

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -

University of Mohamed eh Bachir ei Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law Political Sciences



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون التهيئة و التعمير

الموسومة ب:

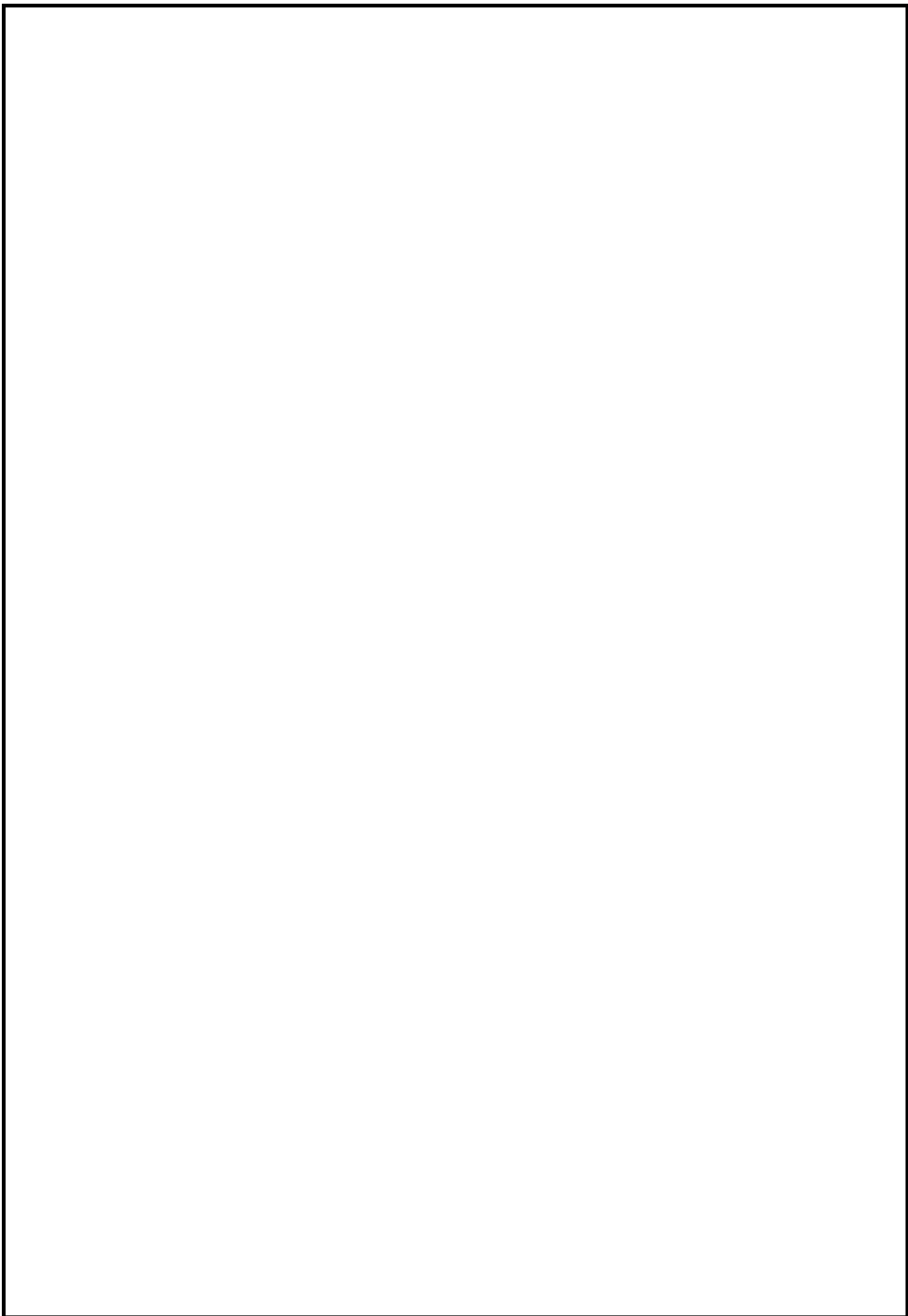
النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطالب : غبولي عامر إشراف: ماني عبد الحق

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
عياش حمزة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ماني عبد الحق	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
بوعافية رضا	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022



# إهداء

أهدي عملي هذا رغم تواضعه وبساطته إلى الوالدين

و إلى الزوجة الكريمة

و إلى أبنائي رغد و غيث اللذاني أتمنى لهما التوفيق و النجاح وأن

تكون مسيرتهما الدراسية حافلة بالإنجازات

و إلى كل من تذوقنا معهم أجمل اللحظات

إخوتنا و أصدقائنا

كما أهدي تحياتي إلى أستاذي المشرف عبد الحق ماني

و إلى كل شخص ساعدني و لو بكلمة طيبة

## شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين  
سيدنا محمد الصادق الأمين

بداية اشكر الله و أحمده حمد عباده الذاكرين أن سهل علي طريقا إلى العلم ثم إلى  
عائلة الكريمة التي طالما شجعتني

وإلى الأساتذة الأفاضل الذين وجهونا و ساندونا

وأتمنى التوفيق إلى طل طالب علم ومعرفة

" العلم يبني بيوتا لا عماد لها و الجهل يخرب بيوت العز و الشرف "

اللهم وفقنا في هذا و إهدنا صراطك المستقيم

# مقدمة

## مقدمة:

يعتبر العقار من الثروات الرئيسية و المهمة بالنسبة للإنسان و ذلك منذ القديم كما يعد من أهم مقومات الإستثمار بحيث يشكل لبنة اساسية في التنمية الإقتصادية و الإجتماعية، فالعقار مجال لإحتضان و ممارسة مختلف الأنشطة الأساسية سواء بشكل رئيسي أو ثانوي الأمر الذي دفع بالدول إلى تنظيم عملية تملك وبيع و شراء العقار.

وبما أن العقار هو الثروة الأساسية التي يملكها الإنسان فقد سعى للحفاظ عليها بكل ما له من وسائل، وللحفاظ على هذا الحق و التقليل من النزاعات التي تثار حول الملكية العقارية ظهر نظام الشهر العقاري الذي يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق المشهر ثبوت مطلق في مواجهة الغير حتى يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة.

وهذا ما يدفعنا للحديث عن أهم مراحل تطهير الملكية العقارية في الجزائر ألا و هي عملية المسح العقاري، وعلى إثر هذا أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد قانون مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، والتي يهدف من خلالها إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري الذي يمر بمراحل عديدة كالترقيم النهائي و الذي ينتهي بالتأشير كأخر مرحلة قبل الوصول إلى تسليم الدفتر العقاري هذا ما جاءت به المادة 32 من المرسوم رقم 32/73<sup>2</sup> المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق

<sup>1</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ج ر رقم 92 المؤرخة في 1975/11/18

<sup>2</sup> الأمر 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05

بإثبات الملكية الخاصة و التي تنص على تسليم المالكين للدفتر العقاري بدلا من شهادة الملكية وذلك تنفيذاً لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08<sup>1</sup>.

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية و الذي يقدم إلى مالك العقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية و ذلك بعد إتمام الإجراءات المادية و القانونية المتعلقة بمسح الأراضي و التي سوف نتطرق إليها بالتفصيل، كما يرد على الدفتر العقاري مجموعة من الإشكالات القانونية و المنازعات كدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري و ما يصاحبها، كما سوف نتطرق إلى حجية الدفتر العقاري و قوته الثبوتية و موقف المشرع و القضاء الجزائري منه.

وتكمن أهمية الدراسة لهذا الموضوع في تبيان الحجية المطلقة للدفتر العقاري بإعتباره سند يحمي الملكية العقارية من خلال البيانات التي يتضمنها و ذلك في ظل المنازعات العقارية و خاصة مع كثافة نصوص التشريع العقاري.

و تهدف الدراسة إلى رفع الستار عن الإجراءات المادية و القانونية التي يجهلها معظم الأشخاص و التي تسبق تسليم الدفتر العقاري و أهم الإشكالات الواردة عليها.

و من أهم الأسباب التي جعلتني أختار هذا الموضوع هي كيفية الفصل في المنازعات العقارية، و التي يكون موضوع أغلب قضاياها هو الملكية و التي ترتبط بالدرجة الأولى بالدفتر العقاري، وهذا ما أنا بصدد توضيحه من خلال دراستي، معتمداً بذلك على المنهج الوصفي من خلال دراسة الظاهرة كما هي في الواقع ووصفها من خلال المصطلحات و المفاهيم، ووجدت نفسي أيضاً مضطراً للاستعانة بالمنهج التحليلي من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية و المفاهيم التي تصب في صلب الموضوع إلا

<sup>1</sup> الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08

و هو الدفتر العقاري، و انطلاقا مما سبق ذكره فإن هذه الدراسة تحاول الإجابة عن الإشكالية التالية:

إلى أي مدى أعتبر النظام القانوني للدفتر العقاري في الجزائر كآلية للإثبات و حماية الملكية العقارية ؟

ولإجابة عن هذا التساؤل اعتمدت خطة ثنائية بحيث قسمت هذي المذكرة إلى فصلين، تطرقت في الفصل الأول إلى النظام القانوني للدفتر العقاري و آليات إعداده و تسليمه، أما الفصل الثاني فتطرقت إلى حجية الدفتر العقاري .



