

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: التهيئة والتعمير

جدة الدفتر العقاري في إثبات الملكية

إشراف:

الدكتور بن يحي بشير

إعداد الطلبة:

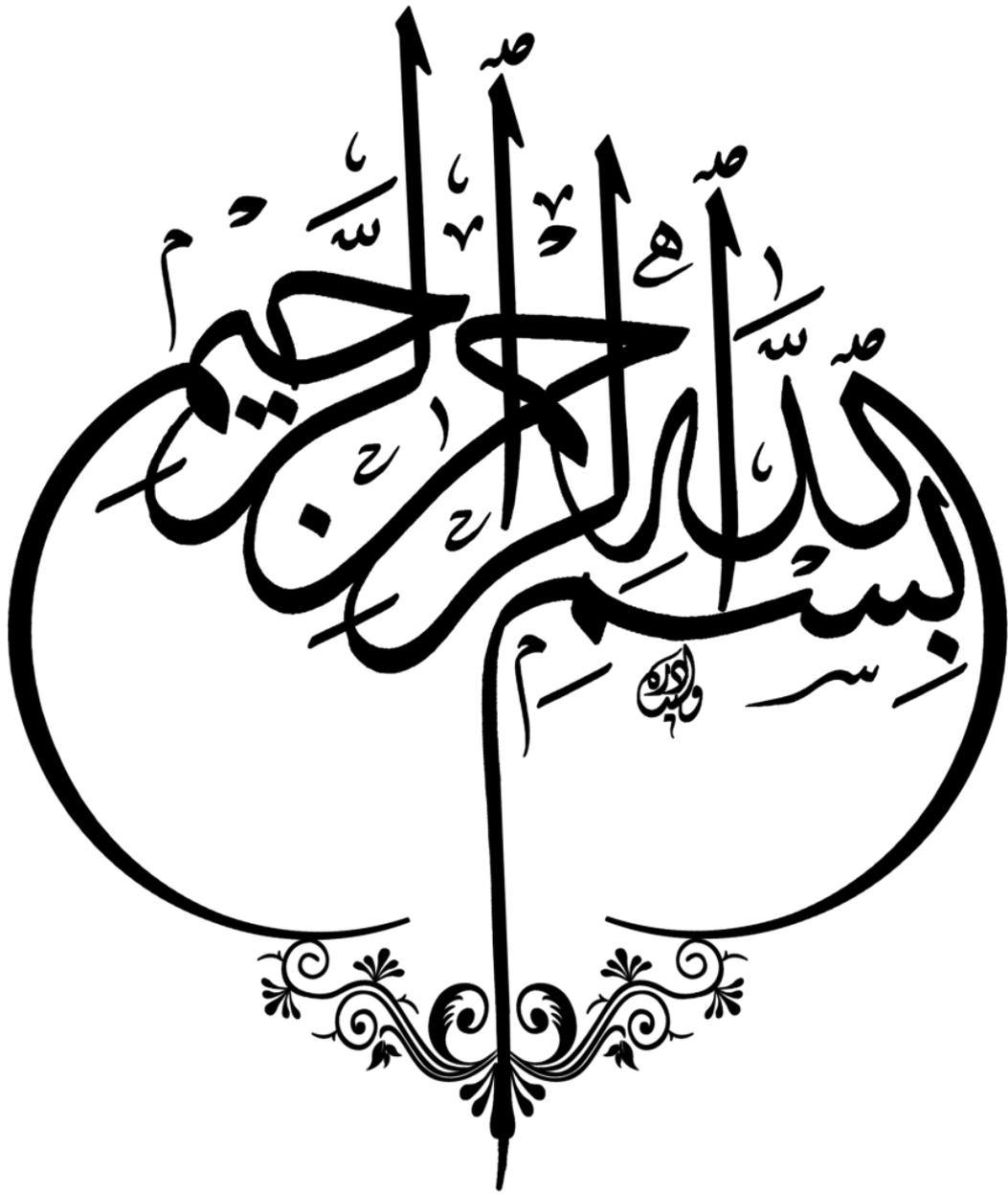
- سعدي منير

- بن قاسي حنان

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	د. عياش حمزة
مشرفا ومقرر	أستاذ محاضر - أ -	د. بن يحي بشير
ممتحنا	أستاذ محاضر - ب -	د. بلفروم محمد الأمين

السنة الجامعية: 2021-2022



دعاء

لا يكلف الله نفساً إلا وسعها لها ما كسبت وعليها ما اكتسبت، ربنا لا تؤاخذنا إن
نسينا أو أخطأنا، ربنا ولا تحملنا إصراً كما حملته على الذين من قبلنا، ربنا ولا
تحملنا ما لا طاقة لنا به وأعفو عنا وأغفر لنا وأرحمنا أنت مولانا فأنصرنا على القوم
الكافرين.

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقنا وذكرنا أن الإخفاق
سر النجاح فلا تأخذ تواضعنا وإذا أعطيتنا تواضعاً بكرامتنا فلا تأخذ إعتزازنا.

اللهم أختم بالسعادة أجلنا.

وحقق بالزيادة أماننا.

وأقر بالعافية غدونا وأعمالنا.

الإهداء

نهدي هذا العمل المتواضع : إلى نور القلوب و سيد الوجود محمد صل الله عليه وسلم

لا يمكن أن نقول إلا كما قاله خالقنا سبحانه و تعالى: " وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه

وبالوالدين إحسانا"

نهدي ثمرة عملنا إلى من كان لهما الفضل في تربيتهما و تنشئتهما، إلى أعلى وأعز الناس إلينا:

إلى روح أبي الطاهرة وأمي أطال الله في عمرها.

وإلى أزواجنا وأبنائنا إخوتنا وأخواتنا وإلي جميع الأصدقاء.

وإلى كل من حظنا بشرف الجلوس متعلما بين أيديهم.

هفتاد و نه

مقدمة:

إن حب التملك هو غريزة إنسانية وأهم ما يحب الإنسان تملكه في هذه الحياة هو العقار الذي يعتبر أساس قوام الحضارات والأمم، وهو يعتبر أهم ركن من أركان قيام الدولة ويمكن القول أن معظم الصراعات والحروب التي نشأت ولا تزال قائمة بين الأفراد والدول سببها الملكية العقارية، وهذا ما جعل كل التشريعات والقوانين تعطي أهمية بالغة للملكية العقارية وتسهر على تنظيمها تنظيماً دقيقاً ومحكماً لتفادي النزاعات التي يمكن أن تطرأ عليها.

لقد إهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وأعطى لها إهتمام كبير منذ الإستقلال إلى يومنا هذا وإشترط في عملية إثبات الملكية العقارية الكتابة الرسمية طبقاً للمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني كما إشترط إخضاع هاته الكتابة الرسمية للشهر العقاري الذي يعتبر عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الناس بها وإظهار وجودها، وذلك من أجل تأمين إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الإئتمان فيها.

لقد عرفت القوانين والأنظمة من بينها النظام القانوني الجزائري ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري، النظام الأول يسمى بنظام الشهر الشخصي الذي يتم الإعتماد فيه على إسم الشخص مالك العقار أو المالكين الذين تعاملوا فيه ولا يعتد بمواصفات العقار أي يتم جرد كافة التصرفات الواردة على العقارات بإسم الشخص المتصرف في العقار.

ونظراً للسلبيات التي يتضمنها هذا النظام فقد بدأت العديد من الدول تتخلى عن هذا النظام وتتجه إلى الأخذ بنظام الشهر العيني الذي يكون فيه العقار محل إعتبار

ويقتصر الإشهار العقاري فيه على بيانات العقار.

لقد كانت الجزائر تعتمد على نظام الشهر الشخصي بعد الإستقلال وهو النظام الموروث عن الإستعمار الفرنسي وذلك إلى غاية صدور المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس لسجل العقاري الذي جاء بنظام الشهر العيني ولكنه لم يتجسد على أرض الواقع وبقي مجرد قانون في العديد من الولايات إلى غاية إنشاء الوكالات الوطنية لمسح الأراضي عندها بدأ العمل ميدانيا وقانونيا بنظام الشهر العيني ولا يزال العمل به إلى يومنا هذا غير أن نظام الشهر الشخصي لم يندثر نهائيا لأنه لا يزال العمل به بالنسبة للعقارات الريفية التي تقع في بلديات لم تمسحها عملية المسح وذلك إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم البلدية المعنية، وهذا طبقا لما تنص عليه المادة 13 من المرسوم 76/63 المذكور أعلاه.

وهذا معناه أن الجزائر رغم أنها كرست نظام الشهر العيني في النصوص والقوانين والميدان إلا أنها تطبق نظام مزدوج العيني والشخصي.

لقد بادرت الجزائر بعد الإستقلال بوضع تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من جميع الجوانب عن طريق مسح الأراضي الذي يترتب عليه وضع مخططات منظمة وكذا تنظيم المعاملات العقارية، وفي هذا الإطار جاء الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري كما صدر المرسومان التنفيذيان لهذا الأمر، وهما المرسوم 76/72 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والهدف من هذا الأمر والمراسيم هو الحد من الوضعية السلبية للعقارات وتطهيرها.

وفي خضم هاته القوانين والتعديلات تم إعتقاد سند جديد يتم الإعتماد عليه كوسيلة وحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة وذلك من خلال المادة 19 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهو محل دراسة هذه المذكرة الذي من الناحية العملية يتطلب جملة من الإجراءات التقنية والقانونية الدقيقة والمحكمة وصولاً لتسليمه من طرف الجهة الإدارية المختصة المسماة المحافظة العقارية حتى يكتسب حجة للمالك والغير في إثبات الملكية العقارية.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية هذا الموضوع في دراسة أهم سند في الحياة العقارية والذي يعتبر المحور الأساسي الذي تقوم عليه المعاملات العقارية، وهو يلعب دور هام في إستقرار المعاملات العقارية سواء فيما بين الأفراد أو بين الأفراد والإدارة كما يلعب دور هام في الإثبات أمام القضاء.

أسباب إختيار الموضوع:

يرجع سبب إختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية و موضوعية تتمثل في:

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع لما يكتسيه من أهمية قانونية.
- إكتساب معارف بخصوص إجراءات إعداد الدفتر العقاري وحجيته في الإثبات لا سيما وأنه ورد على إجراءاته العديد من التعديلات.
- ميولات خاصة للقانون العقاري.

الأسباب الموضوعية:

- عدم وجود دراسات وبحوث كثيرة بخصوص الدفتر العقاري وبالتالي فإن دراسة هذا الموضوع سوف تثري المكتبة القانونية على مستوى المكتبة القانونية الجامعية.
- توضيح التعديلات القانونية التي مست عدة جوانب بخصوص الدفتر العقاري.

أهمية البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح النظام القانوني للدفتر العقاري وحججه في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المثارة بشأنه.

صعوبات الدراسة:

تتمثل الصعوبات التي واجهناها في هذا البحث في:

- عدم وجود مراجع وكتب قانونية تناولت هذا الموضوع بالدراسة وكل ما هو موجود مجرد دراسات جزئية تندرج ضمن موضوع آخر.
- ضيق الوقت للإحاطة بالموضوع بشكل كامل.

الإشكالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في أفراد الدفتر العقاري بأحكام قانونية كفيلة بتنظيم الحياة العقارية و القضاء على السلبات والإختلالات التي يعاني منها العقار في الجزائر بإعتباره السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية ؟

ومن أجل الإجابة على هاته الإشكالية تم الإعتماد على خطة تتضمن فصلين:

الفصل الأول بعنوان النظام القانوني للدفتر العقاري يشمل مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية الدفتر العقاري و مبحث ثاني بعنوان الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري والفصل الثاني بعنوان منازعات الدفتر العقاري يضم مبحثين مبحث أول بعنوان منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري والمبحث الثاني بعنوان منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

المنهج المعتمد في البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تفصيل النصوص القانونية العقارية المختلفة المنظمة للدفتر العقاري والإجراءات الخاصة به والمنهج الوصفي في تفصيل محتويات الدفتر العقاري وتبيان أحكامه القانونية.

الفصل الأول

الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري

وضع المشرع الجزائري تشريع عقاري من شأنه أن ينظم ويعطي حماية قانونية للملكية العقارية عن طريق تحرير وثائق وسندات معينة لإثبات الملكية العقارية وهذه الوثائق التي يجب على المالكين تقديمها لإثبات ملكيتهم وفي المقابل يتعين أن يعتمد القضاة ومسيري مصالح مسح الأراضي العام ومصالح أملاك الدولة والشهر العقاري الاعتماد عليها في إثبات الملكية العقارية وإصدار أحكام أو قرارات بشأنها.

يعتبر الدفتر العقاري أبرز هذه السندات حيث يستمد قوته القانونية عن طريق إجراءات ومراحل إعداده وتسليمه، ويسلم لصاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا، عن طريق عملية هامة والزامية تتمثل في المسح العقاري.

ولمعرفة المقصود بالدفتر العقاري وكيفية الحصول عليه قسمت هذا الفصل

كالآتي:

- المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
- المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 يناير سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بنصها: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971¹، من استقراء نص هذه المادة فالمرشح استبدل شهادات الملكية المعمول بها سابقا بنظام جديد أطلق عليه اسم الدفتر العقاري.

بعدها صدر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي عرج على الدفتر العقاري في المادتين 18 و 19 من هذا الأمر.

ليأتي المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ليشمل كافة الجوانب المتعلقة به من خلال عشرة مواد في القسم الثالث من الباب الثالث منه.

الملاحظ في هذه النصوص القانونية أن المشرع اهتم بتوضيح البيانات والمحتويات التي يتألف منها الدفتر العقاري دون إعطاء تعريف واضح ودقيق له، نتيجة لذلك درست هذا المبحث في مطلبين:

- المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
- المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 32-73 المؤرخ في: 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

تقتضي دراسة مفهوم هذا السند المتمثل في الدفتر العقاري الإحاطة بكافة ما يشملها هذا المصطلح، وعليه يوضع تعريف له في الفرع الأول بالإضافة لخصائصه في الفرع الثاني وإبراز أنواعه في الفرع الثالث والأخير.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم تأت النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء، فهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولاسيما وصف العقار وصفا كاملا والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري.¹

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه "سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة"²، وهناك من عرفه بأنه: "عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة".³

¹ - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ط 1، القبة، الجزائر 2010، ص 99.

² - عزالدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، 2014-2015، ص 79.

³ - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران 2010-2011، ص 202.

وهو "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".¹

بالتالي اتفق الفقهاء على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية.²

ويمكن إعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه: " ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية".³

يستنتج من التعاريف المذكورة أعلاه أنه ذلك السند أو الوثيقة القانونية التي تسلمها الجهة الإدارية المختصة عن طريق المحافظ العقاري ليكون شهادة ميلاد العقار والناطق الرسمي لوضعيته القانونية بحيث تسجل فيه وتفيد جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه ليكون سند لإثبات الملكية.

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 249.

² - عزالدين حجاوي، المرجع السابق، ص 79.

³ - عماد رحايمية، المرجع السابق، ص 250.

الفرع الثاني: خصائص الدفتر العقاري

يمتاز بمجموعة من الخصائص وهي أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول ويقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وسوف أعرف كل خاصية فيما يلي:

1- الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية " ¹.

ويقصد بالإجراء الأول تلك الآليات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في النظام الجديد المسمى نظام الشهر العيني، إذا الدفتر العقاري يرتبط بالعقارات المسوحة فقط بتدوين الملخصات المرتبطة بجميع الحقوق العقارية وذلك عند تحريره بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري لكنه يبقى قائما ومستمرا حتى بعد الإجراء الأول؛ حيث تدون فيه جميع الملخصات المتعلقة بكل التصرفات القانونية اللاحقة التي قد ترد على عقار. ²

¹ - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

² - محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2007، ص 89.

2- الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار:

بعد الانتهاء من الإجراء الأول يسلم دفتر عقاري إلى المالك أو وكيله ويمكن أن يبقى الدفتر على مستوى إدارة الحفظ العقاري إلا في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين الملاك وكيلا لهم لاستلامه، لم يحدد القانون إذا كان أصحاب الحقوق العينية الأخرى عدا حق الملكية وحق الرقبة طلب نسخ عن الدفتر العقاري أم أن في هذه الحالة يمكن الإكتفاء بالعقود الرسمية المنشئة لهذه الحقوق أو كشف الأصول والخصوم التي يمكن الحصول عليها من إدارة الحفظ العقاري.¹

بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فأى معاملة أو تصرف لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المقدمة للقيام بالشهر مصحوبة بالدفتر العقاري، وذلك لتمكين المحافظ العقاري للتحقق من كافة البيانات وإعادة ضبطها وقيدها في الدفتر العقاري؛ لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري.²

3- الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية:

يعتمد نظام الشهر العيني على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة جسد هذا النظام؛ حيث يؤسس بطاقة عقارية منفردة لكل عقار أو وحدة عقارية ترتبط كل بطاقة في السجل العيني بدفتر عقاري وهو نتيجة حتمية لها تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية، وتسجل على كليهما جميع الحقوق وقت الإشهار، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 السالف الذكر بتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وعى سند الملكية، في حين أكدت المادة 48

¹ - المرجع نفسه، ص 89-90.

² - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 203.

من المرسوم 63-76 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا إلى الدفتر العقاري.¹

الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية

حسب المرسوم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تنقسم الدفاتر العقارية إما حسب محتواها أو حسب ظروف إنشائها وتسليمها.

1- الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها:

أ- الدفتر العقاري لملكية على الشيوع: تظهر في هذا الدفتر بيانات لأكثر من مالك واحد لوحدة عقارية واحدة لتوجب هذه الحالة تكليف وكيل عن مجموع المالكين لتسلم وحياسة الدفتر العقاري، نتيجة لهذا يتم التأشير على البطاقة العقارية بإسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، يتحمل الحائز مسؤولية حفظ هذا الدفتر وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري في حالة طلبه، من أجل الضبط أو في حالة تسليمه إلى حائز آخر الذي بالضرورة تنتقل إليه مسؤوليات الحائز الأول،² هذا ما قالت به المادة 47 من المرسوم 63-67 المذكور أعلاه بنصها " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكلاء من بين المالكين لحياسة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".³

¹ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 90.

² - سفيان ذبيح، الطبعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث، العدد 04، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018، ص 225.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30.

إذا غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص فالدفتر العقاري يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ العقاري ولا يسلم إلى أي جهة كانت كما أنه وعند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها للتجزئة فيجب أن يتلف هذا الدفتر وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة.¹

ب- الدفتر العقاري لملكية مفرزة: هذا النوع نصت عليه المادة 46 من المرسوم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي ويكون تسليمه للمالك أو يسلم إلى الممثل القانوني إذا كان الشخص معنوي.²

2- الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها:

أ- دفتر العقاري تصوير بطاقات :

إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يقرر بموجب قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء يحدد كليات الاستساخ المسموح به،³ يكون هذا النوع من الدفاتر العقارية بالقيام بعملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية وقد ألزمت المادة

¹ - سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 225.

² - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 91.

³ - المادة 54 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

المذكورة آنفا أن هذا النوع يكون بقرار من وزير المالية، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه.¹

ب- الدفتر العقاري نسخة:

يسلم هذا الدفتر في حالتين استثنائيتين وهما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو إذا تعرض للتلغ، ولتسليم هذا النوع يجب على المالك تقديم طلب مكتوب ومسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة الكافية على ضياعه أو تلفه وذلك بعد إثبات الهوية، ليعمل المحافظ العقاري على تسليم دفتر عقاري آخر وجديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول إلى مالك العقار مع التأشير في البطاقة العقارية بحصول المالك على هذا الدفتر طبقا لنص المادة 52 من المرسوم 76-63.²

فضلا عن هذه الحالة فإن إعداد دفتر جديد نتيجة تغيرات أو تصرفات ناقلة للحقوق المشهورة أو حكم يتضمن تقسيم أو نقض أو إبطال الحقوق المشهورة يؤدي إلى الإلتاف العمدي للدفتر العقاري القديم منعا للتعارض بين الدفاتر العقارية".³

المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

وضع المشرع الجزائري نموذجا خاصا بالدفتر العقاري حيث حصر بياناته ومحتوياته الواجب مراعاتها عند إعدادها، والأحكام المتعلقة بإطاره الشكلي والموضوعي، وعليه تطرقت إلى البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري في الفرع الأول، ودرست

¹ - سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 226.

² - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 92.

³ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 203.

في الفرع الثاني بياناته ومحتوياته الموضوعية أما كيفية تصحيحه وحالة نفاذ صفحاته تركتها للفرع الثالث.

الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري

ترك المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري من خلال نص المادة 15 / 01 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، وللإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري طريقتين لإعداده بواسطة الاستنساخ أو بالتصوير، ومنه صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري¹ الذي يجب التأشير عليه بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبطريقة واضحة وتكون سهلة القراءة، يشطب على البياض بخط أفقي ويمنع منعا باتا التحشير والكشط والأغلاط وفي حالة وجود خطأ أو سهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل في حالات أو تخريجات خاصة مرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وتكتب أسماء المالكين بكتابة اللقب بأحرف كبيرة أما بالنسبة للإسم يكتب بأحرف صغيرة وترقم أوراق الدفتر العقاري وتختم بالختم الرسمي وفي آخر صفحاته يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية، مع وجوب التسطير بين كل إجراء أو آخر ويكون ذلك بتسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر.²

بهذا يشترط في التشريع الجزائري أن يكون مطابقا للنموذج المنصوص عليه قانونا وفق الشروط التالية:

¹ - فيصل الولفي، المرجع السابق، ص 101.

² - جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، يناير 2015، ص

- يعد التأشير بكيفية واضحة ومقروءة ويجب أن يكون بالحبر الأسود ويشطب على البياض بخط والجداول ترقم وتوقع من الجهة المختصة؛
 - الأسماء الشخصية تكتب بأحرف صغيرة والأسماء العائلية تسجل بأحرف كبيرة؛
 - يمنع القانون الجزائري التحشير والكشط والأغلاط أو السهو للمحافظة على دقة ووضوح البيانات المسجلة عليه، ويصحح الخطأ في حالة وقوعه عن طريق الإحالات؛
 - الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعنيها ويوافق عليها المحافظ العقاري؛
 - كل إجراء يسطر بخط مع توضيح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم من قبل المحافظ العقاري؛
 - يشهد المحافظ بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة.¹
- من خلال النص المذكور أعلاه فالمشروع الجزائري سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق والدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية، كما أن المشروع كان صارما في الأحكام المتعلقة بالبيانات التي تكتب على ظهر الدفتر العقاري لأهميته القانونية في تحديد المراكز القانونية للأشخاص لإعطاء الحائز للعقار حق الملكية بعد أن كان لا يمتلك وثائق ثبوتية تقر بملكته له.²

¹ - المادة 45 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

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

الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون 24 صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية،¹ ويشتمل على ما يلي:

1- الإطار العلوي: وهو الصفحة الأولى أو واجهة أو ديباجة الدفتر العقاري مهياً لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار؛ حيث يتضمن بيانات شاملة وخاصة بالدفتر العقاري من : اسم المحافظة العقارية وولايتها ورقم الدفتر، بلدية موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي والشارع ورقم القسم، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية ورقم القطعة عند الاقتضاء.²

بالتالي فالإطار العلوي أي واجهة الدفتر يعتبر بطاقة تعريف العقار، بمجرد الاطلاع عليه يسهل التعرف على جميع التفاصيل المميزة له.

2- الجدول الأول: يعتبر هذا الجدول مكملاً لبيانات الإطار العلوي ويشتمل على تعيين أدق لتفاصيل العقار، من حيث مساحته وحالته ومحتواه وبالأخص طبيعة العقار ومستلزماته أي هل هي أرض فلاحية أو سكنية حضرية أو ريفية،³ مثلاً دار معدة للسكن تتكون من طابق تحت أرضي مقسم إلى ثلاثة مخازن، كل مخزن به دورة مياه ورواق كبير في آخره أدراج مؤدية إلى الطابق الأرضي الذي يتواجد فيه ثلاثة محلات كل محل به باب يؤدي إلى رواق الذي فيه أدراج تؤدي إلى الطابق الأول الذي يتكون

¹ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 2014-2015، ص 29.

² - بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية، العدد 03، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 74.

³ - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 101.

من مطبخ وخمسة غرف وحجرة إستحمام، أي شرح مفصل لكل ما يوجد داخل العقاري مما يعطي نظرة لقارئ الدفتر وكأنه يراه أمامه مباشرة.¹

3- الجدول الثاني: معنون بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية، وينقسم إلى قسمين:

أ- قسم أيمن: يحتوي على كافة الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار ويتضمن القسم الأيمن ما يلي:²

- الإشهارات: أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتربيعة.

- إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية أو تتضمن أساسا:

- أصل الملكية وتاريخ التصرف الناقل للملكية؛

- اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد؛

- تحديد السعر إذا كان التصرف ناقلا للملكية بعرض.³

ب- قسم أيسر: يحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك والحالة الشخصية له بالإسم واللقب، يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري أما باقي التأسيسات الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند انتقال الملكية إليهم.⁴

¹ - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 80.

² - أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر 2009، ص 227.

³ - عماد الدين رحابمية، المرجع السابق، ص 257.

⁴ - بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، المرجع السابق، ص 74.

في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحريير الدفتر العقاري فإن المعلومات المشار إليها تكون كالتالي " تنفيذاً للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في: 25 مارس 1975 المعدل والمتمم.¹

أما إذا تعلق الأمر بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول يشار إليها كالتالي: عقد بيع محرر بتاريخ أمام الموثق حيث تم بيع العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد لفائدة السيد بثمن قدره.....".²

4- الجدول الثالث: عنوانه اشتراك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على ارتفاعات إيجابية وسلبية، يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليها.³

الملخص يكون " يشترك العقار المعين في الجدول رقم 1 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم مجموعة الملكية رقم الواقع ببلدية..... بالمكان المسمى.....".⁴

5- الجدول الرابع: يتضمن قسمين قسم أيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة وقسم أيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها.⁵

¹ - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 81.

² - المرجع نفسه، ص 81.

³ - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 102.

⁴ - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 81.

⁵ - أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 227.

مثلا إذا تنازل الملاك على العقار يكون الملخص كالتالي " عقد محرر بتاريخ من طرف الموثق يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 01 لفائدة السيد: بثمن قدره¹

6- الجدول الخامس: المسمى امتيازات ورهون وينقسم إلى قسمين قسم أيمن تؤشر فيه جميع تسجيلات الإمتيازات والرهون مع ذكر مراجع إشهارها من التاريخ والحجم والرقم وقسم أيسر تؤشر فيه التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة.²

إذا تعلق الأمر برهن مثلا يذكر كالتالي: " رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ أمام الموثق حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد المذكور في الجدول رقم 2 لفائدة صندوق التوفير والإحتياط، وكالة رقم مقابل مبلغ يقدر ب تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون³

7- الجدول السادس: خاص بتأشير التصديق وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي:

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري؛
- اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري؛
- التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.⁴

¹ - عزالدين حجاوي، المرجع السابق، ص 82.

² - بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة، المرجع السابق، ص 74.

³ - عزالدين حجاوي، المرجع السابق، ص 82.

⁴ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 258.

فحمل الجدول السادس جمفف البفاناف المعلقة بفسلفم الدفتر العقارف وهو آخر جدول فففه.

الفرع الثالث: فسلفم الدفتر العقارف وءالة نفاذه

الملاحظ أن فف بعض الءالات فكشف أءفاء بالدفافر العقارفة أو فسف صفاهاها، فالمشرف كان فرصا إلى جانب المرفرفة العامة للأملك الوطنفة على معالءة هءة الإسفنااءاف الفف قد فرء على الدفتر العقارف.

أولا: فسلفم الدفتر العقارف

فكون الفسفم بطرفففن ءون سواهما وهما المالك أو من قبل المحافظ العقارف:

- **الطرفة الأولى:** أن فكون الفسفم فلقائفا من قبل المحافظ العقارف للفاشفراف المكبوبة فف مءموعة البطاقاف العقارفة وفقا للءطواف الفالفة:

- فبلفغ المعنففن بالفسفم؛

- ففءفم إنءار لءائز الدفتر، لففءفمه من أجل ضبطه؛

- فكون الإنءاراف والفبلفغات وءوبا بناء على طلب المحافظ العقارف وفق شروط قانونفة المنصوف عليها فف المادة 50 من المرسوم 63-76 المفلق بفأسفس السجل العقارف السابق الءفر.

- **الطرفة الفانفة :** فكون بففءفم طلب من المالك إلى المحافظ العقارف، هءا الأخير بءوره فطلب من المالك إفءاع دفره العقارف لءف المحافظفة العقارفة للفاكء منه،

إذا تبين وجود خطأ يصحح مع التأشير على البطاقة العقارية وإذا عكس ذلك يرفض طلب التصحيح.¹

ثانياً: نفاذ صفحات الدفتر العقاري

لم يتطرق التشريع الجزائري في المرسوم 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى حالة ما إذا نفذت صفحات الدفتر العقاري لكن بإجتهد المحافظين العقاريين بوضع حلول لمثل هذه الوضعيات عن طريق الإعتماد على أوراق جديدة يتم إلصاقها بالدفتر العقاري وتكون لاحقة بالدفتر المنتهية أوراقه في حين إهتدى البعض الآخر من المحافظين العقاريين إلى إستعمال دفاتر عقارية جديدة تكون كإمتداد للدفتر الأول، وتدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية وأصدرت مذكرة في 14 جوان 2013 تحمل رقم 07072 تضمنت تعليمات يجب على المحافظين العقاريين التعامل بها لمواجهة هذه الوضعية بإستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيريات الأخيرة ويحتفظ بالدفتر الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية ويسلم دفتر جديد لمالك العقاري الذي يحمل نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر ويؤشر بذلك بالبطاقة العقارية.²

¹ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 75-76.
² - مليكة بوغرارة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 09، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017، ص 365-366.

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

تبنت معظم التشريعات المعاصرة نظام الشهر العيني ومنها الجزائر للخروج من الوضعية المتشعبة والغير دقيقة المتوارثة بعد الإستقلال، يعتمد هذا النظام على المسح العام للأراضي وهو عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل له، لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية، وعليه أنشأ المشرع الجزائري المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74-75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر.

في نفس السياق دائما إستحدث المشرع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتكفل بأعمال المسح وأخضع تأسيس السجل العقاري للمحافظة العقارية، وكلاهما هيئتين إدرائيتين تابعتين للمديرية العامة للأموال الوطنية، وهما عمليتان تكملان بعضهما البعض، فلا يمكن تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري، دون الإستناد للوثائق المسحية، وهذه الأخيرة تصبح في حكم العدم إذا لم تقيد في السجل العقاري.

من خلال ما سبق فإن القاعدة في نظام الشهر العيني هي عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يعتبران الأساس المادي الذي يرتكز عليه هذا النظام.

وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كونه تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية لتثبيت الملكية العقارية والتحكم في معاملاتها، لضمان حماية حقيقية للملكية العقارية في الجزائر وهذا لن يأتي إلا بإيجاد وسائل وسندات الإثبات ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره تلك التي ينظمها نظام المسح العقاري.

