



جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ الدكتور :

إعداد الطالبتين :

* النوعي الحاج أحمد

*نورية ملياني

أعضاء لجنة المناقشة

*أمال طيفور

رئيسا	د.بن صالح محمد الحاج عيسى	الاستاذ
مشرفا و مقررا	د.النوعي الحاج أحمد	الأستاذ
مناقشا	د.بوقرين عبد الحليم	الأستاذ

السنة الجامعية 2023/2024 -

شكر و عرفان

قال الله تعالى: "وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِنْ كَفَرْتُمْ إِنَّ

عَذَابِي لَشَدِيدٌ" سورة إبراهيم الآية 07

بعد شكر الله عز وجل على منّه وعطائه، إن وفقنا لإنجاز هذا العمل،
نتقدم بخالص الشكر والعرفان للأستاذ: أحمد النورمي على قبوله
الإشراف على هذه المذكرة وعلى توجيهه ومساعدته باستمرار من خلال
إعداد هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة التي تكبدت
عناء قراءة هذه المذكرة وتصويب أخطائها.

ونشكر كل من ساهم في إنجاز هذا العمل، كل من موقعه ولو بكلمة
طيبة، وخصوصاً موظفي المحافظة العقارية بالأغواط.

كما نتقدم بالشكر لكل أساتذة القسم الحقوق على النصائح والتوجيهات
التي يقدمونها للطلبة.

إهداء

أهدي ثمرة عملي هذا إلى والدي الكريمين الذي قال فيهما الله سبحانه وتعالى "وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا".

إلى أبيي رحمه الله وطيبه ثراه، وإلى أمي التي لن أوفيها حقها مهما قلت ومهما فعلت، فهي أعظم امرأة في العالم، فرة عيني، حفظها الله لنا.

إلى شريك حياتي الذي ساندني في هذه الفترة، "جمال".

وإلى أولادي: أسامة وشيما، وكوثر وأنفال، وأتمنى لهم النجاح والتوفيق، وأن تكون مسيرتهم الدراسية حافلة بالإنجازات.

وإلى كل عائلة ملياني، وأخص بالذكر إخوتي وزوجاتهم وأبنائهم، كل واحد باسمه.

والى كل من ساندني من بعيد أو قريب

ملياني نورية

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل الى امي الغالية التي شجعتني كثيرا دائما على مواصلة الدراسة و الكفاح من أجل المستقبل و الى أبي الذي طالما كان سندي و مسندي و ملجأني و منجيني بعد الله حفظه الله و رحمه . و الى كل من ساندني و شجعتني من بعيد و قريب و لو بالدعاء . و الى كل أساتذة الكرام جامعة عمار الثليجي قسم الحقوق و بالأخص الأستاذ المشرف أحمد النعمي على قبوله الإشراف على هذه المذكرة و على كل مساعداته و توجيهاته طوال فترة إعداد البحث

أمال طيفور

مقدمة

الكلمات المفتاحية:

- العقار
- المسح العام للأراضي
- الدقتر العقاري
- المنازعات العقارية
- المحافظ العقاري
- المحافظة العقارية
- الترقيم المؤقت
- الترقيم النهائي
- القضاء

مقدمة:

يعد العقار من أهم مصادر الثروة منذ القدم لما يسهمه في الذمة المالية للإنسان وسبب للزيادة فيها، وهذا ما أدى الى ظهور الكثير من النزاعات والخلافات سواء بين الأفراد أو المجتمعات إلى حد الساعة فأصبح للعقار مكانة هامة وجعله ركيزة اقتصادية، ولذلك لجأت مختلف التنظيمات والتشريعات إلى تنظيم الملكية العقارية وفق معايير وأسس لضمان الإستقرار والثقة في المعاملات العقارية ما يسمح لها بإستغلال العقار أحسن استغلال دون المساس بحقوق الأشخاص، كما أن الهدف الآخر من تنظيم الملكية العقارية هو الحد من فوضى العقار.

