



جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## النظام القانوني للدفتري العقاري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر  
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

إشراف:

أ. قني سعدية

إعداد الطالبة:

حمادي أمال

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
فطحيزة محمد التجاني	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
قني سعدية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
عميرات عادل	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2015 - 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿رَبِّ أَوْزِرْ عَنِّي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ  
صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾

﴿سورة النمل: الآية 19﴾

# شكرًا وتقديرًا

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

" إن الله وأهل سماواته وأرضه وحتى النملة في جحرها

وحتى الحوت في البحر ليصلون على معلم الناس للخير " (رواه الترمذي)

أحمد الله حمدا كثيرا طيبا مباركا على جنريل ووافر نعمه التي أنعمها علي ومنها توفيقه لي في

إتمام هذا العمل ولهذا أتقدم بأخلص وأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى:

الأستاذة الفاضلة المشرفة: قني سعدية على قبولها الإشراف على هذه المذكرة والتوجيهات

القيمة التي أسهمت في إخراج هذا العمل بجلته النهائية

أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم قراءة هذا العمل ومناقشته

وإبدائهم ملاحظاتهم القيمة وتوجيهاتهم الصائبة

الأستاذة شكيمة ياسين على كل ما قدمه لي من مساعدة

أساتذتي في جميع أطوار الدراسة وخاصة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة

الشهيد حمه لخضر بالوادي وكذا كل الطاقم الإداري بالكلية لاسيما موظفي

المكتبة على حسن مساعدتهم

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

حمادي أمال

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
مَقَرَّة  
أَنْشُرَا

يشكل العقار الثروة التي لا تزول بزوال الأفراد، فتملك العقار من أسمى أهداف الفرد، وتداول هذه الثروة تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية، تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب والدول، لأنها تعد حافزا قويا لجلب الإستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية، وبالتالي النهوض بإقتصاد الدول، الأمر الذي أدى إلى بروز نزاعات وخلافات حول طريقة إكتسابه وإثبات ملكيته، مما أدى إلى اللجوء لسن مختلف التشريعات والتنظيمات، من أجل العمل على تنظيم الملكية العقارية وضمان إستمراريتها.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية تعتبر من أهم المواضيع التي تطرح عائقا رئيسيا وإشكالا عويضا في ميدان القانون العقاري، ولعل السبب في ذلك راجع إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية، والنصوص التي كانت تحكمها، بحيث لم تعرف إنسجاما وتوصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها، إضافة إلى سرعة تجديد النصوص القانونية.

إن إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة يبيث الأمن والثقة والإستقرار على الدوام، حتى لا تعم الفوضى وتقل المنازعات التي تترك الحياة الإقتصادية للبلاد، الأمر الذي إستلزم على المشرع الجزائري غداة الإستقلال، أن يبادر إلى الإهتمام بضبط التشريع العقاري، وبصدور الدستور الجزائري بتاريخ 23 فيفري 1989، تغيرت سياسة الدولة من النظام الإشتراكي إلى نظام إقتصاد السوق، أين تم صدور عدة قوانين بغية رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة، وتحريرها من القيود التي لطالما عطلت أصحاب العقارات من الإستثمار في أموالهم نظرا للمنهج المتبع آنذاك، ولتحقيق ذلك تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري، والذي تبنته أيضا مختلف التشريعات العقارية في العالم.

إذ إن معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تعرف نظاما واحدا، بل إعتمدت على نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد أساسا على الشخص مالك العقار، أي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر، ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر، ويعرف بنظام الشهر العيني والذي ظهر نتيجة للعيوب الكثيرة في نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الإئتمان العقاري، وتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية.

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي، فإتجهت للأخذ بنظام الشهر العيني الذي يعرف أيضا بنظام السجل العقاري، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية

العقارية السائدة من كل جوانبها، فأصدرت الإدارة التشريعية الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وحدد المرسومان التنفيذيان له رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ورقم 63/76 المؤرخ في نفس التاريخ السابق، المتضمن تأسيس السجل العقاري، اللذان حددا مهمتين رئيسيتين لقيام نظام السجل العقاري، وبالتالي هذا النظام لا يمكن أن يقوم بدون نظام مسح الأراضي العام، الذي يعتبر ركيزته الأساسية، فإعتماد الوثائق المسحية الناتجة عن عمليات المسح يتم بتسليم دفاتر عقارية لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بحيث تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في السجل العقاري.

بالرغم من وجود نظام قانوني للدفتر العقاري إلا أن الكثير من الملاك القاطنون في البلديات الممسوحة لم يتحصلوا على دفاتر عقارية، وهذا راجع إلى وجود الكثير من المنازعات التي أدت إلى عرقلة عملية إعداد الدفتر العقاري، سواء أثناء إتمام عمليات مسح الأراضي أو في مرحلة تأسيس السجل العقاري.

تتمحور أهمية الدراسة في المكانة التي يحتلها الدفتر العقاري، بإعتباره أقوى سند مثبت للملكية العقارية، حيث يهدف المشرع الجزائري من خلاله الحفاظ على إستقرار الملكية العقارية، وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأطراف حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها بالمحافظة العقارية، وهذا ما يزيد من أهمية الموضوع.

تعود أسباب إختيار الموضوع إلى نوعين من الأسباب منها ما هو ذاتي والآخر موضوعي علمي، بحيث تعود الأسباب الذاتية لإختيار هذا البحث العلمي هو رغبتني وميولي في هذا الموضوع ودراسته، كذا نقص البحوث والدراسات الأكاديمية التي تناولته، أما الأسباب الموضوعية تتلخص في ما يطرحه الموضوع من إشكالية قانونية إذ تحاول الدراسة طرحها ومناقشتها والإجابة عليها، والتي تشكل سببا قويا وباعثا كافيا لإختيار الموضوع، فقد حاولت الدراسة إثراء الموضوع من الجانب القانوني والتقني، لأن معظم الدراسات التي تناولت هذا الموضوع كانت من الجانب التقني فقط.

تكمن الأهداف الرئيسية لدراسة موضوع النظام القانوني للدفتر العقاري إلى:

- تقديم معارف أساسية تمثل الحد الأدنى النظري حول الدفتر العقاري الواجب الإطلاع عليها من طرف الباحثين الراغبين في تناول هذا الموضوع.

- عرض مضمون أحكام الأوامر والمراسيم التنفيذية التي تنظم مختلف الجوانب التي تخص الدفتر العقاري.
- معرفة الإجراءات والتدابير الرامية للحفاظ على مصداقية البيانات الواردة في الدفتر العقاري.
- ضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري.
- متابعة مدى نجاعة التشريع العقاري الجزائري في حل المشاكل القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري.

إن أي بحث علمي لا يخلو من صعوبات تواجهه، ولا تأخذ الرسائل والأطروحات قيمتها إلا من تجاوزهما العقبات التي تعثرت فيها، وموضوع النظام القانوني للدفتر العقاري عرف صعوبة تمثلت في ندرة المراجع التي تعالج الجانب القانوني والتقني بإستقاضة فأغلبها إما تغيبه أو تشير إليه بما يخدم الزاوية التي تدرس عملية إعداده.

إعتمدت الدراسة على كل من المنهج الوصفي والتحليلي، حيث يتجلى المنهج الوصفي من خلال توضيحنا لبعض المفاهيم المتعلقة بالدفتر العقاري، أما المنهج التحليلي فيتجلى من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.

من خلال ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع الأطر القانونية لحل المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري ؟

قصد الإمام بالإشكالية المطروحة في هذا البحث، قمنا بتحديد إطار الدراسة للنظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري وبتحديد في ظل الأمر رقم 74/75، والمرسومان التنفيذيان له رقم 62/76، و 63/76 السابق ذكرها.

لقد تمثلت أدوات الدراسة في المراجع العامة في هذا الموضوع من قوانين ومراسيم وكتب ومقالات ومذكرات وكذلك بعض القرارات الصادرة عن الجهات ذات صلة بالموضوع.

لقد تم تقسيم الدراسة إلى مقدمة وفصلين رئيسيين وخاتمة تحوي مجموعة من الإستنتاجات والإقتراحات، حيث تطرقت الدراسة في الفصل الأول إلى إعداد الدفتر العقاري، مبرزة في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري ببيان أساسه القانوني وطبيعته وحجبيته، وتعرضت في المبحث الثاني من هذا الفصل إلى إجراءات إعداد الدفتر العقاري التي تكمن في الوسائل المادية و القانونية لإعداده .

أما الفصل الثاني فخصص لدراسة تسوية منازعات الدفتر العقاري، حيث نتناول في مبحثه الأول إلى هذه المنازعات، والتي تنشأ عن عملية مسح العام للأراضي أو عن عملية تأسيس السجل العقاري، وركز المبحث الثاني من هذا الفصل على الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، من خلال التطرق أولاً إلى الدعوى القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري، ثم نتعرض إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات.

# الفصل الاول:

إعداد دفتر العقاري

**تمهيد:**

يعتمد نظام الشهر العيني في إشهارة للتصرفات العقارية أساسا على العقار ذاته، وليس على أساس أسماء مالكي العقارات، أو الحقوق العينية العقارية كما هو الشأن بالنسبة لنظام الشهر الشخصي، حيث إن الدفتر العقاري يعتبر من أهم الآثار المترتبة على وجود نظام الشهر العيني، فهو يعتبر كنتيجة حتمية وطبيعية لشهر الوثائق المسحية، والسند الوحيد المثبت الملكية العقارية، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام. ونظرا لأهمية هذا السند ارتأت الدراسة تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث سنتطرق في المبحث الأول، إلى مفهوم الدفتر العقاري، أما المبحث الثاني، فسنتناول من خلاله إجراءات إعداد الدفتر العقاري.

## المبحث الأول

## مفهوم الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ولا في التعديل الذي لحقه لتعريف الدفتر العقاري، بل أشار إليه فقط فمن خلال هذا المبحث سنحاول إعطاء تعريف للدفتر العقاري في المطلب الأول، وبيان حجيته في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

## تعريف الدفتر العقاري

إستعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 32/73<sup>(1)</sup>، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71<sup>(2)</sup>، حيث أنه بعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام، يسلم للملاك دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية<sup>(3)</sup>.

بالرجوع إلى القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في تشريع الجزائري، لا نجد تعريفا واضحا وصريحا ومباشرا للدفتر العقاري، وهو ما جعل الفقه القانوني يتباين في تعريفه.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 20/02/1973، ص 261-264.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، الصادرة بتاريخ 30/11/1971، ص 1642-1688.

<sup>3</sup> - المادة 32 من الأمر رقم 73/71، المذكور سابقا، ص 264، أنظر أيضا:

- نعيمة الحاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 120.

- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 99.

- رانيا حاج إبراهيم، "الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2013، ص 42.

فهناك من يعرفه بأنه: " سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل هذا العقار، ولا يسلم هذا الدفتر إلى المالك إلا في حالة الترقيم النهائي"<sup>(1)</sup>.

منه من عرفه بأنه: " بمثابة دفتر الحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لاسيما وصف العقار"<sup>(2)</sup>.

أيضا: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من أعباء"<sup>(3)</sup>.  
والبعض الآخر بأنه: " مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية إستنادا الى أحكام قانون الشهر العقاري"<sup>(4)</sup>.

وعرفه آخرون بأنه: " مرادف لسند الملكية والحقوق العينية الأخرى، بإعتباره دفترا مستخرجا من السجل العقاري، يتضمن نقلا مطابقا للبيانات الخاصة بعقار ما، والمدونة على البطاقات العقارية المخصصة له"<sup>(5)</sup>.

وهناك من عرفه: " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية، لتكون حجة في مواجهة الغير"<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 124.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 130.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 195.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 58، أنظر أيضا:

- جمال عبد الناصر مانع، "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، مجلة دورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد التجريبي، تبسة، أفريل 2006، ص 10.

<sup>5</sup> - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 258.

<sup>6</sup> - خديجة حميداتو، "منازعات الدفتر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2012، ص 06.

والبعض الآخر بأنه: " سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري الى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي، ويشكل سند ملكيتهم لها"<sup>(1)</sup>.  
 أيضا: " سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية"<sup>(2)</sup>.  
 ومنه من عرفه: " سند إداري يسلم إلى مالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"<sup>(3)</sup>.  
 أيضا: " بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه"<sup>(4)</sup>.  
 وهناك من عرفه: " سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري"<sup>(5)</sup>.  
 والبعض الآخر بأنه: " يقدم إلى مالك العقار وهو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، كما يمكن أن يسلم إلى وكيله"<sup>(6)</sup>.  
 عرفه آخرون بأنه: " وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 233.  
<sup>2</sup> - دليلا جلايلة، "دور المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 27، 28 أبريل 2011، ص 09.  
<sup>3</sup> - توفيق منصوري، "منازعات قرارات المحافظ العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 10 .  
<sup>4</sup> - فاطمة الزهراء دريلو، "المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2009، ص 105.  
<sup>5</sup> - زهيرة بن خضرة، "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص 32، أنظر أيضا:  
 - العلجة سدي، "السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2011/2012، ص 63.  
<sup>6</sup> - محمد كنانة، "الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دورية تصدر عن الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين، العدد الثالث، ناحية باتنة، 2007، ص 150.  
<sup>7</sup> - منى تموج، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2003/2004، ص 75.

وأيضاً: " سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري"<sup>(1)</sup>.

مما سبق نجد أن التعريفات السابقة تتفق جميعاً على أن الدفتر العقاري: " سند مثبتاً للملكية"، وسنجهت في وضع تعريف للدفتر العقاري، وذلك إستناداً لما تضمنته النصوص القانونية المنظمة لهذه الوثيقة: الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار سيمتد روحه من وثائق المسح، ينشأ إستناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".

وبالتالي فالدفتر العقاري يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية، ينتج باتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار<sup>(2)</sup>.

ومن خلال هذا التعريف نلاحظ أن الدفتر العقاري يتمتع بالخصائص التالية:

- ينشأ الدفتر العقاري بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

- الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار وهو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني.

- الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(4)</sup>.

- الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

يعتبر الدفتر العقاري السند القانوني المثبت للملكية العقارية، لذا سنتناول بيان أساسه القانوني في الفرع الأول، ومعرفة طبيعته القانونية في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - أسهان مزعاش، "التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإدارية، قسم الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006/2005، ص 26.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

<sup>3</sup> - المادة 18 من الأمر رقم 74 / 75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975، ص 1207.

<sup>4</sup> - نوال جديلي، "الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2007/2006، ص 18.

الفرع الأول

الأساس القانوني للدفتر العقاري

يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، بحيث أعتبر شهادة ميلاد الدفتر العقاري، أين نص صراحة على إستبدال شهادات الملكية بالدفاتر العقارية، التي تعتبر السند الوحيد لاحقا لإثبات الملكية العقارية<sup>(1)</sup>.

بموجب الأمر رقم 74/75 في قسمه الثاني تم التطرق للدفتر العقاري مبينا أنه المرآة العاكسة للبطاقة العقارية، والتي تشير فيها إلى العقود الإرادية والإتفاقيات الإلزامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، ولا يكون لهذه العقود الإرادية أثر إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(2)</sup>.

لقد تم التأكيد في هذا المرسوم أن الدفتر العقاري سيشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية<sup>(3)</sup>، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين، رقم 210/80 و 123/93، والذي نظم من خلاله المواد من 45 إلى 54 الدفتر العقاري<sup>(4)</sup>.

حيث تطرق إلى مضمون الدفتر العقاري وكيفية إعداده والجهة المكلفة بإصداره والجهة المستلمة له<sup>(5)</sup>، وحالة تعيين وكيل ينوب الباقيين في حالة الشيوخ لحيازة الدفتر العقاري مع الإشارة إلى الجهة التي آل إليها هذا الدفتر<sup>(6)</sup>، إضافة على وجوب التأشير على البطاقات العقارية، بكل إجراء يقع على العقار و/ أو الحق العيني العقاري<sup>(7)</sup>، أما في حالة إعداد دفتر جديد فإنه يعمل على إتلاف الدفتر العقاري السابق ويشار إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية<sup>(8)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 32، 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المذكور سابقا، ص 501.

<sup>2</sup> - المادة 18 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1207، أنظر أيضا:

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

<sup>3</sup> - المادة 19 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1207.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 530 - 532.

