناء الذي جاءت به المادة 23 مكرر من الأمر 74-75.

¹ - مادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 02-07، المرجع السابق، ص 21.

² - ابن علي معمر، عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 02، العدد 01، ص 150.

³ - المادة 16 الفقرة 01 المرسوم التنفيذي 63-76. المرجع السابق، ص 498.

وتعتبر دعاوى مراجعة الترقيم النهائي سواء بالإلغاء أو بالتعديل دعاوى مشروعية لكون الترقيم النهائي قراراً إدارياً بآتم معنى هذا المصطلح وتخضع الدعوى بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من جهة ولشروط قبول الدعوى المتعلقة بأجل الطعن من جهة ثانية.

كما يجوز له في حالة إلغاء قرار الترقيم النهائي لعدم مشروعيته أن يقضي وفقاً لأحكام المادة 978 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناءً على طلب الخصوم بإعادة الترقيم في الاتجاه الذي من أجل مخالفته ألغي قرار الترقيم المطعون فيه.¹ ثانياً: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت:

إنّ المحافظ العقاري عندما يتلقى وثائق المسح يقوم بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري للعقار الممسوح، ولكل من يريد الطعن في هذا الترقيم ابداء اعتراضه على هذه العملية.

فإذا كان الاعتراض بين الأفراد وترتب عن محاولة الصلح فشل المحافظ العقاري بالتوفيق بين أطراف النوع، وقام بتوجيههم إلى القضاء من أجل عرض النزاع على القاضي العقاري المختص أما إذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة أو من طرف أحد الأشخاص الإدارية العامة بما فيها البلدية أو الولاية بالاحتجاج على أنّ العقار محل الترقيم لفائدة الخواص يدخل ضمن أملاك التوثيق العام للدولة، فإنّ عدم التوصل إلى تسوية النزاع ودياً، يمكن من له مصلحة في ذلك رفع الأمر إلى القضاء المختص من أجل إلغاء الترقيم المؤقت، الذي يؤول الاختصاص بالفصل فيه إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

يمكن للخواص مباشرة دعوى إلغاء الترقيم المؤقت الذي تم قيده لفائدة الدولة بمناسبة عملية المسح وشهر الوثائق في حالة عدم وجود شخص يطالب بحق الملكية على العقار بترقيمه باسم الدولة لمهلة سنتين.

غير أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي يمكنه وقبل انقضاء هذه المهلة ابداء اعتراضه على هذه العملية إذا كان له دليل أو سند يدعم ادعائه من رفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة، للمطالبة بإلغاء الترقيم الذي تم لمصالح الدولة.¹

¹ - رواجي محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات الإدارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، يوم 02 أبريل 2015، ص 14-15.

المطلب الثاني: المنازعات على مستوى القضاء العادي

أثناء سير إجراءات إعداد الدفتر العقاري قد تنشأ نزاعات حول الإجراءات الأولية والتي تشمل عملية المسح العقاري والتحقيق في الملكية ونتيجة لذلك تم تخصيص كل من الاختصاص العقاري والجزائي، حيث سنتناول ك فرع أول اختصاص القاضي العقاري والذي يتدخل في المنازعات التي تنشأ بين الخواص، أما ك فرع ثاني سنتطرق إلى اختصاص القاضي الجزائي حيث يختص هذا الأخير في النزاعات والأخطاء التي تكون ناتجة عن المحافظ العقاري.

الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

أولاً: الإختصاص النوعي للقاضي العقاري

يقصد بالاختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى، حيث يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم الاختصاص العام وفقاً لنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن الاختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الملكية العقارية يرجع إلى القسم العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 ولا تتمتع هذه الأقسام بالاختصاص النوعي وإنما إجراء تنظيمي يشمل تسهيل الفصل في المنازعات العقارية حيث حسب المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصاص القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، كما نصت المادة 512 السابقة على أنه " ينظر للقسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها".

كما يختص القضاء العادي (القسم العقاري) أيضاً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والقائمة بين أشخاص القانون الخاص حسب ما ورد في المادة 516 من قانون

¹ - نور الدين حيرش، مرجع سابق، ص 728.

الإجراءات المدنية والإدارية " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، وبين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"¹ حيث:

1- الدعوى الناشئة عن ايداع وثائق المسح:

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه " يعطي أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها على المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع رعى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين".