وعلى صعيد آخر تثير الملكية العقارية العديد من المنازعات المتراكمة التي يطول الفصل فيها أمام الجهات القضائية المختصة، نظراً لتعدد وتشعب الوضعية القانونية للعقار في الجزائر، وما خلفته الحقب المتوالية عليها من تراكمات، وخصوصاً الوضعية العقارية للحقبة الإستعمارية، لذلك غداة الإستقلال احتفظت بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية الى غاية صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتجدر الإشارة الى أن الجزائر في البداية أخذت بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على شهر أسماء الأشخاص القائمين على العقار، ولكن بعد ذلك تم التوجه لإتباع نظام الشهر العيني والذي يعتمد على شهر العقار الذي وقع عليه التصرف، و من هنا ظهر ما يعرف بالمسح العقاري وتأسيس سجل عقاري وتنظيمه من خلال نموذج موحد سمي باسم الدفتر العقاري وهو أهم سند لإثبات حق المالك وحمايته في المناطق الممسوحة، وهو نظام تسير فيه الجزائر وتسعى الى تعميمه على كامل تراب الوطن، وبالتالي الغاء كل السندات الأخرى المثبتة للملكية، ويصبح الدفتر العقاري الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية وحجيته بالنسبة للمالك أو الغير أمام القضاء.

_ وتتجلى أهمية الموضوع : في أن للدفتر العقاري أهمية بالغة في توحيد سندات اثبات الملكية العقارية، وإلى حماية المالك والمتعاملين في العقار من خطر ضياع أملاكهم بالغش أو التقدم، أما من الناحية العملية فيعتبر موضوع حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية من أهم المواضيع خصوصاً مع التناقض الموجود الذي تركه المشرع في اعتبار أن الدفتر العقاري له الحجية المطلقة في اثبات الملكية إلا أنه يمكن الغائه حسب المرسوم 76/63.

_ ترجع أهم الدوافع التي أدت بنا الى اختيار هذا الموضوع الى دوافع شخصية : أهمها أن الدفتر العقاري من أهم المواضيع تداولاً في المجتمع، ومن خلال ميدان العمل أردنا أن نساهم في معرفتهم على أهم الاجراءات الإدارية والقانونية لإعداد الدفتر وكيفية تسليمه وهل له الحجية المطلقة في الاثبات وذلك بإثراء المكتبة القانونية على مستوى كليتنا بموضوع الدفتر العقاري.

وأخرى موضوعية: أولها يندرج ضمن تخصصنا وهو القانون العقاري، بالإضافة إلى محاولة تسليط الضوء على مشكلة حجية الإثبات في العقار هل هي مطلقة أم نسبية وما تثيره من منازعات خاصة أن المجتمع الجزائري مجتمع عرفي في أغلب تعاملاته العقارية، لاسيما في ظل تأخر المسح العقاري، وعدم وجود سندات رسمية كافية لإثبات الملكية العقارية .

_ تتمحور الإشكالية الرئيسية لهذا البحث:

◀ هل يحوز الدفتر العقاري على الحجية المطلقة في اثبات الملكية العقارية لدى التشريع الجزائري؟

وهذا ما يدفعنا الى طرح بعض التساؤلات الفرعية أهمها:

- ◀ ما هي اجراءات اعداد الدفتر العقاري؟ ولمن يتم تسليمه؟
- ◀ وما هي المنازعات المطروحة أمام المحافظ العقاري أو القضاء من أجل الغاء الدفتر العقاري؟

_ وللإجابة على الإشكالية المطروحة وتماشيا مع موضوع الدراسة كونه ذو طبيعة قانونية اتبعنا المنهج الوصفي والذي وصفنا من خلاله الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وشكله واجراءات الحصول عليه، أما المنهج التحليلي فتم توظيفه عند التطرق الى اجراءات اعداد الدفتر العقاري وتسليمه، وكذا تحديد الجهة القضائية المختصة في حال النزاع في الدفتر وفي دراسة هل له حجية مطلقة أم نسبية في الإثبات، وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والقرارات القضائية التي تخدم الموضوع.

_ تهدف هذه الدراسة من الناحية العلمية الى : التعرف على النظام القانوني للدفتر العقاري، وأهم النصوص القانونية التي نظمته، واجراءات الحصول عليه بالإضافة إلى معرفة طبيعته القانونية ومدى حجيته في الإثبات.

أما من الناحية العملية فتهدف الى دور الدفتر العقاري في ضبط الملكية وتقييم مدى توفيق المشرع الجزائري في الأخذ بنظام الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية، وعما إذا كان الدفتر العقاري يجسد الوسيلة الكافية لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة أم يمكن الطعن في حجية الدفتر العقاري بإلغائه.