## الفصل الأول:

النظام القانوني للدفتري العقاري

و آليات إعدادة وتسليمه

## الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري و آليات إعداده و تسليمه

تعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري و تسليمه نقطة بداية تحول لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي ذكرناه سابقا و هذا من أجل تطهير العقار و الخروج به من الوضعية المجهولة إلى الرسمية و إضفاء الطابع القانوني للعقارات ، لهذا تناولنا في هذا الفصل الطبيعة القانونية لهذه الوثيقة و نفصل فيما إذا كانت قرار إداري أو عقد إداري كما يراه البعض و نرجع على الآليات و الجهات الرسمية المشرفة على عملية الإعداد و التسليم.

### المبحث الأول: ملكية الدفتر العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات كما تنص عليه المادة 03 من الأمر 74/75 بقولها: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"<sup>1</sup> ، حيث يحتوي على مجموعة من الوثائق المتمثلة في محاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليدونون فيها البيانات بالإضافة إلى سجل الإيداع الذي تقيم فيه الطلبات الخاصة بالسجل فهو عموما سجل الوثائق التي تبين حالة العقار و تعتبر البطاقة العقارية دليلا على الحصول إما على ترقيم مؤقت أو نهائي و الذي يعد كأخر مرحلة قبل إعداد و تسليم الدفتر العقاري كسند يثبت الملكية كما نصت عليه المادة 18 من الأمر سالف الذكر المتضمن الإعداد العام لمسح الأراضي بقولها: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>2</sup>، هذا الذي سوف

<sup>1</sup> المادة 03 من الأمر 74/75 سالف الذكر .

<sup>2</sup> المادة 18 من الأمر 74/75 سالف الذكر .

نتطرق إليه من خلال المطلب الأول اما في المطلب الثاني سنتناول فيه الأساس القانوني للدفتري العقاري.

### المطلب الأول: مفهوم الدفتري العقاري

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتري العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05<sup>1</sup>، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و الذي كان بديلا عن شهادة الملكية التي كانت تسلم إبان حقبة الثورة الزراعية و نستنتج من خلال ما سبق أن الدفتري العقاري يكون نتاجا لعملية المسح العقاري و يعتبر سندا إداريا يصدر من جهة المحافظة العقارية بعد إتمام العملية المادية و التقنية للمسح.

### الفرع الأول: تعريفه

من أجل إعطاء تعريف دقيق للدفتري العقاري يجب تحديد مدلوله اللغوي و الإصطلاحي .

### أولا : المدلول اللغوي

1- كلمة دفتري : مجموعة اوراق مضمومة مستوية الطول و العرض ذات غلاف يحكمها تستعمل للكتابة و التدوين.

2- كلمة عقار : كل ملك ثابت له أصل كالأرض و الدار.<sup>2</sup>

### ثانيا : المدلول الإصطلاحي

إختلفت التعريفات الخاصة بالدفتري العقاري وذلك لأن المشرع الجزائري لم يعرفه صراحة بل ترك ذلك للفقه و نأخذ من ذلك هذا التعريف الذي يقول " بأنه الناطق الرسمي للوضعية

<sup>1</sup> المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

<sup>2</sup> معجم المعاني الجامع، معجم عربي ، عربي.

القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح و ينشأ إستنادا إلى البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري إلى المالك إثباتا لحقوقه و يعد السند الوحيد لإثبات الملكية<sup>1</sup>.

### ❖ ملاحظة

نستنتج من خلال هذه التعريفات بأن الدفتر العقاري إنما هو نتاج عملية المسح العقاري و ليس له تعريف محدد وثابت ، إذن هو وثيقة إدارية ذو حجية ثابتة في مواجهة الغير و التي تثبت الملكية فيما لا يدع مجالاً للشك .

## الفرع الثاني : محتوى و أهداف الدفتر العقاري

### أولا : محتوى الفتر العقاري

بالرجوع إلى القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري<sup>2</sup>

فإننا نجد بأن الدفتر العقاري يتكون من الطابع و ستة جداول و الذي هو عبارة عن مجموعة من البيانات المعرفة للعقار و يتضمن البلدية، القسم، مجموعة ملكية ، سعة المسح، أما الجدول الأول فيكتب عليه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي، الموقع، المسافة ، عدد القطع المكونة.....إلخ.

أما الجدول الثاني فيحوي جميع الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية و التصرفات اللاحقة على العقار بحيث يتم فيه تعيين الملاك من حيث الهوية كالإسم و اللقب الجنسية....إلخ.

<sup>1</sup>مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي تبسة، 2000 ص 139.

<sup>2</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري.

الجدول الثالث: هذا الجدول مهيء ليستقبل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الإشتراك و ممارسة الإرتفاقات الإيجابية و السلبية المنقولة في الجدول الثالث كما تؤشر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة أما الجدول الرابع فيحوي جميع المشهورة بصفة مفصلة كحالة التجزئة إلى قسمين مثلا.....إلخ.

الجدول الخامس: مهيء خصيصا لإستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة مسح الأراضي وذلك بمناسبة التأشير عليها، الجدول السادس توضع فيه جميع البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وذلك مع مراعاة ذكر تاريخ الإجراء و النص القانوني المناسب.<sup>1</sup>

### ثانيا : أهداف الدفتر العقاري

إن الأهمية البالغة التي تمتلكها الملكية العقارية جعل من الضروري تأسيسها على دعائم تبعث الثقة و الإطمئنان، هذا ما جعل المشرع الجزائري يتبنى نظام الشهر العيني رغبة منه في تطهير الملكية العقارية و ذلك بعد تسليم الدفتر العقاري و الذي نذكر من بين أهدافه:

1- تحديد الملاك الحقيقيين و أصحاب الحقوق العينية الظاهرة حيث تسلم الدفتر العقاري يكون كفيلا بتجنب فوضى العقار و العمران و تصفية الوضعية العقارية مما يضع حدا للمنازعات حول الملكية العقارية التي تنجر أغلبها لأروقة المحاكم.

2- حماية الأملاك العقارية و تطهيرها من العيوب من خلال حصول المالك على رقم البطاقات العقارية الذي يعد كإثبات لحقه في ملكية العقار و له أثر مطهر للحقوق العينية العقارية و المقصود به تطهير العقار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 مرجع سابق.

<sup>2</sup> لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لأثبات الملكية العقارية ، مجلة علمية نصف سنوية تسعى بالبحوث و الدراسات القانونية المجلة رقم 08/ العدد 01-2014. ج غليزان.

## المطلب الثاني : الأساس القانوني و الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

بعد التطرق إلى محتوى الدفتري العقاري و جب التطرق إلى الأساس القانوني و كذا الطبيعة القانونية للدفتري العقاري و هذا ما سوف نتناوله بالتفصيل من خلال هذا المطلب .

### الفرع الأول : الأساس القانوني للدفتري العقاري

يستمد الدفتري العقاري أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و كذلك الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري في القسم الثاني من المادتين 18-19 ثم التطرق للدفتري العقاري على أنه المرآة العاكسة للبطاقة العقارية<sup>1</sup> .

### ❖ ملاحظة

نستطيع القول أن شهادة ميلاد الدفتري العقاري هي المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 و التي تنص على أنه: " تستبدل شهادة الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إتمام عملية المسح العام<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري عملاً إدارياً يصدر عن هيئة إدارية مختصة ألا و هي المحافظة العقارية و من المعروف أن الإدارة تخاطب الأفراد و الهيئات الإدارية المختلفة و تفصح عن نيتها على شكل إما قرار إداري و الذي يصدر بالإرادة المنفردة و الملزمة للأفراد ، و إما العقد الإداري و الذي تجد الإدارة نفسها مضطرة لتحقيق ما تسعى إليه الإدارة فهذه

<sup>1</sup> المادتين 18-19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية العدد 15-20 فيفري 1973، المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 .

الإزدواجية و بإعتبار الدفتري العقاري عملاً إدارياً كان إلزاماً علينا أن نحدد الطبيعة القانونية له لما لها من أهمية بالغة و خاصة في حالة المنازعات القائمة حوله هذا ما سنتناوله في نقطتين.

### أولاً : الدفتري العقاري عقد إداري

تعددت تعريفات العقد الإداري بتعدد البحوث و الإجتهدات فأخذنا منها التعريف التالي: " ذلك الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه و تظهر فيه نية الإرادة من خلال الأخذ بأحكام القانون العام و آية ذلك أن يتضمن شروط إستثنائية ، و غير مألوفة في القانون الخاص و أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك المباشر في تسيير المرفق العام"<sup>1</sup>

كما عرفه البعض الأخر على أنه " إتفاق يكون أحد أطرافه شخصاً معنوياً عاماً بقصد أحد المرافق العامة أو تسييرها و تظهر فيه النية بأخذ أسلوب القانون العام"<sup>2</sup>

### 1- أركان العقد الإداري:

تتمثل أركان العقد الإداري في:

أ- أن تكون الإدارة أحد أطراف العقد.