<sup>5</sup> - المادتين 45، 46، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 1980/12/13، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، ص ص 502 503.

<sup>6</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>7</sup> - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>8</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

لقد تعرض ذات المرسوم إلى بيان وتوضيح الحالات التي قد تتم بها عملية الإشهار دون إشتراط تقديم الدفتر العقاري، بإعتبارها حالات إستثنائية وردت على سبيل الحصر، مع التأكيد على أن أي إجراء غير مشار إليه في هذه الحالات لا يتم إلا بعد المطابقة والموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري، مع تقرير حق الأطراف المعنيين اللجوء إلى القضاء، من أجل طلب الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

لقد ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري تبليغ التصحيح التلقائي المنصوص عليه في المادة 33 إلى المعنيين مع توجيه إنذار إلى حائز الدفتر من أجل تصحيحه، أما في حالة ما إذا طلب المالك المعني التصحيح يشترط تقديم الدفتر العقاري<sup>(2)</sup>.

لقد ذكر المشرع حالة ضياع الدفتر أو إتلافه أين يستطيع المالك بعد إثبات هويته الحصول على دفتر آخر، وذلك بعد تقديم طلب مكتوب ومسبب، مع وجوب التأشير في البطاقة العقارية على الحصول على هذا الدفتر<sup>(3)</sup>، وقد أكد المشرع على أن أي إجراء أو طلب يقدم بخصوص الدفتر يلزم فيه المحافظ بالإشهاد على ذلك في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية<sup>(4)</sup>.

أخيرا تحدث المشرع عن مسألة الإستنساخ التي يشترط فيها إستصدار قرار وزاري، يحدد من خلاله كفيات النسخ المسموح بها والشروط التي بموجبها تتم كتابة التأشير المنصوص عليها بنص المادتين 45 و54<sup>(5)</sup>، بحيث قد تم تحديد نموذج الدفتر العقاري بموجب القرار

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>2</sup> - تنص المادة 33 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور سابقا: " إن أغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ أو بناء على طلب حائز السجل العقاري"، أنظر أيضا:

- المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>3</sup> - المادة 52 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>4</sup> - المادة 53 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>5</sup> - المادة 54 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503، أنظر أيضا:

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 127 128.

الوزاري، الصادر من وزير المالية الذي يعبر على الوضعية القانونية للعقار أو الحق العيني العقاري<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يقتضي تحديد طبيعة الدفتر العقاري ضرورة معرفة هل الدفتر العقاري قرار إداري بنفس مواصفات القرار الإداري، أم هو مجرد إجراء إداري أو شهادة إدارية لا ينطبق عليها وصف القرار الإداري؟<sup>(2)</sup>.

على الرغم من أن العقد والقرار الإداريين كليهما وسيلة لتمكين الإدارة من تسيير النشاط الإداري، بغية تحقيق المصلحة العامة إلا إن ثمة إختلاف جوهري بينهما، مرجعه أن القرار الإداري عبارة عن تصرف قانوني تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة، ويحدث بذاته أثرا قانونيا معينا، متى كان هذا الأثر ممكنا وجائزا من الناحيتين القانونية والواقعية، ويخضع فحص مشروعيته لإختصاص قاضي الإلغاء، وهذا بخلاف العقد الإداري الذي ينشأ إثر توافق إرادتين بإيجاب يصادفه قبول، لإحداث أثر قانوني<sup>(3)</sup>.

إختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من إعتبره قرارا إداريا (أولا)، والبعض الآخر كيفه على أنه ليس قرار إداري (ثانيا)<sup>(4)</sup>.

#### أولا: الدفتر العقاري قرار اداري

لقد إعترف المشرع الجزائري بالقرارات الإدارية، غير أنه لم يحدد المقصود بالقرار الإداري مفضلا ترك الأمر للفقهاء والقضاء، وقد قامت محاولات عديدة من بعض الفقهاء في القانون الإداري لتعريف القرارات الإدارية<sup>(5)</sup>.

فهناك من إعتبره: " إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين إبتغاء مصلحة عامة"<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 1977/03/26، ص 376.

<sup>2</sup> - محمد كنانة، مرجع سابق، ص 151.

<sup>3</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

<sup>4</sup> - لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 27، 28 أبريل 2011، ص 05.

<sup>5</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 30.

وهناك من عرفه على أنه: " العمل القانوني الإفرادي الصادر عن الإدارة، و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة".

وأیضا هو: " ذلك التصرف القانوني الذي يفصح عن الإرادة المنفردة للإدارة قصد إحداث أثر مركز قانوني أو التأثير عليه بالتعديل أو الإلغاء"<sup>(2)</sup>.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن القرار الإداري يتميز بالخصائص التالية:

- القرار الإداري تصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن جهة إدارية.

- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة.

- القرار الإداري يحدث أثر قانوني<sup>(3)</sup>.

لمعرفة ما إذا كان الدفتر العقاري قرار إداري، وجب دراسة مدى تطابقه مع عناصر القرار الإداري.

#### 1- الدفتر العقاري تصرف قانوني:

ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد من القرارات الإدارية بمعناها الضيق، فيعتبر التصرف والعمل الصادر عنها قرارا إداريا إذا كان عملا قانونيا، أي أنه صادر بقصد ترتيب أثر قانوني<sup>(4)</sup>.

فإن الإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها عنصر لا يمكن الاستغناء عنه لوجود القرار الإداري، لأنه دون التعبير لا يكون هناك قرار إداري بل مجرد أعمال مادية.

بالرجوع إلى القانون العقاري نجد أن المشرع قد أوجب على الإدارة التعبير عن إرادتها إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه<sup>(5)</sup>، محددًا مواصفاته وبياناته<sup>(6)</sup>، وتطبيقًا لذلك أصدر قرار يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

<sup>1</sup> - أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، مجلة دورية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 6، 2006، ص 225.

<sup>2</sup> - جمال عبد الناصر مانع، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> - رم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

<sup>4</sup> - ناصر بوسهوية وأحمد منصور، "المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2012/2013، ص 50.

<sup>5</sup> - لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 05.

<sup>6</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 502.

من خلال ذلك نستنتج أن الدفتر العقاري تنطبق عليه الخاصية الأولى من خصائص القرار الإداري، كونه تصرف قانوني وفقا للشكل الذي حدده القانون.

## 2- الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية:

الهيئة المنوطة بها تسليم الدفتر العقاري هي بطبيعتها هيئة إدارية، إستحدثت بموجب الأمر 74/75<sup>(1)</sup>، وهي المحافظة العقارية بإعتبارها مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها المحافظ العقاري<sup>(2)</sup>، الذي يخضع لقانون الوظيف العمومي<sup>(3)</sup>، ومن بين مهام هذه المحافظة أنها تصدر الدفتر العقاري<sup>(4)</sup>.

## 3- الدفتر العقاري صادر بإرادة منفردة:

من الثابت فقها وقضاء أن القرار الإداري هو إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزمة بقصد إحداث أثر قانوني معين، وإذا راجعنا التشريع العقاري نجد أن المشرع قد ألزم الإدارة بالإفصاح عن إرادتها، بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني، وتعتبر هذه الأعمال القانونية إنفرادية بحيث يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، إذ سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية<sup>(5)</sup>.

بالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في الأعمال التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري والمتمثلة في المسح العقاري، إلا أنه يبقى متعلق بالطابع الإنفرادي، وهذه المرحلة هي المرحلة التحضيرية إستوجبها طبيعة الدفتر العقاري<sup>(6)</sup>.

## 4- الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا:

عندما كلف المشرع الجزائري المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم، كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوق عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري،

<sup>1</sup> جمال عبد الناصر مانع، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 15، أنظر أيضا:

- المادة 20 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1208.

<sup>3</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

<sup>4</sup> لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 06.

<sup>5</sup> أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 226.

<sup>6</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

وبالتالي في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة<sup>(1)</sup>، فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها، ويحدد المالك الحقيقي للعقار<sup>(2)</sup>.  
إجمالاً لما سبق يمكن القول أن أصحاب هذا الرأي يرون أن الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد، يصدر عن الهيئات الإدارية بما لها من إمتيازات وسلطة عامة، وقيم وفقاً لشروط شكلية وإجرائية يتطلبها القانون، وبالتالي فإن الدفتر العقاري هو قرار إداري، لتضمنه عناصر القرار الإداري.

### ثانياً: الدفتر العقاري ليس قرار إداري

على خلاف الرأي السالف الذكر فإن هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري، على أساس أنه لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري إذ أنه لا يعد عملاً إنفرادياً، كما لا يحدث أثراً قانونياً بل أن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، ويرى بالتالي أن الدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقة العقارية وكذا السجل العيني<sup>(3)</sup>.

لكن ينتقد هذا الرأي على أساس أن البطاقة العقارية الممسوكة إعتقاداً على وثائق المسح والمشكلة للسجل العقاري، ينتج عنها أن الحائز له الحق في الحصول على دفتر عقاري يمكنه من إثبات ملكيته، وبالتالي فإن دور الدفتر العقاري ليس دائماً كاشفاً للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، بل أحياناً يكون منشأً، وذلك بتحويل الحائز إلى مالك، ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجوداً قبل عمليات المسح العقاري<sup>(4)</sup>.

إذن من خلال الرأيين السابقين حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فإن الرأي الأقوى حجة والأرجح هو الرأي الأول الذي يقول أن الدفتر العقاري هو قرار إداري، لأنه تصرف صادر عن

<sup>1</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 266، أنظر أيضاً:

- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المذكور سابقاً، ص 264.

<sup>2</sup> - محمد كنانة، مرجع سابق، ص 152.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 56، أنظر أيضاً:

- نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص 171.

- لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 7.

<sup>4</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 171.

هيئة إدارية هي المحافظة العقارية، ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري<sup>(1)</sup>، ويترتب على إعتبره كذلك، أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء.

### المطلب الثاني

#### حجية الدفتر العقاري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي، والتي ينتج عنها سجل عقاري، يعني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية<sup>(2)</sup>، وجعله بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، ولكن يجب معرفة طبيعة هذه القرينة. لقد اختلفت الآراء الفقهية التي وردت في هذا الموضوع، والمتمثلة في إتجاهين هما الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والحجية النسبية للدفتر العقاري، والتي إنطلقت أساسا من تفسير المواد القانونية التي سنها المشرع الجزائري.

#### الفرع الأول

##### الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية طبقا لنظام الشهر العيني<sup>(3)</sup>، ولا يسلم الدفتر العقاري إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجنة مسح الأراضي، وقد كرس الإجتهد القضائي للمحكمة العليا أن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئنة في إنشاء الملكية العقارية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 07.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 143.

<sup>3</sup> - فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 100، أنظر أيضا:

- فتحة جباري، "ضمانات حماية الأملاك الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009/2008، ص 155.

<sup>4</sup> - عبد الغني عبان، "السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010/2007، ص 11.

في قضية الحال لما إعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون<sup>(1)</sup>، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية، رغم الإستظهار بالدفتر العقاري، يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون<sup>(2)</sup>، ولم يضمنوا قرارهم الأساسي القانوني السليم مما يعرضه للنقض والابطال<sup>(3)</sup>. بالرجوع الى حيثيات القرار الأول نجد أن المجلس القضائي قد جانب الصواب بقبوله أن الدفتر العقاري المستظهر في القضية المطروحة لا يقوم سند الملكية، لأن هذا الدفتر يشكل وبصدق مرآة تعكس حالة العقار المسوح ماديا وقانونيا، وما يعاب على هذا القرار أن الغرفة العقارية المنعقدة بمقر المحكمة العليا قد أسست قرارها على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 32/73<sup>(4)</sup>، وكان من الأجدر الإكتفاء بالأمر رقم 74/75<sup>(5)</sup>، فمن خلال القرار الصادر عن المحكمة العليا، يتضح أن الدفتر العقاري له الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية، لكن قضاة المجلس جانبوا القانون عندما إعتبروا أن الدفتر العقاري لا يشكل سند إثبات الملكية العقارية<sup>(6)</sup>.

- 1- عبد الغني بوزيتون، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص 137.
- 2- هناك إستثناءات يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم أن يقوم بالإشهار المطلوب دون الحاجة إلى إستظهار الدفتر العقاري وهذا عندما يتعلق الأمر على الخصوص:
- بأحد العقود المشار إليها المادة 13 من الأمر رقم 74/75، بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده، أو إذا تعلق الأمر بتسجيل إمتياز أو رهن قضائي أو قانوني.
- 3- عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 11، أنظر أيضا:
- المجلة القضائية، قرار رقم 197920، الصادر بتاريخ 2000/06/28، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، دار القصبية للنشر، العدد 01، الجزائر، 2001.
- المجلة القضائية، قرار رقم 108200، الصادر بتاريخ 1994/03/16، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 02، الجزائر، 1995.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص ص 34 35.
- 4- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 231.
- 5- المادة 19 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1207.
- 6- عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 11.

فالدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات<sup>(1)</sup>، لأن عملية المسح العام للأراضي، تظهر العقار حسب حقيقته القانونية، بما في ذلك كل الحقوق والأعباء التي تنقله وعلى أساس ذلك يتم تحرير الدفتر العقاري<sup>(2)</sup>، ويعتبر الحق المقيد فيه موجود بالنسبة للكافة<sup>(3)</sup>، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلاف لما يحتويه، فالهدف من مسح الأراضي العام هو اضعاف الحجية المطلقة للحقوق، وهذا من أجل تسهيل تداول العقار، وبعث الإئتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، فهذا السند يعتبر حاسم للملكية العقارية<sup>(4)</sup>.  
رغم الحجج التي إعتدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري والمعتمدة أساسا على تفسير المواد القانونية، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي إعتدها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

### الفرع الثاني

#### الحجية النسبية للدفتر العقاري

رغم كل ما قيل حول الحجية المطلقة والقوة الثبوتية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع قد قلل من هذه الحجية والقوة وجعلها ذات مدى نسبي، يستطيع من خلالها صاحب الحق المهدر الطعن في الدفتر العقاري<sup>(5)</sup>، وهذا يعتبر خروجاً على القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكن لأطراف من اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الثابتة<sup>(6)</sup>، ويعتبر ذلك تهديداً لإستقرار الملكية العقارية<sup>(7)</sup>.

نتيجة لذلك يمكننا القول بأن الدفتر العقاري الذي يعتبر كمبدأ عام في نظام الشهر العيني، طريقة إثبات يقينية قاطعة لا تقبل العكس، فقد جعله المشرع الجزائري قرينة إثبات ذات دلالة

<sup>1</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 230.

<sup>2</sup> - نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص 122.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق مسوني، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011، ص 08.

<sup>4</sup> - المجلة القضائية، قرار رقم 259635، الصادر بتاريخ 2004/04/21، قسم الوثائق لمحكمة العليا، وزارة العدل. الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 01، الجزائر، 2004، ص 334، أنظر أيضا:

- لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 83.

<sup>5</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص ص 507 508، أنظر أيضا:

- عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 09.

<sup>6</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 138.

<sup>7</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 230.

يقينية تقبل إثبات عكسها، فيمكن لصاحب الحق المهدر رفع دعوى، والمطالبة بحقه بإتباع طرق الإثبات المستعملة في نظام الشهر الشخصي، وبالتالي يرجع للقاضي تقدير مدى حجية هذه القرينة<sup>(1)</sup>، فأصحاب الرأي الأول الذين يرون بأن الدفتر العقاري حجية مطلقة قد إعتدوا على أدلة غير واضحة، فكانت تنقصها الدقة، عكس أنصار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحا وقوة من حيث النصوص القانونية<sup>(2)</sup>، ومن حيث المبادئ العامة للقانون، تحتاج إلى الدقة في التحديد والتحقيق التي تباشرها معالم مسح الأراضي، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحياة غالبا ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقدوا شهادة الشهود<sup>(3)</sup>.