فبالرجوع إلى هذه المادة ففي حالة عدم التوصل إلى اتفاق وحل النزاع وديا عن طريق لجنة مسح الأراضي فإن ذلك يفتح المجال لإثارة ورفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية، التي يجب مباشرتها مراعاة للشروط المنصوص عليها قانونا، من حيث إحترام قواعد الاختصاص القضائي، وأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارة من حيث توافر شروط الصفة والمصلحة في رافع الدعوى، مع التقيد بميعاد رفعها، الذي يكون في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف، من أجل رفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع².

2- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص:

قد يحدث أن لا يقدم أي اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني، إلا أن هذا لا يمنع من إبداء الاحتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم التي تختلف مدتها حسب نوع الترقيم.

فإذا قدم للمحافظ العقاري سندات كان الترقيم نهائيا، أما إذا قدمت له سندات لا ترقى إلى العقود الرسمية ففي هذه الحالة يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر، أو الترقيم لمدة سنتين ويمكن من

¹ - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 250-251.

² - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 217-218.

يرغب في الاعتراض على هذا الترقيم الحق في إبداء اعتراضه، وفي حال قبل المحافظ العقاري في الصلح بين الأطراف المتنازعة يؤول الاختصاص للقاضي العقاري على أن يتم رفع الدعوى في غضون 6 أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح.¹

ثانيا: الإختصاص الإقليمي للقاضي العقاري

يقصد بالإختصاص الإقليمي (المحلي) قدر ما لمحكمة معينة من محاكم الطبقة الواحدة من إختصاص بنظر للمنازعات في دائرة إقليم معين أو حدود مكانية معينة.

إن الاختصاص النوعي يهدف إلى تحديد نصيب كل طبقة من طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة بالدعاوي التي يجوز لها النظر فيها، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فقد عنيّ المشرع بتقسيم أرض الدولة التي تنتشر عليها المحاكم إلى دوائر أو مساحات وجعل لها محكمة مختصة بما ينشأ داخل هذه الدائرة أو المساحة من منازعات.

فلقد وضع المشرع ضوابط تبين متى تكون محكمة ما مختصة محليا دون غيرها بنظر للدعوى، لأن القاعدة العامة في الإختصاص الإقليمي هي أن المدعي يسعى إلى المدعى عليه في أقرب المحاكم إلى موطنه *Acter sequitur forumei* وهي قاعدة قديمة كانت موجودة في القانون الروماني وتم إدراجها في أغلب التشريعات الحالية.²

إن قاعدة براءة ذمة المدعى عليه -حتى تثبت عكس ذلك- وأنه تجب له الرعاية فيكون على المدعي أن يسعى إلى المدعى عليه في محكمة موطنه، أي أقرب محكمة إليه.³

حيث هذه القاعدة هي التي أخذ بها المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها " يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للجهة

¹ - حيرش نور الدين، مرجع سابق، ص 727.

² - Vincent Jean et Guinc Hard Serge, *procédure civile*, 27 éd ; op.cit., page 352 : « Cette régrée est traditionnelle, Elle existait dans le droit romain sans droit canonique, dans le droit coutumier, nous la voyons acceptée actuellement par toutes les législations étrangère ».

³ - أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الطبعة الثامنة، مصر، 1981، ص

القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة إختبار موطن يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون خلاف ذلك¹.

ونستخلص مما سبق أن الإختصاص يؤول كقاعدة عامة لمحكمة موطن المدعى عليه وهذا إذا تعلق الأمر بإبطال عقود مشهورة، أما إذا تعلق الأمر بالمنازعة في إجراءات المسح العام أو التحقيق العقاري أو الترقيم المؤقت، فإن الإختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد بها العقار محل النزاع وهذا عملاً بما جاء بأحكام المواد 40 و518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: إختصاص القاضي الجزائي

كقاعدة عامة تكون الدولة مسؤولة عن كل الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها وجبر الضرر بتقديم مائـم للمضرور وهذا حسب ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 والتي جاء بـ " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع فيأجل عام يحدد إبتداءً من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى"².

تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه الشخصي الجسيم إذا توافرت أركان الجريمة في الفعل الذي أتاه، وما ينبغي الإشارة إليه في هذا الشأن أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على حالات قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري ولم تحدد أخطاء المحافظ العقاري مما يستدعي أعمال القواعد العامة في قانون العقوبات وما توصل إليه الفقه والإجتـهاد في هذا المجال.

فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، والذي يبلغ حد الجسامة والخطورة، كأن يقوم باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المبينة والمثبتة من عملية المسح ببيانات أخرى لفائدة شخص آخر، وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي فعل منصوص ومتعاقب عليه بموجب قانون العقوبات.³

¹ - المادة 37، القانون رقم 08-09، المرجع السابق، ص 7.