ومن أهم الدراسات السابقة في هذا الموضوع: على سبيل المثال لحصر الدراسات التالية:

- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014
- حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي، تبسة، 2008

_ لقد واجهنا في هذا البحث العديد من الصعوبات أهمها : ضيق الوقت، ندرة المراجع المتخصصة في الدفتر العقاري، صعوبة التحكم في الموضوع والإلمام بكافة جوانبه نظراً للإشكالات الكثيرة التي يثيرها خاصة فيما يتعلق بالجانب الإجرائي، النصوص القانونية التي تحكمه كثيرة وغير مشفرة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية.

ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا الى اتباع الخطة الآتية : حيث قسمنا هذا البحث الى فصلين كل فصل مقسم الى مبحثين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري تطرقنا فيه في المبحث الأول مفهوم الدفتر العقاري، وفي المبحث الثاني الى اجراءات اعداد وتسليم الدفتر العقاري.

الفصل الثاني : فقد تطرقنا فيه الى الحجية القانونية للدفتر العقاري فكان المبحث الأول بعنوان دور الدفتر العقاري في اثبات الملكية، أما المبحث الثاني فخصصناه لمنازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري وأمام القضاء.

الفصل الأول:
الإطار المفاهيمي للدفتري
العقاري

ترجع أصول الدفتري العقاري الى القانون الألماني الصادر في سنة 1891. ويتبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني سنة 1975، بموجب الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أصبح الدفتري العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق المسوحة، وبالتالي يفترض بعد تعميم المسح على كامل التراب الوطني والتخلي نهائيا عن نظام الشهر الشخصي الغاء سندات إثبات الملكية الأخرى السارية المفعول. ومن هذا المطلب نقسم هذا الفصل الى المبحثين التاليين :

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

المبحث الثاني: اجراءات اعداد وتسليم الدفتري العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري.

استعمل مصطلح الدفتري العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بنصها "تتبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد احداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971"¹، من استقراء نص هذه المادة فالمشرع استبدل شهادات الملكية المعمول بها سابقا بنظام جديد أطلق عليه اسم الدفتري العقاري.

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

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 م الموافق 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية ، العدد 15 .

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

ومن خلال ما سبق نشير الى أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا صريحا لمصطلح الدفتر العقاري، تاركا ذلك لاجتهادات الفقهاء وهو ما أدى الى الاختلاف حول طبيعته القانونية، وسيتم توضيح ذلك من خلال المطلبين التاليين: المطلب الأول و هو المقصود بالدفتر العقاري أما المطلب الثاني يتضمن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري

لمعرفة المفهوم العام للدفتر العقاري سندرس في الفرع الأول تعريفه وفي الفرع الثاني: محتويات الدفتر العقاري .

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم تأتي النصوص السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري، وترك ذلك على هاتف الفقهاء فهناك من عرفه بأنه سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة.¹

وهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولا سيما وصف العقار وصفاً كاملاً والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود

¹ عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2014/2015، ص 79 .

الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري.¹

وهناك من عرفه بأنه عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة.²

وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية.³

وبالتالي اتفق الفقهاء على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة، وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في المجال العقاري ويكتسب حجيته في اثبات الملكية.⁴

ويمكن اعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه "ذلك السند القانوني الذي يعطي للمالك العقاري الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتماء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها أحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية.⁵

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

¹ فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2012، ص 99.

² فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص 22.

³ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 249 .

⁴ عزالدين حجاوي، المرجع السابق، ص 79.

⁵ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، 250.

أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول وذلك بالرجوع الى نص المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الاولى "يقدم الى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.¹

والمعنى من هذه المادة أن الدفتر العقاري ينشأ بمجرد تحريره لأول مرة، ويبقى مستمراً بعد ذلك الإجراء ليدون فيه جميع التصرفات القانونية اللاحقة التي تقع على العقار، والمقصود بأول إجراء هو عملية الشهر العيني للعقار في المحافظة العقارية.

1-1- الدفتر العقاري يقدم الى مالك العقار: يسلم الدفتر العقاري الى مالك العقار أو وكيله، وبعد تسليمه يجب على هذا الأخير تقديمه في حال القيام بأي معاملة أو تصرف على العقار، وذلك لتمكين المحافظ العقاري من التحقيق من كافة البيانات واعادة ضبطها وقيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة.²

1-2- الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية: يعتبر الدفتر العقاري العمود الفقري لنظام الشهر العيني، بحيث يمنع لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة خاصة ومنفردة تحتوي على البيانات والحقوق وقت اشهارها، وهو ما تضمنه نص المادة 19 من الأمر 74-75 السالف الذكر بتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وعلى سند الملكية، في حين أكدت المادة 48 من المرسوم 76-63 على

¹ الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية عشرة .

² فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص 203 .

وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا الى الدفتر العقاري¹ وللدفتر العقاري أهداف منها :

- حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب ويقصد بها تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أيا كان سبب تسجيلها، ومن ثم خلو العقار المسجل من أي عيوب.
- تنظيم الملكية العقارية والحد من فوضى العقار يتبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يتوج بتسليم الدفتر العقاري، ويهدف الى التخفيف من عيوب الشهر الشخصي الذي يقوم على تحديد الملكية العقارية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية بأسماء الأشخاص .

الفرع الثاني: محتويات الدفتر العقاري

الدفتر العقاري وثيقة دقيقة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار المسوح، حيث تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، ونظراً لأهمية هذا السند فقد حدد له نموذج خاص بموجب قرار صادر عن وزير المالية، من أجل منع أي أغلاط، وتخفيف العبء عن المحافظين العقاريين.²

1-1- الأحكام الشكلية للدفتر العقاري

تضمنتها المادة 45 من القسم الثالث من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي جاء تحت عنوان الدفتر العقاري، التي نصت على ما يلي: "إن الدفتر العقاري

¹ محمد كتازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 2، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007، ص 90 .

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250 .

المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو، وتصحح عن طريق الإحالات، وإنّ الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه ثم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.¹

1-2- البينات الموضوعية للدفتر العقاري

حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 شكل الدفتر العقاري وبياناته، حيث بالرجوع الى نموذج الدفتر العقاري فهو يتكون من 24 صفحة تتضمن ختم المحافظة العقارية المختصة، تتكون من الطابع وستة جداول وتحمل البيانات التالية :

- 1-2-1 الصفحة الأولى: الطابع أو الديباجة، تحتوي على المعلومات التالية: اسم الولاية والمحافظة العقارية، رقم الدفتر، البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم ورقم المجموعة الملكية، سعة المسح، رقم القطعة.
- 1-2-2 الصفحة 2 و3: عبارة عن جدول يتكون من خانتين: الخانة الأولى: تعيين العقار من حيث الحالة والمساحة والمحتوى، الخانة الثانية: مخصص لوضع الملاحظات.
- 1-2-3 الصفحة 4-6-8-10: بعنوان ملكية: خاصة بالإجراءات الأولية والإشهارات المنشئة للملكية ويتضمن أساساً ما يلي:

¹ أنظر المادة 45 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، الصادر في 13-04-1976، ص 498 .

أ - الإشهارات : وتبين فيها التاريخ والحجم والتربية.¹

ب- إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية:² وتتضمن أساسا: أصل الملكية، وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد، هذا في حالة التأسيس الأولي للدفتر، أما في حالة انتقال الملكية فيجب ذكر المساحة التي انتقلت (جميع الملكية- النصف على الشياح أو كتابة المساحة التي انتقلت على الشياح).

1-2-4 من الصفحة 5-7-9-11: بعنوان **PROPIETE**: يتم فيه تعيين المالك على

خانتين: الهوية والتي يذكر فيها الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد ورقم شهادة الميلاد والجنسية.³ وخانة الحالة الشخصية أي (كامل الأهلية أو ناقص الأهلية أو محجور عليه) وخانة الملاحظات والتي يدون فيها الإحالة في حالة الأغلاط التي قاموا بها أعوان المحافظة، وكذلك تدون فيها منابات الورثة أو المساحة التي انتقلت الى المالك الجديد.

1-2-5 الصفحة 12-13: بعنوان اشتراك بالفاصل، ارتفاعات إيجابية وسلبية وهي

متضمنة ما يلي:

أ- الإشهارات: تحدد فيها التاريخ، الحجم والتربية ويقصد بالتاريخ تاريخ إيداع العقد بالمحافظة العقارية للإشهار ولكل عقد مشهر حجم وتربية خاص به.

ب- الحقوق المشهورة وبيانها: فيجب ذكر كل المعلومات فتكون كالتالي "يشارك العقار

¹ أنظر المادة 1 القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، جريدة رسمية، عدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977، ص 376.

أنظر القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 السابق ذكره.²

³ عزالدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 81.

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

1-2-6 Mitoyenne. Servitu des Actives et 13-15: بعنوان Passives.

أ-الإشهارات: تحدد فيها التاريخ والحجم والتربية.