إن المشرع الجزائري سلك الطريق العادل عندما سمح لكل من له الحق، الطعن في الدفاتر العقارية، وهذا حتى لا تضيع حقوق الأفراد اعتمادا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري<sup>(4)</sup>.  
بذلك نخلص إلى أن الدفتر العقاري بمثابة الحالة العقارية، فتسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية، حيث يعد السند المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وقد تم تنظيمه بترسانة من القوانين، إذ يعتبر قرارا إداريا لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري، هذا وقد قلل المشرع الجزائري من مبدأ حجية الدفتر العقاري، إذ جعل له قوة ثبوتية نسبية وليس مطلقة في إثبات الملكية العقارية، حيث سمح لكل من له الحق من الطعن في الدفاتر العقارية حتى لا تضيع حقوق الأفراد.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق مسوني، مرجع سابق، ص 93.

<sup>2</sup> - لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 09.

<sup>3</sup> - التعلية رقم 16 الصادرة بتاريخ 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، ص 59.

<sup>4</sup> - لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 09، أنظر أيضا:

- نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص 123.

لكن لا يمكن الحصول على الدفتر العقاري، إلا بعد إتمام إجراء عملية المسح العام للأراضي، والتي تعد كإجراء أولي لإعداد الدفتر، تليها إجراء الإيداع والشهر ثم التسليم النهائي لهذا السند، وهذا سيكون محور الدراسة ضمن المبحث الثاني.

## المبحث الثاني

### إجراءات إعداد الدفتر العقاري

إن عملية إعداد الدفتر العقاري مرتبطة إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث إن الهدف من عملية المسح هو تحديد الملكية العقارية، من أجل الوصول إلى التطهير العقاري، لذا يقتضي الأمر أن يستند إعداده على وسائل مادية وقانونية صحيحة تسمح بالحصول على التعيين الدقيق للعقارات، والتعرف على الملاك المتعاقبين في المعاملات العقارية، بحيث يترتب عليها تسليم الدفتر العقاري.

على هذا الأساس إرتأت الدراسة أن تقسم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث يتطرق المطلب الأول للوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري، في حين سيعالج المطلب الثاني الوسائل القانونية لإعداد.

### المطلب الأول

#### الوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري

إن مسح الأراضي العام يعد الركيزة المادية لإعداد الدفتر العقاري، ونظرا لأهميته في تحديد الملكية العقارية تحديد دقيقا، فقد حرص المشرع على ضمان سير هذه العملية في إتخاذ مجموعة من الإجراءات، والتي تتمثل في إعداد مسح الأراضي العام، والإجراءات الأولية لإعداد الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول

#### إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

مسح الأراضي العام هو عملية قانونية وتقنية يتم من خلالها جرد الملكيات العقارية بمختلف أنواعها، عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد طبيعة هوية المالك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات<sup>(2)</sup>، نظرا للأهمية الكبرى للمسح في تحديد الملكية العقارية، فهو يهدف إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لإقليم البلدية بكل

<sup>1</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2010/2009، ص 17.

<sup>2</sup> - عمر تيمجغدين، " دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص 28.

تفاصيل تجزئته، حيث يستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتر العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني<sup>(1)</sup>، ومن خلال هذا الهدف عرف المشرع الجزائري المسح العام على أنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>(2)</sup>.

بذلك لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي شرع فيه بموجب الأمر رقم 74/75، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية ما لم تتم عملية المسح العام للأراضي، كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري، باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية<sup>(3)</sup>، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العمليات حرص المشرع على إتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية<sup>(4)</sup>، بحيث تكمن هاته الإجراءات بإفتتاح عمليات المسح، ثم بيان الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام .

#### أولا: إفتتاح عملية مسح الأراضي العام

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح عمليات المسح ، التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، الذي يكون متخذا بإقتراح من المدير الولائي للمسح<sup>(5)</sup>، وتحظى عمليات المسح العام للأراضي بإشهار واسع، حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية<sup>(6)</sup>، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويتم إعلان الجمهور بعملية المسح فضلا عن عمليات النشر المذكورة

<sup>1</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - المادة 02 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1206، أنظر أيضا:

- الغرفة الوطنية للموثقين، "المعاملات العقارية الودية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي"، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، اليوم الدراسي الأول لمجلس قضاء سطيف، 2004/06/07، ص 10.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 50.

<sup>4</sup> - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 46.

<sup>5</sup> - جمال بوشنافة، الشهر التصرفات العقارية، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 127.

<sup>6</sup> - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص

أعلاه، بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما (15) قبل إفتتاح هذه العمليات<sup>(1)</sup>.

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة وضع حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية إلى لجنة تسمى لجنة المسح<sup>(2)</sup>، لذا يجب بيان تشكيلة هذه اللجنة، وبيان مهامها.

### 1- تشكيلة لجنة مسح الأراضي العام:

بعد صدور قرار الوالي الذي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي العام، بحيث تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها بإعتباره رئيسا ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
  - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.
  - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
  - ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
  - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
  - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله<sup>(3)</sup>.
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
  - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأشخاص الآتي بيانهم:

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/27، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، ص 496، أنظر أيضا:

- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> - أسمهان مزعاش، مرجع سابق، ص 15.

<sup>3</sup> - عمر تيمجغدين، مرجع سابق، ص 31، أنظر أيضا:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 19.

- جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

- ناصر بوسهوية وأحمد منصور، مرجع سابق، ص 29.

- أسمهان مزعاش، مرجع سابق، ص 15.

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

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري<sup>(1)</sup>.

## 2- مهام لجنة مسح الأراضي العام:

تكلف لجنة المسح بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية<sup>(2)</sup>.

- التأكد من حدود العقارات، وفي حالة نشوب خلافات بين أصحاب الحقوق العينية تحاول اللجنة أن توفق فيما بينهم، أي أن اللجنة مختصة في حل النزاعات المتعلقة بالحدود بين قطعتين عقاريتين أو أكثر، أما النزاعات التي تثار بشأن قطعة أرض واحدة فعندها يكون النزاع من إختصاص القضاء<sup>(3)</sup>.

- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق قانون الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي<sup>(4)</sup>.

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها، يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي، بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأعضاء يرجح صوت الرئيس، وتتخذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 29.

<sup>4</sup> - جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129، أنظر أيضا:

- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

<sup>5</sup> - المادة 8، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المذكور سابقا، ص 497، أنظر أيضا:

- جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 25 26.

## ثانيا: الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام

تمر الأعمال التقنية لمسح الأراضي بثلاث مراحل، المرحلة الأولى هي المرحلة التحضيرية على مستوى المكتب، المرحلة الثانية هي المرحلة الميدانية، ثم مرحلة التحقيقات العقارية<sup>(1)</sup>، وهذا ما سنتطرق إليه في النقاط التالية:

### 1- المرحلة التحضيرية:

تعتبر المرحلة التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام، يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي، والمتمثلين في رئيس المكتب والتقنيين ورئيس المصلحة وتعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار<sup>(2)</sup>، والتي تعد من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط<sup>(3)</sup>، وفي نفس الوقت يتولى هذا الأخير عملية التصوير الجوي، فتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات، وبالإنتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين:

- الصورة الجوية المعالجة (المنطقة الريفية).
- المخطط البياني (المنطقة الحضرية)<sup>(4)</sup>.

فبعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، يتكون كل جزء من الملكية من قطع أراضي أو قطعة أرض، ليشرع بعد ذلك في ترقيم هذه الأقسام وإعداد المخططات البيانية للحدود<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> - ريم مراحي، "أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011، ص 06.

<sup>4</sup> - ريم مراحي، "أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، مرجع سابق، ص 06، أنظر أيضا:

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 41.

<sup>5</sup> - أنيسة بسكري، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة دحلب سعد، البلدة، 2001/2000، ص 18.

## 2- المرحلة الميدانية:

بعد حصول اللجنة على كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تبدأ اللجنة في تعيين حدود إقليم البلدية بإجراء أولي، ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاق إقليمها<sup>(1)</sup>، بوضع حدود أجزاء الملكيات، ولا بد أن يكون حضور المالك شخصيا أو بواسطة ممثل عنه، وإن تغيب رغم إستدعائه بموجب ثلاث إستدعاءات متتالية تفصل بينها 15 يوما، تكون عملية وضع الحدود تلقائية حسب المعلومات الموجودة وتسجل تحت إسم مجهول، وتشمل عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، وذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية والمكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح، وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه<sup>(2)</sup>، وبعد الإنتهاء من عملية وضع الحدود تتم عملية إعداد البطاقات العقارية.

## 3- مرحلة التحقيقات العقارية:

لقد أسندت عملية التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد مسح الأراضي العام، إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تشكل من خمسة أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، وبحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية<sup>(3)</sup>، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد بحيث يهدف إلى النقاط:

- كل العناصر الجهوية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.

<sup>1</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، "أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، مرجع سابق، ص 07.

<sup>3</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 58.

- تطبيق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، وهذا مهما كانت الصيغة القانونية والقانون الخاص بملاكها<sup>(1)</sup>.

كخلاصة لعملية التحقيق العقاري يتم إعداد بطاقة من نوع (7T) خاصة بكل عقار وتتضمن المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار، ومصدر الملكية ( أصل الملكية)، وكذا هوية المالك وهي البطاقة التي يتم الترقيم على أساسها وتسمى كذلك بطاقة التحقيق (P21)<sup>(2)</sup>، فبمجرد إنتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية<sup>(3)</sup>.  
وتتمثل هذه الوثائق في: المخططات المسحية، سجل المسح وجدول الأقسام وتوابعه، بطاقة التحقيق العقاري، بطاقة العقار.

### الفرع الثاني

#### الإجراءات الأولية لإعداد الدفتر العقاري

إن عملية المسح العام للأراضي تعد المرحلة الأولى لإعداد الدفتر العقاري، -كما رأينا سابقا- حيث تقوم المصلحة المكلفة بعملية المسح العام بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها، ويوضع ذلك في الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري، والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري، ثم يتم بعد ذلك ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري، من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها<sup>(4)</sup>.

#### أولا: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد تحديد كل العقارات تحديدا دقيق ومعرفة مالكيها بناء على العملية التقنية للمسح العام للأراضي الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في مجموعة الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية المعنية لتصبح بعد إنتهائها جاهزة من أجل إيداعها<sup>(5)</sup>، حيث يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي، ويثبت عن طريق محضر

<sup>1</sup> - التعلية رقم 16، المذكورة سابقا، ص 36-40، أنظر أيضا:

- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup> - منى تموح، مرجع سابق، ص 64.

<sup>4</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 26.

<sup>5</sup> - ناصر بوسهوية وأحمد منصور، مرجع سابق، ص 43، أنظر أيضا:

- جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام وإسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها<sup>(1)</sup>، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام، إبتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة<sup>(2)</sup>، وذلك بإعلانه بكافة الوسائل (الجرائد اليومية الوطنية، وفي شكل إعلانات يتم لصقها في الأماكن العامة، مقر المحافظة العقارية، لوحات الإعلانات، مقر المجلس الشعبي البلدي، الأماكن السكنية، محل عملية المسح)<sup>(3)</sup>.

يهدف المشرع عند إيداع وثائق المسح وشهر محضر التسليم إلى إعلام ذوي الحقوق حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة<sup>(4)</sup>، حيث ألزم المشرع لكل مالك أو صاحب حق عيني عقاري أن يستلم من إدارة مسح الأراضي، قبل إجراء إيداع وثائق المسح جدولاً وصفيًا للعقار ويودعه لدى المحافظة العقارية، ويحدد هذا الجدول في نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح<sup>(5)</sup>، ويحرره موثوقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محررو العقود الإدارية إذا كانت تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره أيضاً كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة، وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية<sup>(6)</sup>، ويبين في هذا الجدول ما يلي:

- وصف العقارات والأقسام الموجودة بها التي كانت موضوع عملية المسح، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب وإسم الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 74/75، المذكور سابقاً، ص 1205، أنظر أيضاً:

- جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134.

<sup>2</sup> - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقاً، ص 499، أنظر أيضاً:

- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52.

<sup>3</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 33.

<sup>5</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقاً، ص 499.

<sup>6</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52، أنظر أيضاً:

- جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

- الإمتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر نوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: ترقيم العقارات الممسوحة:

يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية وهي معلومات مدرجة في البطاقة العقارية<sup>(2)</sup>، إذ تحتوي هذه الوثيقة على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني<sup>(3)</sup>، فدراسة هذه الوثيقة يبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.
- عقار بدون سند لكنه محل حيازة لمدة 15 سنة يمكن المالك الظاهر من إكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- عقار لم يكن محل المطالبة من أي شخص<sup>(4)</sup>.
- وبإختلاف وضعية العقار يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية، وقد يكون مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية<sup>(5)</sup>.

### 1- الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، إذ هو الترقيم الناتج عن تقديم

<sup>1</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 34، أنظر أيضا:  
 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.  
<sup>2</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 64.  
<sup>3</sup> - علي مصراوي، "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2009/2006، ص 44، أنظر أيضا:  
 - منى تموج، مرجع سابق، ص 67.  
<sup>4</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 40، أنظر أيضا:  
 - منى تموج، مرجع سابق، ص 70.  
 - سفيان لعرباوي، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2009/2006، ص 25.  
 - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 64.  
<sup>5</sup> - التعلية رقم 16، المذكورة سابقا، ص 58 59، أنظر أيضا:  
 - سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص 25.

صاحب الحق لسند ملكية ثابت ومشهر<sup>(1)</sup>، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي<sup>(2)</sup>.

فيسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين عموميين (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)<sup>(3)</sup>، وفي حالة الشيوخ يعد دفتر واحدا، يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم<sup>(4)</sup>.

وبالتالي فإن الترقيم النهائي للعقارات المسوَّحة يكون مرتبطا بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا، والسندات المثبتة للملكية هي أربع أنواع وهي:

- السندات التوثيقية.
- السندات العرفية.
- السندات الإدارية.
- السندات القضائية<sup>(5)</sup>.

أ- **السندات التوثيقية:** هي تلك السندات التي تحرر بمعرفة الموثق، يجسد فيه إتفاق طرفين بشأن عقار أو حق عيني عقاري، أي أنها محررات تعبر عن تطابق الإيجاب والقبول حول جميع المسائل الجوهرية والثانوية في العقد ويشترط فيها توفر أهلية التصرف لدى الطرفين<sup>(6)</sup>، وهي تصنف إلى ثلاث أصناف:

- العقود الرسمية.
- العقود الإحتفالية.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، نظام تورنس، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 225.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 61، أنظر أيضا:

- علي مصراوي، مرجع سابق، ص 44.

<sup>3</sup> - منى تموح، مرجع سابق، ص 71.

<sup>4</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 503، أنظر أيضا:

- ناصر بوسهوة وأحمد منصور، مرجع سابق، ص 46.

<sup>5</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 40.

<sup>6</sup> - مقني بن عقار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 220.

- العقود التصريحية.

ب- **السندات العرفية:** وهي تلك العقود التي تصدر بمعرفة أفراد عاديين ولا يتدخل أي موظف أو ضابط عمومي أو مكلف بخدمة عامة في تحريرها، وتكون موقعة من المتعاقدين وحدهم والشهود وتجدر الإشارة إلى أن السندات العرفية التي تعتبر سندات للملكية هي التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، وهو تاريخ صدور قانون التوثيق الذي أوجب صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

ج- **السندات الإدارية:** يقصد بالسندات الإدارية في هذا المقام، تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير<sup>(2)</sup>.

د- **السندات القضائية:** تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية<sup>(3)</sup>، بحيث تكرر إتفاقيات أو حالة مادية ترتب نقل ملكية عقارية أو تعديلها أو أي حق عيني عقاري على أن تشهر لتكون حجة على الغير<sup>(4)</sup>.

2- **الترقيم المؤقت:** نميز فيه الحالات التالية: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين، الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة<sup>(5)</sup>.

أ- **الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:**

ويكون هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية التي قام بها أعوان المسح بمناسبة الأشغال المسحية أن حائزها أو مالكيها الظاهرين يحوزونها حياة قانونية، مستوفية جميع الشروط القانونية التي تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب، دون أن يملك هؤلاء سندات ملكية قانونية، ويتم ترقيم العقار مؤقتا في هذه الحالة بإسم الحائز أو ما يصطلح عليه بالمالك الظاهر<sup>(6)</sup>، ولكن يتمسكون بالحيازة العلنية والمستمرة لمدة خمسة عشر سنة، وهذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، كما يطبق هذا الترقيم

<sup>1</sup>- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup>- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 45.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 69.