ب- أن يكون للعقد علاقة بمرفق عام.

و إذا ما قارنا الدفتري العقاري مع خصائص العقد الإداري من حيث التشابه و الإختلاف

فإننا نستنتج ما يلي:

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، ص 50.

<sup>2</sup> عبد العزيز عبد المنعم، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية 2005 ، ص 08.

- **أوجه التشابه:** من حيث الركن الأول و الذي يستوجب بأن تكون الإدارة أحد أطراف العقد فإننا نجد ذلك في الدفتر العقاري بحيث تظهر فيه الدولة بشكل واضح كصاحبة سلطة و سيادة.

- **أوجه الإختلاف :** أما الركن الثاني من أركان العقود الإدارية و التي تجبر على أن يكون للعقد علاقة بالمرفق العام فهذا يتنافى مع خصائص الدفتر العقاري فقد لا تكون له علاقة بالمرفق العام و يصدر لصالح الأشخاص العامة و الأفراد.

### ثانيا : الدفتر العقاري قرار إداري

من الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء الإداريين حيث أنه و من الجانب القضائي فقد عرفت محكمة القضاء الإداري القرار الإداري في حكمها الصادر في 28 فبراير 1954 كالتالي: " إن القرار الإداري هو إفصاح جهة الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون على إرادتها الملزمة بما لها من سلطة عامة بمقتضى القوانين و اللوائح و ذلك بقصد إحداث مركز قانوني معين ما كان ممكنا و جائزا قانونا و كان الباعث عليه ابتلاء مصلحة عامة".<sup>1</sup> أما الفقه فقد أعطى للقرار الإداري تعريفا يتصف بالدقة و الشمول حيث يقول : " هو تصرف قانوني من جانب واحد يصدر عن شخص عام في نشاط إداري ".<sup>2</sup>

### 1- خصائص القرار الإداري: نذكر أهم الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري وهي :

أ- القرار الإداري تصرف قانوني.

ب- القرار الإداري عمل إنفرادي .

ت- القرار الإداري صادر عن الإدارة بإعتبارها سلطة إدارية.

<sup>1</sup> محمد أنور حمادة ، القرارات الإدارية و رقابة القضاء، دار الفكر الجامعي، مصر ، 2004 ، ص 12.

<sup>2</sup> فيتاوي عبد القادر ، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق تلمسان،

2008، ص 48.



و لمقارنة الدفتر العقاري مع خصائص القرار الإداري من حيث أوجه الإختلاف و التشابه فإننا نستنتج بأنه:

من حيث الخاصية الأولى وهي تصرف قانوني نجد بأن الدفتر العقاري يحدث مركز قانوني جديد كمنح أحد أطرافه حق الملكية أو يعدل عن طريق البيع و بهذا فهو يتشابه مع القرار الإداري ، حيث الخاصية الثانية و التي تفيد بأن القرار الإداري عمل إنفرادي فهو كذلك حيث يصدر من الجهة الإدارية المختصة بصفة سلطة إدارية فنجد الدفتر العقاري أيضا يصدر عن سلطة إدارية وطنية ألا و هي المحافظة العقارية و التي تتمتع بإمتميازات الإدارة العامة و عليه لا وجود لإختلافات مع القرار الإداري و لهذا نستنتج بأن الدفتر العقاري قرار إداري و ليس عقد إداري.

## المبحث الثاني : الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي و كيفية إعداد الدفتر العقاري و تسليمه

بما أن عملية المسح تتصف بطابع تقني دقيق، لذلك إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات ، وإقامة بنك لذلك تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية

وتبدأ عملية المسح بإستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، ومن ذلك سنحاول دراسة الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فنبدء الحديث عن لجنة مسح الاراضي و الوكالة

الوطنية لمسح الأراضي في المطلب الأول، ثم الحديث عن إعداد الدفتري العقاري في المطلب الثاني .

### المطلب الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يعتبر المسح العقاري عملية تقنية و قانونية تهدف إلى جمع البيانات الخاصة بهوية العقار و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه و إسم مالكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه مما يؤدي إلى تثبيت الملكية و الحقوق العينية و التي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري.

#### الفرع الأول : مفهومها

##### أولا : مهامها

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 89-234<sup>1</sup> المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 على أنه " تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الدولة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني ، و هذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر و يمكن أن يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأمالك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه بإستمرار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

<sup>2</sup> عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، شهادة الماجستير كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة الجزائر 2009-2010 ص 34 .

## ❖ ملاحظة

نلاحظ أن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهامها أساسية و هي عملية المسح العام و مهام إستثنائية في مجال الجرد العام كما ينص عليه القانون و هذا ما سوف نتطرق إليه .

**1- المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي**

- حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 98-234 و التي تبين المهام الأساسية للوكالة ألا و هي " عدلت المادة 05 بالمرسوم 92-63 تتولى الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ما يلي :
- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي لوضع مسح عام للأراضي و ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .
  - تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة اها .
  - تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و تضبطها بإستمرار .
  - تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .
  - تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري .
  - تنظيم الأرشفة و الإستشارة و نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الألي و تسهر على ضبطها بإنتظام .

- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية .
- تتجزر التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لإحتياجات المسح .
- مكلفة بتطوير وسائل التصميم و الدراسات للتحكم في التقنيات المتصلة بها .

## 2- المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تنفيذ مهام إستثنائية في حالة ما طلب منها ذلك و هذا تطبيقا لنص المادة 7 من المرسوم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم 92-63<sup>1</sup> كالجرد العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية ، ونذكر بعض المهام أيضا و التي تتمثل في :
- تنظيم مصف للمعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام للعقارات و الأملاك الوطنية و معالجتها .
  - تحضير إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بإنتظام .
  - إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الوطنية و تطويرها .
  - كما يمكن للوكالة الوطنية أيضا أن يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية بأشغال الطبوغرافيا و رسم حدود الملكيات العقارية و تجزئة الأراضي و قسمة الملكيات و إعادة تثبيت الحدود بينها .
  - كما يمكن للوكالة أن تبرم أي صفقة و إتفاقية أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية و هذا وفقا للتنظيم المعمول به و لاسيما قانون الصفقات العمومية .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 89-234 مرجع سابق .

- كما يمكن للوكالة أن تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسات للتحكم في التقنيات المتصلة لهدفها و يمكنها أن تجري أي دراسة أو بحث له صلة بميدان نشاطها .

### الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية و هي تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تتضمنه القوانين و التنظيمات المعمول بها و هي عبارة عن تنظيم هرمي يبدأ بالمستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير و الإدارة كما أنها تعتمد تنظيمات داخليا بتقسيماتها إلى مديريات و نتناول فيما يلي:

**أولا :** بالرجوع إلى نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر و التي تنص على : " يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير " <sup>1</sup>.

مجلس الإدارة هو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقا لنص المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي المذكورة أعلاه و يرأس هذا المجلس ممثل وزير المالية و يتكون حسب نص المادة 13 من :

- ممثل وزير الدفاع الوطني
- ممثل وزير الداخلية
- ممثل وزير التعمير
- ممثل وزير الفلاحة
- ممثل وزير النقل
- ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي
- ممثل مندوب التخطيط

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 89-234 ، مرجع سابق .

و يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية ، يجتمع المجلس مرتين في السنة و كلما إقتضت الضرورة وذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضاء المجلس أو بناء على طلب من المدير ، وتكون وظائف الأعضاء مجانية غير أن مصاريف التنقل و الإقامة يتم تعويضها لهم و ترسل الإستدعاءات الخاصة بالإجتماعات إلى الأعضاء على الأقل كل يوم قبل تاريخ الإجتماع و تقلص إلى 08 أيام في حالة الإستعجال ، و يمكن للمجلس الإستعانة بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوبة مناقشتها أو من شأنه إفادة الأعضاء في مداولات المجلس .

### 1- المجالات التي يهتم بمداولتها مجلس الإدارة

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89-234 : " تزود الوكالة بمجلس إدارة يكلف بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة و عملها و التداول فيها و تقريرها و لهذا الغرض يتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية على الخصوص :

- مخطط العمل السنوي و المتعدد لسنوات
  - الجداول التقديرية للإيرادات و النفقات و ميزانية الوكالة
  - النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة و سيرها
  - حصيلة النشاط السنوي و التسوية المحاسبية و المالية
  - يدلي برأيه في موضوع الصفقات و الإتفاقيات
- كما يتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يلي:

- مشاريع بناء عمارات و إكتسابها و بيعها و مباداتها
- قبول الهبات و الوصايا و تخصيصها

- إقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة و عرضها على السلطة الوصية<sup>1</sup>

## 2-المدير العام

يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 سالف الذكر ، مدير يتم تعيينه و إنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد إقتراحه من قبل وزير المالية و يشرف المدير العام على تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

كما يمثلها قانونا و يتولى إدارة شؤونها و هو الأمر بالصرف في ميزانيتها و هو المسؤول عن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة و يعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين .

❖ طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر على : " يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير المالية و السلطة الكلفة بالوظيفة العمومية كما يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة " .

و بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 09/07/1994 و 10/03/1990 اللذان يحددان التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>2</sup> .

حيث نجد على المستوى المركزي ثلاثة مدرجات و هي :

1- مديرية الإنتاج و تضم مديرتين فرعيتين و هما :

<sup>1</sup> ريم مراحي مرجع سابق ص 30 .

<sup>2</sup> نورة أورحمون ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر 2012 ص 137 .

- المديرية الفرعية للتخطيط: و التي تضم مكتب مراقبة التسيير و مكتب التخطيط لمسح الأراضي .
- المديرية الفرعية للمراقبة و المنازعات : و التي تضم مكتب المنازعات و مكتب العلاقات العامة و مكتب التفتيش<sup>1</sup>.
- 2- مديرية التخطيط و المراقبة و المنازعات و تضم مديريتين فرعيتين و هما :
  - المديرية الفرعية للتصوير القياسي و أنظمة الإعلام و تضم مكتب أنظمة الإعلام و مكتب التصوير القياسي
  - المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية و الطبوغرافيا و تضم مكتب الطبوغرافيا و مكتب قاعدة رسم الخرائط .
- 3- مديرية إدارة الوسائل و تضم أربع مديريات فرعية هي :
  - المديرية الفرعية للموظفين و التكوين و تضم مكتب الموظفين و الشؤون الإجتماعية و مكتب التكوين و تحسين المستوى .
  - المديرية الفرعية للميزانية و المحاسبة و تضم مكتب عمليات التجهيز و مكتب المحاسبة و مكتب ميزانية التسيير .
  - المديرية الفرعية للوسائل العامة و تضم مكتب الهياكل القاعدية و مكتب الوسائل و الصناعة .
  - المديرية الفرعية للدعم التقني و تضم مكتب الوثائق و الأرشفة .

### المطلب الثاني : إعداد الدفتري العقاري و تسليمه

لا يتحقق إعداد الدفتري العقاري إلا عن طريق عملية المسح العام للأراضي هاته الأخيرة التي تسيير وفق إجراءات تقنية و قانونية و هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب حيث

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المحدد للتتظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الصادر بالجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 26/05/2002 .



و قبل التطرق إلى إعداد الدفتري و جب تقديم تعريف لعملية المسح العقاري و التي تعتبر عملية فنية و قانونية تهدف إلى جمع البيانات الخاصة بهوية العقار و المتعلقة بموقه و حدوده و قوامه و نوعه و إسم مالكه و الحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت و نهائي و ذلك عن طريق تأسيس وثائق مسحية و التي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : الإعلان عن عملية الإقتتاح للمسح العام للأراضي

يتم إفتتاح عملية المسح العام للأراضي بقرار من الوالي المختص إقليمياً<sup>2</sup> يحدد فيه تاريخ الإفتتاح و الذي يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجريدة اليومية الوطنية حيث يعلم بها المواطنون عن طريق لص الإعلانات في مقر الدائرة ، البلدية المعنية و كذا البلديات المجاورة<sup>3</sup> و يكون هذا بناء على إقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي حيث يلتبس هذا الأخير بموجب مراسلة منه إفتتاح عملية المسح في بلدية ما إما كلياً أو جزئياً بحيث يشمل المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي حسب كل حالة من الحالات ، ويتم إختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة إعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها و كثرة المعاملات العقارية أو الأهمية الإقتصادية و غيرها من الإعتبارات .

و الغرض من هذا النشر الواسع لإعلان إفتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور و لاسيما الملاك و الحائزين منهم و إحاطتهم علماً بأن عملية تحديد عقارتهم سيتم إنطلاقها في إطار مسح الأراضي العام حتى يتقدمو لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم و تقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن و يؤدي ذلك حتماً إلى إنجاز المطلوب في أقصر وقت في حالة

<sup>1</sup> المادتان 1،2 من المرسوم 84-234 سالف الذكر .

<sup>2</sup> المادتان 2-3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30، سنة 1976.

<sup>3</sup> مجيد خلوفي نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ط2 دار هومة للطباعة و النشر الجزائر 2007 ص 110.

الإستجابة الكثيفة للمعنيين و منه تكون عملية التحديد و التحقيق الميداني ذات فعالية و تظهر بعدها النتائج في خلاصة عملية المسح بغياب الملكيات المسجلة لحساب المجهول و في حالة العكس تكون النتيجة العكسية التي تتمثل في كثرة العقارات المجهولة و كثرة المنازعات العقارية فيما بعد.<sup>1</sup>

### أولا : إنشاء لجنة المسح

تشكل هاته اللجنة حسب التحديد الذي وضعه المشرع الجزائري في مادته 07 من المرسوم التنفيذي 76/62 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 134<sup>2</sup>/92 إلى جانب رئيسها الذي يعمل بصفة قاضي معين من طرف رئيس المجلس القضائي عن المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائب للرئيس و ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة و كذا ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية و ممثل عن وزارة الدفاع الوطني ، و ممثل أيضا عن مصلحة التعمير في الولاية و موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، و مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين و يشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري. إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة

<sup>1</sup> عماد الدين دحايمية مرجع سابق ص 224 .

<sup>2</sup> المادة 07 من المرسوم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92.

في الولاية و يجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، و بدعوة من رئيسها، و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، و هي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، و يتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة و تحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

### 1- مهام لجنة المسح

وفق لنص المادة 06 من المرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07<sup>1</sup> ، فإن مهام

اللجنة يتمثل فيما يلي :

- جمع كل الوثائق و البيانات و تسليمها للأعوان المكلفين بالمسح لكي تساعد في عملية التحديد و التحقيق حول الملكيات كالوثائق العقارية .
- من مهامها أيضا التأكد و تثبيت حدود العقارات أي تعيين حدود الملكية و الحقوق العينية العقارية.

### 2- عمل لجنة المسح

يتمثل عمل اللجنة في المداولات و التي تخضع للتصويت بالأغلبية و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين و تحرير مداولات اللجنة في شكل محضر و تنفيذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي المختص إقليميا.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : نظام السجل العقاري

بما أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري كان من الضروري بنا التعريف بالسجل العقاري ثم الإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها لإنشاء هذا السجل و هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفرع .

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07.

<sup>2</sup> المرسوم 62/76 مرجع سابق.

## أولا : مفهوم السجل العقاري

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا معينا للسجل العقاري و إكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه و كيفية مسكه و هذا ما نص عليه الأمر 74/75 سالف الذكر ، و بالتحديد المادة 03 منه بقولها : " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"<sup>1</sup> ، و إذا ما تأملنا نص هاته المادة نجد بأن السجل العقاري ما هو إلا مجموعة وثائق تتمثل في البطاقات العقارية و التي تدون فيها الحقوق العينية العقارية.

## ثانيا : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

أ- إيداع وثائق المسح : بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي تسلم وثائق المسح إلى المحافظة العقارية و يعمل المحافظ العقاري بدوره على تحرير محضر تسليم هاته الوثائق حيث تكون وسيلة لإثبات الإيداع و يشترط ان يتضمن تاريخ الإيداع لحاله من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية كما يتضمن المحضر بالتفصيل الأماكن التي تم مسحها و أسم البلدية و الأقسام وذلك تحضيرا لعملية الإشهار في جميع الوسائل التي من شأنها أن تعلم العامة كالجرائد و الملصقات في الأماكن العمومية و ذلك خلال 08 أيام من تاريخ الإستلام على أن يجدد المحضر كل 15 يوم لمدة 04 أشهر كاملة و السبب هو تمكين أصحاب الحقوق و الملاك و أكبر قدر ممكن لهم مصلحة في هذا الأمر للحضور للمحافظة العقارية و تسلم لهم إما الدفتري العقاري أو شهادة التقييم العقارية المؤقتة.<sup>2</sup>

## ب- ترقيم العقارات

<sup>1</sup> المادة 03 من الأمر 74/75 سالف الذكر .

<sup>2</sup> قويدري الحاج ، مرجع سابق ، ص 68 .

عملية الترقيم مهمة جدا و هي مكملة و متممة لعملية المسح العام لذا تسوي أحكام الترقيم منذ تحرير محضر إستلام وثائق المسح و تكمن الحكمة في ذلك كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترقيم على السجل المعني ، و لهذا واجب على المحافظ العقاري ان يستغل البطاقة العقارية نموذج T10 و التي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني و أن يحرص على أن تكون البطاقة العقارية المكونة للسجل العقاري متوفرة بكمية كافية و بعد دراستها يمكن أن يكون أمام واحدة من الحالات الأتية: إما عقار بسند كما قد يكون عقار بدون سند و لا يمكن للمحافظ تحديد وجود حقوق عينية و أيضا احتمال وجود عقار لم يكن موضوع مطالبته لأي شخص كان و أيضا عقار بدون سند محل حيازة و مدتها كافية لتحقيق التقادم المكسب و في هاته الحالة يكون الترقيم كالآتي<sup>1</sup>:

1- **الترقيم المؤقت** : في الحالة الأولى يكون هذا الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم و ذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب و يصبح الترقيم نهائيا بعد إنقضاء هذه المدة إذا لم يكن هناك إعتراض ، و في الحالة الثانية يكون الترقيم لمدة سنتين و يكون بالنسبة للعقارات أن يفصل بشكل نهائي في أمرها و لكن و بعد إنقضاء السنين يكون الترقيم نهائيا<sup>2</sup>.