² - المادة 23 من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق، ص 834.

³ - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، د. ط، الجزائر، 2009، ص 101.

والجدير بالذكر أنه غالباً ما يكون موقف المحافظ العقاري سلبياً، لذا يلجأ مالك العقار الفعلي برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضد مالك العقار بموجب الدفتر العقاري إلى جانب مدير الحفظ العقاري بالولاية بإعتباره ممثلاً للدولة ترفع الدعوى في هذا الإطار طبقاً للقواعد العامة امام القاضي الإداري أخذاً بالمعيار العضوي، بحكم أن الإدارة طرف في النزاع تطبيقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال عام واحد من تاريخ إكتشاف الفعل الضار، ويعتبر الأجل مسقطاً، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي خمسة عشر (15) سنة تسري ابتداءً من تاريخ إرتكاب الخطأ الجسيم.¹

¹ - كوسة حسين، مرجع سابق، ص 170.

الخاتمة

عملت الجزائر جاهدة منذ الاستقلال للقضاء على النظام الموروث عن الإستعمار وتسوية مشكل العقار، وإيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره وحمايته من المساوئ التي لحقته جراء نظام الشهر الشخصي، الذي لم تسلم الملكية العقارية في ظله من العيوب ولهذا تبنت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظم السابق وجعل الدفتر العقاري وثيقة قانونية يمكن لأصحاب الحق استخدامها للتعامل مع الآخرين، حيث يفضل ذلك ثم ضمان حقوق الأفراد وتعزيز الثقة في معاملاتهم، كما قام المشرع بتعزيز مصداقية الدفتر العقاري من خلال إجراء المسح العام للأراضي والتي تكون إجراء سابق له.

وقد خالصنا إلى مجموعة من النتائج هي:

- الدفتر العقاري يعكس الوضعية العقارية على أرض الواقع من خلال ما يتضمنه من معلومات.
- إن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري أنه يعتبر قرار إداري وهذا لأن الخصائص التي يشتمل عليها الدفتر العقاري هي مطابقة تقريبا للخصائص التي يشتمل عليها القرار الإداري.
- تسبق عملية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى صاحب الحق عملية المسح العام للأراضي والتي تعتمد على مجموعة من الإجراءات هي الخرى، تبدأ هذه الإجراءات بقرار الوالي بفتح عملية المسح وتستمر حتى خروج الاشخاص المعنيين للقيام بعملية المسح، وبعدها يتم تنفيذ عملية الترقيم والتحقق العقاري، ثم يتم إيداع الدفتر العقاري وأخيرا إخراج الدفتر العقاري وتسليمه إلى صاحبه الأصلي.
- إن الإخلال بعملية المسح العام للأراضي ينجم عنه مجموعة من الاعتراضات تقدم من قبل أصحاب الملكيات العقارية المتضررين، وذلك في كل مرحلة من مراحل هذه العملية وأن المشرع قد نظم كيفية تقديم الطعون والآجال وكيفية اللجوء إلى القضاء.
- جعل المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة وذلك لتجنب ضياع حقوقهم.
- وكذلك مكن المشرع الجزائري من رفع دعوى على المحافظ العقاري في حالة ما إذا تعسف في استعمال السلطة الممنوحة له لأغراض شخصية (أمام القضاء).

من خلال النتائج المستخلصة نستنتج مجموعة من التوصيات:

التوصيات المقترحة:

- توفير الإمكانيات اللازمة للأشخاص المكلفون بعملية التحقيق العقاري وتسهيل الإجراءات لهم حتى يقوموا بهذه العملية في أقل وقت ممكن.
- القيام بإبلاغ أصحاب الممتلكات العقارية عند خروج الأشخاص المكلفون بالمسح العام للأراضي وتنفيذ هذه العملية بشكل أوسع لتجنب مشكلة عدم حضور أصحاب العقارات والتي تؤدي إلى فقدان حقوقهم، وهذا من أجل الحد من المنازعات التي تثار أمام القضاء.
- تجهيز الأشخاص المكلفون بعملية المسح بإمكانيات متطورة حتى يتم تجنب الأخطاء في عملية القياس.
- إعادة التأكيد على مهام وصلاحيات المخولة للجنة البلدية لمسح الأراضي المنشأة بمناسبة عملية المسح على مستوى كل بلدية من خلال التعليمات والتوصيات خاصة وأن مهمتها الأساسية البت في إعتراضات المتعلقة بمعالم الحدود.
- بخصوص المدة المحددة بثمانية أيام لإمضاء محضر الإستلام للوثائق المسحية المودعة ابتداء من تاريخ الإيداع والتي جاء بها المادة 08 من المرسوم 76-63 فأقترح التعديل لها كون المدة غير كافية لمعالجة جميع النقائص الواردة في الوثائق المسحية، وكذا إعادة تصحيحها.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