<sup>4</sup>- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 42.

<sup>5</sup>- أنظر الملحق رقم 01.

<sup>6</sup>- نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص ص 97 98.

أيضا على الحائز سند عرفي لمدة عشر سنوات على الأقل، وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 25/90<sup>(1)</sup>.  
ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إنقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم أي إعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها<sup>(2)</sup>، ويتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني<sup>(3)</sup>.

#### ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين وسيلة إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعليه وعند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح<sup>(4)</sup>، وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته<sup>(5)</sup>.

#### ج- الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة:

يكون هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها<sup>(6)</sup>، يسمى الترقيم في حساب " مجهول " وبعد مدة سنتين يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار للعقار لفائدة الدولة في حسابها، فإذا كانت هذه العقارات فعلا ملك للدولة فهنا يكون الترقيم أو المسح أعفى مصالح أملاك الدولة من إتباع إجراءات الواردة في المادة 51 من القانون المتضمن الأملاك الوطنية، ومنه يتم تطهير ملكية الدولة، وتسهيل عملية إعداد الجرد العام

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66، أنظر أيضا:

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 1560 - 1569، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995، ص 11 - 15.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108، أنظر أيضا:

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 62.

<sup>4</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المذكور سابقا، ص 497.

<sup>5</sup> - المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المذكور سابقا، ص 497، أنظر أيضا:

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108.

<sup>6</sup> - نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص 99.

لأملاك الدولة<sup>(1)</sup>، ويترتب عليها تسليم شهادة التقييم مؤقت، تمكن صاحبها من كل عناصر الملكية بإستثناء حق التصرف وهي صالحة لإصدار رخصة البناء وتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار المرهون<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### الوسائل القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بمجرد إختتام عملية مسح الأراضي وإشهار محضر إستلام وثائق المسح العام للأراضي يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات الداخلية<sup>(3)</sup>، التي تضفي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك والمكونة للسجل العقاري<sup>(4)</sup>، كما يشرع في تسليم الدفتر العقاري الموافق له الذي يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به<sup>(5)</sup>، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

### الفرع الأول

#### إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

كل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية ينتج عنها إنشاء بطاقات العقارية، وبهذا تتكون على مستوى المحافظة العقارية وثائق على أساسها نتمكن من المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للعقار<sup>(6)</sup>، وبالتالي يجب معرفة مدلول البطاقات العقارية، وأنواعها، أما سنخصه للتأشير على البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> - محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 225، أنظر أيضا:

- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24، ص ص 2327 2328.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 30.

<sup>4</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 45.

<sup>5</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 55.

<sup>6</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 30.

### أولاً: مدلول البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، بحيث تمسك في كل بلدية<sup>(1)</sup>، ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية<sup>(2)</sup>، وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار<sup>(3)</sup>، وتعرف بأنها الصحيفة يدون عليها المعلومات عن العقار، كالإجراءات المتعلقة بكل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية<sup>(4)</sup>، من أجل مسك هذه البطاقات العقارية يجب الإشارة إلى:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة والمصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة بالإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الإمتيازات.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

- كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(5)</sup>.

### ثانياً: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري وفقاً لنظام الشهر العيني ثلاث أنواع من البطاقات العقارية<sup>(6)</sup>، والمتمثلة في بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية والبطاقة الأبجدية التي تكون في كلا نظامي الشهر الشخصي والعيني.

<sup>1</sup> - سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص 28.

<sup>2</sup> - قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، يتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 1976/03/09، ص 376.

<sup>3</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 67.

<sup>4</sup> - محمد غليسي طلحة، مرجع سابق، ص 59.

<sup>5</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 46، أنظر أيضاً:

- أنيسة بسكري، مرجع سابق، ص 50.

<sup>6</sup> - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقاً، ص 500.

## 1- بطاقات قطع الأراضي (PR 01):

وهي بطاقة تشمل العقارات في شكل أراضي بيضاء وليست مبنية، وتنشئ كل بطاقة، وحدة عقارية تتشكل من مجموعة قطعة متجاورة، وتشكل هذه القطع إما ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لترتيب هذه البطاقات فإنه يتم ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وحسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي<sup>(2)</sup>.

## 2- البطاقات الحضرية:

يقصد بالعقارات الحضرية العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة في البلديات التي تزيد كثافتها السكانية عن 2000 نسمة<sup>(3)</sup>، بحيث تنشأ بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء منه، وينشأ هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، ويسند إلى البلدية التي يقع فيها العقار، إسم الشارع و الرقم<sup>(4)</sup>، وتنقسم هذه البطاقات بدورها:

أ- بطاقة عامة تنشأ لتشمل كافة البيانات والإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار (PR 02)<sup>(5)</sup>.

ب- بطاقة خاصة بالملكية المشتركة والتي تقيد فيها التأشيرات بكل جزء من العقار (PR03)<sup>(6)</sup>.

ترتب البطاقات العامة بالنسبة لكل بلدية حسب شوارع الأرقام وعند الإقتضاء حسب القسم ورقم المخطط مسح الأراضي وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

<sup>1</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 37.

<sup>2</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56 57، أنظر أيضا: الملحق رقم 02.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>4</sup> - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76، المذكور سابقا، ص 500.

<sup>5</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 32، أنظر أيضا: الملحق رقم 03.

<sup>6</sup> - أنظر الملحق رقم 04.

### 3- البطاقة الأبجدية (PR 10):

تمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، بحيث يهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة محتوى كل عقار، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأشخاص<sup>(1)</sup>.

#### ثالثا: التأشير على البطاقات العقارية

يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها، مهما كان نوع البطاقة العقارية، بحيث يجب أن تشمل عملية التأشير البيانات التالية:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
  - نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
  - إسم: الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
  - المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
  - مبلغ الدين والملحقات المضمونة<sup>(2)</sup>.
  - ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار.
- أما كيفية التأشير فلا بد أن يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي<sup>(3)</sup>، كما يجب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع التحشير والكشط، أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية ومن أجل التفرقة بين التأشيريات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر

1 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56، أنظر أيضا: الملحق رقم 05.

2- خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 38، أنظر أيضا:

- أحسن عمروش، "سلطات المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 27، 28 أبريل 2011، ص 06.

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 52.

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 33.

3- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 70.

تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية<sup>(1)</sup>، وقد تم تحديد كيفية التأشير وفقا لما نص عليه القانون والقواعد الضابطة لهذا الإجراء<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### تسليم الدفتر العقاري

يجب أن يحوز أي مالك سند قانوني يثبت ملكيته له، وإن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني للعقارات راجع لكونه يراد أن يمنح للمالك سندا يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل العقار، فجعل تسليم الدفتر العقاري كآخر مرحلة من مراحل تطبيق نظام الشهر العيني، إلا أنه قد فرض رسوم لطالب الدفتر العقاري.

#### أولاً: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

بعد صدور الترقيم النهائي، وبعد إيداع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، يلزم المالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد رسم عقاري، وفقا آخر تعديل لقانون المالية سنة 2015، بحيث فرق المشرع بين أنواع ثلاث من العقارات يمكن حصرها فيما يلي:

#### 1- الحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية:

- إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر ب: 2000 دج.
- إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر ب: 3000 دج.
- إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر ب: 4000 دج.

#### 2- أراضي مبنية أو غير مبنية:

إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق على الأرض غير مبنية يقدر ب: 2000 دج ، أما إذا كانت الأرض مبنية تقدر ب: 4000 دج.

<sup>1</sup>- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup>- المواد 33-40 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص ص 501 502.

إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع وتقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق على المساحة غير مبنية يقدره ب: 3000 دج، وإذا كانت الأرض مبنية يقدره ب: 6000 دج.

- إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق على المساحة غير مبنية يقدره ب: 4000 دج، وإذا كانت الأرض مبنية يقدره ب: 8000 دج<sup>(1)</sup>.

### 3- أراضي فلاحية:

- إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمسة هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج.  
- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمسة هكتارات وتقل عن مساحة عشر هكتارات يدفع رسم قدره 4000 دج.

- إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 6000 دج<sup>(2)</sup>.  
وقد نص قانون المالية على إعفاء الدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها من رسم الإشهار العقاري<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: منح الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في السجل العقاري إعداد وتسليم دفتر عقاري إلى المالك، بعد أن تتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية، مما يعني أنه ابتداء من الإشهار المعطى للإجراء الأولى وإحداث بطاقة عقارية، يوافق إعداد وتسليم الدفتر العقاري

<sup>1</sup> - قانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 2014/12/31، ص 01 - 48،

<sup>2</sup> - المادة 23 من القانون رقم 10/14، المذكور سابقا، ص ص 09 10.

- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص ص 265 266.

<sup>3</sup> - المادة 68 من القانون رقم 25/91، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ في 1991/12/16، الجريدة الرسمية، العدد 65، الصادرة بتاريخ 1991/12/18، ص ص 2474 2475، أنظر أيضا:

- المادة 10 من القانون رقم 22/03، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 2003/12/28، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 2003/12/29، ص 09.

- زهرة عماد الدين، مرجع سابق، ص 127.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 141.

للمالك<sup>(1)</sup>، فقد ألزم المشرع عند منح الدفتر العقاري التأشير عليه، لذا يجب معرفة مضمونه، ثم نتطرق إلى التأشير عليه، ثم منحه.

### 1- مضمون الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري السند المثبت للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة كما سلف بيانه- بحيث يحتوي هذا السند على أربعة وعشرون (24) صفحة، تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة نورها فيما يلي:

#### أ- الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية:

إسم الولاية والمحافظة التي صدر منها الدفتر ورقم الدفتر والبلدية والمنطقة والحي والمكان المذكور والشارع و الرقم، القسم، مجموع الملكية رقم، سعة مسح، رقم القطعة<sup>(2)</sup>.

#### ب- الصفحة 2 و 3 عبارة عن جدول يتكون مما يلي:

الخانة الأولى: تعيين العقار من حيث حالته، مساحته ومحتواه، أما الخانة الثانية مخصصة للملاحظات<sup>(3)</sup>.

#### ت- الصفحة 4 بعنوان: II ملكية:

تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث تبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتربيع.

#### ث- الصفحة 5، 6، 7، 8، 9، 10، 11، بعنوان، II Propriété :

عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين، يبين الجدول الأول مواصفات المالك من حيث بيان هويته وحالته الشخصية، أما العمود الثاني مخصص للملاحظات<sup>(4)</sup>.

#### ج- الصفحة 12 بعنوان III- إشتراك بالفاصل- إرتفاقات إيجابية وسلبية:

وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها(تاريخ، الحجم، تربيع)<sup>(5)</sup>.

1 - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 64.

2 - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 06.

3 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

4 - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 07.

5- المرجع نفسه، ص 07.

## ح - الصفحة 13، 14، 15، بعنوان

## III- mitoyennetes- servitudes Actives et passives:

على مستوى هذه الصفحات يخصص هذا الجدول المتكون من خانتين، الخانة الأولى: خانة الإشهارات و تقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

## خ - الصفحة 16، 17، 18، 19، بعنوان: IV - تجزيئات وأعباء:

و يحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات: 13، 14، 15.

## د - الصفحة 20، 21، 22، 23، بعنوان: V - إمتيازات ورهون:

وتحتوي على: تسجيلات: وذلك ببيان الرهن أو الإمتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة: المسجلة في الإمتياز أو الرهن<sup>(1)</sup>.

## ذ - الصفحة 24 بعنوان: VI - تأشيرة التصديق ( تسليم، مستوى، مطابقة):

وتحتوي على تاريخ تسليم الدفتر العقاري، أيضا المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء، ختم)، وتأشيرة التصديق<sup>(2)</sup>.

## 2- التأشير على الدفتر العقاري:

إن عملية التأشير على الدفتر العقاري قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>(3)</sup>، بحيث تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي<sup>(4)</sup>، وإختصار التأشيريات قدر الإمكان فيجب فيما يخص الدفتر العقاري إتباع القواعد التالية:

- فيما يخص البيانات التي تنقل في أعلى الدفتر مثل: إسم البلدية، موقع العقار، المكان المذكور، رقم القسم المساحي، اللقب العائلي للأطراف تكتب بأحرف كبيرة، أما الأسماء الشخصية تكتب بأحرف صغيرة.

- تعداد (ترقيم) جداول الدفتر العقاري والتوقيع على جوانبها من قبل المحافظ العقاري.

- عدم اللجوء إلى التغيير أو الكشط كوسيلة لتصحيح الأخطاء المادية بل يتم الصحيح عن طريق الإحالات.

<sup>1</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

<sup>2</sup> - رانيا حاج إبراهيم، مرجع سابق، ص 46، أنظر أيضا:

- الملحق رقم 06 .

<sup>3</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76، المذكور سابقا، ص 503.

<sup>4</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 34.

- إن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري.
- أن يسطر بالحبر كل أجزاء وكل عملية ترمي إلى تسليم الدفتر العقاري، وضبطه ويجب أن تنقل في جدول مخصص لهذا الغرض، مع ذكر النص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.
- كل تأشير أو بيان نقل في جدول من جداول الدفتر العقاري يجب أن يصادق على صحته المحافظ العقاري عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة<sup>(1)</sup>، والجدير بالذكر أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا بالعقد الرسمي يجعله قابلا للتعديل<sup>(2)</sup>.

### 3- منح الدفتر العقاري للمالك:

بعد الإنتهاء من إعداد الدفتر العقاري وضبطه، يحفظ بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لإستلامه، وهنا الأمر يختلف باختلاف عدد أصحاب الحقوق على العقار<sup>(3)</sup>، فلا يسمح بالتسليم لكل مالك في حالة الشيوخ دفتر عقاري<sup>(4)</sup>، وعليه يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه هذا الدفتر العقاري، يشار على البطاقة العقارية بالمطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري<sup>(5)</sup>، أما في حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا، وعليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية<sup>(6)</sup>، أما إذا تصرف مالك العقار تصرفا ناقلا للملكية العقارية، يقوم المحافظ العقاري بسحب هذا الدفتر العقاري من

<sup>1</sup>- نوال جديلي، مرجع سابق، ص ص 54 55، أنظر أيضا:

- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 233 234.

- ريم مراحي، " أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، مرجع سابق، ص 13.

- رانيا حاج إبراهيم، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup>- المجلة القضائية، قرار رقم 448919، الصادر بتاريخ 2008/04/23، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01، الجزائر، 2008، ص 227.

<sup>3</sup>- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 74.

<sup>4</sup>- أسمهان مزعاش، مرجع سابق، ص 34.

<sup>5</sup>- منى تموح، مرجع سابق، ص ص 75 76، أنظر أيضا:

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 195.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 142.

<sup>6</sup>- أنيسة بسكري، مرجع سابق، ص 67.

المالك القديم ويسلمه للمالك الجديد، أما في حالة عدم تقديم البائع الدفتر العقاري للمحافظ العقاري، وفي هذه الحالة للمحافظ أن يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم<sup>(1)</sup>.

يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف تحدد هوية العقار وحالته المدنية والفعلية، حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، حيث يستمد وجوده بترسانة من القوانين تضبطه وتنظمه، ويشكل قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه، بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانوناً، فيعتبر السند الوحيد الذي له حجية مطلقة لإثبات الملكية العقارية، لا يمكن دحضها إلا قضائياً، وبالتالي له حجية نسبية فلا يتم تسليم الدفتر العقاري إلا بعد إتمام إجراءات إعداد مسح الأراضي العام والإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني، والمتمثلة في إيداع الوثائق المسحية وترقيم العقارات المسوحة بحيث تمثل هذه الإجراءات الوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري، أما الوسائل القانونية لإعداده تتمثل في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية من قبل المحافظ العقاري والتأشير عليها ثم يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك المثبت حقه وفقاً لإجراءات مقررة قانوناً تنظم وتضبط كيفية إعداده ومنحه.

<sup>1</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 142.