2- **الترقيم النهائي**: أما بالنسبة للترقيم النهائي فقد يحصل بصورة فورية في حالة ما إذا كان السند ثابتا و بحوزة المعني دلائل إثبات قوية لا تدع مجالا للشك كما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 و يتحول أيضا الترقيم المؤقت إلى نهائي و ذلك بعد إنقضاء الأجل

<sup>1</sup> بوخاري صورية ، قادري سيليا ، المسح العام للأراضي في الجزائر ، شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، ص 49.

<sup>2</sup> المادتين 14-15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المحددة و في غياب أي إعتراض أو إحتجاج من ذوي المصلحة و الذي تطرقنا إليه سابقا يسلم بعد الترقيم النهائي دفترا عقاريا للملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية و في حالة الشيوخ يعد دفترا واحدا يحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية كما ينقل المحافظ العقاري في السجل العقاري قيود الإمتيازات و الرهون العقارية و حقوق النخسيس غير المشطب عليها و التي لم تتقضي مدة صلاحيتها.

3- **مسك مجموعة البطاقات العقارية:** بعد الإنتهاء من عملية إيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها تحوي كل بطاقة المعلومات حول أصحاب الحقوق المذكورين و تحوي أيضا على قسمين حيث يشتمل القسم العلوي على جميع البيانات الخاصة لهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، أما القسم السفلي فيحوي جدولاً تكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات و يختلف ترتيب هذه البطاقات حسب طبيعة الشخص حيث إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا بالنسبة للأشخاص الطبيعية ، يتم ترتيب هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه البطاقات<sup>1</sup>.

4- **تسليم الدفتر العقاري :** بعد الإنتهاء من عملية المسح و جميع الإجراءات كإنشاء البطاقات العقارية و عملية الترقيم تأتي مرحلة التأشير على الدفتر العقاري و تسليمه بإعتباره سندا قانونيا ذو حجية قوية تبين فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من تصرفات وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 حيث يكون التأشير بالحبر الأسود الذي لا يمحي و بشكل واضح وتمنع الشطب و تشترط أيضا أن تكون الأسماء العائلية بالأحرف الكبيرة و هذا ما يوضح فرض المشرع على صحة هذه الوثيقة تجنبا لأي خلط في الألقاب

<sup>1</sup> قويدري عبد الجليل ، مرجع سابق ، ص 56.

اما في عملية التسليم فإذا كان الشخص واحدا فإن التسليم يكون له شخصا أما إذا كان على الشيوع فيعينون وكيل لتسليم الدفتري العقاري كما يمكن في حالة الضياع الحصول على دفتري جديد عن طريق طلب مكتوب و مسببا للمحافظ العقاري.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> فاتح بيبس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ماستر كلية الحقوق ، جامعة جيجل 2014/2015 ص 103.

## خلاصة الفصل

يمكن تلخيص ما جاء في هذا الفصل و المتعلق بالنظام القانوني للدفتري العقاري و آليات إعداده و تسليمه أي رغبة الدولة في تطهير الوعاء العقاري و تثبيت الملكية العقارية ، وهذا كان جليا من خلال عملية المسح العام للأراضي و هذه الأخيرة التي أسست لقاعدة بيانات حقيقية حول وضعية العقار في البلاد عن طريق الجهود المبذولة من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و الإمكانيات المادية التي سخرتها الدولة لهذا الشأن لتنتهي هذه العملية بتسليم الدفتري العقاري ، هذه الوثيقة التي تثبت الملكية و تعتبر كمرآة عاكسة لوضعية العقار القانونية و جميع الحقوق الواقعة عليه ، و منه فإن الدفتري العقاري وثيقة ذات أهمية بالغة، لا أحد ينكرها لأنه يضع حدا لأغلب المنازعات العقارية في المحاكم و التي تقوم أغلبها حول الملكية و الحقوق المرفقة لها .



الفصل الثاني:

حجية الدفتر العقاري

## الفصل الثاني : حجية الدفتر العقاري

تهدف دراستنا في هذا الفصل إلى توضيح مدى حجية الدفتر العقاري ، هذا الأخير الذي أوجده المشرع الجزائري بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 و المتعلق بإثبات الملكية الخاصة فقد اختلفت الآراء و تعددت حول ما إذا كانت الحجية مطلقة أو نسبية في الإثبات و خاصة الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، هذا الأخير يتمخض في النهاية عن الدفتر العقاري و الذي يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية في المناطق المسموحة ، كما تشير إليه المادة 19 من الأمر سالف الذكر و لما تبنى مسح الراضي العام في الجزائر نظام الشهر العيني هذا الخير الذي يقوم على مجموعة من المبادئ و أشهرها مبدأ القيد المطلق و الذي مفاده أن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل المعني ما أدى إلى نشوب نزاعات حول الحق في الملكية بإعتبار أن هناك من يتبنى الملكية دون وثيقة أو دليل ما يعرج بنا على موقف القضاء و التشريع من خلال الأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن ومختلف التشريعات أيضا سنتناوله في المبحث الأول أما المبحث الثاني فقسّمته إلى مطلبين حيث تناولت في الأول المنازعات على مستوى القضاء الإداري أما المطلب الثاني فتناولنا المنازعات التي على مستوى القضاء العادي.

## المبحث الأول : الحجية القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية في المناطق المسموحة بناء على الأمر 74/75<sup>1</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ونفهم من هذا أن له حجية بإعتباره سند قانوني رسمي و بالإمكان إستظهار و الإحتجاج به أمام القضاء إذا ما دعت الحاجة لذلك كقاعدة عامة لكن و بالمقابل هناك حالات نلاحظ فيها أن حجية الدفتر العقاري في الإثبات تبقى نسبية و ذلك من خلال إقرار المشرع الجزائري بإمكانية الطعن في الدفتر العقاري و سن الطعن في الحقوق المنتهكة هذا ما أكدته نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 لهذا سوف نتناول من خلال المطلب الأول موقف أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري و حججهم في ذلك ، و أنصار الحجية النسبية و حججهم في هذا الموقف.<sup>2</sup>

### المطلب الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الموقف بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري كون هذا الأخير يستمد صحة معلوماته من السجل العقاري و من البطاقات العقارية الناجمة عن عملية مسح الأراضي العام ، هاته الأخيرة و التي تمر بمراحل و إجراءات تقنية و قانونية تشتمل إلى تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام و كون الموظفين متخصصين في المجال التقني و القانوني مما لا يدع مجالاً للشك و هذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار من وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سنداً للملكية ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الأمر ر 74/75 مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 85 من المرسوم رقم 63/76

<sup>3</sup> المادة 15 من الأمر 74/75 سالف الذكر

كما أن الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العيني و التي تضفي عليه صفة الرسمية المطلقة و الحجة الدامغة

### الفرع الأول : خصائص نظام الشهر العقاري

#### أولاً : مبدأ التخصيص

و ذلك بتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار يتم تدوين جميع التصرفات الواقعة على العقار في تلك الصفحة فهي تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما تعلق بالعقار.

#### ثانياً : مبدأ المشروعية

حيث تسبق السندات الخاضعة للشهر العقاري عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب من العيوب .

#### ثالثاً : مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية

بموجب هذا المبدأ فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص الغير المقيد في السجل العيني مما يعني وجود قرنية قاطعت لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني و بالتالي فإن هذا التصرف صحيح و خال من العيوب لأن شهر التصرفات يظهر من كل العيوب مهما كان مصدره فيصبح المتضرر في مأمن عن كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف<sup>1</sup>، و لعل أهم دعوى يمكن رفعها في هذا المجال هي دعوى الإستحقاق و التي تعرف أنها تلك الدعوى التي يرفعها الغير أثناء التنفيذ على العقار مدعياً ملكية العقار المنفذ عليه أو جزء منه إلى بطلان إجراءات التنفيذ لوقوعها على مال غير مملوك للمنفذ ضده.

<sup>1</sup> فاتح بيبس مرجع سابق ص 38

وإذا قارنا هذا التعريف مع مبدأ القيد المطلق و الذي يفيد بأنه لا بد للشخص المدعي بالحق في العقار بأن يكون حقه مقيد في السجل العيني نجدها تتنافى و غير ممكنة الحصول، إذن فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الإستحقاق في نظام الشهر العيني هو إثبات الملكية عن طريق الدفتر العقاري.

### الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري

فيما يرى أنصار الموقف الثاني بأن حجية الدفتر العقاري نسبية في القوة الثبوتية و غير مطلقة و ذلك لبعض الأخطاء التي تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية أحيانا مما دفع المشرع الجزائري إلى منع الأشخاص الذين يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء بخصوص ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا بإسم اشخاص آخرين و هذا ما أكدته المادة 16 من المرسوم رقم 63/76<sup>1</sup> سالف الذكر و التي تؤيد الحجية النسبية للدفتر العقاري و تسمح بالجوء إلى القضاء للفصل في المنازعات من هذا النوع حتى و لو كان الترقيم نهائيا.

#### أولا : الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسموحة

بالرجوع إلى نص المادة 19 من الأمر 74/75 و التي تنص على أنه : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و النشر العقاري الذي يشكل سند الملكية " ، نستنتج من خلال نص المادة بأن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسموحة كما أن عملية المسح العام للأراضي تظهر جميع الأعباء المتعلقة بالعقار بما في ذلك الإرتفاقات و الحدود، إذا فعلمية المسح العام للأراضي عملية دقيقة تحظى بقوة ثبوتية غير قابلة للشك و بما أن الدفتر العقاري يستند

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم 63/76 مرجع سابق .

وجوده من وثائق المسح العام و البطاقات العقارية فهذا لا يدع مجالاً للشك في قوته الثبوتية في المناطق المسموحة.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني : موقف المشرع و القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

يعد حق الملكية من أقوى الحقوق العينية الأصلية و أوسعها نطاقاً فهو الحق العيني الوحيد الذي يمنح كل السلطات التي يمكن للشخص ممارستها على الشيء فالمالك الشيء وحده حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه فهو حق جامع مانع مقصور على صاحبه و ترتبط الملكية العقارية بالدفتر العقاري الذي يعتبر سند يثبت هاذ فالملكية لأن المشرع الجزائري تدخل وقلل من القوة الثبوتية لهذا السند و ذلك عندما أقر بالطعن عن طريق القضاء في هذا السند كما أن القضاء إتخذ موقفاً و ذلك عندما اقر بالطعن عن طريق الأحكام التي أصدرها في هذا الشأن و التي سوف نتطرق إليها و إلى موقف المشرع أيضاً.

### الفرع الأول : موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

تهدف أعمال المسح العام إلى تحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات حسب المادة 02 من الأمر 74/75 سالف الذكر و منه إحصاء جميع العقارات الواقعة في المنطقة الجارية فيها الأعمال وبيان موقع كل عقار و قوامه و نوعه الشرعي و حدوده فضلاً عن تحديد هوية مالكة لكن هناك حالات يتم فيها ترقيم العقار بإسم المالك الظاهر سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق و في بعض الأحيان يكون عن طريق شهادة الشهود فقط لذلك فإن القول بالحجية المطلقة للدفتر العقاري قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين لهذا فإن المشرع الجزائري قد أخذ موقف مفاده أن الحجية في الإثبات نسبية و غير مطلقة وتمكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري و منه الطعن في الحقوق

<sup>1</sup> المادة 19 من الأمر 74/75 نفس المرجع .

المشهرة و هذا عملا بنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر أن أحكام المادة 16 من نفس المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري أجازة إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء،<sup>1</sup> مما جعل مبدأ القوة الثبوتية نسبية و عرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء ، فنلاحظ أن المشرع الجزائري و حرصا منه على تحقيق العدالة فتح المجال للطعن و الاعتراض على الدفتر العقاري سواء أمام لجنة المسح كمرحلة ابتدائية أو أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا في هذا الشأن.

### الفرع الثاني : موقف القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

أما القضاء فقد سار على نهج التشريع و إعتبر أن حجية الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية يبقى نسبيا و نلمس ذلك من خلال قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 و الذي جاء فيه "....حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس اسسو قرارهم إلزام وجود دليل لإثبات الدعوى و ذهبوا إلى القول "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية " ، و من خلال القرار يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري لا يكون إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح و في حالة إنعدام الدفتر العقاري لمدعي الملكية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة طبقا لنص المواد من 13 إلى 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

<sup>2</sup> المجلة القضائية 2009 ، العدد الأول ، الصادر من المحكمة العليا ص 249.

## المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري و الجهات القضائية المختصة

به

يقصد بالمنازعة و بمعناها منازعات كل نزاع يقع بين الأفراد فيما بينهم أو بينهم و بين إحدى السلطات العامة في الدولة يتم عرضه على القضاء إذا باشر صاحب الشأن حقه في التقاضي من خلال رفع الدعوى إليه ليحول النزاع من فكرة مادية تتصل بالوقائع إلى منازعة كفكرة قانونية تفصل فيها المحكمة المختصة بما يحقق القانون و العدل و في هذا المبحث نتعرف على المنازعات التي يثيرها الدفتر العقاري ، موضوع دراستي في ظل النظام القضائي الجزائري المزدوج الذي يفرق المنازعات الخاضعة للقضاء العادي مع تلك الخاضعة للقضاء الإداري ، هذه الإزدواجية التي سوف نتطرق إليها حيث نتعرف في المطلب الأول على المنازعات الخاضعة للقضاء الإداري و أهم الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا الشأن و شروطها و آثارها و نتطرق في المطلب الثاني للمنازعات على مستوى القضاء العادي و نتعرف على الإختصاص القضائي للعقار في هذا الشأن.

### المطلب الأول : المنازعات على مستوى القضاء الإداري

يعتبر تسليم الدفتر العقاري كآخر مرحلة من مراحل التي تميز عملية المسح العقاري و التي بدورها تطرح عدة إشكالات تنتهي بمنازعات و التي يفصل فيها القضاء الإداري و فيما يلي سوف نتطرق إلى إختصاص القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية التي الخاصة في الأراضي المسموحة و المتعلقة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

### الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي و هذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 و التي تنص على: " لا يمكن



إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12،13،14 من هذا الفصل بالأمر طريق القضاء<sup>1</sup>

ولإلغاء الدفتر العقاري يتوجب توفر مجموعة من الشروط منها الشكلية و منها الموضوعية و هذا من أجل قبول الدعوى .

### أولا : الشروط الشكلية العامة

وضع قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون و الدعاوى الإدارية و شروط خاصة تتفرد بها كل دعوى قضائية ، و بالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي مفادها " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون "

- يثيرها القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه .
- كما يثيرها تلقائيا إنعدام الإذن ما إشتراطه القانون .<sup>2</sup>

**1- شرط الميعاد:** يشترط المشرع في تحديد ميعادا قصرا لرفع دعوى الإلغاء لكي تكون مقبولة و تسري من تاريخ نشر القرار أو الإعلان عنه كما يلزم أيضا شهر عريضة الدعوى حيث إن شهر عريضة الدعوى إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا لأحكام المادتين 17 و 19 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم على أن: " دعاوى القضاء إلزامية إلى النطق بالفسخ أو بطلان أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا " و طبقا للمادة 14 من الأمر 74/75 المضمن إعداد مسح الأراضي

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون رقم 08-09 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

العام و تأسيس السجل العقاري فإن إثبات هذا الإشهار يكون بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار.<sup>1</sup>

**2- الشروط الموضوعية :** لإلغاء الدفتر العقاري يستوفي مراعاة الشروط الموضوعية و التي تتمثل في ما يلي :

- 1- عيب إنعدام السبب .
- 2- عيب عدم الإختصاص .
- 3- عيب المحل و هو مخالفة القانون.
- 4- عيب الشكل و الإجراءات و على هذا الأساس يؤسس المدعي دعوى إلغاء الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

#### ❖ آثار الحكم بإلغاء الدفتر العقاري

##### أ- دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

يعتبر القضاء الإداري الملاذ الذي يلجأ إليه الأفراد من أجل تقويم أعمال السلطة الإدارية و نشاطاتها عن طريق قضاء التعويض أو ما يسمى قضاء المسؤولية و الذي هو صورة من صور القضاء الكامل يبحث في مدى تقرير مسؤولية الدولة عن أعمال سلطاتها بالنسبة للأضرار التي قد تصيب الآخرين بسبب هذه الأعمال حيث سوف نتطرق في هذا الفرع إلى دعوى التعويض و التي ترفع ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، حيث تنص المادة 24 من المرسوم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 14 من الأمر 74/75 مرجع سابق.

<sup>2</sup> صرادوني رقيقة ، ضمانات، م ، ع ، في الجزائر ، مذكرة ماستر ، جامعة مولود ، تيزي وزو ، ص 156.

<sup>3</sup> المادة 24 من المرسوم 74/75 مرجع سابق.

يفهم من هذه المادة أنه بإمكان أي شخص متضرر من عملية المسح العقاري العام سواء لم يتحصل على السند الذي يثبت ملكيته للعقار لأي سبب من الأسباب أو ظهور شخص آخر يدعي ملكيته للعقار أن يرفع دعوى التعويض و تختلف الدعاوى الناشئة في هذا الشأن حيث تقوم فيها الخصومة بين الطاعن رافع الدعوى من جهة و بين الإدارة العامة من جهة أخرى و تستند هذه الدعوى إلى إعتداء الإدارة متمثلة في المحافظة العقارية أو الوكالة ، و لمسح الأراضي على حق شخصي و ذاتي للطاعن و يطالب من خلالها الحكم له بالتعويض العادل.