01 - القوانين

- ❖ القانون رقم 09.08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية، عدد 21 المؤرخة في 23 ابريل 2008
- ❖ القانون رقم 02.07 المؤرخ 27 فيفيري 2007، المتعلق بتأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية، عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري 2007

2 - المراسيم التنفيذية

- ❖ المرسوم رقم 194.192 المؤرخ في 07 ابريل 1992، المتعلق بمسح الاراضي العام، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 08 ابريل 1992
- ❖ المرسوم رقم 147.08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 26 المؤرخة في 25 ماي 2008
- ❖ المرسوم 62.76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13 ابريل 1976
- ❖ المرسوم رقم 63.76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13 ابريل 1976
- ❖ المرسوم رقم 65.91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991
- ❖ المرسوم رقم 02.07 المؤرخ في 06 يناير 2007، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تهيئة وترقية منطقة التوسع السياحي، جريدة رسمية، عدد 02، المؤرخة في 07 يناير 2007

03-القرارات الوزارية

- ❖ قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1977

04- الأوامر

- ❖ الامر رقم 74.75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 920 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

05- التعليمات

- ❖ التعليمات رقم 16 المؤرخة في 14 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 1998
- ❖ التعليمات رقم 7285 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية

ثانياً: قائمة الكتب والمراجع

أ الكتب

- ❖ أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، طبعة الثامنة، منشأة المعارف، مصر، 1981
- ❖ بعلي محمد الصغير، العقود الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، (د. ط)
- ❖ بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة الاولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006
- ❖ بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، طبعة الاولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007
- ❖ حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009 (د. ط)
- ❖ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003
- ❖ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012
- ❖ رزوقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وحدث الاحكام، طبعة خامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013

- ❖ الطماوي سليمان محمد، الاسس العامة للعقود الادارية (دراسة مقارنة)، طبعة خامسة، مطبعة عين الشمس، القاهرة، 1991
- ❖ علوي عمار، الملكية والنظم العقارية في الجزائر «العقار»، طبعة رابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2004
- ❖ لباد ناصر، الوجيز في القانون الاداري، طبعة ثانية، دار لباد، سطيف، 2007

ب المذكرات

1- دكتوراه

- ❖ جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017
- ❖ حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري "دراسة تحليله"، أطروحة دكتوراه تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، 2013
- ❖ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014
- ❖ سماعيل هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، 2020
- ❖ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012
- ❖ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، كلية حقوق جامعة وهران 2011، 02

2- ماجستير

- ❖ أورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012
- ❖ بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006

- ❖ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007
- ❖ بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون اداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011
- ❖ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ن مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ن 2010
- ❖ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009
- ❖ طوبال رندة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2014
- ❖ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ن تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008
- ❖ قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق، القطب الجامعي بقايد، وهران، 2012
- ❖ قدوس لطفي، التحقيق العقاري كألية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015
- ❖ كرامة وفاء، اثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ن جامعة وهران 02، 2016
- ❖ مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية فيا التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009
- ❖ منقار هوارى، في الشهر العقاري واثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة ادرار، 2015

03- مذكرات المدرسة العليا للقضاء

- ❖ بوشامة كريمة، جعليب زينة، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007-2008

- ❖ عبان عبد الغني، السندات الادارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل اجازة
المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007-2010