## الفصل الثاني:

تسوية منازعات الدفتر العقائري

**تمهيد:**

إعتمد المشرع الجزائري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة على الدفتر العقاري، الذي يتأسس ويرتكز على إتمام عملية مسح الأراضي العام، ومن الطبيعي أنه عند تطبيق أي نظام قانوني جديد لا يخلو من ظهور نزاعات تظهر في هذا الشأن.

لقد تم تنظيم المنازعات الناجمة عن تطبيق نظام الشهر العيني من خلال النصوص القانونية الخاصة بالإشهار، وبالتحديد في المرسومين التنفيذيين للأمر رقم 74/75، وهما على التوالي المرسوم 62/76، والرسوم 63/76 السابق ذكرهما، اللذان يبينان كيفية حل هذه النزاعات والجهة المختصة بذلك.

لذا يستطرق هذا الفصل إلى تسوية منازعات الدفتر العقاري في مختلف مراحل إعدادة، والذي سيقسم إلى مبحثين بحيث يستعرض المبحث الأول إلى منازعات الدفتر العقاري، في حين يعالج المبحث الثاني الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

## المبحث الأول

## منازعات الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري -كما سلف بيانه- السند الوحيد في إقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية<sup>(1)</sup>، بمختلف أنواعها متى تم الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام، إلا أنه قبل تسليم الدفتر العقاري قد تحتوي العملية إشكالات مادية وقانونية، وينشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغائه<sup>(2)</sup>، ولتبان ذلك يجب التعرض حسب التسلسل الزمني للإخلال في إجراءات تأسيس الدفتر العقاري، عبر المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام، والمنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري.

## المطلب الأول

## المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام

تعتبر عملية المسح الخطوة الأولى في تأسيس السجل العقاري، حيث يتم تحديد وتعيين الشكل الطبيعي والمادي للعقارات، وأصحاب الحقوق العينية الخاصة بالأراضي، وتشرف على هذه العملية لجنة المسح، بحيث تتكفل بجميع المنازعات التي تنشأ عن هذه العملية<sup>(3)</sup>، فبمجرد الإنتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح، يتم إيداع نسخة من سجل المسح مرفقا بمخطط المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل<sup>(4)</sup>، وخلال هذا الأجل يتم الإطلاع على هذه الوثائق وتقديم شكاوى في حالة تضررهم من إجراءات هذه العملية<sup>(5)</sup>، ويتم ذلك إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما تقدم إلى لجنة مسح الأراضي، من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة<sup>(6)</sup>، وتكمن أهم المنازعات المثارة أمام هذه اللجنة في تلك الناشئة عن

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 271.

<sup>3</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 40.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 40.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 92 / 134، المؤرخ في 1992/04/07، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في

1976/03/27، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 1992/04/08، ص ص

774 773.

<sup>6</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المذكور سابقا، ص 497، أنظر أيضا:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 40.

أخطاء أعوان المسح من جهة، وتلك الناشئة عن أراضي العرش من جهة ثانية، والناشئة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها من جهة أخرى.

### الفرع الأول

#### المنازعات الناشئة عن أخطاء أعوان المسح

إن أخطاء أعوان المسح خاصة في ما يتعلق منها بالقياسات وحساب المساحات العقارية، إنجر عنها تسجيل عدد كبير من الشكاوى من طرف المواطنين، وهذا راجع إلى وجود فرق في مساحة المعاينة، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ (1/20 مم)، من تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات مسح الأراضي، مما يشكل عائقاً بالنسبة للمحافظ العقاري أثناء تسليم الدفتر العقاري، على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح، خاصة وأن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية، وهو ما يسبب ضرر كبير لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري، الشيء الذي يمنعهم من التصرف في أملاكهم لاسيما البيع<sup>(1)</sup>، وفي سبيل تسوية هذه المنازعات التي تنشأ عن أخطاء أعوان المسح صدرت تعليمة لتسوية هذه الحالات وهذا على النحو التالي:

- على المعنيين أن يتقدموا بالعريضة المتضمنة طلب التحقق من المساحة، قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي العام من طرف المالك المعني، أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا، كما يمكنهم أن يتقدموا بطلباتهم شفهيًا.

- يجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق لتحري التصحيحات المحتملة خلال خمسة عشر يوم، من الإنشغال بها من طرف المعني، وفي حالة ما أجريت هناك تصحيحات، فيمهل المحافظ العقاري ثمانية وأربعون ساعة، للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة وإعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم عند طلبه<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص ص 63 64، أنظر أيضا:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 3883، المؤرخة في 2004/07/24، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن أراضي العرش

أراضي العرش هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي<sup>(1)</sup>، طبقا للعرف المعمول به آنذاك في فترة ما قبل الإستعمار، أما أثناء الفترة الإستعمارية فقد صدرت عدة قوانين بنشأة هذه الأراضي، التي كانت نتيجة تكريس حق الملكية في الأراضي العروشية لتسهيل عملية تجزئتها إلى وحدات عقارية فردية، وكان ذلك على سبيل الإستيلاء عليها وتشجيع المعمارين للإستقرار في الأراضي الجزائرية<sup>(2)</sup>.

وبعد الإستقلال صدرت مجموعة من القوانين غيرت من الطبيعة القانونية لأراضي العرش، بحيث كان فحوى هذه القوانين إلحاق أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وبالتالي أصبحت ملكا للدولة<sup>(3)</sup>.

كما جاء في القانون رقم 25/90 مكرسا ملكية الدولة لأراضي العرش<sup>(4)</sup>، واضعا بذلك حد للمنازعات التي تثور حول الوضعية القانونية لأراضي العرش، التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية على أساس أنهم مالكين لها وراثيا أب عن جد<sup>(5)</sup>، وبالتالي إذا قدم مواطن طعن أمام لجنة مسح الأراضي، فيتم رفض طعنه كون الأراضي ملكا للدولة.

وهناك نوع آخر من المعترضين يملكون وثائق تثبت قيام الإدارة الإستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، وبالتالي لم تسلم لأصحابها سندات الملكية النهائية، وهنا أيضا يجب على أعضاء المسح رفض الطعن لأن

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 205.

<sup>2</sup> - ومن بين هذه القوانين القانون 16 فيفري 1897، المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926، الذي أجريت بموجبه تحقيقات عقارية (جزئية أو جماعية)، من طرف مصلحة أملاك الدولة، لتسلم لطالبي هذه التحقيقات سندات ملكية معتمدة من طرف الحاكم العام، ليصبح بعد ذلك العقار خاضعا للقانون الفرنسي، أنظر أيضا:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup> - المادة 22 من الأمر رقم 71 / 73، المذكور سابقا، ص 1643.

<sup>4</sup> - المادة 85 من القانون رقم 25/90، المذكور سابقا، ص 1568.

<sup>5</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 44.

العقد المستدل به لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم إستكمال إجراءات المصادقة عليه، وبالتالي تبقى ملكية العقار ثابتة للدولة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### المنازعات الناشئة عن إسترجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

إن أهم ما جاء به القانون رقم 25/90، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95<sup>(2)</sup>، هو إلغاء الأمر رقم 73/71<sup>(3)</sup>، وإرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي إلى ملاكها الأصليين، ثم بعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95، إمتد حق الإسترجاع إلى الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة، ونتيجة لهذا الإسترجاع برزت العديد من الإعتراضات والمنازعات بين الملاك والفرق المكلفة بعملية المسح، وهذا بسبب التغيرات التي طرأت على العقار<sup>(4)</sup>، مما أدى إلى تحديد إجراءات يجب إتباعها لإسترجاع هذه الأراضي، بحيث يتم تقديم طلب الإسترجاع من طرف المالك الأصلي، ويرفق بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليمياً، ويقوم هذا الأخير بعد إستلامه لطلبات الإسترجاع بتحويلها إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات، والتي تفصل في إحدى الفرضيات الثلاث التالية:

- إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي.
- تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض مماثلة.
- تعويض المالك الأصلي نقداً لإستحالة إرجاع الأوضاع على حالتها السابقة<sup>(5)</sup>.

### المطلب الثاني

#### المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، وهذا بعد التعديلات الخاصة بالأطراف

<sup>1</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 26/95، المذكور سابقاً، ص 11 - 15.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 73/71، المذكور سابقاً، ص 1626 - 1668.

<sup>4</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 67.

<sup>5</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 45.

المتنازعة<sup>(1)</sup>، المتمثلة في الأخطاء المادية، وحقوق المالك الحقيقي وتبقى المنازعات التي فشلت في حلها لجنة المسح لتعرض على المحافظ العقاري أو على القضاء<sup>(2)</sup>، حسب الحالة. إن عملية تأسيس السجل العقاري تنتج عنها عدة منازعات في مختلف مراحل إعدادها لذا سيتعرض هذا المطلب إلى أهم هذه النزاعات والناشئة عن رفض الإيداع والإجراء تارة، والترقيم العقاري تارة ثانية، وتسليم الدفتر العقاري تارة أخرى.

### الفرع الأول

#### المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد القيام بعملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبناءا على الصلاحيات الواسعة الممنوحة للمحافظ العقاري في مراقبة مدى صحة المحرر المراد إشهاره، وكذلك التأكد من هوية الأطراف وأهليتهم، فيترتب على ذلك إما رفض إيداع المحررات المراد شهرها وإما قبول إيداعها مع رفض شهرها<sup>(3)</sup>.

#### أولاً: رفض الإيداع

عند إيداع العقود والوثائق المرفقة بها قصد الشهر، يقوم المحافظ العقاري بفحصها قصد إستدراك الأخطاء، فإذا لاحظ نقصا خطيرا يسهل إكتشافه يقرر رفض الإيداع، لذا يتوجب معرفة أسباب رفض الإيداع وكيفيات رفضه.

#### 1- أسباب رفض الإيداع:

إن رفض المحافظ العقاري الإيداع لابد أن يكون مؤسسا على أسباب قانونية، فإما أنه نتيجة تخلف إحدى الوثائق والبيانات المطلوبة، أو خطأ في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع<sup>(4)</sup>، ويمكن إجمال أسباب رفض الإيداع في النقاط التالية:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر

<sup>1</sup> - Cherif Rahmani، Evolution du régime foncier en Algérie، p 55.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص ص 45 46.

<sup>3</sup> - موسى عليان، "مهنة المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في

الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 27، 28 أبريل 2011، ص 09، أنظر أيضا:

- الملحق رقم 07.

<sup>4</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 113.

- بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة<sup>(1)</sup>.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالفا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>(2)</sup>.
- عند تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل<sup>(3)</sup>.
- عندما يكون تعيين العقارات مخالفا لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>(4)</sup>.
- في حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات المطلوبة للتصرفات الواقعة على العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة<sup>(5)</sup>.
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 510، أنظر أيضا:

- عادل عميرات، "شهر العقد الوارد على العقار"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2007، ص 130.

- سليم بن غريبي وفتحي رحمون، "قاعدة الرسمية و الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012/2013، ص 76.

<sup>2</sup> - المواد 62-65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص ص 504 505، أنظر أيضا:

- المادتين 102، 103، من المرسوم التنفيذي رقم سابقا، ص 510.

<sup>3</sup> - الحسين عمروش، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 27، 28 أبريل 2011، ص 04، أنظر أيضا:

- موسى عليان، مرجع سابق، ص 09.

<sup>4</sup> - تنص المادة 66 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، على أنه: كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين ( القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح الأراضي، ص 505.

<sup>5</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 44.

<sup>6</sup> - يجب مراعات الحالات إستثنائية التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 511، أنظر أيضا:

- فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 128.

## 2- كفاءات رفض الإيداع:

إن المحافظ العقاري يمكنه رفض الإيداع بناء على أسباب -كما سلف بيانه- بحيث يتم تجسيد قراره في رسالة موصى عليها مع إشعار الوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالإستلام<sup>(1)</sup>، مع إحترام مدة التبليغ وهي خمسة عشر يوماً، تسري من تاريخ الإيداع<sup>(2)</sup>.

فإذا قام محررو العقود بإستدراك أخطائهم وفق ما نصت عليه رسالة الإخطار، فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر في عملية الشهر، وعند رفض المحرر قرار المحافظ، منحه القانون مهلة شهرين، إبتداءً من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري، وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ فإن الرفض يصبح نهائياً، وفي حالة قبول الطعن، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر<sup>(3)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق في النصوص التشريعية إلى الشروط القانونية لإيداع وثائق المسح، والذي يترتب عنه ظهور نزاع قائم بين المحافظة العقارية ومصلحة المسح، وهذا ما أدى إلى إصدار تعليمة تنص على ضرورة إعداد جميع البطاقات لكل العقارات، من طرف مصلحة المسح لتفادي رفض إيداع وثائقها<sup>(4)</sup>.

### ثانياً: قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر العقاري

قد يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر رغم قبول الإيداع، وذلك في حالة إكتشاف خطأ أو تخلف شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76، أو النصوص التنظيمية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب عملية مقارنة مع الوثائق التي تم إظهارها في البطاقات العقارية من قبل<sup>(5)</sup>، لذا يتوجب معرفة أسباب رفض الإجراء، ثم كفاءات رفضه.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 207.

<sup>2</sup> أحسن عمروش، مرجع سابق، ص 04.

<sup>3</sup> خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 45.

<sup>4</sup> المذكرة رقم 4105، المؤرخة في 1977/05/30، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، أنظر أيضاً:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>5</sup> خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 45.

## 1- أسباب رفض الاجراء :

- هناك عدد من حالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع لكنه يرفض إجراء الإشهار العقاري، ويمكن إجمالها في الحالات التالية:
- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
  - عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والإمتميازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر<sup>(1)</sup>.
  - إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي<sup>(2)</sup>، كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية<sup>(3)</sup>.
  - إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
  - إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من نفس المرسوم التنفيذي السابق<sup>(4)</sup>.
  - إذا كان العقد المقدم للإشهار غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح<sup>(5)</sup>.
  - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المذكور سابقا، ص 510، أنظر أيضا:

- موسى عليان، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - يقصد بالشرط الشخصي حسب هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف.

<sup>3</sup> - تنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا على أنه: "يصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية والنسخ والجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف"، ص 505.

<sup>4</sup> - تنص المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، على أنه: "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، ص 510.

<sup>5</sup> - المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 511.

<sup>6</sup> - نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 05، أنظر أيضا:

- موسى عليان، مرجع سابق، ص 10.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 209.

- عندما يكون مخالف للنظام العام<sup>(1)</sup>.

## 2- كفيات رفض الإجراء :

إذا تبين للمحافظ العقاري عند التحقق من مدى صحة الوثائق والعقود المقدمة له، وذلك بمساعدة أعوانه، فإن تبين وجود أي سبب من الأسباب السابقة الذكر، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>(2)</sup>.

وذلك بتبليغ أو التسليم للشخص الموقع على شهادة الهوية أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة يوما، تسري ابتداء من تاريخ الإيداع المشار إليه في الوثيقة المودعة، وتعطى هذه المهلة للمعني حتى يستدرك ما طلب منه خلال هذه المدة<sup>(3)</sup>، بإستدراك العيب الموجود والمكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو إستكمال النقص، أو إيداع الوثائق التعديلية ويؤشر في هذه الحالة على البطاقة العقارية بعبارة " إجراء قيد الإنتظار"<sup>(4)</sup>.

وفي حالة ما إنتهت المدة المحددة ولم يصلح العيب أو لم يودع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري، ويقوم بتثبيت قراره ويصبح الإجراء نهائيا<sup>(5)</sup>، وبعد ذلك يتم كتابة عبارة قرار الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري<sup>(6)</sup>، ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا الإجراء الى المعني خلال ثمانية أيام من تاريخ إنقضاء المهلة الممنوحة للمعني، مع إرجاعه

<sup>1</sup>- أحسن عمروش، مرجع سابق، ص 5.

<sup>2</sup>- المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 511، أنظر أيضا:

- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 121.

<sup>3</sup>- خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 46.

<sup>4</sup>- موسى عليان، مرجع سابق، ص 11.

<sup>5</sup>- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 112.

<sup>6</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 210، أنظر أيضا:

- عادل عميرات، مرجع سابق، ص 142.

- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 112.