ومنه وللإلمام بهذه الإجراءات يستوجب علينا معرفة مفهوم المسح العام للأراضي في الفرع الأول، والتعريج على الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري كفرع ثاني، أما بالنسبة للفرع الثالث خصص للإجراءات العملية للمسح العقاري، وأخر مرحلة تركت للفرع الرابع وهي التحقيق العقاري.

الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي

أولا : تعريف المسح العام للأراضي

لم يرد عن المشرع الجزائري تعريفا واضحا كباقي التشريعات لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية والهدف من هذه العملية،¹ وهو ما ذكر في نص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العيني " وتضيف المادة الرابعة من نفس الأمر " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي.²

¹ - عماد الدين رحابية، المرجع السابق، ص 173.

² - الأمر رقم: 74-75، المصدر السابق.

لذلك تكفل الفقه بتحديد تعريف لهذه العملية على أنها " عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية في البنك العقاري، كما يمكن تعريفها بأنها تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني".¹

كما عرفت بأنها " عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها".²

تتضمن عمليات مسح الأملاك العامة والخاصة لتوفير قاعدة توثيقية للعقارات، بتحديد في كل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لإستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتر العقاري الذي يقدم في نهاية الإجراءات المتعلقة بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري للمالك من طرف المحافظ العقاري.³

ثانيا: خصائص المسح العقاري

1- تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:

ذلك بالنسبة لكل من العقارات الريفية والعقارات الحضرية حيث يحدد أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل

¹ - نور الدين زبدة، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث، العدد 04، جامعة محمد بوضياف، المسيلة الجزائر، 2016، ص 128.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص 08.

³ - نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 129.

البنيات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ويجب إبراز الوصف الكلي للعقار من حيث حدوده بجعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم مثل الحجر أو علامات أخرى طبقا للتعليمات التي تعمل بها الجهة المختصة بمسح الأراضي بوضع الحدود وحساب المساحة.¹

2- تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

وتتمثل هذه الخاصية التي تميز المسح العقاري بالتعريف لأمالك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون مهما كانت صفتهم أشخاص معنوية أو طبيعية، ولا يتم ذلك إلا بالتأكد من الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين والوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية بصرف النظر عن نوعية العقار وبعد التعرف على أصحاب الحقوق يعطى لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ليصبح هذا الرقم بمثابة رقم بطاقة تعريف لكل مالك مما يسمح له مستقبلا الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها ومرتبة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي يسلم هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي إبتداء بالهيئة والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ثم الإنتقال إلى تسليم أرقام الملاك الطبيعيين ضمن جدول الحسابات، مع إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك برقم حسابه ويذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها داخل البناية.²

¹ - وهاب عماد، المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة الجزائر، 2016، ص 15.

² - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 177.

ثالثا : أهداف عملية المسح العقاري

إن إصرار المشرع على تنظيم المجال العقاري ولجوءه إلى المسح الأراضي العام يسعى بذلك إلى تحقيق عدة أهداف نوجزها في النقاط التالية:

1- ضبط ملكية العقار:

عن طريق فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية يتم إفرادها في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وتطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين للعقار سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يساهم في إستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري.¹

2- حماية مالك العقار:

بعد ضبط ملكية العقار الذي يسمح لنا بمعرفة مالكة بمنحه وثائق رسمية توفر له حماية وأمان وإستقرار في ملكيته وعدم عزوفه عن إستغلال العقار.²

الغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الذي إذا شعر بعدم الإستقرار يعزف عن إستغلال عقاره إستغلالا كاملا وعليه كفل المشرع الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد سوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي.³

¹ - مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، دت، تلسمان، ص 85.

² - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

³ - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 86.

3- تحديد الضريبة العقارية:

بالمعلومات التي توفرها عملية المسح ومن خلال هذه المعلومات يحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار وتختلف الضريبة سواء بحسب طبيعة العقار ومساحته،¹ من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكيها المكلف بدفع الضريبة، يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري.²

4- تدعيم الجهات القضائية:

أكد المشرع الجزائري ونوع سبل الحماية للملكية العقارية والهدف من هذا إجبار الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكيتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات والوثائق الواردة والصادرة عن هيئة المسح تساعد وتمكن الجهات القضائية في الفصل للقضايا المطروحة أمامها،³ ومن المواد القانونية التي كفلها المشرع نذكر المادة 52 من دستور 96 والتي تنص على الملكية الخاصة مضمونة "، إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث التي أعطت الحق للمتضرر الذي يمكنه رفع دعوى قضائية للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل فيها ولقد رخص المشرع للقاضي إمكانية تعيين خبير مختص، الذي يقيم ومدراسات للمعلومات والوثائق ويقدم تحليله للقاضي الذي يؤسس حسب قناعاته حكمه في القضية المطروحة أمامه، إضافة إلى نتائج المسح العقاري المودعة لدى المحافظة

¹ - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

² - مواز شريالي، المرجع السابق، ص 86-87.

³ - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

العقارية التي بدورها تسلم الدفتر العقاري الذي قد يكون وثيقة أساسفة تساعد كل من الخبفر المنفدب والقاضي الفصل في الدعوى وأداء مهامهم بكل سهولة ودقة.¹

5- الأهداف الإجماعفة:

للمسح العقاري بعد إجماعف فففسد من خلال العفد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة ففث فففسف المسح العقاري على الخلافات التي غالباً ما تكون بين الأقارب بسبب فففسف فففسف الحدود المادفة للعقارات، كما فففسف المسح في فففسف بعض الجوانب الإقتصادفة ذات البعد والطابع الوطني إذ فففسف الإستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي فففسف للمصارف والبنوك ضمانات عند فففسف القروض لفففسف المشاريع الفلاحفة والصناعفة والسفاحفة وفففسف اليد العاملة والقضاء على البطالة، وهناك هدف آخر لا فففسف أهمية فففسف فففسف المواطنين القاطنن بالمناطق الفلاحفة وإستقرارهم فففسف لفففسف التنمية الزراعفة والفلاحفة وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرفاف مما فففسف النوم الإقتصادف والإجماعف وإزدهار الوطن.²

رابعاً: الهفئة المكلفة بالمسح العقاري

فففسف مهام المسح العقاري فففسف إختصاص المفرفة العامة للأملك الوطنية التي فففسف مفررففن الأولى خاصة بعملفات أملاك الدولة العقارفة والثانفة خاصة بإدارة الوسائل، أسفد المشرع الجزائري إدارفا عملفة المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فففسف نص المرسوم الفففسف رقم 89/234 المؤرخ فففسف 19 فففسف 1989 على أنها مؤسسة إدارفة مستقلة ذات سففسفة معنوفة جاءت بطفلة لمكاتب المسح

¹ - مواز شرفالف، المرفع السابق، ص 87-88.

² - نعفمة حاجف، المسح العام وفأسفف السجل العقاري فففسف الجزائر، دار الهدف، عفن ملفلة، الجزائر، 2009، ص

العقاري، تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تابعة لوزارة الإقتصاد حسب المادة الثانية دائما من نفس المرسوم، وتتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت من إختصاص إدارة أملاك الدولة سابقا بنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر التي أقرت أن الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تمارسها وتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها، يتضح مما سبق فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح نية المشرع في الإسراع لإتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له.¹

الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

أولا: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي

إفتتاح عملية المسح تكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، هذا الأخير يكون متخذاً بإقتراح من المدير الولائي للمسح ويجب أن تحظى عملية المسح العام للأراضي بإشهار واسع حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية.²

يتم تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وذلك لما يكتسبه من أهمية والخطورة التي تترتب عنه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بأهمية هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، هذا في غضون 15 يوما قبل إفتتاح عمليات المسح،

¹ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية، في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 97.

² - نور الدين زيدة، المرجع السابق، ص 129.

كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتبليغهم بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي.¹

يبتغى من لصق الإعلانات للجمهور إعلام أصحاب العقارات موضوع المسح ليكونوا حاضرين لتقديم تصريحاتهم مما يسهل سير العملية، والغرض من توجيه رسالة إلى المصالح العمومية بمختلف أصنافها من الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات لتقديم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.²

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

بعد إصدار الوالي لقرار يعلن فيه عن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي، يتم إنشاء لجنة يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا يبين فيه مهام كل واحد منهم، ولقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 134-92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 76/62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على تشكيلة اللجنة المتكونة من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين وفي حالات خاصة تتحكم في وجودها طبيعية المنطقة المراد مسحها.³

وقد أحسن المشرع عندما وضع المحافظ العقاري ضمن لجنة المسح، لأن نظام الشهر العيني يعتمد بشكل كبير على المحافظ العقاري بصفته مسير المحافظة العقارية إذ يخول له تأسيس السجل العقاري بناءا على نتائج عمليات المسح العام للأراضي،

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 55.

² - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 47.

³ - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 92.

ولوجود علاقة حتمية بين المحافظة العقارية بإدارة المسح حيث بمجرد الإنتهاء من هذه العملية تودع الوثائق الناتجة عنها لدى المحافظة العقارية ليباشر المحافظ العقاري مهامه ويسلم الدفاتر العقارية لأصحابها.¹

ثالثاً: مهام لجنة المسح

تختص هذه اللجنة بالقيام بجمع كل الوثائق والمستندات وأهم البيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويمكنهم التثبت عند الإقتضاء على إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة غياب إتفاق يجمعهم، تعمل اللجنة على إيجاد أرضية إتفاق بينهم إن أمكن ذلك بالإستناد على جميع الوثائق وهذا ما نصت عليها المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " إن مهمة اللجنة هي ما يلي:

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية؛
- 2- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك؛
- 3- البت، بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي".²

بالتالي تكمن مهام لجنة المسح في جمع الوثائق كأول عملية وتتمثل في القوائم والشهادات والقرارات التي تحوزها الهيئة والمصالح العمومية، كمديرية الأشغال العمومية

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 56.

² - المرسوم التنفيذي رقم : 62-76 المؤرخ في: 25 مارس 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30.

التي تقدم قائمة تحدد فيها طرق مواصلاتها عبر تراب البلدية والممرات ومسالك السكة الحديدية وغيرها من المرافق الواقعة تحت هيئتها، كما تسلم نظارة الشؤون الدينية الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية كالمساجد والمراكز الإسلامية بالإضافة إلى البلدية التي تضع تحت تصرف اللجنة وثائق تتضمن الأملاك الخاصة بها، وتوفر إدارة أملاك الدولة سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة للدولة والإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى تقدم ما بحوزتها من وثائق لحصر الأملاك التابعة لها، كما تقوم كل الإدارات العمومية بتقديم المخططات والخرائط الخاصة بها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي، كما تختص لجنة المسح في تعيين الحدود الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية والبت في النزاعات القائمة حول حدود بعض الملكيات العقارية أو حدود بقية الحقوق العينية الأخرى عن طريق محاولة إيجاد أرضية إتفاق وتصالح وتقريب وجهات النظر اعتمادا على الوثائق والأقوال والشهادات وفي حال عدم الوصول إلى حل يحال الملف على القضاء.¹

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي وعلى دعوة رئيسها وتكون قراراتها متخذة بأغلبية أصوات اللجنة وفي حالة تساويها يرجح صوت الرئيس، وتحرر محاضر مفصلة عن مداولات اللجنة، وتنفذ قراراتها بموجب قرار من الوالي.²

كما يلاحظ على هذه اللجنة صعوبة إجتماعها بوقت واحد نظرا لإلتزامات أعضائها كما لم يراعي المشرع الجزائري ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح من أكثرها ضرورة وحتمية إلى أقلها ومثال ذلك إدراجه المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة وكان من المفترض وضعه بعد القاضي

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 60-62.

² - المادة 8 من المرسوم 62-76، المصدر السابق.

ورئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة، في حين يكون المحافظ العقاري المختص إقليميا خلفه لدوره الإستراتيجي والفعال في إعداد مخطط مسح الأراضي ورسم صورة عن كافة العقارات المسووحة وإيداعها لدى المحافظة العقارية، ويعد وضع رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لرئيس اللجنة أمرا في غاية الصعوبة نظرا لإهتماماته وانشغالاته مع الشعب مما قد يؤجل عقد اللجنة لإجتماعها وهو ما ينعكس على عمليات المسح ويعطلها.¹

الفرع الثالث: الإجراءات العملية للمسح العقاري

يعتبر أول إجراء لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي الميدانية هو القيام بأشغال تحضيرية متمثلة في جمع كافة الوثائق والمخططات لاسيما الوثائق المعدة طبقا للقانون 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، والوثائق المتعلقة بالملكية أو الحياة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى مخططات الوحدات الإدارية القديمة بنوعها الأولى والوثائق القديمة المتوفرة والمتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح والأخرى الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي،² والتزود بالتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامميتيرية وهي ضرورة لسير عمليات المسح العقاري، والتصاوير الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل الصورة

¹ - نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2016-2017، ص 68-69.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 63-64.

الجوية، أما بالنسبة للإسترجاع الفوتوغرامميتري هو وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي يسمح تموقع الصور الجوية على مستوى آلة الإسترجاع.¹

أولاً: تحديد إقليم البلدية

ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، وتقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها،² ومنه كل هيئة أو مؤسسة سواء كانت عامة أو خاصة عليها تقديم جميع التوضيحات الضرورية التي تساعد في معرفة تلك العقارات التي يجري المسح عليها، ومن هذه الوثائق والتوضيحات يقوم الموظف المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المسح ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السادسة من المرسوم رقم 62-76 السالفة الذكر، يكون ذلك بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وبنهاية وضع الحدود يقوم الموظف التقني بتحرير محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الممسوحة ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي، في حين البلديات الواقعة على أطراف وحدود الولايات والتي لها حدود مع دولة أجنبية، فمحضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية.³

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 306.

² - المادة 5 و 6 من المرسوم 62-76، المصدر السابق.

³ - العمري بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1 2015-2016، ص 167-168.

ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

بعد الإنتهاء من عملية تحديد إقليم البلدية تقوم مصالح المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني لتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية إعتقادا على الصور الجوية والخرائط الموجودة لدى هيئة المسح.¹

ونصت المادة 6 من المرسوم رقم 62-76 في الفقرة الثانية منها على: " وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين "²، ونصت المادة 9 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على " تنفيذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران).³ من خلال النصوص المذكورة أعلاه فهذه الأشغال تتصف بأعمال تقنية محضنة وتستوجب حضور المالكين وتقديم المساعدة للقيام بعملية المسح والتي يجب أن تكون عادلة ودقيقة والإتفاق بين الأطراف يكون واضح وصريح وعليه يتم إتباع المراحل الآتية:

- استدعاء المالكين والحائزين؛

- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم بإستظهار الوثائق القانونية سواء أكانت بطاقة التعريف أو أي وثيقة رسمية تثبت هويتهم؛

- التعرف على كل عقار محل المسح.⁴

¹ - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 49-50.

² - المرسوم 62-76، المصدر السابق.

³ - الأمر رقم: 74-75، المصدر السابق.

⁴ - المرسوم 62-76، المصدر السابق.