### ب- أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 على أنه : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته مهامه <sup>1</sup>، حيث استت المسؤولية على الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته مهامه و هذا يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض و إلا سقطت الدعوى و في كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي خمسة عشر سنة تسري إبتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ ، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل يعود الإختصاص القضائي للفصل فيها على الغرفة الإدارية المحلية كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة إلى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو البطاقة العقارية لأنه في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري و لا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني على الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبئ المتابعة الجزائية كما هو الشأن إلى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية .

<sup>1</sup> المادة 23 من الأمر 74/75 مرجع سابق .

## الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

عندما أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم التنفيذية الخاصة به لم يغفل عن الإحتجاجات و الإعتراضات التي يمكن أن يثيرها كل من له مصلحة ف ذلك بغية ظهور شخص يدعي عليه صاحب الحق أو مالك خلال عملية الترقيم العقاري سواء أمام المحافظ العقاري أو الجهات القضائية ، و لحماية الحقوق في حالة التعدي عليها أو سلبها ، فتح المشرع بأن المنازعات في الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية المختصة حيث كفل المشرع الجزائري وسيلة قانونية لحماية الحق و المتمثلة في الدعوى القضائية .

## أولا : دعوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت

سبقت الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسموحة ترقيمها مؤقتا لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين حسب كل حالة و أيضا قد يكون الترقيم مؤقتا في حساب المجهول في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح و يحق لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة أربعة اشهر أو سنتين ، الطعن عن طريق الإعتراضات و الإحتجاجات أمام المحافظ العقاري و قد بينت المادة 15 من المرسوم رقم 74/75 سالف الذكر طريقة تطبيق الإعتراض،<sup>1</sup> بنصها على انه : "يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة".

في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بوجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية تكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف و تحرير

<sup>1</sup> عيسى بن دوحة ، م ، عند القيد الأول في السجل العقاري ، مقال منشور في منتدى القانون العقاري ، الموقع الإلكتروني

<http://aisibendouha.blogspoi.com/blog-post.thtml>.

محضر عن المصالحة و تكون الإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري على مسوى القضاء العادي

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في إستعمال سلطته عند إيداع الوثائق التي تراعى فيها الشروط القانونية من أجل إجراء عملية الشهر العقاري منح القانون للمتضرر حق طلب إلغاء قرارات المحافظ العقاري متى رأى أنها غير مشروعة و ذلك باللجوء إلى القضاء العادي حيث ان المشرع الجزائري أجاز له النظر في بعض المنازعات التي يكون مصدرها قرارات المحافظ العقاري و ينظر القضاء العادي في قسمه العقاري في النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق التي تم شهرها و في المنازعات الترقيم المؤقت و هذا ما نصت عليه المواد 15 و 16 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 69/68 المؤرخ في 2008/02/25.

### الفرع الأول : إختصاص القاضي العقاري و القاضي الجزائري في المنازعات

إن الإختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الملكية العقارية يرجع إلى القسم العقاري و الذي إستحدثته وزارة العدل على مستوى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 و لا تتمتع هذه الأقسام بالإختصاص النوعي و إنما إجراء تنظيمي يشمل

<sup>1</sup> المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

الفصل في المنازعات العقارية<sup>1</sup> حيث يختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية كما يختص في القضايا المنصوص عليها في المواد من 12 إلى 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كذاك نصت المادة 515 السابقة على أنه : " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل و نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها " كما نصت المادة 516 على ما يلي : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ."

### أولا : الدعوى الناشئة على إيداع وثائق المسح

إن استعمال الدعوى أمر إختياري لا يجبر الشخص على مباشرتها فللشخص مطلق الحرية في ان يتوجه إلى العدالة إذا ما إعتدى على حقه فقد يفضل أن يلجا إلى الصلح و أن يتجنب القضاء كما تنص عليه المادة 14 من المرسوم رقم 62/76<sup>2</sup> يعطي أجل 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها إلى المالكين في أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "... و بالتالي في حالة عدم التوصل إلى إتفاق و حل النزاع وديا من طرف لجنة المسح فإن ذلك يفتح المجال لإثارة الأمر للقضاء بالشروط و الكيفيات التي ذكرناها سابقا .

### ثانيا : إختصاص القاضي الجزائري

كقاعدة عامة تكون الدولة مسؤولة عن كل الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها و جبر الضرر بتقديم ملاءم للمضرور و هذا حسب نص المادة 23 من الأمر 74/75 سالف الذكر و اتي تنص على أنه : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة

<sup>1</sup> لبيض ليلي منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في العلوم القانونية كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2011 ص 250.

<sup>2</sup> المادة 14 من المرسوم 63/76 مرجع سابق .

بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته مهامه و دعوى المسؤولية الحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى <sup>1</sup> هذا إذا كان الخطأ غير مقصود لكن بخلاف ذلك و غذا كان الخطأ إلى حد إرتكاب جريمة كإستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المثبتة عن عملية المسح فهذا يشكل تزويرا في المحررات الرسمية تقع تحت طائلة قانون العقوبات حيث و بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من قانون العقوبات و التي تنص على أنه : " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية إرتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية اثناء تأدية وظيفته و ذلك بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها ، إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات ...." <sup>2</sup>

هذا التطبيق الصارم لقوانين الجمهورية و إحلال الحق و العدالة بين أفراد المجتمع الواحد و فض المنازعات.

### الفرع الثاني : المنازعات أمام المحافظ العقاري

#### أولا : رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري

بعد الفحص الأول للوثائق المودعة قصد الإشهار و الوثائق المزيفة لها إذ لاحظ المحافظ العقاري نقص في الوثائق بحيث يسهل إكتشافه قرار رفض الإيداع لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث في أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية و هذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة .

<sup>1</sup> المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي مرجع سابق .

<sup>2</sup> الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 11/06/1966 معدل و متمم .

## ثانيا : أسباب رفض الإيداع

لقد تم تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63-76 و هي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي و عدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.
- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج و المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر ذ
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي لم يتم و لم يثبت وقف الشروط التي تنص عليها القانون .
- عندما يكون تعيين العقار لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63-76 .
- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الإمتيازات و الرهون لا تحوي أي بيانات من البيانات المطلوبة في المواد 93-95-98 ، أو عندما تكون غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة .
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهاؤ غير صحيح .
- عند مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقييم .



## ملخص الفصل

يمكن تلخيص ما جاء في هذا الفصل و المتعلق بحجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسموحة و الذي يقدم من طرف المحافظة العقارية و تعرفنا ايضا على موقف المشرع و القضاء من هاته الوثيقة الرسمية و التي أعطاهها التشريع قوة في الإثبات و الحجية و لكن هذا لا يمنع المواطن إمكانية الطعن في هاته الوثيقة إذا إقتضى الأمر و قد تعرفنا على أهم الدعاوى القضائية الناشئة في هذا الشأن و الجهات القضائية التي خول لها القانون في الفصل في هاته المنازعات و الملاحظ بأن التشريع بقدر ما أعطى الحماية و الحجية للمحافظ العقاري و الجهات الرسمية كالمصالح التقنية المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو المصالح الإدارية الأخرى بقدر ما حملهم مسؤولية الأخطاء الصادرة عنهم و أخضعهم في بعض الحالات الخاصة إلى متابعات قضائية ذات طابع جزائي .

خاتمة

## خاتمة

يعتبر نظام الشهر العيني حتمية كان على الدولة ألا تطبقها في عملية تطهير الوعاء العقاري و ذلك لعدم نجاعة نظام الشهر الشخصي طالما لم يحقق النتائج المرجوة بتسوية وضعية العقارات و الحد من النزاعات ولأن نظام الشهر العيني هو نظام يفترض تتبع العقار ذاته محل التصرف و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري تخصص فيه صفحة أو أكثر لعقار معين تدون فيه كل التصرفات التي ترد على العقار و تختتم هذه العملية بإعداد و تسليم السندات المثبتة للملكية العقارية ألا و هو الدفتر العقاري موضوع دراستنا والتي من خلالها تعرفنا على الطبيعة القانونية و موقف المشرع و القضاء منه كما تطرقنا لأهم المنازعات المثارة حوله و من خلال هذا توصلنا في النهاية إلى العديد من النتائج و النقاط و التي تكمن في :

- يتميز الدفتر العقاري بخاصية مزدوجة حيث يعتبر كسند للملكية من جهة و نتاج لأخر عملية تقنية و إدارية ألا و هي المسح العقاري و التي تثبت فيها الملكية العقارية و تدون على صفحاتها و بالتفصيل كل ما يتعلق بالعقار و هذا ما يؤدي إلى تطهير الوعاء العقاري بتحديد الملاك الحقيقيين .
- أما من ناحية الطبيعة القانونية له فإن الدفتر العقاري رغم إحتوائه على بعض أركان العقد الإداري في الظاهر إلا أننا في النهاية و بعد الدراسة توصلنا إلى أنه قرار إداري و هاته المسألة في غاية الأهمية حيث إن التوصل إلى الطبيعة القانونية يحدد الجهة المكلفة بالظعن فيه .
- رغم أن الدفتر العقاري هو آخر نتيجة من عملية المسح العام للأراضي و هي عملية تقنية و فنية بالدرجة الأولى كما ذكرنا في دراستنا إلا أن الدفتر العقاري يحمل الطابع الإداري و تظهر فيه جلها لمسة السلطة الإدارية و ذلك حرصا من المشرع إلى إعطاء الدفتر العقاري مصداقية و حجية كاملة في الإثبات و المواجهة أمام الغير فجعل الوكالة

الوطنية لمسح الأراضي إجبارية للمحافظة العقارية حتى تتمكن من إعداد هاته الوثيقة الرسمية و المهمة.