الوثيقة محل الرفض عن طريق رسالة موسى عليها، مع الإشعار بإستلام هذه الوثيقة بوضع تأشيرة مؤرخة وموقعة، يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار<sup>(1)</sup>. وتجدر الإشارة إلى أن قرار المحافظ العقاري يمكن أن يكون محل للطعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال أجل شهرين من تاريخ الإشعار بإستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف المشار إليه أعلاه<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### المنازعات الناشئة عن التقييم العقاري

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية العقارية في السجل العقاري، يكون أساسا على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد أجاز قانون الشهر لكل ذي مصلحة أن يعترض على التقييم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا أو في حساب مجهول<sup>(3)</sup>.

#### أولا: منازعات التقييم المؤقت

المنازعات المتعلقة بالتقييم تكون نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك، وذلك خلال المدة القانونية للتقييم المؤقت<sup>(4)</sup>، والمتمثلة في أربعة أشهر، أو سنتين حسب الحالة، يكون بالإعتراض أمام المحافظ العقاري، خلال هذه المدة وينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ إحتجابه للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، الذي سجل العقار بإسمه عن طريق رسالة موسى عليها وتدون هذه الإحتجاجات والإعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 46.

<sup>2</sup> - المادة 107، 108 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 511، أنظر أيضا:

- المجلة القضائية، قرار رقم 246259، الصادر بتاريخ 2004/02/25، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والإشهار، عدد 01، الجزائر، 2007، ص 383.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 210 211.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 46.

<sup>5</sup> - المجلة القضائية، قرار رقم 367715، الصادر بتاريخ 2006/11/15، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 02، الجزائر، 2006، ص 413، أنظر أيضا:

فإذا كانت الإحتجاجات مقبولة، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، ونتائج محاولته تؤدي إلى تحرير محضر صلح<sup>(1)</sup>، أما إذا فشلت محاولته فيحرر محضر عدم مصالحة، بحيث يبلغ للطرف المعني، ويبقى لهذا الأخير أجل ستة أشهر لرفع الدعوى أمام القضاء، تكمن فحواها في إلغاء الترقيم، فإن إنقضت المهلة ولم ينازع في الترقيم سقط حقه في رفع الدعوى القضائية، أما في حالة ما رفع الدعوى في الآجال المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وفي هذه الحالة يتم شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى، ويتم تبليغها للمحافظ العقاري<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: منازعات الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، ولكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني، إلا أن المشرع أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه عن طريق القضاء<sup>(3)</sup>، وهذا ما فتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري، من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من سيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري<sup>(4)</sup>.

وهذا ما يقلل من أهمية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأشير سلبا على عملية الشهر العيني، لأنه يؤدي إلى عدم إستقرار الملكية العقارية، وضعف الإئتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن تشريعات الدول التي

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 71.

<sup>1</sup> - سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص 27، أنظر أيضا:

- هشام حدو، إبتسام فضيلي، "مدى حجية الترقيم المؤقت في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2014/2015، ص 41.

<sup>2</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص ص 507 508، أنظر أيضا:

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 71.

- جمال بوشنافة، "الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة دكتور يحيى فارس، المدينة، 27، 28 أبريل، 2011، ص 07.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية. قرار رقم 282811، الصادر بتاريخ 2008/02/23، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01، الجزائر، 2005، ص 233، أنظر أيضا:

- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 500.

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 48.

أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، والمالك الذي أهدرت حقوقه، له الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري، إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: المنازعات الناشئة عن الترقيم في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضاً أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول، وهذه الحالات كثيرة الشيع، في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعلياً، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة أثناء أداء مهامها، كعدم إنتقالها في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح<sup>(2)</sup>، لذلك ولتسوية هذه الوضعية صدرت التعلية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، نصت على الإجراءات التي يجب أن تتبع، بحيث يتقدم الملاك الحقيقيين أو الحائزين إلى المحافظة العقارية بطلباتهم المتضمنة التحقيق في ترقيم عقاراتهم في السجل العقاري بحيث يسعى المحافظ العقاري لمراسلة مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي في أجل ثمانية أيام من إستلامه طلب التسوية، ويتعين على فرق المسح التنقل إلى عين المكان للتحقق وهذا لتحديد المعالم حضورياً، و إعداد بطاقة التحقيق، ويكون رد كل من مصلحة أملاك الدولة مسح الأراضي في حدود خمسة وأربعين يوماً من تاريخ مراسلتهم، يبني هذا الرد على معلومات والتي يكون الترقيم على أساسها كما سبق بيانه ترقيم مؤقت أو نهائي حسب الحالة، ويكون في أجل خمسة عشر يوماً تسري إبتداءً من تاريخ الرد<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

<sup>1</sup> - موسى عليان، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 148.

<sup>3</sup> - المذكرة رقم 2421، المؤرخة في 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، أنظر أيضاً:

- المذكرة رقم 4618، المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 72.

المنازعات الناشئة عن تسليم الدفتر العقاري.

لقد خول المشرع الجزائري للشخص المقرر إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة، حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية<sup>(1)</sup>، بمنحه إمكانية الطعن بإلغاء الدفتر العقاري، وفي أخطاء المحافظ العقاري، كما يمكنه أن يرفع دعوة قضائية للتعويض<sup>(2)</sup>، لذا ستقسم الدراسة في هذا الفرع وفق نوع النزاع.

أولاً- الطعن بإلغاء الدفتر العقاري:

بعد الإنتهاء من الإجراءات المادية والقانونية المتبعة بصدد إعداد ومنح الدفتر العقاري، قد تثار عدة نزاعات من قبل ذي المصلحة، بحيث يستند للوثائق التي لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعياً لإلغاء هذا الأخير وإسترداد ملكيته، فقد يتضمن هذا الطعن أحد الوجهين المتمثلين في تزوير الدفتر العقاري أو قد يطعن في أحد بياناته<sup>(3)</sup>، التي تكمن في مسؤولية المحافظ العقاري.

ثانياً- المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري:

باعتبار الدفتر العقاري، وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية متمثلة في شخص المحافظ العقاري، ونظراً للمهام الموكلة لهذا الأخير فقد يقع في أخطاء يمكن وصفها سهواً نتيجة الإهمال، أو تكون عمداً نتيجة التعسف في إستعمال السلطة، وتعتبر في نفس الوقت أخطاءً وظيفية يسأل عنها مساءلة تأديبية<sup>(4)</sup>.

فقد خول المشرع للمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر ركن المسؤولية التقصيرية والتي يترتب عليها ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر، أما ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فيكون في أجل خمسة عشر سنة، من ارتكاب الخطأ، أما إذا تبين أن الخطأ

1 - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 139.

2 - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 49.

3 - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 140.

4 - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 52.

المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومعتمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: دعوى التعويض:

يمكن لأي شخص قد تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية، أن يلجأ إلى القضاء مطالبا بالتعويض<sup>(2)</sup>، بحيث لا يعرف المشرع الجزائري نظاما خاصا بالتعويض في قانون الشهر العقاري، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف.

تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية وعلى مستواها يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة<sup>(3)</sup>، وللدولة الحق في الرجوع على المحافظين العقاريين بما سدده في حالة الخطأ الجسيم.

ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد إبتداء من تاريخ إكتشاف فعل الضرر، وفي حالة تجاوز هذا الأجل يعتبر مسقطا، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي خمسة عشر سنة، تسري إبتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ الجسيم<sup>(4)</sup>، أما عن أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تم تحصيلها من طرف المحافظين العقاريين إثر الخدمات المقدمة للغير تدعوا المحافظين العقاريين إلى إلزامية تأمين هذه الأموال عند إحدى شركات التأمين<sup>(5)</sup>.

وبالتالي قد تثار عدة نزاعات بشأن الدفتر العقاري، سواء أثناء إعدادة نتيجة عمليات المسح أو نتيجة عمليات تأسيس السجل العقاري، وقد تثار نزاعات بعد صدوره والمتمثلة في

<sup>1</sup> - المادة 23 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقا، ص 1208، أنظر أيضا:

- موسى عليان، مرجع سابق، ص 12.

- نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 05.

<sup>2</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 150.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

2003، ص ص 152 153.

<sup>5</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 180.

الطعن بإلغائه، نتيجة تزويره أو بالطعن بأحد البيانات الواردة فيه، ومنها ما هو في جانب مسؤولية المحافظ العقاري، الذي نتج عنه التعويض المقرر قانوناً.

## المبحث الثاني

### الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وهذا كما سلف بيانه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، التي ينتج عنها التقييم العقاري، لذلك تنشأ عدة منازعات أثناء إعداده وبعد تسليمه، والتي من شأنها أن تؤدي إلى إختلاف الجهة القضائية المختصة في فض هذه النزاعات، لذا وقبل معرفة هذه الجهات يجب التطرق في المطلب الأول إلى إجراءات رفع الدعوى القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري، أما المطلب الثاني فسيخصص الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

#### المطلب الأول

##### الدعوى القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري

لفض المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري إشتراط المشرع آليات إجرائية لحل هذه النزاعات والمتمثلة في رفع دعوى القضائية العقارية أمام الجهات المختصة، بحيث تختلف الدعوى القضائية بإختلاف طبيعة ومحل الدعوى، وبما أن الدفتر العقاري يكرس حقوقا عقارية، لذا يجب أن تقتصر الدراسة على الدعوى القضائية العقارية<sup>(1)</sup>، والتي تمثل حق الإلتجاء إلى القضاء قصد الحصول على تقرير حق متعلق بالملكية أو حمايته، فهي دعوى قضائية تهدف إلى حماية الحق على العقار<sup>(2)</sup>.

#### الفرع الأول

##### إجراءات رفع الدعوى القضائية

إستوجب المشرع لرفع الدعوى القضائية توفر الصفة والمصلحة والأهلية، وهي شروط عامة لكافة الدعاوى وهي تتعلق بالشخص الذي يرفع الدعاوى القضائية وهو المدعي<sup>(3)</sup>، بحيث إذا توفرت هذه الشروط يمكن للمدعي إتمام الإجراءات المقررة قانونا لرفع الدعوى وتتمثل بصفة عامة في ما يلي:

<sup>1</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص84.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص50، أنظر أيضا:

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص84.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص85.

- للمتضرر الحق في تقديم الطعن وذلك بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المعني بالأمر، الذي يتوفر فيه شرط الصفة والمصلحة والأهلية، أو وكيله القانوني طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.
- إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء قرار رفض الشهر أو الإجراء، فإنها ترفع خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار إجراء الشهر العقاري دون شرط تقديم التظلم المسبق<sup>(2)</sup>.
- أما إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلغاء الترقيم المؤقت، فإنها ترفع خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح<sup>(3)</sup>.
- فيما يخص صفة التمثيل القضائي للمحافظ العقاري، فإنها مرت بثلاث مراحل أساسية، حيث منحت في المرحلة الأولى للوالي المختص إقليمياً، يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية<sup>(4)</sup>، وفي المرحلة الثانية كانت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليمياً، أما في المرحلة الثالثة عند صدور القرار المؤرخ في 1999/02/20<sup>(5)</sup>، والذي منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات، كلا حسب إختصاصه في القضايا المرفوعة أمام:
  - المحاكم.
  - المجالس القضائية.
  - المحاكم الإدارية.
- كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام:
  - المحكمة العليا.
  - مجلس الدولة.

<sup>1</sup> - المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقاً، ص 512.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 50.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 88.

<sup>4</sup> - المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقاً، ص 512.

<sup>5</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 1999/03/26، ص 09.

- محكمة التنازع<sup>(1)</sup>.

يجب أن تكون عريضة الطعن ومذكرات الدفاع المقدمة من طرف الدولة موقع عليها من طرف وزير المالية المختص الممثل بأحد الأشخاص المشار إليهم سابقا.

أما عن مهلة الطعن بالإستئناف فترفع أمام مجلس الدولة، خلال شهر واحد، يسري إبتداءا من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر من الغرفة الإدارية ويتعين على المحافظ العقاري تنفيذ مقتضى القانون النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة، وإلا ستقع على مسؤوليته الشخصية<sup>(2)</sup>.

كما يجب أن تشهر العريضة الإفتتاحية للدعوى لدى المحافظ سواء كانت الدعوى مرفوعة أمام القضاء العقاري أو القضاء الإداري تحت طائلة البطلان<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني

#### شهر الدعاوى القضائية

إن عملية الشهر العقاري لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل إمتدت إلى الدعاوى القضائية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية<sup>(4)</sup>، كما أن هذه الدعاوى القضائية لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا<sup>(5)</sup>، لدى المحافظة العقارية المختصة، أي شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية، وذلك بتقييدها في سجل المحررات المتضمن العقار موضوع المطالبة العقارية، كما أن العريضة المفتحة للدعوى تسقط بإنتهاء مهلة ثلاث سنوات، تسري من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، وذلك في حالة عدم تجديد القيد، أما في حالة التجديد فإن المهلة تمتد إلى ثلاث سنوات أخرى، ويكون ذلك بإيداع طلب من صاحب المصلحة، مرفقا بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة، تبين بأن الخصومة مازالت مطروحة

<sup>1</sup> - عمر تيمجغدين، مرجع سابق، ص ص 42 43.

<sup>2</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 55، أنظر أيضا:

- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 67.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 89.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 111.

<sup>5</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص ص 507 508.

أمام الجهات القضائية<sup>(1)</sup>، لذا يجب معرفة الدعاوى التي يشترط القانون شهرها من ناحية، والهدف من ذلك من ناحية ثانية، وموقف القضاء من شهرها من ناحية أخرى.

### أولاً: الدعاوى الواجب شهرها

خص المشرع بعض أنواع الدعاوى القضائية العقارية الواجب شهرها، وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية، وتتمثل هذه الدعاوى:

- أ- **دعوى الفسخ:** وترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه<sup>(2)</sup>.
  - ب- **دعوى الإبطال:** وترفع في حالة ما إختل شرط من شروط الصحة، كإنعدام الأهلية أو وجود عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الإكراه، الغلط، الإستغلال أو الغبن.
  - ج- **دعوى الإلغاء:** وترفع في حالة ما إذا نصت المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري أو قرار إداري، يكرس حقوق عقارية، فيما الإلغاء عن طريق حكم قضائي نهائي<sup>(3)</sup>.
  - د- **دعوى النقض:** والتي ترفع في حالة المطالبة بنقص القسمة الودية الحاصلة بالتراضي، إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة<sup>(4)</sup>.
- والجدير بالذكر أن الدعاوى المذكورة أعلاه وردت على سبيل المثال في المرسوم التنفيذي رقم 63/76، لا على سبيل الحصر، ومن الدعاوى التي لم تذكر:
- دعوى البطلان: ترفع في حالة إنعدام ركن من أركان العقد، التراضي، المحل، السبب أو وجود نص خاص في القانون يقضي بالبطلان<sup>(5)</sup>.

### ثانياً: الهدف من شهر الدعاوى القضائية

إن الهدف الأساسي الذي يرمي إليه المشرع من خلال شهر الدعاوى القضائية، هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تقادياً للفوضى وعدم الإستقرار في المعاملات

<sup>1</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص52، أنظر أيضاً:

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص90.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص113.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص91.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص113.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص113.

العقارية، بحيث يجعل المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينا، إذا قدم على شرائه فإنه يكون مقدا على شراء حق متنازع فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع من بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته، الذي له أن يتمسك بسوء نية الغير الحائز للعقار<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: موقف القضاء من شهر الدعاوى القضائية

إنقسم موقف القضاء بشأن وجوب شهر الدعاوى القضائية إلى اتجاهين، إضافة إلى موقف المحكمة العليا، فإتجاه يرى أن شهر الدعوى القضائية لا يعتبر قيد على رفع الدعوى، لذلك لا يرى ضرورة لشهرها، وإتجاه يرى ضرورة شهرها لأن هذا الإجراء يعد قيد على رفع الدعوى.