04 - المقالات

- ❖ ابن علي معمر، عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية،
المجلد 02 عدد 01
- ❖ براح هدى، خطوات ومراحل عملية المسح الاراضي في ضل التشريع الجزائري، مجلة
القانون العقاري والبيئة، مجلد 11، عدد 02، 2023
- ❖ جبار جميلة ن الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات
القانونية، جامعة أحمد زبانة، غليزان، المجلد 08، عدد 01، جوان 2017
- ❖ حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة
البحوث، العدد 05، جوان 2018
- ❖ حيرش نور الدين، منازعات الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاحياء، جامعة
معسكر، مجلد 22، عدد 30، جانفي 2022
- ❖ رزايقية عبد اللطيف، القارار الاداري محل الخصومة الادارية كشرط لقبول دعوة الاءاء،
مجلة العلوم الانسانية جامعة أم البواقي، عدد 02
- ❖ ربحاني يسمينة، دور المحفظ العقاري في تحقيق الملكية اعقارية، مجلة الدراسات القانونية
والسياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، جانفي 2017
- ❖ زماموش نذير، الاطار المفاهيمي للدفتر العقاري وطبيعته القانونية، مجلة الدراسات القانونية
والسياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 02، مجلد 09، عدد 02، جوان 2023
- ❖ زيدة نور الدين، الدفتر العقاري كالية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، المركز الجامعي
يحي الوشرسي ن تسمسيلات، مجلد 08، عدد 01، جوان 2017
- ❖ عباسسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة باءاء الدفتر العقاري،
مجلة الدراسات في الوضيفة العامة، المركز الجامعي البيض، العدد 02، ديسمبر 2018
- ❖ فاضلي سيد علي، منازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة
الدراسات البحوث القانونية، جامعة المسيلة، مجلد 08، العدد 02، 2023

❖ لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة

البحوث والدراسات القانونية، جامعة احمد زبانه، غليزان، مجلد 08، العدد، 01، 2019

❖ معكوف منى، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجته في اثبات الملكية العقارية الخاصة،

مجلة العلوم الانسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 30، العدد 03، ديسمبر

2019

❖ نصر الدين عاشور، علي دحامية، اشكالية منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري،

مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 16، العدد 01، 2021

05- مذكرات ماستر

❖ بن سليمان نور الهدى، الطعن في قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015

06- المعجم

❖ معجم المعاني الجامع، معجم عربي، عربي .

07 - المراجع باللغة الأجنبية

1-0Vincent jean et guinc Hard serge, procédure civile, 27 éd ; op.cit., page

352 : « Cette regrée est traditionnelle, Elle existait dans le droit romain sans droit canonique, dans le droit coutumier, nous la voyons acceptée actuellement par toutes les législations étrangère

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

1	مقدمة
	الفصل الأول:
	الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري
7	المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري
7	المطلب الأول: التعريف بالدفتري العقاري ومحتواه
7	الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري
9	الفرع الثاني: محتوى الدفتري العقاري
11	- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري
12	الفرع الأول: الدفتري العقاري قرار إداري
15	الفرع الثاني: الدفتري العقاري عقد إداري
17	الفرع الثالث: الدفتري العقاري سند إداري
18	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على الدفتري العقاري
19	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لإعداد الدفتري العقاري
19	فرع الأول: إفتتاح عملية المسح
20	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي
21	المطلب الثاني: إجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري
21	الفرع الأول: إعداد وثائق المسح
24	الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح
24	الفرع الثالث: عملية الترقيم العقاري

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة بالدفتري العقاري والجهات القضائية المختصة به

المبحث الأول: منازعات المتعلقة بالدفتري العقاري	31
المطلب الأول: منازعات إعداد الدفتري العقاري	31
الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري	31
الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري	36
المطلب الثاني: منازعات تسليم الدفتري العقاري (منازعات أمام المحافظ العقاري)	38
الفرع الأول: رفض الإيداع	39
الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر	42
الفرع الثالث: تصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها	45
المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالدفتري العقاري	49
المطلب الأول: المنازعات على مستوى القضاء الإداري	49
الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتري العقاري	49
الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري	53
المطلب الثاني: المنازعات على مستوى القضاء العادي	55
الفرع الأول: إختصاص القاضي العقاري	55
الفرع الثاني: إختصاص القاضي الجزائي	58
الخاتمة	60
قائمة المصادر والمراجع	63
فهرس المحتويات	70

الملخص:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى توضيح المنازعات التي يثيرها الدفتر العقاري، فكان لابد من الوقوف على الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري وهذا من خلال تعريفه وطبيعته القانونية باعتباره قراراً إدارياً أو عقد إداري، وكذلك توضيح الإجراءات التحضيرية والقانونية التي يقوم عليها هذا الأخير.

كما يكمن الهدف الرئيسي في إبراز أهم المنازعات التي يمكن أن تثار بشأن هذا السند والجهات القضائية المختصة بالفصل في كل نزاع.

Abstract :

Through this study, we aim to clarify the disputes raised by the real estate booklet. It was necessary to understand the conceptual framework of the real estate booklet, through its definition and legal nature as an administrative decision or an administrative contract, as well as clarifying the preparatory and legal procedures on which the latter is based.

The main goal also lies in highlighting the most important disputes that could arise regarding this document and the judicial authorities competent to decide each dispute.