بعد إجراء التحقيقات بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان وتقديم ملاحظاتهم عند الإقتضاء، بالإضافة إلى الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تعمل اللجنة على تعيين الملاك الظاهرين إستنادا لنتائج التحقيقات.¹

يعتبر مبدأ حضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين إلزاميا مهما كانت الصفة القانونية للمالك، المحقق بصفته عون مصلحة أملاك الدولة موكل لتمثيل الدولة في تعيين حدود عقاراتها مستعينا بالوثائق المجمعة ويقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة الإحتجاجات من طرف الغير.²

بنهاية عملية التحقيق تأتي عملية التحديد بموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات ويكون كل هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين والمعنيين، وبالتحديد يحضر محضر من طرف الموظف المكلف بالعملية يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية والتقني القائم بالعملية.³

يتم وضع الحدود الإقليمية البلدية على ثلاثة مراحل نلخصها كالآتي:

أ- أشغال الإستطلاع:

لتحديد إقليم البلدية يعتمد رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته) جرائد رسمية مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات تحديد القوام المادي للبلديات...)

¹ - العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 108.

² - ليلي لبيض، منازلات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 56-57.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 131-132.

لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وتدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقرن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليها وتقيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الإستطلاع والرسومات البيانية.¹

على وجه الخصوص يوضح وضعية الخط الفاصل عندما يكون بصدد حدود طبيعية كمحور طريق أو قناة أو بحر أو وادي أو نهر، وإذا توافقت حدود ما بين البلديات مع حدود مجموعة ملكية عليه تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية، وتكتفي عمليات البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، وتبين جميع النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد التي توضع مؤقتاً وجوباً في حالة غياب المعالم الطبيعية، يباشر إستبدالها بنصب أخرى في أقر الآجال، ويقتصر التأشير على النص لا المعالم أو الدواعم الغير مجمدة بالأرضية من طرف السلطات المحلية.²

أشغال الإستطلاع والمعاينة تهدف إلى معرفة المعلومات اللازمة عن البلديات المراد مسحها ومجموع سكانها والطبيعة القانونية للأماكن العقارية من أجل التعرف على المكان المراد مسحه واكتشاف وتحديد صعوباته بدقة.³

ب- إعداد المخططات المرئية:

ينجز رئيس الفرقة بعد الإنتهاء من الأشغال الميدانية وفق السلم المستندات التالية:

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 100.

² - ليلي زروقي، همر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 311.

³ - العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 169.

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات؛
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.¹

يتم إعداد المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانياً ويبلغ طولها 27 سم وفي حالة ما إذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة فيمكن إنجاز المخطط المرئي إنطلاقاً من مستخرج الخريطة، في حالة عدم وجود الخريطة ينجز المخطط وفق نسخة من التصاوير الجوية بين الحدود الإقليمية للبلدية بإستعمال شريط أحمر زنجفر فاتح عرضه أربعة ميليمتر، بما يكفي لظهور التفاصيل على المخطط البياني.²

يقوم رئيس الفرقة بوضع سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط العامة المعينة للحدود ونقاط هذه الأرقام بدائرة صغيرة حمراء أو تدون بالحبر الأحمر الأرقام المتعلقة بها الهدف من هذه الأرقام بعد نقلها على المحضر معرفة الحدود ويجب أن تنقل القسم الصخور الكبيرة، النصب ودلائل أخرى موجودة على هذه الحدود أو قريبة منها في المخططات البيانية بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية.³

الفائدة من المخطط البياني هو حصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدد وإستخراج مساحته الإجمالية مما يساهم في سهولة التعرف على مجموعة الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي.⁴

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 58.

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 311-312.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 101.

⁴ - العمري بوقرة، المرجع السابق، ص 169.

ت- تحرير المحضر:

يحرر محضر تثبيت الحدود على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية ويمكن الإستعانة عند الحاجة بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانونا، يحتوي محضر تثبيت الحدود على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها، يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ويجب تفادي إستعمال عبارات الحافة اليمنى أو الحافة اليسرى للطريق، ولكن بتحديد إتجاه الحدود لهذه الطبيعة،¹ محضر التحديد يكون في شكل إستمارة من نوع T12 يحتوي على جدول يسمح بتحديد المواصفات.

والنقاط الدقيقة للحدود ما بين البلديات ويتضمن تعريف للحدود ويتم تحريره ضمن

أربع خانات:

الخانة الأولى : تتضمن رقم النقاط الخاصة بالحدود بشكل تصاعدي دون إنقطاع.

الخانة الثانية: تتضمن الوصف الدقيق للحدود مثل كونها ملتقى طرق أو حفرة.

الخانة الثالثة: تعريف وتعيين الحدود سواء كانت مستقيمة أو منحرفة بصفة دقيقة قدر الإمكان.

الخانة الرابعة: نجد فيها الإقتراحات الخاصة بالحدود أو عدم إتفاق الأطراف وترفق المخططات المرئية ماديا بكل نسخة من المحضر.²

¹- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 101-102.

²- نوال جديلي، المرجع السابق، ص 70-71.

في حين تجمع باقي الوثائق المرفقة بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر وتقدم هذه الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية وإلى الوالي أو وزير الداخلية، إذا تم رفض أحد المعنيين الإضاء يقيد هذا الرفض والأسباب المثارة عند نهاية هذه النزاعات التي يفصل فيها الوالي إذا تعلق بأعمال المسح بين البلديات، ووزير الداخلية إذا كان النزاع يقع ما بين ولايتين متجاورتين بإقتراح من الولاية المعنيين، وأخيرا يعد محضر في عدة نسخ حيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية وهم الولاية البلدية المسوحة والبلديات المجاورة.¹

بعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم إنجاز مجموعة من الوثائق التي ترسل إلى المحافظة العقارية وتتمثل في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي؛ حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي؛
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء؛
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.²

الفرع الرابع: مرحلة التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديد وقد كان ساريا في الحقبة الإستعمارية حيث كانت تسلم آنذاك سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية وذلك وفقا لقانون 26 جويلية 1873، وكانت أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 59.

² - نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 131.

بالقانونيين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 4 أوت 1926 وتسلم سندات ملكية على إثرها هي الأخرى سندات ملكية.¹

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة أو الضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى،² أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حازه حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 وما يليها من القانون المدني الجزائري.³

يهدف إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري في إيجاد إطار قانوني يرمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار بالدرجة الأولى، وإخراج عدد كبير من الملاك والحائزين من وضعية عدم الإستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه، يساهم التحقيق العقاري في رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي اعتمادا على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات المعدة في

¹ - العمرية بوقرة، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق، العدد 08، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2007، ص 467.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 الموافق ل: 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، ط 6، الجزائر، 2009، ص 214.

إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية، ويهدف إلى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد بتحريره جزء هام من الأملاك العقارية المجمدة.¹

بالنسبة لشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري يمكن حصرها في، أن يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 مهما كانت طبيعته القانونية² للإستفادة من أحكام القانون رقم 02-07 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح، لأن البلديات التي خضعت لإجراء المسح يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي متمثل في الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة،³ ويجب أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري تابعا للأملاك العقارية الخاصة حيث تنص المادة 03 من القانون 02-07 السابق الذكر على أن "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"،⁴ ويستفيد كذلك من القانون 02-07 الحائزين للعقار بلا سند قبل 1961-03-01 و هي العقارات التي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مما يثير إشكالات حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراء المستحدث، رغم أن الغاية منه هو تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية لأن الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الإستعمارية وكان متروكا لإرادة الأطراف وخصوصا

¹ - فريد بقة، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة المعيار، العدد 01 جامعة تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016، ص 228.

² - القانون 02-07 الموافق : 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء بمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15.

³ - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط 3، الجزائر، 2015، ص 135.

⁴ - القانون 02-07، المصدر السابق.

السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 مارس 1961 وهو تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد،¹ كما يستفيد من القانون 02-07 الحائزين لسندات ملكية قبل 01-03-1961 وهي تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأموال المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجمالي لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين كانت تنتقل الملكية وتتداول طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية.²

يعتبر التحقيق العقاري إجراء إختياري يفتح بناء على طلب سواء فردي أو جماعي ويسمح بالتكفل بالإحتياجات الفورية والمتمثلة في تسليم سندات الملكية لأصحابها، ويساهم التحقيق العقاري في تيسير عمليات المسح العقاري للأراضي وتسلم سندات ملكية ودفاتر عقارية لأصحابها بعد الإنتهاء من الترقيم النهائي مما يسمح بربح الوقت أو يرفض إعداده وتسليمه وكل هذا حسب ما خرجت به نتائج التحقيق،³ يكون التحقيق فردي بإيداع المعني طلباً على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقاً بطلبه بملف، ليدرس مدير الحفظ العقاري هذا الطلب ويكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري إذا كان الطلب مقبولاً، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري،⁴ ويمكن أن يكون التحقيق جماعي إذا بادرت الدولة أو عن طريق أحد هيئاتها به في

¹ - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 105.

² - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، د ط، الجزائر، 2009، ص 319.

³ - إيمان أوباوي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 86.

⁴ - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 63.

إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية، ولا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد إتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تهدف هذه الإجراءات إلى تقادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات أو عند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.¹

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي لإنشاء السجل العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية معنية بالمسح تودع وثائق المسح التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة لدى المحافظة العقارية، يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر إستلام ليتولى المحافظ العقاري إتخاذ الإجراءات المقررة قانونا في هذا المجال هذه الإجراءات سنبينها حسب ترتيبها وصولا لتسليم الدفتر العقاري في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم لجنة المسح العام للأراضي بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل

¹ - عماد الدين رحابية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد 09، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 110.

العقاري،¹ الذي يمكن تعريفه بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته الشرعية وتذكر فيه جميع حقوقه وأعباءه وترد فيه الإنتقالات والتعديلات الطارئة عليه.²

قد نصت المادة 10 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر على " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية،³ بعد إستلام المحافظ العقاري للوثائق يقوم بإعداد محضر التسليم مع تأريخه للأهمية البالغة للتاريخ في الترقيمات العقارية التي تصبح نافذة إبتداء من يوم تسلّم وثائق المسح، وعليه يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.⁴

من نص المادة العاشرة نستنتج أن محضر تسليم وثائق المسح يحرر في أربعة نسخ متطابقة، تودع النسخة الأولى منها بمقر البلدية المعنية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتحمل مسؤولية إطلاع الجمهور وإعلامهم بتسلمها بكافة وسائل النشر، والثانية ترسل لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي للإطلاع عليها من طرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، الثالثة لمدير أملاك الدولة، أما الرابعة

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 133.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي، د ط، بيروت، لبنان، 2007، ص 259.

³ - الأمر رقم: 74-75، المصدر السابق.

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 349.

تودع بالمحافظة العقارية بعد التأشير عليها في مديرية الحفظ العقاري التي تحتفظ بدورها بنسخة.¹

تهدف هذه الإجراءات إلى إعلام كل من له مصلحة وهم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية على العقارات الممسوحة في البلدية المعنية حول عملية تأسيس السجل العقاري ويمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة الثامنة من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976.²

ينبغي على كل مالك كي يسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، كما جاء في المادة 13 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر التي نصت على أنه يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، بناءً على النظام الجديد للإجراءات توضع الترقيعات العقارية بالعناصر الموجودة في وثائق المسح ومنه المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري،³ يبين في هذا الجدول حسب الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه.

¹ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

² - نور الدين زيدة، المرجع السابق، ص 131.

³ - ليلي زروقي، همر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 350.

- وصف العقارات العينية إعتماذا على مخطط مسح الأراضي بوصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي؛

هوية وأهلية أصحاب الحقوق من لقب وإسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه، الأعباء المثقلة بها هذه العقارات وهي عبارة عن الإمتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.¹

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل إمضاؤه لمحضر الإستلام عليه فحص الوثائق المودعة من حيث الكم والنوع وعليه يمكنه رفض الإيداع إذا:

- كانت وثائق المسح المودعة أمام المحافظ العقاري لم تشمل كل أجزاء القسم هنا يرفض الإيداع لأنه جاء ناقصا؛

- تم إيداع وثائق مسح لبلدية بأكملها يتضح أن هناك بعض الأقسام منها لم يتم مسحها

- سجلت 60 % من الملكيات الممسوحة والم وجودة على مستوى البلدية ضمن الأملاك المجهولة، فيرفض الإيداع على أساس أن عمليات المسح لم تؤدي الغرض والهدف المرجو منها وهو تشخيص مجموعة الملكيات.²

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 135.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 63.

الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعد قبوله لوثائق المسح بعملية ترقيم العقارات الممسوحة وهذا الترخيم يميز فيه ثلاث حالات:

الترقيم النهائي:

يكون الترخيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها الوثائق والسندات والعقود الصحيحة والمقبولة والمثبتة لمالكيتهم،¹ أي تلك الغير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي إلا عن طريق القضاء.²

يكون الترخيم نهائياً في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، إذا كانت المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد ولم يكن هناك نزاع أو إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة مبررة في كلتا الحالتين أقل أو أكبر نأخذ المساحة المحسوبة، وإذا وجد عقد محل نزاع في ما يخص الحدود وبالتوافق بين الأطراف على حد مشترك يرقم نهائياً، وعندما يكون الترخيم نهائياً يحصل المالك على الدفتر العقاري

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، د ط، الجزائر، 2009، ص 115.

² - نور الدين زيدة، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، العدد 18، جامعة تيسيمسلت، جوان 2017، ص 433.

وفي حالة الشروع يعين الملاك وكيلا من بينهم لحيازة الدفتر وإذا إستحال إتفاقهم يودع لدى المحافظة العقارية.¹

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يثبت بالنسبة للعقار الذي ليس لمالكة الظاهر سند يثبت ملكيته بل هو حائز له،² أي يمارس حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو صاحب حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية الغير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا بإنقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم إعتراض أو قدم رفض أو لم تسحب شهادة الحيازة من طرف المحافظ العقاري أو لم تتعرض للإبطال يسلم سند إثبات الملكية للمعني.³

الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون في عدة حالات:

- غياب سندات الإثبات الكافية وإذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد الملكية.

- العقد غير الدقيق وكان هناك نزاع فيما يخص المساحة المذكورة في العقد والمحددة فيه.

¹ - هند شعبان، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 08، كلية الحقوق جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 285.

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 115.

³ - نور الدين زبدة، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، المرجع السابق، ص 433.

- عدم وجود إتفاق فيما يخص الحدود أو تعيين حد مشترك.
 - مطالبة المالك المجاور بجزء من الملكية.
 - أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص معروف من الملاك المجاورين وعند نهاية المدة بصفة نهائية تقول لمصلحة الدولة.
- يترتب عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري للمعني إلا إذا تأكدت ملكية العقار للشخص.¹

قد تحدث إحتجاجات أو إعتراضات متعلقة بالترقيم المؤقت تكون بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو بقيدتها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف وإذا وفق في ذلك يحزر محضر يتمتع بقوة الإلزام الخاص، أما إذا لم تكل محاولة الصلح بنجاح وفشلت يحزر المحافظ محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، الذين لهم أجل ستة أشهر إبتداء من تاريخ هذا التبليغ لتقديم الإعتراضات أمام الجهات القضائية المختصة، أما في حالة الترقيم النهائي لم ينص المشرع على الأجل المسقط لرفع الدعوى ويمكنه ذلك في أي وقت.²

الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له وهي إحدى مشتملات السجل العقاري وحسب نص المادة 22 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها " تكون

¹ - هند شعبان، المرجع السابق، ص 286-287.

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 54.