#### 1- شهر الدعوى القضائية إجراء إختياري:

يذهب أنصار هذا الإتجاه أن شهر الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، لا يعد قيد على رفع الدعوى، لأن المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في المادة 13 من القانون الإجراءات المدينة والإدارية والتي تشترط الصفة والمصلحة والأهلية، فقط في رافع الدعوى<sup>(2)</sup>، والهدف من شهر الدعوى هو حماية لرافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وحفاظا على حقوقه، حتى يعلم الغير أن العقار هو محل نزاع أمام القضاء، إلا أنها ليست مفروضة عليه، وبالتالي فإن عدم شهر العريضة الإفتتاحية بالمحافظة العقارية لا يعود بالضرر أو بالنفع على المدعى عليه ومنه فإن الأمر المتضمن قانون الإجراءات المدنية رقم 154/66، لم يوجب شهر الدعوى المتعلقة بالعقار<sup>(3)</sup>، إلا أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، أزيل هذا العارض، وأوجب شهر كل دعوى

<sup>1</sup> - المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المذكور سابقا، ص 508، أنظر أيضا:

- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 92.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 114.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 154/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 1966/06/09، ص 582-618، أنظر أيضا: - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 93.

متعلقة بالعقار تحت طائلة عدم القبول<sup>(1)</sup>.

## 2- شهر الدعوى القضائية إجراء إجباري:

يذهب أنصار هذا الرأي إلى أن شهر الدعاوى القضائية يعد قيذا على رفع الدعوى، المتضمن الطعن في صحة المحررات المشهورة، للتخصيص على ذلك في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، تحت طائلة عدم القبول، فهذا الإتجاه يتمسك بحرفية فحوى المادة<sup>(2)</sup>.

## 3- موقف المحكمة العليا:

بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، أخذت المحكمة العليا بالإتجاه الثاني، القائل بوجود شهر الدعاوى القضائية العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها محرر الشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول<sup>(3)</sup>.

## المطلب الثاني

### الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري

تختلف الجهة القضائية المختصة في حل نزاعات الدفتر العقاري، باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، ونوع النزاع القائم، لذا يجب معرفة الجهة القضائية المختصة لحل هذه النزاعات التي قد يختص بها القضاء الإداري، أو العقاري، كما يجب التعرض إلى ضابط الفصل في تنازع الإختصاص في مجال فض منازعات الدفتر العقاري.

### الفرع الأول

#### إختصاص القضاء الإداري

المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى

<sup>1</sup> - القانون رقم 09/08، القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008، ص 01 - 59.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 110.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية، قرار رقم 186606، الصادر بتاريخ 24/03/2000، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 01، الجزائر، 2000، ص 166.

المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها<sup>(1)</sup>، وبالتالي يشترط لإنعقاد الإختصاص للمحاكم الإدارية أن يكون النزاع إداريا، أي أحد طرفي المنازعة شخصا من أشخاص القانون العام<sup>(2)</sup>، وقد تم تنظيم الإختصاص في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، التي تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية<sup>(3)</sup>.

وعليه فإن الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفاتر العقارية أو بالطعن في إحدى قرارات المحافظ العقاري، سواء برفض الإجراء أو الشهر، بإعتبار قراراته إدارية، فيكون الإختصاص للمحاكم الإدارية.

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، وذلك بوضع توقيعات مزورة، أو بإحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات، أو إنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، وسواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري ففي هذه الحالة، مكن المشرع الجزائري للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجنج على مستوى المحكمة المختصة، من أجل إستصدار حكم يعاقب المزور<sup>(4)</sup>، والجدير بالذكر أن القاضي الجزائري ليست له سلطة إلغاء أو التصريح ببطلان الدفتر العقاري، فقد يقرر ثبوت التزوير بناء على الخبرة التي قد تأمر بها الجهة القضائية المختصة، ويستند على الحكم الصادر أمام الجهة القضائية المعنية وهي القضاء الإداري ليقدر عدم صحة الدفتر العقاري.

## الفرع الثاني

### إختصاص القضاء العقاري

<sup>1</sup> - المادة 800 القانون رقم 09/08، المذكور سابقا، ص 75.

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص ص 291 292.

<sup>3</sup> - المادة 800 الفقرة الثانية من القانون رقم 09/08، المذكور سابقا، ص 75.

<sup>4</sup> - المادة 214، من الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1966/06/11، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/82، المؤرخ في 1982/02/13، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 1982/02/16، ص 322.

قد تنشأ عدة نزاعات خلال إعداد الدفتر العقاري، منها ما يؤول إلى إختصاص القضاء العقاري، فإذا كان النزاع في الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي قائماً بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، فإن الإختصاص القضائي يؤول إلى القاضي العقاري الذي يقع موقع العقار في دائرة إختصاصه<sup>(1)</sup>، وكما ذكرنا سابقاً ففي حالة الترقيم المؤقت هناك أجل ستة أشهر لرفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً، وفي حالة فوات الأجل يسقط حقه، أما إذا رفع الدعوى في الآجال المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي، كما أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط، مما جعل القوة الثبوتية للقيود في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر، مما يؤدي إلى تقليل من أهمية الشهر العيني<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

#### ضابط الفصل في تنازع الإختصاص في مجال فض منازعات الدفتر العقاري

تتمثل أوجه الإختصاص في صورتين، وهما التنازع الإيجابي والتنازع السلبي، بحيث يعتبر تنازع الإختصاص الإيجابي قضاء جهتان قضائيتان إحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري بإختصاصهما في نفس النزاع، أما تنازع الإختصاص السلبي يعرف على أنه التنازع الناتج عن تصريح القضاء الإداري والقضاء العادي بعدم إختصاصهما في نفس النزاع<sup>(3)</sup>، فأوجب المشرع من الشروط لكي نكون أمام تناقص قرارات نهائية وهي:

- صدور قرارين نهائيين في موضوع الدعوى عن جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.

- تعارض القرارين تعارضاً يؤدي إلى إنكار العدالة بالنسبة للشخص رافع الدعوى.

<sup>1</sup> - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 100، أنظر أيضاً:

- أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 56.

<sup>3</sup> - المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 03/98، المؤرخ في 03/06/1998، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع

وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة بتاريخ 07/06/1998، ص 04، أنظر أيضاً:

- خديجة حميدانو، مرجع سابق، ص 67.

- أن يكون موضوع القرارين يتعلق بنفس النزاع، وحدة الأطراف، السبب، والموضوع<sup>(1)</sup>، وبالتالي فإن تنازع الإختصاص سواء إيجابيا أو سلبيا يؤدي إلى تناقض القرارات النهائية، فإذا كانت ترمي إلى إيجاد حلول لأحد منازعات الدفتر العقاري، فيؤول الفصل فيها إلى محكمة التنازع، ويكون ذلك بناء على إخطار هذه الأخيرة بإحدى الطريقتين، إما رفع الدعوى أو عن طريق الإحالة، فإذا لاحظ القاضي المخطر في الخصومة أن هناك جهة قضائية قضت بإختصاصها أو بعدم إختصاصها، وأن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين مختلفين، يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب غير قابل لأي طعن، إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الإختصاص<sup>(2)</sup>، ويشترط لرفع الدعوى أمام محكمة التنازع:

- أن يكون القرارين صادرين عن جهتين إحداهما خاضعة للقضاء العادي والأخرى للقضاء الإداري.

- أن يكون القرارين منصبان على نفس الموضوع.

- أن يكون القرارين غير قابلين لأي طعن أمام الجهات القضائية العادية والإدارية<sup>(3)</sup>.

فبمجرد إخطار محكمة التنازع وفقا للإجراءات المحددة قانونا سواء برفع دعوى أو عن طريق الإحالة، يتم تعيين المستشار المقرر الذي يمثل إختصاصا أصيلا لرئيس محكمة التنازع، فبمجرد إحضاره يباشر في إعداد تقرير مكتوب لدى كتابة الضبط بغرض إرساله إلى محافظ الدولة<sup>(4)</sup>، بعد ذلك تتعقد محكمة التنازع بدعوة من رئيسها، أين يتولى التقرير عنها، لتمكين أطراف النزاع من تقديم ملاحظاتهم الشفوية ثم الإسمتاع إلى مذكرة محافظ الدولة<sup>(5)</sup>.

حيث ألزم المشرع بضرورة الفصل في الدعاوي المرفوعة أمامها في أجل أقصاه ستة أشهر تسري من تاريخ تسجيلها، وتبلغ كتابة ضبط المحكمة نسخا من القرارات إلى الأطراف المعنية

<sup>1</sup> مجلة مجلس الدولة، قرار رقم 030115، الصادر بتاريخ 2006/03/28، قسم الوثائق لمجلس الدولة، وزارة العدل، منشورات الساحل، العدد 08، الجزائر، 2006، ص 242.

<sup>2</sup> المادة 18 الفقرة الأولى من القانون رقم 03/98، المذكور سابقا، ص ص 04 05.

<sup>3</sup> نور الدين سايج، "تنازع الإختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2007، ص 43.

<sup>4</sup> خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 71.

<sup>5</sup> المادة 25، 26 من القانون رقم 03/98، المذكور سابقا، ص 05.

ويرسل ملف القضية مرفقا بنسخة من القرار إلى الجهة القضائية المختصة في حالة الإحالة، في أجل شهر من تاريخ النطق بالقرار، وتكون قرارات محكمة التنازع غير قابلة لأي طعن<sup>(1)</sup>. نخلص من خلال ما سبق أن الدفتر العقاري له عدة إشكالات مادية وقانونية تكمن من بداية إعدادة نظرا للأخطاء المادية التي تعترضه، وحتى بعد صدوره، لأن المشرع الجزائري أعطى له حجية نسبية وليست مطلقة لإمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة حتى بعد شهرها، بحيث يمكن للأشخاص المتضررين بأن يباشروا إجراءات الخصومة برفع دعوى قضائية مختصة، وتتمثل الجهات القضائية المختصة لفض نزاعات الدفتر العقاري في إختصاص القضاء العادي والإداري، ففي حالة وجود تنازع في إختصاصهما يؤول ضابط الفصل لمحكمة التنازع، وهي غير قابلة لأي طعن وملزمة في ذلك لقضاة القضائيين العادي والإداري.

<sup>1</sup> - خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص74، أنظر أيضا:

- رشيد خلفوني، "محكمة التنازع"، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد5، الجزائر، 2002، ص 34-27.

لَا تَحْزَنْ  
عَلَىٰ مَا فَتَرْنَا  
لَكَ مِن بَيْنِ يَدَيْكَ  
وَمَا بَدَأْنَا مِن خَلْقِكَ

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات منها:

### نتائج الدراسة:

- يعتبر الدفتر العقاري بمثابة بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية وال فعلية، يمنح لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد صدور سلسلة من الإجراءات الميدانية والتقنية تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات، تكمن في عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- لا يمكن تسليم الدفتر العقاري إلا في الأراضي الممسوحة، تكريسا للنظام الذي إنتهجه المشرع الجزائري لضمان إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، وهذا بتبنيه نظام الشهر العيني كما أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموع الملكية وليس بالشخص المالك ذلك على أنه:

\* لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

\* المالك يمكن أن يكون له أكثر من دفتر عقاري، إذا كان يملك أكثر من مجموع الملكية.

\* مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد ولو تعدد الملاك.

- يشكل الدفتر العقاري قرارا إداريا صادر عن المحافظة العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا، يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية.

- قد تعترض عملية تسليم الدفتر العقاري عدة إشكالات مادية وقانونية وذلك من أجل إلغائه، منها ما ينتج عن عملية مسح الأراضي العام ومنها ما ينتج عن تأسيس السجل العقاري، بحيث إشتراط المشرع آلية إجرائية لفض هذه المنازعات والمتمثلة في رفع الدعوى القضائية، ولكن تختلف الجهة القضائية المختصة في حل هذه المنازعات باختلاف طبيعة هذه الدعوى ونوع النزاع القائم.

- يؤول الإختصاص القضائي في فض منازعات الدفتر العقاري إلى إختصاص القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بإلغاء الدفاتر العقارية أو بالطعن في إحدى قرارات المحافظ العقاري، أما إذا تعلق الأمر بأحد المنازعات الناشئة عن الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا القائمة بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء العقاري، أما إذا كان النزاع يهدف إلى الطعن في تزوير الدفتر العقاري فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الجزائي.

- إن الدفتر العقاري سند قوي مثبت للملكية العقارية ولا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القضاء، غير أن الإستنساخ المنطقي لا يتوافق مع تجسيد نظام الشهر العيني لأن حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري حجية نسبية، لإمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها، فضلا عن هذا أن إلغاء الدفتر العقاري لا يخضع لأية ضوابط ومعايير قانونية، فالمحاكم الجزائرية بقدر ما قبلت دعاوى إلغاء الدفتر العقاري التي تقلل من حجيتها، بقدر ما إفتقدت إلى دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري، التي نتجت عنها عدة أضرار تلحق بالأشخاص من جراء القيد وما قد يلحق بهم على إهدار للحقوق، كما أن نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عمليات مسح الأراضي والتي تكلف الدولة أموالا باهظة وإمكانيات كبيرة، بالرغم من تدخل البنك العالمي لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية، فقد تم مسح 300 بلدية من أصل 1541 بلدية.

لتجسيد نظام الشهر العيني وإصدار الدفاتر العقارية بإعتبارها أهم أثر ناتج عن شهر الوثائق المسحية، فإنه لا بد من إزالة كل ما من شأنه عرقلة هذا الهدف، لذا فقد إقترحت الدراسة جملة من التوصيات التي قد تساهم في إيجاد حلول لبعض أوجه القصور في أحكام التشريع الجزائري والصعوبات والإشكالات المطروحة في التطبيق من خلال الواقع العملي.

#### التوصيات المقترحة:

- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية والتنظيمية لاسيما تفعيل وتنشيط عملية مسح الأراضي العام، بتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها، للتبني بشكل نهائي ومطلق نظام الشهر العيني.

- يجب النص قانونا على مدة رفض الإيداع لوثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، لأنها تشكل عائقا كبيرا في إتمام عمليات المسح، وبالتالي التأخر في تسليم الدفاتر العقارية.

- منح الدفتر العقاري حجية القيد كاملة، وذلك بإلغاء المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا، التي أجاز المشرع من خلالها إعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يترتب عليه تسلم الدفتر العقاري، وإن كان لازما إبقاء هذه المادة فيجب على الأقل وضع ضوابط ومعايير خاصة لإلغاء الدفتر العقاري، كتحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي، ولتكن مدة معقولة تتراوح بين سنة إلى أربع سنوات، وحفاظا على القوة الثبوتية الواردة في السجل العيني.

- النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة، والتي منحت فيها دفاتر عقارية، وذلك من أجل فض النزاع القائم في هذا الشأن.
- يتعين فتح مجال لدعاوى المسؤولية ضد أخطاء المحافظ العقاري، حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطائه، ليس له إلا أن يرفع دعوى للتعويض، إلا أن الشهر العقاري له أثر مطهر فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة، وذلك بتشخيص تعويض للمالك الحقيقي إذا كان غائبا أثناء عمليات المسح وقد أهدرت حقوقه.
- إسناد الإختصاص القضائي للقاضي العقاري في كل ما يخص المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، بدلا من تراوح الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، حتى ولو كانت الإدارة طرفا في النزاع، خاصة إذا تعلق الأمر بالمنازعة في التقييم العقاري الذي ينتج عنه صدور الدفتر كون القضاء العادي مؤهل أكثر للنظر فيها.
- تعديل القوانين الجبائية بهدف التقليل من مصاريف التسجيل والشهر العقاريين من أجل تشجيع اللجوء إلى إجراءات نقل الملكية، وبالتالي ضمان إستقرار المعاملات المدنية بشكل عام والمعاملات العقارية بشكل خاص.
- وفي الأخير يمكن القول بأنه حتى يكون الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ويكرس مبادئ نظام الشهر العيني، لابد أن تكون له حجية قوة ثبوتية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

قَائِمَةٌ (مُصَنَّفَةٌ) وَ (مُتَمَمَّةٌ) جَمْعٌ  
يَأْتِيَانِ ۲ يَأْتِيَانِ ۲ يَأْتِيَانِ ۲ يَأْتِيَانِ ۲

أولاً: قائمة المصادر

1- النصوص التشريعية:

أ- القوانين:

- 1- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.
- 2- القانون رقم 25/91، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ في 16/12/1991، الجريدة الرسمية، العدد 65، الصادرة بتاريخ 18/12/1991.
- 3- القانون رقم 03/98، المؤرخ في 03/06/1998، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة بتاريخ 07/06/1998.
- 4- القانون رقم 22/03، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 28/12/2003، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 29/12/2003.
- 5- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008.
- 6- قانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014.