- رغم أن الدفتر العقاري يستمد صحة معلوماته من السجل العقاري و من البطاقات العقارية الناجمة عن عملية المسح العام و التي ذكرنا بانها عملية دقيقة و مضبوطة إلا أن المشرع منح إمكانية الطعن في الدفتر العقاري و لم يعطي الحجية الكاملة في الإثبات ذلك أنه وضع بعض احتمالات الخطأ و النيات المعتمدة جراء عملية المسح كما أن القضاء أقر في بعض أحكامه المتعلقة بهذا الشأن بموقف التشريع في الحجية النسبية.

- تطرقنا مسبقا إلى أن الدفتر العقاري وثيقة إدارية و توصلنا في دراستنا إلى أنه قرار إداري و من هنا فإن أي منازعة بشأنه ترفع أمام القضاء الإداري إلا أن المشرع منح إمكانية التقاضي أمام القضاء العادي في القسم العقاري و أعطى القاضي العقاري سلطة في فض بعض النزاعات .

- ولإحلال العدالة إلترمت الدولة بتحمل مسؤولية الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها و جبر الضرر بتقديم تعويض للمضرور و هذا إنطلاقا من قاعدة الخطأ المرفقي الغير المقصود و الذي يكون لكن من جهة أخرى أخضعت المحافظ العقاري للمساءلة أمام القاضي الجزائي إذا كان الخطأ متعمدا و شخصا و يحمل طابع الجريمة كالتزوير و بهذا نلاحظ إمكانية تدخل السلطة القضائية بكل أقسامها في عملية المنازعات العقارية لما لها من أهمية بالغة في حياة الفرد و الدولة.

- وضع الآليات اللازمة والتقنيات الحديثة لغرض تجسيد عملية المسح والإنتهاء منها، ومن ثم التخلي عن نظام الشهر الشخص الذي ال يحمي الملكية العقارية.

- وضع كل التسهيلات أمام لجنة مسح الأراضي والإسراع في العملية وتوفير كل الوسائل المادية والتقنية لها

– إسناد تسيير المحافظة العقارية للقضاء نظرا لأهمية قرارات الشهر العقاري في الحفاظ على الملكية العقارية

– إضافة مواد قانونية تنص صراحة على مبدأ القوة الثبوتية للملكية العقارية واستبعاد مبدأ قوة الثبوت النسبية

في الأخير نتمنى أن نكون قد وفقنا ولو قليلا في معالجة هذا الموضوع من خلال الجهد المتواضع الذي قمنا به، والذي حاولنا من خلاله تسليط الضوء على أهم محاور نظام القانوني العقاري، نظرا لأهميته في الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية و التقليل من المنازعات الناشئة عنه .

## 1- النصوص القانونية

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 جريدة رسمية رقم 92 المؤرخة في 18/11/1975
- الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 97 الصادرة في 30 أوت 1971.
- القانون رقم 09/08 إجراءات مدنية و إدارية.
- الأمر 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 المعدل و المتمم للقانون 95/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- الأمر 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات جريدة رسمية عدد 49 الصادر في 11/06/1966 معدل و متمم .
- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة.
- القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون دفتر العقاري .
- المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل بالمرسوم رقم 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .
- المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

## 2- الكتب

- سليمان محمد الطاوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، القاهرة .
- عبد العزيز عبد المنعم ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي ، الإسكندرية . 2008

- محمد أنور حمادة ، القرارات الإدارية و رقابة القضاء ، دار الفكر الجامعي ، مصر 2004

### 3- الرسائل العلمية

- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة الماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، المركز الجامعي ، تبسة 2000 .

- غياوي عبد القادر ، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا ، مذكرة شهادة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق ، تلمسان 2008.

- قويدري عبد الجليل ، دور مسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة الماستر في القانون جامعة أدرار .

- بوخاري سوريا ، قادري سيليا ، المسح العام للاراضي في الجزائر جامعة تيزي وزو ، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق ، قانون عقاري .

- فاتح ببيسيس ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر كلية الحقوق جيجل .

- صرادوني رفيقة ، ضمانات الملكية العامة في الجزائر ، مذكرة شهادة الماستر ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013 .

- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة دكتوراء في العلوم القانونية كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2011 .

### 4- المجلات

- عيسى بن دوحة ، الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري ، مقال منشور المنتدى القانوني العقاري ، بالوقع الإلكتروني:

<http://aissa.ben.doudha.blogspot.com/2014/05/blog-post.html>.

- المجلة القضائية 2009 العدد الأول الصادر عن المحكمة العليا ص 249 .



إهداء

شكر وتقدير

2.....	مقدمة.....
6.....	الفصل الأول: النظام القانوني للدفتري العقاري و آليات إعداده و تسليمه .....
6.....	المبحث الأول: ملكية الدفتري العقاري .....
7.....	المطلب الأول: مفهوم الدفتري العقاري .....
7.....	الفرع الأول: تعريفه .....
8.....	الفرع الثاني : محتوى و أهداف الدفتري العقاري.....
10 .....	المطلب الثاني : الأساس القانوني و الطبيعة القانونية للدفتري العقاري .....
10 .....	الفرع الأول : الأساس القانوني للدفتري العقاري .....
10 .....	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتري العقاري .....
13 .....	المبحث الثاني : الهيئة المكلفة بالمسح العام للأراضي و كيفية إعداد الدفتري العقاري.....
14 .....	المطلب الأول : الوكالة الوطنية لمسح للأراضي .....
14 .....	الفرع الأول : مفهومها .....
17 .....	الفرع الثاني : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .....
20 .....	المطلب الثاني : إعداد الدفتري العقاري و تسليمه .....
21 .....	الفرع الأول : الإعلان عن عملية الإقتتاح للمسح العام للأراضي .....
23 .....	الفرع الثاني : نظام السجل العقاري .....
30 .....	الفصل الثاني : حجية الدفتري العقاري .....
31 .....	المبحث الأول : الحجية القانونية للدفتري العقاري.....
31 .....	المطلب الأول : الحجية المطلقة للدفتري العقاري .....
32 .....	الفرع الأول : خصائص نظام الشهر العقاري .....
33 .....	الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتري العقاري .....
34 .....	المطلب الثاني : موقف المشرع و القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتري العقاري.....

34	الفرع الأول : موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتري العقاري.....
35	الفرع الثاني : موقف القضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتري العقاري .....
36	المبحث الثاني : منازعات الدفتري العقاري و الجهات القضائية المختصة به .....
36	المطلب الأول : المنازعات على مستوى القضاء الإداري .....
36	الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتري العقاري.....
40	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترفيم العقاري .....
41	المطلب الثاني : منازعات الدفتري العقاري على مسوى القضاء العادي .....
41	الفرع الأول : إختصاص القاضي العقاري و القاضي الجزائري في المنازعات.....
43	الفرع الثاني : المنازعات أمام المحافظ العقاري.....
47	خاتمة .....
50	قائمة المراجع .....

## ملخص المذكرة

### النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري

هذا الملخص يضم أهم المميزات و الخصائص و أيضا الطبيعة القانونية التي تحكم الدفتر العقاري و بما أن هذا الأخير يثبت الملكية و يعتبر سند رسمي ذو حجية مطلقة في الإثبات ، فقد تناولت دراستنا أهم المواقف بديّة من موفّق المشرع الجزائري إلى موقف القضاء من هاته الوثيقة بإعتبار أغلب المنازعات القائمة في المحاكم تنشب حول موضوع الملكية العقارية كان لزاما علينا أن نتطرق إلى طبيعة المنازعات العقارية و الجهات القضائية المختصة بالفصل فيها ، و في الأخير نستخلص أن الدفتر العقاري يبقى السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة و قد ساهم في فضّ جل النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية .

### الكلمات المفتاحية

الدفتر العقاري/الملكية/القضاء/التشريع .

### Summary of the note

#### The legal system of the real estate book in Algerian legislation

This summary includes the most important features and characteristics, as well as the legal nature that governs the real estate book, and since the latter proves ownership and is considered an official document with absolute authenticity in proof, our study dealt with the most important positions starting from the position The Algerian legislator referred to the position of the judiciary on this document, given that most of the existing disputes in the courts arise on the issue of real estate ownership. Contributed to resolving most of the disputes related to real estate ownership.

**Keywords:** real estate book / property / judiciary / legislation.