البطاقات مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية " وأضافت المادة 20 منه " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية ".¹

من نصوص أحكام المر سوم 63-76 تختلف البطاقات العقارية إلى ثلاثة أنواع وهي:

البطاقات الأبجدية الشخصية PR 10 :

تنشأ بطاقة أبجدية لكل شخص مالك لعقار أو عدة عقارات تقع في نفس الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية وتم شهرها عن طريق نظام الشهر العيني،² يتم مسك البطاقة العقارية الأبجدية على أساس الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشمل كل بطاقة تعيين أصحاب الحقوق المذكورين والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين والمراجع الخاصة ببطاقة العقارات، تحتوي هذه البطاقة على قسم علوي يضم البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق وسفلي يتمثل في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات، ترتب ترتيباً أبجدياً على أساس ألقاب أصحاب الحقوق أو زمنياً حسب تواريخ إنشائها بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وضمن مجموعة متميزة ترتيباً أبجدياً بالنسبة للأشخاص المعنوية.³

يهدف هذا النوع من البطاقات معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وهي سهلة الإستعمال وبصفة سريعة يمكن الإطلاع على

¹ - المرسوم رقم : 76-63 المؤرخ: 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102-103.

³ - وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015-2016، ص

المالك وطبيعة ومحتوى كل عقار ويرجع إليها في أي لحظة خاصة عند تقديم المعلومات للجمهور.¹

بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية) PR 01:

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء.²

تتألف بطاقات قطع الأراضي من قسمين العلوي يذكر فيه المحافظ العقاري مراجع المسح وهي البلدية ورقم القسم ورقم مجموعة الملكية، المكان المذكور وسعة المسح مع تاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها ومراجع الشهر تاريخ الإشهار، الحجم والرقم، أما القسم الثاني منه هو القسم السفلي يحتوي على جدول أول فيه التعيين الدقيق للوحدة العقارية وجدول ثاني يذكر فيه المحافظ الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، جدول ثالث مخصص للإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية، جدولاً رابعاً يتعلق بالإجراءات المرتبطة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس، وآخر جدول يركز على الإمتيازات والرهن والتعديلات وإذا كانت هناك تشطيبات متعلقة بهذه الحقوق وهو الجدول الخامس.³

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 69.

² - المادة 23 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

³ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23-24.

بطاقات العقارات الحضرية:

تنشأ بطاقة العقار لكل عقار حضري ولكل قطعة منه وتقام بطاقة العقار حتى في غياب مسح الأراضي ويعين بالرجوع إلى بلدية الموقع إسم الطريق والرقم، ينشأ للعقار المبني سواء احتوى على الأجزاء المشتركة في الشيوخ مخصصة للإستعمال الجماعي أم لا، بطاقة تسمى بطاقة عامة للعقار وفي حال ما إذا كان العقار محل تسوية الملكية المشتركة ينشأ إثر التخصيص الأول وتقسيم كل حصة ولكل القطع المقسمة بطاقة تسمى بطاقة خاصة بالملكية المشتركة.¹

يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها وهي كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف عليها عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم وما عداها من العقارات الأخرى تعتبر ريفية.²

أ- **البطاقة العامة للعقار PR 02** : تنشأ عندما يكون عقار يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي ويؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار ومن أمثلة ذلك العمارات والتفاصيل حيث يذكر عدد الشقق أو المحلات،³ تشتمل هذه البطاقة على قسم علوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار وإسم الشارع والرقم وبيان محتوى مسح الأراضي وقسمها السفلي يتضمن ستة جداول، يتم

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، د ط، الجزائر، 2004، ص 159.

² - وهبية عثمانة، المرجع السابق، ص 112.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الإقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.¹

ب - البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR 03 : يذكر المحافظ علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار وإسم الشارع والرقم وعند الإقتضاء رقم القطعة وبيان مسح الأراضي بمجموعة العقار جداول أخرى وهي ستة حسب الترتيب الآتي:

الجدول الأول: تعيين وجيز لمجموع العقار وتبيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطعة.

الجدول الثالث: تعيين المالك والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات الغير مذكرة في الجدول الثالث والرابع والسادس المتعلقة بالحقوق العيني والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة.

الجدول السادس: يتعلق بالإمتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.²

مثال ذلك العمارات تنشأ لكل شقة من هذه العمارة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة بذلك ميز المشرع الجزائري العقارات الحضرية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ببطاقات خاصة بها بإعتبار أن الوحدة العقارية التي تخضع لهذا النظام يتعدد فيها المالكون وذوي الحقوق على العقارات التي تشكل جزء منها.³

¹ - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 57.

² - المادة 30 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري

هي المرحلة الأخيرة من الإجراءات القانونية لمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري حيث يسلم على إثرها لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة سندا قانونيا تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء يسمى الدفتر العقاري،¹ وبالتالي يسلم هذا الأخير للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح وتم إنشاء بطاقة عقارية له، وكل نقل للملكية لا يستوجب إنشاء بطاقات جديدة بل ضبط الدفتر العقاري، في حالة البيع يودع الدفتر إلى جانب عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية ليظهر هذا العقد ويؤشر على الدفتر بانتقال الملكية، لكن في حالة الشروع يتم إعداد دفتر عقاري واحد يقوم بحيازته وكيال معيناً من مجموعة المالكين وإذا لم يتفقوا على وكيل معين يودع لدى المحافظة العقارية، وآخر حالة هي قسمة مجموع ملكة إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ودفتر عقاري لكل واحدة منهم ويحفظ الدفتر السابق في الأرشيف ويؤشر في صفحاته بأنه ألغي،² أما فيما يخص كيفية التأشير عليه وحالات تصحيحه وإتلافه أو ضياعه أو نفاذ صفحاته فقد تطرقنا إليها بالتفصيل في المبحث الأول.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 195.

² - هند شعبان، المرجع السابق، ص 192-193.

ملخص الفصل الأول

نلخص القول في هذا الفصل أن المشرع الجزائري حاول إعطاء نفس جديد لنظام الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة شهادة ميلاد الدفتر العقاري الذي تقيد فيه جميع التصرفات الواردة على العقار، رغم أنه لم يعطي تعريف واضح وصريح له لكن أصدر مجموعة من التشريعات والقوانين التي نظم بها بيانات ومحتويات الدفتر العقاري الشكلية منها والموضوعية، وقد فصل المشرع الجزائري تفصيلا دقيقا في كيفية تأسيس النظام القانوني للدفتر العقاري بنصه على مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري وتأكيد على أن عمليات المسح العام للأراضي وما يترتب عليه من ترقيم للعقارات الممسوحة وإنشاء البطاقات العقارية التي يؤسس عليها السجل العقاري وهي التجسيد المادي لروح الدفتر العقاري التي تضي عليه حجية قانونية لإثبات الملكية العقارية.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: أحكام ومنازعات الدفتر العقاري

بمجرد إستلام مالك العقار للدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة، كما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والتي جاء بنصها " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية ".¹

رغم هذا لا يزال العقار في الجزائر مصدرا للكثير من النزاعات المطروحة على القضاء العادي والإداري، رغم مجمل القوانين التي سنها المشرع الجزائري لتنظيم الوعاء العقاري، وتتميز المنازعة العقارية بالصعوبة والإختلاف في الإجتهادات القضائية وتطبيقاتها بين مختلف جهاتها العادية والإدارية.

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات الإدارية والقضائية حول إلغاء الدفاتر العقارية بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة.

للتفصيل أكثر في هذه الأحكام نتبع التقسيم الآتي:

المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

¹ - المرسوم 32-73، المصدر السابق.

المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري

بالنسبة للتكييف القانوني للدفتر العقاري فإن الجدل الذي أثاره على مستوى القضاء والفقهاء حول مدى طبيعته القانونية وحجيته، فقد ساد لبعض الوقت إتجاه لا يرى في الدفتر العقاري وسيلة إثبات بينما ذهب الإتجاه الآخر إلى الحجية المطلقة للدفتر العقاري، وكذا ما يخص طبيعته القانونية فقد سار البعض لإعتباره قرار إداريا اكتملت فيه مواصفات القرار الإداري لكن عكسه رأي يقول بعقدية الدفتر العقاري، ولذلك سنتناول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في المطلب الأول ونعرج على حجيته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد تباين رأي الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري فيما إذا كان قرار إداري أو عقد إداري، بهذا انقسم الفقهاء إلى فريقين فريق يقر بأن الدفتر العقاري قرار إداري، في حين الفريق الثاني ينكر هذا الوصف، هذا ما سنبينه في الفرع الأول بعنوان الدفتر العقاري قرار إداري، أما صفته كعقد إداري فرع ثان، والدفتر العقاري كنوع خاص في الفرع الأخير.

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

لم يضع المشرع تعريف محدد للقرار ولذلك تولى الفقهاء الإداري تحديد مجموعة من العناصر الخاصة به بمجرد إقترانها بتصرف معين وتوافرت فيه يعتبر قرارا إداريا فعرف في الفقه بأنه " عمل قانوني من جانب واحد ويصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء

وضع قانوني قائم¹ وهو " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"،² وعرفه بعض الفقه بأنه " عمل قانوني صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة وتؤثر على النظام القانوني وحقوق الغير والتزاماتهم دون رضاهم،³ وعرف القرار الإداري بأنه " أعمال وتصرفات قانونية تنتسب إلى أعمال قانونية تصدرها جهة الإدارة بالإتفاق مع أحد الأفراد، أو إحدى الشركات أو جهة إدارية أخرى، وبذلك تشترك إرادة الإدارة مع إرادة أخرى وتتوافق الإرادتين لإنشاء العقود أو الإتفاقات الإدارية، وأعمال قانونية تصدر من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة تحدث تغيير في المراكز القانونية دون الوقوف على رضا ذوي الشأن أو حتى معاونتهم، وذلك بإنشاء حقوق لصالحهم أو فرض التزامات على عاتقهم".⁴

من خلال التعاريف السابقة للقرار الإداري يمكن إستخلاص مجموعة الخصائص

التالية:

- القرار الإداري عمل وتصرف قانوني؛

- القرار الإداري صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة؛

- القرار الإداري يحدث آثار قانونية.⁵

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري تمكنا من القول أنها تتوافر في الدفتر العقاري، هذا بالنظر لكافة القوانين التي تؤسس الدفتر العقاري ووضعت قواعده

¹ - محمد حميد الرصيفان، المبادئ العامة للقرار الإداري، دار وائل، ط 1، عمان، الأردن، 2014، ص 17.

² - عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسر، ط 1، الجزائر، 2007، ص 14.

³ - عيسى الأعرج، عيب السبب في القرار الإداري، دار وائل، ط1، عمان، الأردن، 2015، ص 12.

⁴ - محمد أحمد إبراهيم، ماهية القرارات الإدارية، دار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2014، ص 23.

⁵ - جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 12، جامعة

تبسة، ص 12.

وأحكامه حيث ألزم المشرع الجزائري الإدارة بضرورة إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمعني أو وكيله حسب ما نص عليه في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في المادة 18 منه، وحدد مواصفاته وكيفية التأشير عليه حسب المادة 45 من المرسوم 63-76 وقد حدد المشرع نم وذج الدفتر العقاري بنص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 وباستقراء هذه النصوص المتمثلة في قرارات إدارية إنفرادية تصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل القانوني المحدد لها.¹

لمعرفة مدى توفر خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري نستخلصها في

النقاط الآتية:

1- الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة:

يرى جانب من الفقه أن بإعتبار السلطة المختصة بإصدار الدفتر العقاري هي إدارة متمثلة في المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية تقدم خدمة عامة وهو ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة،² يشرف عليها محافظ عقاري وتتبع المحافظة العقارية مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وعملا بالمعيار الشكلي المنصوص بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أقرت بأن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا وعليه بما أن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري.³

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 21.

² - أنيسة حمادوش، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 445.

³ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

من أهم تبريراتهم أن الدفتر العقاري لا يمكن إلا أن يكون قرار إداري بأنه يصدر بالإرادة المنفردة في هيكل المحافظة العقارية وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد على الدفتر العقاري،¹ بل يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري لوحدته بعد أن يستوفي جميع المراحل والإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري التي تشارك فيها العديد من الهيئات إلى غاية تسليمه لمالك العقار، كالبديية والولاية والقضاء ومصالح مسح الأراضي وصولاً للمحافظة العقارية فكل هذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقاري بموجب تمتعها بإمكانيات السلطة العامة.²

مثله مثل أي قرار آخر لا يصدر الدفتر العقاري إلا بعد مروره على مراحل عدة حيث لا يتم إصداره دون إتمام عمليات المسح للأراضي على مستوى البلدية المعنية، ولا يمكن دون إعداد السجل العقاري المتكون من البطاقات العقارية ليسلم لصاحب الملكية الدفتر،³ بالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه.⁴

في حين رأى جانب آخر من الفقه أن الدفتر العقاري لا يعد عملاً إنفرادياً بالرغم من أن جهة إصداره إدارية مختصة، غير أنه لا يصدر بالإرادة المنفردة لأنهم يرون أن إعدادة بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي تنفيذاً للأمر 74-75 والمرسوم 63-76 لأن هذه الوثائق تعتبر متعلقة بالعقار الممسوح وليس بمالك العقار لكن تشهر هذه الحقوق وجوباً في الدفتر العقاري لتكون مرآة عاكسة لكل ما ورد في البطاقة العقارية، بالتالي

¹ - عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة غي التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

² - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

³ - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445.

⁴ - عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة غي التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

على عكس الإعتقاد السائد أن إمضاء المحافظ العقاري وختمه في آخر الدفتر وعليه فهو المصدر له بذلك يشكل قرار إداري هذا ما إستند إليه هذا الجانب من الفقهاء، لكن لا يتعدى إمضاء المحافظ العقاري وختمه بكونه مسلما ومصادقا على مطابقة محتواه لما في البطاقة العقارية وعلى هذا الأساس فالدفتر العقاري على الرغم من أنه عمل إداري إلا أنه ليس إنفرادي.¹

2- إحداث الدفتر العقاري لآثار قانونية:

الهدف من الدفتر العقاري هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات حسب ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، بالإضافة إلى المادة 19 من الأمر رقم 74-75،² حيث بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يترتب على ذلك العمل آثار قانونية ويصبح المستفيد متمتعاً بجميع الحقوق الواردة على العقار، وهو ما يبين أنه ساهم في تغيير المراكز القانونية إما بإنشاء أو إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية.³

بالإضافة إلى ذلك فإن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد وهو ما يبينه واتجاه الغير أيضاً مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أن إستلام المالك للدفتر العقاري لتؤول إليه كافة صلاحيات التصرف والتمتع بعقاره.⁴

هذه الخاصة أيضاً لم تكن بإجماع الفقهاء بل هناك من رأى بأن عند إسقاطها على الدفتر العقاري نجده لا ينشأ ولا يعدل أية مراكز قانونية، مستدلين بأن عملية المسح

¹ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 93-94.

² - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

³ - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445.

⁴ - عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

العام وتأسيس السجل العقاري هي عمليات قائمة من أجل الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات وهي إجراءات تثبت الحقوق وتظهرها للغير لتعميم حجبتها لا غير.¹

الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري بشكليه إما ترقيم مؤقت أو شهر عقاري اللذان يمكن تصنيفهما ضمن القرارات الإدارية ومنه فإن رفض الترقيم ورفض الشهر يكونان بالضرورة قرارات إدارية يقبل نظريا الطعن القضائي والإداري وهي قرارات سابقة لتسليم الدفتر العقاري ومن أهم الآثار القانونية للقرار الإداري هو إحداث أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني كما أشرنا إليه سابقا وفي غيابهم لا يمكن الحديث عن قرار إداري بالتالي عند إلغاء الدفتر العقاري أو إتلافه أو ضياعه لا يلغى الأثر القانوني في المقابل إلغاء الشهر العقاري أو القضاء بنقل أو تعديل الحق العيني المشهر سيؤدي وجوبا إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية وإعادة ضبط الدفتر العقاري.²

من خلال ما سبق فإن مدى إسقاط هاتين الخاصيتين المتمثلتان في أن الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة ويترتب عنه آثار قانونية لإعتباره قرار إداري هو ما ذهب إليه الرأي الراجح من الفقه.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري

اختلفت تعاريف العقد الإداري باختلاف مصدرها فهناك من عرفه من الفقهاء بأنه ذلك " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع

¹ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 94.