ب- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 154/66، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 09/06/1966.
- 2- الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 11/06/1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/82، المؤرخ في 13/02/1982، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 16/02/1982.
- 3- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، الصادرة بتاريخ 30/11/1971.

4- الأمر رقم 75 / 74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

## 2- النصوص التنظيمية:

### أ- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 20/02/1973.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 13/12/1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.

3- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 27/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.

4- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 24/11/1991.

5- المرسوم التنفيذي رقم 134 / 92، المؤرخ في 07/04/1992، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 27/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 08/04/1992.

### ب- القرارات الوزارية:

1- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09/03/1976.

2- القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 26/03/1977.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 02/11/1992، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

4- القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 26/03/1999.

### 3- المذكرات والتعليمات:

#### أ- المذكرات:

- 1- المذكرة رقم 4105، المؤرخة في 30/05/1977، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 2- المذكرة رقم 2421، المؤرخة في 03/05/2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 3- المذكرة رقم 3883، المؤرخة في 24/07/2004، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 4- المذكرة رقم 4618، المؤرخة في 04/09/2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

#### ب- التعليمات:

- 1- التعليمات رقم 16 الصادرة بتاريخ 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة.

### ثانيا: قائمة المراجع:

#### 1- الكتب:

#### باللغة العربية:

- 1- الحاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 2- الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 3- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

- 4- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
  - 5- بن عمار مقني، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
  - 6- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
  - 7- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
  - 8- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
  - 9- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
  - 10- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
  - 11- حميدي محمد لمين، نظام تورنس، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
  - 12- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
  - 13- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
  - 14- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009.
  - 15- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- باللغة الفرنسية:

1- Cherif Rahmani، Evolution du régime foncier en Algérie.

## 2- الرسائل والمذكرات:

### أ- أطروحة دكتوراه:

1- لبيض ليلى، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012.

### ب- الرسائل:

1- بسكري أنيسة، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة دحلب سعد، البليدة، 2000/2001.  
2- تموح منى، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2003/2004.

### ج- المذكرات:

1- بن خضرة زهيرة، "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007.  
2- بن غريبي سليم ورحمون فتحي، "قاعدة الرسمية و الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012/2013.  
3- بوزيتون عبد الغني، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2010.  
4- بوسهوه ناصر ومنصوري أحمد، "المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012/2013.

- 5- تيمجدين عمر، " دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.
- 6- جباري فتيحة، "ضمانات حماية الأملاك الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009/2008.
- 7- جديلي نوال، "الدفر العقاري والمنازعات المتعلقة به"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2007/2006.
- 8- حاج إبراهيم رانيا، "الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012.
- 9- حدو هشام، فضيلي إبتسام، "مدى حجية التقييم المؤقت في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2015/2014.
- 10- حميداتو خديجة، "منازعات الدفر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2012.
- 11- دربلو فاطمة الزهراء، "المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.
- 12- رجال صليحة، "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، 2013/11/25.

- 13- رويصات مسعود، "نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- 14- سايح نور الدين، "تنازع الإختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2007/2004.
- 15- سدي العلجة، "السندات المثبة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012/2011.
- 16- عبان عبد الغني، "السندات الإدارية والقضائية المثبة لحق الملكية العقارية"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، الجزائر، 2010/2007.
- 17- عميرات عادل، "شهر العقد الوارد على العقار"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007/2006.
- 18- لعرباوي سفيان، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2009/2006.
- 19- مزعاش أسمهان، "التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006/2005.
- 20- مصراوي علي، "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2009/2006.
- 21- معمري أمين وسعدي محمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2010/2009.

22- منصوري توفيق، "منازعات قرارات المحافظ العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.

#### 4- المقالات:

1- أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، مجلة دورية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 6، 2006.

2- الغرفة الوطنية للموثقين، "المعاملات العقارية الودية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي"، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، اليوم الدراسي الأول لمجلس قضاء سطيف، 2004/06/07.

3- خلفوني رشيد، "محكمة التنازع"، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الخامس، الجزائر، 2002.

4- عبد الناصر مانع جمال، "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، مجلة دورية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد التجريبي، تبسة، أفريل 2006.

5- كنانة محمد، "الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دورية تصدر عن الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين، العدد الثالث، ناحية باتنة، 2007.

#### 5- المجلات:

1- المجلة القضائية، قرار رقم 108200، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 02، الجزائر، 1995.

2- المجلة القضائية، قرار رقم 186606، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 01، الجزائر، 2000.

3- المجلة القضائية، قرار رقم 197920، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، دار القصبة للنشر، العدد 01، الجزائر، 2001.

4- المجلة القضائية، قرار رقم 259635، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 01، الجزائر، 2004.

- 5- المجلة القضائية، قرار رقم 282811، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01، الجزائر، 2005.
- 6- المجلة القضائية، قرار رقم 367715، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 02، الجزائر، 2006.
- 7- المجلة القضائية، قرار رقم 246259، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01، الجزائر، 2007.
- 8- المجلة القضائية، قرار رقم 448919، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01، الجزائر، 2008.
- 9- مجلة مجلس الدولة، قرار رقم 0330115، قسم الوثائق لمجلس الدولة، وزارة العدل، منشورات الساحل، العدد 08، الجزائر، 2006.

## 6- المدخلات:

- 1- القيزي لخضر، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 2- بن عائشة نبيلة، "مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 3- بوشنافة جمال، "الأثر المطهر للقيود الأولى للعقارات في السجل العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 4- جلايلة دليلة، "دور المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 5- عليان موسى، "مهنة المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.

- 6- عمروش أحسن، "سلطات المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 7- عمروش الحسين، "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 8- مراحي ريم، "أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 9- موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 27، 28 أبريل 2011.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الملحق رقم 01:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية :  
المحافظة العقارية لـ:

## شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
  - و بمقتضى الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
  - و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
  - و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
  - و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
  - و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : ..... قسم رقم ..... المؤرخ في .....
  - و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): ..... بتاريخ: .....
- يشهد المحافظ العقاري لـ: .....

أن مجموعة الملكية رقم .....، القسم رقم .....، لبلدية .....، (الحصة رقم .....)،  
سعة المسح .....، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة ..... ابتداء من تاريخ استلام  
وثائق المسح، حجم ..... تربيعة ..... (حقوق عقارية مشاعة قدرها ..... (2))

باسم السيد (ة) ..... المولود (ة) بـ ..... في .....  
إبن (ة): .....، المهنة: .....؛ الجنسية: .....  
الساكن (ة): .....

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية  
(2) أشطب العبارة غير الملائمة

إن المعلومات المحترقة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مدون ضمن البطايق العقارية، عند تاريخ إعدادها و تسليمها للمعني.

















الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة  
للأمناء الوطنيين

دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

تابع:

WILAYA DE ..... ولاية : .....

.....

CONSERVATION ..... المحافظة العقارية

FONCIERE

DE ..... ب

بفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

N° : ..... رقم :

COMMUNE : ..... بلدية : .....

LOCALITE : ..... المنطقة : .....

QUARTIER : ..... الحي : .....

LIEU DIT : ..... المكان المذكور : .....

RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم : .....

SECTION : ..... قسم : .....

LOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم : .....

CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح : .....

LOT N° : ..... رقم القطعة : ..... اجتماعيا . . . . .

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن للمقود الرضائية و الإنفقات المقامة من طرف مالك العقار أن تكون موزمغ إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر.  
و يمكن أن يتفق الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز.

و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك.

يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة.

2 - عندما يسحب الأخراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التاشيرات المشروط بها.

3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا اشهر فعليا في البطاقة العقارية.

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرية أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de dissimuler le plan y annexé.























تابع:

VI تأشيرة التصديق  
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION  
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للمطابقة

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السـنـتـيـسـة

المديرية العامة للأسلاك الوطنية

المديرية الولائية للحفظ العقاري

المحافظة العقاري بالـ

الى السيد:

رقم: ..... / م.ع.م / .....

الموضوع: - رفض إيداع (3)

- رفض إجـراء (2)

(1) لقد أودعتم من أجل الإشهار يوم ..... تحت رقم .....

\* عقد يتضمن قرار قضائي مثبت لـ (2).

\* شهادة توليفية.

معدة ما بعد وفاة السيد (5) (2).

\* جداول تسجيل الإمتيازات والرهون الإتقانية و التضالية و القاولية ضد (3).

\* أمر بالحجز ضد (2).

عند الإيداع تم دفع من أجل قبض رسم الإشهار العقاري مبلغ ..... (دج.....)

يشرفني أن أعلّمكم بأن التحقيق المجري أفضى إلى الثغرات أو المخالفات التالية:

لكم من أجل تدارك الأمر: أجل خمسة عشر يوماً طبقاً للمادة 107 من المرسوم 63/76 المؤرخ في

1976/03/25 والذي يبدأ سريانه من تاريخ هذا الإشعار أي يوم: .....

\* قبل أن يتضح الإجراء مفروضاً نهائياً (3).

\* لذا أقرر تبعاً لذلك رفض الإيداع (4).

الوثائق المرقنة:

المحافظة العقاري

الانفاظ  
حافاناسر

الصفحة	العنوان
05.....	مقدمة.....
10.....	الفصل الأول: الإطار النظري للدفتري العقاري.....
11.....	المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري.....
11.....	المطلب الأول: تعريف الدفتري العقاري.....
15.....	الفرع الأول: الأساس القانوني للدفتري العقاري.....
17.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري.....
17.....	أولاً: الدفتري العقاري قرار إداري.....
18.....	1- الدفتري العقاري تصرف قانوني.....
19.....	2- الدفتري العقاري صادر عن جهة إدارية.....
19.....	3- الدفتري العقاري صادر بإرادة منفردة.....
20.....	4- الدفتري العقاري يحدث أثراً قانونياً.....
20.....	ثانياً: الدفتري العقاري ليس قرار إداري.....
21.....	المطلب الثاني: حجية الدفتري العقاري.....
21.....	الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتري العقاري.....
23.....	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتري العقاري.....
26.....	المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتري العقاري.....
26.....	المطلب الأول: الوسائل المادية لإعداد الدفتري العقاري.....
26.....	الفرع الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.....
27.....	أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي العام.....
28.....	1- تشكيلة لجنة مسح الأراضي العام.....
29.....	2- مهام لجنة مسح الأراضي العام.....
30.....	ثانياً: الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام.....

- 1- المرحلة التحضيرية.....30
- 2- المرحلة الميدانية.....31
- 3- المرحلة التحقيقات العقارية.....31
- الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لإعداد الدفتر العقاري.....32
- أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.....32
- ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة.....34
- 1- الترقيم النهائي.....34
- 2- الترقيم المؤقت.....36
- المطلب الثاني: الوسائل القانونية لإعداد الدفتر العقاري.....38
- الفرع الأول: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية.....38
- أولاً: مدلول البطاقات العقارية.....39
- ثانياً: أنواع البطاقات العقارية.....39
- 1- بطاقات قطع الأراضي.....40
- 2- البطاقات الحضرية.....40
- 3- البطاقات الأبجدية.....41
- ثالثاً: التأشير على البطاقات العقارية.....41
- الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....42
- أولاً: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.....42
- 1- الحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية.....42
- 2- أراضي مبنية أو غير مبنية.....42
- 3- أراضي فلاحية.....43
- ثانياً: منح الدفتر العقاري.....43
- 1- مضمون الدفتر العقاري.....44
- 2- التأشير على الدفتر العقاري.....45
- 3- منح الدفتر العقاري للمالك.....46
- 47..... خلاصة الفصل الأول

49.....	الفصل الثاني: تسوية منازعات الدفتر العقاري.....
50.....	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة الدفتر العقاري.....
50.....	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام.....
51.....	الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن أخطاء أعوان المسح.....
52.....	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة الناشئة عن أراضي العرش.....
53.....	الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن إسترجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها.....
53.....	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية تأسيس السجل العقاري.....
54.....	الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.....
54.....	أولاً: رفض الإيداع.....
54.....	1- أسباب رفض الإيداع.....
55.....	2- كيفيات رفض الإيداع.....
56.....	ثانياً: قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر العقاري.....
56.....	1- أسباب رفض الإجراء.....
57.....	2- كيفيات رفض الإجراء.....
59.....	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري.....
59.....	أولاً: منازعات الترقيم المؤقت.....
60.....	ثانياً: منازعات الترقيم النهائي.....
61.....	ثالثاً: المنازعات الناشئة عن الترقيم في حساب مجهول.....
61.....	الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن تسليم الدفتر العقاري.....
61.....	أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.....
62.....	ثانياً: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري.....
62.....	ثالثاً: دعوى التعويض.....
64.....	المبحث الثاني: الإختصاص القضائي في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.....
64.....	المطلب الأول: الدعوى القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري.....
64.....	الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى القضائية.....
66.....	الفرع الثاني: شهر الدعاوى القضائية.....

67.....	أولاً: الدعاوى الواجب شهرها.
67.....	ثانياً: الهدف من شهر الدعاوى القضائية.
68.....	ثالثاً: موقف القضاء من شهر الدعاوى القضائية.
68.....	1- شهر الدعوى القضائية إجراء إختياري.
69.....	2- شهر الدعوى القضائي إجراء إجباري.
69.....	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالدفتري العقاري.
69.....	الفرع الأول: إختصاص القضاء الإداري.
70.....	الفرع الثاني: إختصاص القضاء العادي.
70.....	أولاً: إختصاص القضاء العقاري.
71.....	ثانياً: إختصاص القضاء الجزائي.
71.....	الفرع الثالث: ضابط الفصل في تنازع الإختصاص في مجال فض منازعات الدفتري العقاري.
73.....	خلاصة الفصل الثاني.
75.....	الخاتمة.
79.....	قائمة المصادر والمراجع.
89.....	الملخص.
91.....	الفهرس

### ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة النظام القانوني للدفتر العقاري، فكان لابد من الوقوف على الإطار النظري للدفتر العقاري، من خلال تعريفه وتحديد طبيعته القانونية وبيان حجته كقوة ثبوتية لإقرار الملكية العقارية، فهو ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة، كما تهدف هذه الدراسة على إبراز وتوضيح أهم المنازعات التي يمكن أن تثار بشأن هذا السند، وتحديد القضاء المختص كأصل في حل هذه النزاعات، وذلك تقاديا للوقوع في تنازع الاختصاص القضائي، كما تهدف الدراسة إلى تقسيم النصوص القانونية التي توطر هذا القرار الإداري وعرض أوجه الاختلاف بين النصوص القانونية واقتراح إعادة النظر في تغيير بعضها.

### **الكلمات المفتاحية:**

الدفتر العقاري، الشهر العيني، مسح الأراضي العام، السجل العقاري، الاختصاص القضائي.

### Résumé :

Cette étude vise à savoir le système juridique de livret foncier, devant être debout sur le cadre théorique du livre foncier, de sa double nature juridique, comme une décision administrative d'une part, et un contrat de gestion d'autre part et son importance en tant qu'identification pour l'adoption d'un bien immobilier, Il est produit en suivant les procédures juridiques correctes, comme cette étude vise à mettre en évidence et illustrer les litiges les plus importants qui pourraient être soulevées sur ce lien, et d'identifier la juridiction compétente comme un atout dans la résolution de ces conflits, afin d'éviter de tomber dans le conflit de compétence, l'étude vise également à diviser les textes juridiques qui encadrent cette décision administrative et afficher les différences entre les textes juridiques et la motion de réexamen de changer certains d'entre eux.

### *Mots -clés:*

Livret foncier- publicité réelle-recensement des terres (le cadastre)- registre foncier - compétence judiciaire.

### Abstract :

To highlight the conflicts that arise regarding the land booklet this study aims. That said, it should mark the importance of this fact, given the conceptual framework of land register, its dual legal nature, as an administrative decision on the one hand, and a management contract and secondly its importance as identification for the adoption of a property. In addition, this study to highlight and clarify the most important conflicts that may arise on this fact and the judicial authorities competent to rule on any disputes due to the nature of the duplication of these conflicts is to, emphasizing the role of conservative land and prerogatives under the validity and the enjoyment of the privileges of official power.

### Key words:

Booklet foncier- actual census-land Advertising (cadastre) -Land Registry - Jurisdiction.