² - المرجع نفسه، ص 94-95.

إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري"،¹ وعرف بأنه: " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرف فيه"،² كما هو " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وأن يتضمن العقد شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"،³ أيضا " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري".⁴

بإستقراء التعاريف الفقهية أعلاه فهي تتفق حول كون العقد الإداري لا يكون إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه واتصل هذا العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام وبالرجوع إلى الدفتر العقاري محل الدراسة فإن المحافظ العقاري جهة مصدرة وليس طرفا متعاقدا ومنه فالعقد أحد أطرافه شخصا من أشخاص القانون العام فلا يمكن أن يعتبر العقد إداريا والعنصر الجوهري الذي لا بد منه هو تطابق الإرادتين وهو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري.⁵

الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام ويكون في هذه الحالة يهدف إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم الأسواق العقارية، لأن أساس الإستثمار يبني بعقار واضح

¹ - مصطفى سالم، العقود الإدارية والتحكيم، دار الآفاق، الشارقة، الإمارات، 2011، ص 17.

² - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 252.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 119.

⁴ - مصطفى سالم النجيفي، المرجع السابق، ص 17.

⁵ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 252.

المعالم محددة محددة لكافة البيانات الجوهرية له وهو ما يكون إلا في الأراضي المسوحة المترتب عنها تسليم الدفتر العقاري.¹

بذلك فهذا الرأي مخالف للرأي الأول بتركيزهم على أن عناصر القرار الإداري غير متوفرة في الدفتر العقاري وهذا الرأي مأخوذ عليه، بحيث أن الدفتر العقاري ليس دائماً دوره كاشفاً للحق العيني أو مجرد إظهار على وجود الحق، وقد يكون أحياناً مؤسساً للحق ذاته ومثال ذلك الحائز الذي له الحق للحصول على دفتر عقاري يمكنه إثبات ملكيته وبذلك يكون الدفتر العقاري منشأً للحق بعد أن تحول الحائز إلى مالك.²

" من خلال الرأيين السابقين نستطيع القول، أن الدفتر العقاري وإن كان يتمتع بمواصفات القرار الإداري إلا أن دعوى إلغاء لا تستوفي الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء التي يكون موضوعها القرار الإداري أخص بالذكر شرط الميعاد المحدد بأربعة أشهر والذي يسري ابتداءً من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار، في حين يمكن إلغاء الدفتر العقاري إلغاء قضائي في أي وقت عملاً بالمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي لم تحدد أجل مسقط لرفع الدعوى هذا ما يؤثر سلباً على إستقرار المعاملات والمراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، مما يزعزع الثقة في التعامل بالعقار".³

في الأخير فإن هذا الرأي يتنافى مع النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي أقر بأن حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري وهو ما كرسته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 23.

² - عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 252.

³ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 23.

004618 المؤرخة في 04/06/2004 التي جاءت لتسوي العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة للحصول على دفاتر عقارية وبالتالي الرأي أن الدفتر العقاري عقد إداري ليس دائما صائبا.¹

الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص

باستظهار الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بشقها الفقهي الذي يسلم بأنها قرار إداري والشق الآخر الذي يرى بأنها عقد إداري، يعتر الرأي الأول هو الأرجح مستدلا بما أن الدفتر العقاري يصدر من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية له مجموعة من الوظائف تتمثل في تأسيس السجل العقاري ومسك مجموعة البطاقات العقارية وإصدار وتسليم الدفاتر العقارية وتزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها المحافظ العقاري المسؤول عن مختلف العمليات المتعلقة بالدفاتر العقارية، وبذلك الدفتر العقاري قرار إداري يخضع لأحكام خاصة بالقرارات الإدارية بل الأكثر من ذلك لتأكيد الطابع الإداري للدفتر العقاري من خلال الجهة القضائية المختصة في النظر بمنازعات إلغاءه وتم التأكيد على طابع القرار الإداري للدفتر العقاري في المادة 23 من الأمر 74-75 السابق الذكر والتي نصت على الطعن في الدفتر العقاري يمنح إختصاصه للغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس والتي يوجد بدائرتها العقار، ومما سبق يتأكد من أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص، سواء في كونه أداة لإثبات الملكية العقارية وكل الحقوق العينية المتصلة بها وكذا خصوصيات إعداد هذا الدفتر التي تتم

¹ - سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 228-229.

بمساهمة عدة هيئات إدارية وغير إدارية ونستخلص القول بأن الدفتر العقاري قرار إداري يتوفر على كل خصائص وضوابط القرارات الإدارية.¹

المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري

ظهر إتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة في حين إتجه الفريق الثاني إلى نسبية حجية الدفتر العقاري، واستند كل فريق على حجه من نصوص قانونية وأحكام قضائية، ونستعرض في هذا المبحث موقف كل من المشرع الجزائري والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري، وعليه نعالج في هذا المطلب المبادئ التي تقوم عليها الحجية في الفرع الأول وطبيعتها في الفرع الثاني ونبرز في الفرع الأخير موقف المشرع والقضاء منها.

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي

1- مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري: يهدف إلى إثبات أن بتسجيل الحقوق ينتج عنه حجة على الأطراف والغير وبذلك وجب تسجيلها وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، وبهذا يرى البعض أنه إذا كانت الحيازة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار وهو سند يكرس إستقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من جهة أخرى لذلك يعتبر القانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أثر قانوني.²

¹ - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 448-449.

² - نسيمة حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات الجزائر، العدد 31، جامعة الجزائر، ص 25.

2- مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري: يقصد بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري هي فقط ما يمكن الإحتجاج بها بين الأطراف المتعاقدين أو إتجاه الغير ولا يمكن للغير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به.¹

3- مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري: يعني أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، وكل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، وعليه فالمحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في الوثائق المقدمة له ومراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتفادي كل أسباب الطعن وضمن الحقوق من التدليس والغش.²

4- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري: يقضي هذا المبدأ بأنه لا يمكن لأي شخص إكتساب العقار بالتقادم بوضع يده عليه إذا كانت الحقوق مسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية، بذلك لا جدوى من الحيازة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت عملية المسح وسلمت لأصحابها المالكين للدفاتر العقارية وبالتالي لا يسقط حقهم بأي شكل من الأشكال وهو هدف المشرع بإقرار عدم جواز إكتساب الملكية المسجلة بموجب دفتر عقاري عن طريق التقادم لأن هذا يؤدي إلى زوال وإهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتر.³

¹ - نسيمه حشود، المرجع السابق، ص 25.

² - المرجع نفسه، ص 26.

³ - المرجع نفسه، ص 26.

الفرع الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري

أولاً : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يستدل أنصار هذا المذهب بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الرسمي والطبيعي بإسم الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك يجب إضفاء الحجية المطلقة عليه لأنه يمر بالعديد من الإجراءات والمراحل التقنية والقانونية إلى غاية تسليمه لها حسب العقار وتشتمل هذه المراحل والإجراءات على تحقيق ميداني تقوم به لجنة المسح العام للأراضي التي توفر مختصين في المجالين سواء التقني والقانوني لتتكفل بالتحري والإستقساء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح بالتعاون مع العديد من الهيئات وبالنظر للطابع التطهيري للنظام الشهر العيني للعقارات مما قد ينقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري هو صورة البيانات التي يحملها السجل العقاري بأجمعها أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح مؤسسين رأيهم بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة السابقة الذكر.¹

هذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 الصادر عن الغرفة العقارية إذ من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 والمادة 33 من المرسوم 32-73 السابقتين الذكر، لكن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري لا يرقى ليكون مقام سند الملكية

¹ - أمجد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 313-314.

وهو خلاف ما ينص عليه القانون، بالتالي القضاة من توصلهم إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يتضمن قرارهم الأساس القانوني السليم ما يعرضه للنقص والإبطال،¹ كذلك القرار رقم 36771 المؤرخ في 15/11/2005 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي جاء فيه أن " شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصحابها صفة المالك الظاهر ومنه صفة التقاضي وحصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائياً، وأسس القضاة قرارهم بما أن الإعتراض لم يتم في الآجال القانونية ونتج عن شهادات الترقيم والمسح الدفتر العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يطعن فيه.²

حسب أنصار هذا الرأي دائماً فإن المادة 19 من الأمر رقم 74-75 تجعل من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني إعماده على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر جميع التصرفات الواقعة على العقار لتصبح هذه التصرفات قرينة قانونية قاطعة على الملكية ليكون التصرف الواقع على حق الملكية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه، كما إستندوا على خصائص نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلاً على الحجية المطلقة للدفتر العقاري فمبدأ القيد المطلق يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيه حق الملكية التي تثبت بموجب دفتر عقاري وكل حق غير مقيد لا يؤخذ به سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير والحق المقيد يكتسب حجية على الجميع ولا يمكن

¹ - هند زهدور، حماية التصرفات القانونية، وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2015-2016، ص 141.

² - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 314-315.

الإحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقدم المكسب للإحتجاج بملكية العقار على أساس التقدم غير ممكنة مهما طالّت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيّد في السجل العقاري ولا مجال لإكتسابها بالتقدم ومنه فدعوى الإستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره.¹

رغم هذه الحجج التي أتى بها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري التي إنطلقت من تفسير المواد القانونية والقرارات القضائية إلا أن ذلك إصطدم بالحجج المقدمة من أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

ثانيا : الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية لا مطلقة على أساس أن المادة 16/01 من المرسوم 63-76 السابق الذكر تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 14، 13، 12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الإستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء،² لأنه في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعلها عرضة لتلك الأخطاء وخول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء

¹ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 314-315.

² - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 24-25.

حتى بعد التزقيم النهائي للعقارات، ولأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة بإعتقادها على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود، لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لإستعادة حقوق الأفراد.¹

لكن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم إلى الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عمليات المسح والتحقيق بوسائل مادية وأدوات تقنية وتوفير موارد بشرية يجب أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، إذا أصيب شخص بالأضرار نتيجة الأثر التطهيري له الحق في التعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في إلتماس أي تعديل في الحقوق المقيدة وهذا رأي يتعارض مع الواقع.²

من خلال إستقراء الآراء السابقة فالإتجاه الثاني إعتد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون أبرزها أعمال المسح العقاري والتحقيق التي قد تتسم بالأخطاء، والحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية، أما الإتجاه الأول فلم يكن واضحا ودقيقا في أدلته وبراهينه.

¹ - نسيمه حشود، المرجع السابق، ص 28-29.

² - نسيمه جبار، المرجع السابق، ص 132.

الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

أولاً : موقف المشرع من حجية الدفاتر العقارية

لا يستند ترقيم العقارات الممسوحة بإسم المالك دائماً على عقود رسمية تثبت هذه الملكية بل هناك بعض الحالات ترقم بإسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود وإعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق أشخاص آخرين، أكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 على حق الأفراد في الطعن على الدفتر العقاري ومنه في الحقوق المشهورة وهذا ما أكدت المادة 16 من المرسوم نفسه، غاية المشرع في ذلك حماية حق وق الغير حسن النية، إعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، وكذا ما تناولته المادة 33 في فقرتها الثالثة من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الأغلاط المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية الواردة في الدفتر العقاري يمكن تصحيحها.¹

يمكن القول بأن المشرع وفق في جعل الدفتر العقاري ذا حجية نسبية وتدعيماً لهذا الموقف يمكن إستخلاص ملاحظتين هما:

1- الملاحظة الأولى: لا يمكن إعتبار الدفتر ذا حجية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره لعدة أسباب، أولها قد يحصل أن يكتب عقار تابع لأمالك الدولة وبعد فترة ليكتشف ذلك حيث لا يمكن للمالك منع الدولة من إسترجاع حقها ومعاقبته خاصة إذا كان الحائز للعقار سيء النية وكان يعلم بأنه ملك الدولة، ثانيها أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار مدة السنتين المتعلقة بالترقيم المؤقت مدة قانونية معقولة لاكتساب

¹ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 316-317.

حق الملكية بالتقادم فهذه المدة لا ترقى إلى تلك المشروطة لإكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم طبقاً لنص المادة 827 من القانون المدني المحددة بخمسة عشر سنة.¹

2- الملاحظة الثانية: قابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تناقض مبدأ الإئتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري مما يجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ويكون معرض للإلغاء في أي وقت ومنه حجيته المطلقة تتناقض مع حماية حق الملكية والإئتمان العقاري،² ومن غير المعقول إبقاء مجال الطعن مفتوحاً وإنما يجب أن يحدد بمدة معقولة يسقط بإنقضاءها حق رفع الدعوى حماية لإستقرار المعاملات مع تحديد المدة في حالة العقارات التابعة لأملاك الدولة أو الأملاك الوقفية ولاسيما للحائز سيء النية.³

بإستقراء النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري كالمادة 33 من المرسوم رقم 32-73 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 إضافة للمادة 85 من المرسوم رقم 63-76 التي أكد من خلالها المشرع الجزائري على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقاري.⁴

¹ - عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية العدد 04، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، نوفمبر 2017، ص 176-177.

² - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 317-318.

³ - عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 176.

⁴ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 318.

ثانيا : موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

الملاحظ في هذا الشأن وجود إختلاف في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري فرأي الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 28/06/2000 تحت رقم 197920 إعتبرت الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصورا في الدفتر العقاري دون سواه وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إلغاءه قضائيا أما رأي الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16/03/1994 تحت رقم 108200 إعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وإلغاءه،¹ وعليه فقرار المحكمة العليا عن طريق غرفتها العقارية يكون قد ساير موقف المشرع الجزائري ولم يخالفه وجاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أفريل 2004 على أن يؤسس الدفتر العقاري قانونا بعد إستكماله الإجراءات والشكايات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، يتبين من خلال هذا القرار والقرار رقم 197920 المذكور أعلاه فإنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا سوف يحكم بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أنه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية إكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم

¹ - عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 176.

4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008،¹ إذا دامت مدة الحياة خمسة عشرة سنة وذلك للأسباب التالية:

- عدم وجود نص قانوني تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع إكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة وهذا عكس ما ذهبت إليه التشريعات المقارنة؛²

- الأصل في إكتساب العقار هو الإستغلال والإنتفاع به، لكن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد بمثابة تنازل ضمني عنها وبالتالي الأولى بملكته حائزه ومستغله للفترة القانونية وإلا إعتبر تعسفا في إستعمال الحق وهذا ما أشارت إليه المادتين 48 و49 من القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري؛³

- الحياة العقارية وفق القانون المدني، تعد سبب من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد، الإستيلاء، التركة والوصية، الإتفاق، والإلتصاق بالعقار والشفعة.⁴

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 269-270.

² - أمجد ربحي، المرجع السابق، ص 319.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 271.

⁴ - أمجد ربحي، المرجع السابق، ص 320.

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

تعد مرحلتي الإيداع وإجراء الشهر من المراحل الأولية بعد عملية مسح الأراضي ونظرا لخصوصيتها بإعتبارها نقطة هامة وأساسية في إقرار حقوق الملكية ومنه تسليم الدفتر العقاري لأصحابه مما قد ينشئ منازعات أمام المحافظ العقاري فيما يخص الإيداع وإجراءات الشهر، ويمكن أن تصل هذه المنازعات إلى القضاء لإلغاء الدفتر العقاري بدعوى يرفعها الغير الذي يكون متضررا من تسليم هذا الدفتر وعليه نتناول في مبحثنا هذا منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري في المطلب الأول، أما المطلب الثاني نخصه لمنازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ومباشرة الإجراء وقد يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية، وعليه نتناول رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري في الفرع الأول ونعرج على رفض الإجراء في الفرع الثاني أما في الفرع الثالث نتعرف على الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري في الإيداع وإجراء الشهر.

الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري

أولا : المقصود برفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له¹، فعملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير والمحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات والسندات المرتكز عليها في عملية المسح وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة.²

الأصل في رفض الإيداع أن يكون فوريا وكليا، غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون جزئيا كذلك في حالة المزيادات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، يكون الإيداع جزئيا أيضا في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن إمتيازاً أو رهونا أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجز.³

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 136.

² - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 150.

³ - المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المصدر السابق.

قد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات القانونية، يجب عليه رفض الإيداع حالة إكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه لها.¹

ثانياً: أسباب رفض الإيداع

- حصرها المشرع الجزائري في نص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فيما يلي:
- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري؛
 - 2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس إلى المحافظ العقاري؛
 - 3- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم نفسه.
 - 4- عدم تقديم أي وثيقة يجب تسليمها إلى المحافظ العقاري أو لم تعطي الإثبات المطلوب.
 - 5- تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.
 - 6- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والإمتيازات بموجب المواد 98، 95، 93 لا تحتوي على البيانات المطلوبة وتكون غير محررة على النماذج الخاصة بها.
 - 7- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ غير صحيحة من حيث الشكل أو لا تتوفر فيها الشروط القانونية.

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم: 63-76، المصدر السابق.

8- مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.¹

إجمالاً يتبين لنا من خلال أسباب رفض الإيداع أن المشرع حصرها في المادة أعلاه دون أن يأخذ بعين الإعتبار بعض الحالات كصدور قانون جديد بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، بالإضافة إلى الإجتهد القضائي من خلال الرقم 146 المؤرخ في 09/03/1998 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً يخص هذا القرار حالة تتمثل في رفض إيداع عقد الشهرة لعقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية، يعتبر هذا القرار تدعيماً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر وقد أكدت الغرفة العقارية على أن الدفاتر العقارية تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية والدليل الوحيد للإثبات.²

مع الإشارة أن هناك حالتان يصلحان ليكونا من أسباب رفض الإيداع أتت بهما المادة 353 من قانون التسجيل المؤرخ في 29 جانفي 1976 تحت رقم 105-76 وهي:

- غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ومعناه عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات؛

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع.³

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم 76-63، المصدر السابق.

² - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007-2006، ص 47-48.

³ - عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

ثالثا : كيفية رفض الإيداع

يعتبر رفض الإيداع من الإجراءات الخطيرة لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو المحافظ العقاري كونه قرار إداري يخضع للطعن القضائي، لذا يستوجب أن يكون مسببا ويتم تبليغه إلى محرر العقد شخصيا الذي يمضي إعترافا بذلك وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل النزاع.¹

يجب أن تحتوي هذه الرسالة تاريخ الرفض وأسبابه والسند القانوني الذي أسس عليه المحافظ العقاري قراره مع توقيع هذا الأخير وتأشيرة المحافظة العقارية والإلتزام بالمدة القانونية 15 يوما من تاريخ الإيداع، بعد نهاية هذه الإجراءات يبلغ الأطراف المعنية بقرار الرفض، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ وتصحيحه يقبل الإيداع وينفذ إجراء الشهر أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ مخطيء يمكنه الطعن أمام القضاء في مهلة شهرين.²

الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري

أولا: المقصود برفض الإجراء

هي إجراءات الرقابة الدقيقة والتفحص العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن إكتشافها من خلال المراقبة الأولية، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء،³ وفي بعض

¹ - العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 377.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 117.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 154.

الحالات ففطلب مقارنه مع الوثائق الفف فم إشهارها من قبل فى مجموعة البطاقات العقارىة لإزالة الشك والتأكد من صفة هذه العقود والوثائق.¹

ثانىا: أسباب رفض الإجراء

فرفض المحافظ العقارى الإجراء لأحد الأسباب المذكورة فى المادة 101 من المرسوم 63-76 السابق الذكر وهى واردة على سببل الحصر كالأففى:

- 1- الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة،
- 2- عندما فكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحفح،
- 3- فعففن الأطراف والعقارات والشرف الشخصفى غير متوافق مع الففانات المذكورة فى البطاقة العقارىة،
- 4- صفة المتصرف أو الحائز متناقضة مع الففانات الموجودة فى البطاقة العقارىة،
- 5- فكون الفففقق المنصوص علىه فى المادة 104 فكشف بأن الحق غير قابل للفسرف،
- 6- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان،
- 7- عندما فظهر وقت التأشفر على الإجراء بأن الإفءاع كان من الواجب رفضه.²

¹ - المادة 101 من المرسوم رقم 63-76، المصدر السابق.

² - المادة 101 من المرسوم رقم: 63-76، المصدر السابق.

ثالثا: كيفية رفض الإجراء

قبل إجراء الشهر يتولى المحافظ العقاري مع أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار وإذا وجد عيبا أو نقصا فيها يبلغ الشخص الموقع على شهادة الهوية بالأمر خلال أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع للقيام بتصحيح الوثائق أو إستكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الإنتظار.¹

أما إذا لم يتم المعني بتعديل أو تصحيح أو إستكمال الوثائق الناقصة وأخبر المحافظ العقاري عن رفضه وعدم قدرته على القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري.²

عندما يصبح رفض الإجراء نهائيا يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي الموقع على شهادة الهوية خلال 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض بعد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة مع توضيح قرار رفض الإجراء ويكون مباشرا أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.³

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 155.

² - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 55.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 122.

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

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 حقه المكفول بنص المادة 24 من الأمر 74-75 المذكور سابقاً " 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 بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها يحدد نقطة إنطلاق أجل شهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر أن يقدم الطعن "، يستنتج 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 إختصاصه وتم إستبدالها حالياً بالمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 02-98 المؤرخ في 30/05/1998 كون قراراته برفض الإجراء أو الإيداع تعد قرارات إدارية حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.¹

توجه دعوى إلغاء القرار إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته المحافظ العقاري الذي أصدر القرار بصفته ممثلاً لوزير المالية على المستوى المحلي عملاً بالقرار المؤرخ في 20/02/1999، أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية تنتقل من المدراء الولائيين للحفظ

¹ - كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، وهران، 2011-2012، ص 149-150.

العقاري إلى المدير العام على المستوى المركزي إذ يتابع شخصيا المنازعات المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة.¹

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد إكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ فإن هذا القرار يبلغ إلى المدير الولائي الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري إستنادا لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 والمذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27/03/1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين ودون أي شروط وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء.²

لكن يلاحظ بأنه في الحياة العملية كثيرا من المتضررين قبل لجوءهم للقضاء يتقدمون بشكوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن إختصاصها إقليميا.³

تنتهي منازعة قرار الإيداع أو الإجراء الذي طعن فيه من قبل المدعي بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري ومؤيدا لطلبات المدعي والذي يجب عليه استكمال عمليات وإجراءات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغي من طرف القضاء، أو رفض الدعوى والحكم بصحة قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائيا ويكون قرار القضاء الإداري قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة ويتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بالإلغاء بعد حيازة الحكم القضائي بإلغاء لقوة الشيء المقضي فيه أي بعد إستنفاد كافة طرق الطعن العادية.⁴

¹ - نوال جديلي، المرجع السابق، ص 240-241.

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143.

³ - كريم فان، المرجع السابق، ص 151.

⁴ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143-144.

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تثار هذه المسألة عندما يقوم المحافظ العقاري بإعتباره موظفا عموميا بخطأ فالإدارة مسؤولة مبدئيا عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ، فلو أن شخصا تضرر من عملية الشهر وثبت أن هذا الضرر ناتج عن خطأ المحافظ العقاري أو أحد أعوانه والتي تندرج ضمن الأخطاء المرفقية يمكنه مساءلة الدولة عن الضرر الذي لحق به.¹

أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاما إبتداء من إرتكاب الخطاء، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".²

هذا يعني أن خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض حيث أن دعوى المسؤولية لا ترفع عند المحافظ العقاري مباشرة وإنما ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية والمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيما فالدولة لها الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض.³

¹ - يسمينة ربحاني، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية، العدد 01، كلية الحقوق، بومرداس، جانفي 2017، ص 234.

² - الأمر رقم: 74-75، المصدر السابق.

³ - يسمينة ربحاني، المرجع السابق، ص 234.

لم 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 لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ.

ويكون رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة إرتكاب هذا الأخيرة خطأ جسيما، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا".¹

بالتالي يفهم من خلال ما سبق أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض على أخطاءه الوظيفية العادية المسببة ضررا للغير فقط، أما إذا كان الخطاء جسيما ترفع إليه دعوى الرجوع يحركها ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، تخضع دعوى المحافظ العقاري لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية المرفوعة في القرارات، أما بالنسبة لميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ إكتشاف فعل الضرر ويتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ إرتكاب الخطاء، ونتائج هذه الدعوى تكون إما بصور حكم قضائي يقضي بتدارك الأخطاء من قبل المحافظ العقاري أو إلزامه بالإلغاء لجميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك يعوض المتضرر ماديا.²

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند

¹ - الطاهر عبايسة، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات، العدد 02، جامعة البيض، ديسمبر 2018، ص 61.

² - كريم قان، المرجع السابق، ص 152.

ساعيا لإلغاء الدفتر العقاري واسترداد ملكيته. ومن هنا يمكن دراسة هذا المطلب بتناول مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الأول و الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء كفرع ثان، وينتج عن إلغاء آثار نوجزها في الفرع الثالث والأخير.

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، تتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى إتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر مثل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة".¹

وقد عرفت بأنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"، كما تم تعريفها " بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعياً وإقليمياً للنظر في مشروعية القرارات الإدارية".²

ثانياً: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء فيما يلي:

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 281.

² - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 324.

- 1- طعن قضائي: " إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائياً، أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر".¹
- 2- طعن موضوعي: " إنها دعوى موضوعية يرتكز عملها على القرار الصادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار".²
- 3- دعوى الحق العام: دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها وإنما يلزم النص الصريح لإستبعادها في حالات معينة.³
- 4- الحكم في دعوى الإلغاء: له حجية مطلقة في مواجهة الجميع ويتمسك بحق الإلغاء كل من له مصلحة في ذلك وحتى من الغير الذي لم يكن طرف في الدعوى.⁴

ثالثاً: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

- 1- الشروط المتعلقة بقبول الدعوى: يمكن حصرها في النقاط الآتية:
- أ- شرط القرار الإداري: يشترط فيه أن يكون نهائياً ومؤثراً، أي قابلاً للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثر في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرراً، وعناصر

¹ - محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات، العدد 07، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2018، ص 39.

² - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 324.

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 282.

⁴ - محمد الأمين حمدا

القرار الإداري المتمثلة في أنه عمل قانوني وصادر بالإرادة المنفردة ويصدر من جهة إدارية تنطبق على قرارات المحافظ العقاري، بالإضافة إلى قرارات الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري، وكذا بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وكل هذه القرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري.¹

ب- **شرط المصلحة:** يشترط أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء،² وهذا عكس ما يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالإعتداء عليه.³

ت- **شرط الميعاد:** بإعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بعد الترقيم النهائي ولا يمكن إعادة النظر في هذا الأخير إلا عن طريق القضاء، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري، ولم يحدد المشرع آجالاً للقيام بمثل هذا الطعن مما يلزم الرجوع إلى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى وهي مدة طويلة وكافية لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري.⁴

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 284.

² - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 41.

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 284.

⁴ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 326.

مفعد الطعن محدد فف المادة 829 من قانون الإجراءااا المدنية والإدارفة بأربعة أشهر تسرف من تاريخ التبلف الشفصف بنسفة من القرار الإدارف الفردف أو من تاريخ النشر للقرارااا الجماعفة والتنظفمفة، وبالأالف فبمجرد تحقق العلم الفقنف بالقرار الإدارف، فإذا لم ففحقق ذلك فبقف القرار عرضة للطعن.¹

فمكن أن ففقطع آجال مفعد رفد دعوى الإلغاء للقرار الإدارف حسب ما جاء فف المادة 832 من قانون الإجراءااا المدنية والإدارفة بنصها على ما فلفف:

ففقطع آجال الطعن فف الأالف الآففة:

1- الطعن أمام جهة قضائف إدارفة ففر مفضة؛

2- طلب المساعدة القضائف؛

3- وفاة المدعف أو ففر أهلففه؛

4- القوة القاهرة أو الأاا الفجائف".²

ث- شرط الأهلفة: " لم ففشرط قانون الإجراءااا المدنية والإدارفة طبقا للمادة 13 منه أهلفة المدعف لقبول الدعوى القضائف، وذلك لأن الأهلفة لفست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائف فف لا فكون هذد الدعوى باطلة، فالأهلفة شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقا لنص المادة 64 من ق إ م إ.³

¹ - محمد الأمفن حمداو، المرجع السابق، ص 41.

² - القانون رقم: 08-09 الموافق 25-02-2008، المضمن قانون الإجراءااا المدنية، الفرفدة الرسمية، العدد 21.

³ - محمد الأمفن حمداو، المرجع السابق، ص 41.

2- الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى: يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، إسم ولقب المدعي وموطنه، إسم ولقب وموطن المدعى عليه وإذا كان شخص معنوي مقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني، إضافة إلى عرض موجز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى،¹ زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية وهي كالتالي:

أ- وجوب توقيعها من طرف محامي: يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون السابق الذكر التي إستثنت الدولة والمؤسسات العمومية، بوضع المشرع لهذا الشرط يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا أن التقاضي أمام مجلس الدولة يستوجب أن يكون المحامي معتمدا لديه لخبرته وأقدميته ولقد إنتقد هذا الشرط لأنه يمنع المتقاضي كامل الأهلية الذي يعبر عن إرادته بتقديم عريضة تبين مقصوده مما يعرقل حقه في رفع الدعوى.²

ب- جواز التظلم المسبق: " أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".³

¹ - المادة 15 من القانون رقم: 08-09، المصدر السابق.

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 287.

³ - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 42.

ت- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى: يجب إرفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن المانع بسبب إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون في يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع.¹

ث- شهر دعوى الإلغاء: بإعتبار دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رافع الدعوى بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى، وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام".²

رابعاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

1- عيب عدم الإختصاص: يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية وبذلك يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الإختصاص الزمني بإصدار قرار بمنح الدفتر قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية.³

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 288.

² - أمجد ربحي، المرجع السابق، ص 326-327.

³ - عماد الدين رحابمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات: بما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانونا فلا يمكن بأي حال تصور مخالفة الشكل المتعلق به، لكن ذلك لا يمنع مخالفة إجراءات تسليمه، كالقيام بمنحه للمالك دون أن يدفع هذا الأخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، وبذلك وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات بإعتبارها حقا للدولة.¹

3- عيب السبب: إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك،² بالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني وغير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 76-62، 63-76 المذكورين سابقا.³

4- عيب مخالفة القانون: هو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغاؤه بشرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف، حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.⁴

5- عيب الإنحراف بالسلطة: يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الأساسي لها وهو المصلحة العامة بتسليم شخص دفتر عقاري على أساس المحاباة أو مصلحة خاصة، والملاحظ هنا صعوبة إثبات الإدعاء من قبل المدعي ضد المحافظ العقاري الذي قام

¹ - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 44.

² - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 321.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

295.

⁴ - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 44.

بذلك دون مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها وفي حال عجزه عن الإثبات، قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.¹

ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات أوان آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لإسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال إرتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.²

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

أولاً: إختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند إثبات الملكية بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يمكن لكل طرف اللجوء إلى القضاء العادي والذي يتمثل في القسم المختص بإختلاف الدعوى المرفوعة التابع للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار حسب المادة 9 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري، كفل القانون للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء العادي على مستوى المحكمة المختصة بقسم الجرح قصد إستصدار حكم

¹ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 322.

² - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 44.

³ - جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 26.

جزائي يعاقب فيه المزور بناء على نصوص المواد 263، 223، 222 من قانون العقوبات الجزائري،¹ وعليه فإن المشرع منح الحق للمضور من اللجوء للقضاء العادي للطعن في التزوير الذي تعرض له، مما يسمح له بإسترجاع حقه من المزور نفسه ومن جهة أخرى يعاقب جزائياً وفقاً للمواد السابقة الذكر من قانون العقوبات، فالإختصاص هنا يؤول إلى القضاء العادي لأن النزاع القائم بين الأشخاص الطبيعية فيما بينها.²

مثال ذلك، لو كانت القطعة الأرضية التي هي ملك على الشيوع محل نزاع قضائي، وتم تعيين حارس قضائي عليها، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر. لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري بهذا الأمر. لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير وعن الإستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف".³

ثانياً: إختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

إذا كانت المنازعات بين الأشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة ففي هذه الحالة يؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليمياً.⁴

بما أن الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المسلمة له إدارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 وهي المحافظة العقارية كما سبق الإشارة إليه، فإن مسألة الإختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 173.

² - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 46.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 173.

⁴ - جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 27.

البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف الدعوى المرفوعة.¹

تعتبر المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها أو مؤسساتها العمومية طرفا فيها، وتختص أيضا بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات والمؤسسات العمومية للدولة.²

يفهم من خلال المادتين السابقتين أن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري بإعتباره قرارا إداريا أو سندا إداريا بصفة عامة يكون من إختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري، فقد جاء القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع جديد في الإختصاصات على مستوى هيكل القضاء الإداري بإلغائه الغرف الجهوية، منه أصبح الفصل في كل الدعوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية حسب المادة 800 منه، وحسب المادة 85 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، فإن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري بإعتباره وثيقة مشهورة لأبد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا، وهذا ما نصت وأكدت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية،

¹ - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 105.

² - المادتين: 800 و 801 من القانون رقم: 08-09، المصدر السابق.

³ - نسيم حشود، المرجع السابق، ص 31.

وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقا للمواد 903، 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر تحريك دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء موقفا ومعنى ذلك تجميد كل التصرفات في العقاري موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما،² فإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي لصالحه بإلغاء الدفتر العقاري، فالحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي شكل، ولا يكون ذلك إلا بتنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد بإسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته والتأشير في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول، وبمجرد إستلام الشخص المدعي والذي حكم لصالحه الدفتر الجديد تتحول له كافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.³

1- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف: يحوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عنه زوال

¹ - محمد الأمين حمداو، المرجع السابق، ص 49.

² - أمجد ربحي، المرجع السابق، ص 327.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 296.

الأثر المطلق لحجيته، فلا يمكن الإحتجاج به ويتم إعادة المالك إلى الحالة الأولى قبل صدور الدفتر العقاري الملغى.¹

2- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة: بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، وتنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك بتأكد المحافظ العقاري من هوية الأطراف وهوية العقار إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.²

¹ - أمجد ربحي، المرجع السابق، ص 328.

² - المرجع نفسه، ص 328.

ملخص الفصل الثاني

بدراستنا للفصل الثاني المعنون بأحكام ومنازعات الدفتر العقاري حيث بعد إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك جعل الفقهاء يبينون طبيعته وحجيته القانونية وكلاهما إنقسم الفقه فيهما، بالنسبة لطبيعة الدفتر العقاري القانونية ففريق أتى بحجج تعتبره قرارا إداريا والآخر يرى بأنه عقد إداري وبتحليلنا لهذه النقطة خرجنا بأن الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لمجموعة من الصفات والخصائص التي تميز القرار الإداري وتسقط على موضوع دراستنا، حيث أنه يصدر من الإدارة متمثلة في المحافظة العقارية وبختم وتأشير المحافظ العقاري وعلى المالك الذي تثبت ملكيته للعقار إستلامه فقط دون الإمضاء عليها.

هذا ولم تسلم الحجية القانونية للدفتر العقاري من بروز رأيين فيها وهما الحجية المطلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري وكلاهما إعتما على تفسير من القانون والقضاء لكن كانت حجج وبراهين أصحاب الحجية النسبية واضحة وقوية، كغيره من التصرفات القانونية ممكن أن تنشأ منازعات خاصة بالدفتر العقاري التي تكون إما أمام المحافظ العقاري فيما يخص حالات رفض الإيداع والإجراء، وأخرى مسماة بدعوى الإلغاء التي تسمح لكل متضرر الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة.

خاتمة

خاتمة:

الدفتر العقاري هو وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وهذا في المناطق التي شملتها عملية المسح، وبالتالي فهو وثيقة إدارية تنشأ مع كل وجود مادي لوحدة عقارية تسلم لمالك هذا العقار قصد حماية ملكيته.

- حيث نجد أن المشرع الجزائري أعطى للدفتر العقاري حجية وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

- كما أن الدفتر العقاري اكتسب حجية قضائية، من خلال الكثير من القرارات القضائية والتي اعتبرت الدفتر العقاري أداة لإثبات الملكية، إلا أنه وفي المقابل نجد أن المشرع الجزائري واستادا لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري قد فتح المجال للطعن في الحقوق الثابتة الناتجة عن الترقيم النهائي أمام القضاء، ولهذا فإن حجية الدفتر العقاري هي حجية نسبية وليست مطلقة.

وعليه نرى بأن المشرع الجزائري أحسن لما نص على أحقية الأشخاص في الطعن فهو غلب العدالة على استقرار المعاملات، وليس في ذلك انتقاص من حجية الدفتر العقاري لأن الحجية تثبت بفض النزاع لا برفض طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي.

مما سبق ذكره في هذا الموضوع يدفعنا إلى تقديم مجموعة من النتائج والتوصيات.

النتائج:

- الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر.

- رغم عمل المشرع الجزائري على إضفاء حجية مطلقة على الدفتر العقاري لكن في الواقع وعمليا لازالت تتسم بالنسبية.

التوصيات:

- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري وتدعيمها بسن نصوص أكثر وضوح.

- نشر الوعي القانوني على جميع المستويات قضاء وإدارة ومتعاملين والتدخل بحزم للإعتراف بحجية الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية.

- العمل على إسراع عمليات المسح التي استغرقت سنوات عديدة بالتالي القضاء على نظام الشهر الشخصي لتجاوز مرحلة تطبيق النظامين معا.

- نظرا للتطور التكنولوجي في معظم المجالات لابد للإدارة العقارية أن ترقم أجهزتها بالإضافة إلى رقمه الدفتر العقاري.

قائمة المصادر

والمراجع

أ/ المصادر:

أولاً: النصوص التشريعية

- 1-الأمر رقم 74-75، مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية.
- 2-القانون 02-07، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، السنة الرابعة والأربعون.
- 3- القانون رقم 09-08، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45.

ثانياً: المراسيم التنفيذية

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المؤرخ في 13 جمادى الأول عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، السنة الخامسة والأربعون.

ب/ المراجع:

أولاً: المؤلفات

- 1- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006.
- 2- حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، درا هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.
- 4- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 5- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2009.
- 6- بوضياف عمار ، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007.
- 7- باشا حمدي عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 8- علوي عمار ، الملكية والنظام لعقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.

- 9- عيسى الأعرج ميسون جريسي، عيب السبب في القرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2015.
- 10- الوافي فيصل ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.
- 11- زروقي ليلي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 12- محمد أحمد إبراهيم المسلماني، ماهية القرارات الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014.
- 13 - محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل، للنشر، عمان، الأردن، 2014.
- 14- مصطفى سالم النجفي، العقود الإدارية والتحكيم، الطبعة الأولى، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011.
- 15- حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ثانياً: الأبحاث الأكاديمية

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- زهور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتور، عبد القادر العربي شحط، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2015/2016.
- 2- رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، إشراف الدكتور بن شويخ الرشيد، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014.
- 3- بوقرة العمرية ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة رحاب شادية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2015/2016.
- 4- ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة دليلة زناكي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011.
- 5- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة لشهب حورية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012.

- 6- جديلي نوال ، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، إشراف الدكتور ملزي عبد الرحمن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016/2017.
- 7- عثمانة وهيبة ، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة زرارة صالحى الواسعة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2015/2016.

ب - رسائل الماجستير:

- 1- مقدم أحمد ، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور قويدري مصطفى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2014/2015.
- 2- أوباهي إيمان ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ومدى فعاليته في ضمان إستقرار الملكية ودعم الإئتمان العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور لعلاوي عيسى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015.
- 3- بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، إشراف الدكتور فيلاي علي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015.
- 4- عزوي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، إشراف الدكتورة مزياني فريدة، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2010.
- 5- بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتورة الفاسي فاطمة الزهراء، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011.
- 6- بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور عبد الرزاق زوينة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007.
- 7- حجاوي عز الدين ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور زعلاني عبد المجيد، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2014/2015.
- 8- قان كريم ، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور كحلولة محمد، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2011/2012.
- 9- رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتورة رحاب شادية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

10- شربالي مواز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور كحلولة محمد، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، دون سنة، تلمسان.

ثالثا: المقالات

- 1- ضيف أحمد ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.
- 2- ربحي أحمد ، " حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية "، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
- 3- حمادوش أنيسة ، " حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
- 4- بواشري بلقاسم ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016.
- 5- مانع جمال عبد الناصر ، " الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر.
- 6- جبار جميلة ، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري "، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015.
- 7- ذبيح سفيان ، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018.
- 8- عباس الطاهر ، " الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 2، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المركز الجامعي للبيضاء، الجزائر، ديسمبر 2018.
- 9- موسوني عبد الرزاق ، " الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر "، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، مخبر القانون الخاص المقارن بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، نوفمبر 2017.
- 10- رحايمية عماد الدين ، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 11- بوقرة العمرية ، " دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2017.

- 12- بقفة فريد ، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 1، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت الجزائر، جوان 2016.
- 13- حمدادو محمد الأمين ، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 07، جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر، سبتمبر 2018.
- 14- حشود نسمة ، " الحجية القانونية للدفتر العقاري "، حوليات جامعة الجزائر، العدد 31، الجزء الثاني، جامعة الجزائر.
- 15- زيدة نور الدين ، " المسح العقاري في الجزائر "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4 جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016.
- 16- زيدة نور الدين ، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص "، المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 18، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2017.
- 17- هند شعبان، " الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017.
- 18- وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه "، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2016.
- 19- ربحاني يسمينة ، " دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية "، مجلة دراسات قانونية وسياسية، العدد 01، كلية الحقوق بجامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، جانفي 2017.

فهرس

الموضوعات

العنوان	فهرس الموضوعات
العنوان	حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية
مقدمة	أ-هـ
	الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري	07
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري	08
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري	09
الفرع الثاني: خصائص الدفتر العقاري	11
الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية	13
المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري	15
الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري	16
الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري	18
الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري وحالة نفاذه	22
أولا: تصحيح الدفتر العقاري	22
ثانيا: نفاذ صفحات الدفتر العقاري	23
المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري	24
المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري	25
الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي	25
أولا: تعريف المسح العام للأراضي	25
ثانيا: خصائص المسح العقاري	26
ثالثا: أهداف عملية المسح العقاري	28
رابعا: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري	30
الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري	31
أولا: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي	31
ثانيا: إنشاء لجنة المسح	32
ثالثا: مهام لجنة المسح	33
الفرع الثالث: الإجراءات العملية للمسح العقاري	35
أولا: تحديد إقليم البلدية	36

37	ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية
42	الفرع الرابع: مرحلة التحقيق العقاري
46	المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري
46	الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
50	الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة
52	الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية
57	الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري
	الفصل الثاني: أحكام ومنازعات الدفتر العقاري
60	المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري
61	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
61	الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري
66	الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري
69	الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص
70	المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري
70	الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري
72	الفرع الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري
72	أولاً: الحجية المطلقة للدفتر العقاري
74	ثانيا: الحجية النسبية للدفتر العقاري
76	الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
76	أولاً: موقف المشرع من حجية الدفاتر العقارية
78	ثانيا: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
80	المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري
80	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
81	الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري
81	أولاً: المقصود برفض الإيداع
82	ثانيا: أسباب رفض الإيداع
84	ثالثاً: كيفية رفض الإيداع
84	الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري

84	أولاً: المقصود برفض الإجراء
85	ثانياً: أسباب رفض الإجراء
86	ثالثاً: كيفية رفض الإجراء
87	الفرع الثالث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري
87	أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
89	ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
90	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
91	الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري
91	أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري
91	ثانياً: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري
92	ثالثاً: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري
96	رابعاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري
98	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية
98	أولاً: إختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري
99	ثانياً: إختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري
101	الفرع الثالث: أثار إلغاء الدفتر العقاري
105	خاتمة
108	قائمة المصادر والمراجع
114	فهرس الموضوعات
	الملخص

المخلص

الملخص

للعقار دور بارز في تحقيق التنمية الإقتصادية للأمة فهو أرض خصبة للإستثمار إذا كان منظما وفق تقنيات تهدف إلى إثبات الملكية العقارية وإبعادها عن النزاعات، لذلك عمد المشرع الجزائري إصدار عدة نصوص تشريعية ومراسيم تنفيذية لتحقيق ملكية عقارية سليمة وقانونية واعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يستمد حجته من الوثائق الرسمية المعدة في عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية، يختم ويأشر من المحافظ العقاري ليصبح الناطق الرسمي والوحيد بإسم الملكية العقارية وفي حالة نشوء نزاع يعتمد عليه القضاء كسند ودليل وحيد في الإثبات.

الكلمات المفتاحية:

الدفتر العقاري - الملكية العقارية - المسح العقاري - المحافظة العقارية - المحافظ العقاري - المنازعات

Résumer

L'immobilier joue un rôle important dans le développement économique des national c'est un terrain fertile pour l'investissement s'il était organisé selon des techniques. On vise à prouver la propriété immobilière et de la garder loin des litiges, Et c'est pour ça le législateur algérien a publié un certain nombre de textes législatifs et de décrets exécutifs visant à obtenir une propriété saine et légale et il a considéré le carnet immobilier comme le seul titre pour prouver la propriété immobilière, Ce dernier tire sa authenticité des documents officiels préparés lors de la numérisation général de la terre et lors de l'établissement du cadastre, le carnet immobilier est remis par le département de la conservation foncière situé au niveau de chaque wilaya, il est estampillé et signé par le gouverneur de l'immobilier, pour qu'il devienne le seul porte-parole officiel de la propriété immobilière, aussi En cas de litige le Pouvoir judiciaire le considère comme le titre et la seule preuve sur lesquelles s'appuyer en cas de la confirmation.

les mots clés :

le carnet immobilier - la propriété immobilière - la numérisation immobilier le département de la conservation - gouverneur de l'immobilier - des litiges.