ب-التغيرات أو تشطيطات للحقوق المشهورة: وفي هذه الخانة يتوجب وضع توقيع وختم المحافظ العقاري للتأكد من صحة التغيرات وتقادي حدوث التزوير.

1-2-7 الصفحات 16-18: بعنوان التجزئات والأعباء تحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات السابقة، وتتعلق بالملخصات المرتبطة بالتجزئات التي تلحق حق الملكية والأعباء التي ترد على العقار، فإذا تنازل المالك مثلاً عن حق الإنتفاع في أرض فلاحية يشارك في الملخص الى ما يلي: عقد محرر بتاريخ... من طرف الموثق الأستاذ... يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 1 لفائدة السيد... بثمن قدر...² ويجب ذكر أيضا تاريخ إيداع العقد والحجم والتربية.

1-2-8 DEMEMBREMENT ET CHARGES 17-19: بعنوان

والتي بها خانتين:

أ. الاشهارات: وبها التاريخ، الحجم، التربية.

ب - تغييرات أو تشطيطات للحقوق المشهورة.

1 بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 03، ديسمبر

2016، ص 74.

عز الدين حجاوي، المذكرة السابق ذكرها، ص 82.

1-2-8 الصفحات 20-22: ويقسم الجدول الى خانتين:

. الخانة الأولى: إشارات وتقسيم الى تاريخ وحجم وتربية.

. الخانة الثانية: فيكتب تسجيلات الرهن مثل: "رهن رسمي محرر لدى الموثق الأستاذ ...

بتاريخ... عدد... ويجب كتابة مبلغ الدين... وتاريخ الاستحقاق...والطرف الدائن..."¹

1-2-9 الصفحات 21-23: بعنوان PRIVILEGES ET THYPOTHEQUES

ويقسم الجدول الى خانتين: الخانة الأولى: اشهارات تتضمن التاريخ والحجم و التربية. أما

الخانة الثانية: تغيرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة، ويقصد بها شطب أو ابراء الرهن فمثلا

يذكر: "شطب رهن المحرر في... لدى الأستاذ الموثق أو الصندوق... للعقد حجم... تربية..."

1-2-10 الصفحة 24: تأشيرة التصديق (تسليم-مستوى-مطابقة) وتحتوي على البيانات

التالية: تاريخ تسليم الدفتر-المحافظة العقارية المسلمة له مع الإمضاء والختم للمحافظ العقاري،

وتختتم هذه الصفحة بعبارة دفتر مصدق عليه وموافق للبطاقيّة من المحافظ العقاري ب (بإمضاء

المحافظ العقاري والختم الرسمي للمحافظة العقارية)، ويجب أن يكون الختم الرسمي للمحافظة

العقارية موجود في كل صفحات الدفتر العقاري، والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري

وتحت مسؤوليته على أمرين: الأمر الأول هو تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه والأمر الثاني هو

التصديق على تطابق التأشيرتان المبيتان في الدفتر مع البطاقة العقارية له².

جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 27 يناير 2015، ص 19.¹

² منار برباج، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، جامعة العربي

التبسي، تبسة، الجزائر، 2019-2020، ص 14.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول الغاء الدفتر العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذا الأخير، بحيث أنه ذو طبيعة إزدواجية فهو قرار اداري من جهة وعقد اداري من جهة أخرى.¹

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

لم يمنح المشرع تعريف محدد للقرار، ولذلك تولى الفقه الإداري تحديد مجموعة من العناصر الخاصة به بمجرد اقترانها بتصرف معين وتوافرت فيه، يعتبر قرارا إداريا، فعرفه الفقه بأنه: "عمل قانوني من جانب واحد ويصدر بإرادة احدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو الغاء وضع قانوني قائم".² وهو اعلان للإدارة بقصد احداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي الى التنفيذ المباشر"،³ وعرفه بعض الفقه بأنه "أعمال وتصرفات قانونية تتشعب الى أعمال قانونية تصدرها جهة الإدارة بالاتفاق مع أحد الأفراد، أو احدى الشركات أو جهة إدارية أخرى، وبذلك تشترك إرادة الإدارة مع إرادة أخرى وتتوافق الارادتين لإنشاء العقود أو الاتفاقات الإدارية، وأعمال قانونية تصدر من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة، تحدث تغيير في المراكز

¹ غبولي عامر، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير

الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2021-2022، ص 10

² محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان الأردن، 2014، ص 17.

³ عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007، ص 14.

القانونية دون الوقوف على رضا ذوي الشأن أو حتى معاونتهم، وذلك بإنشاء حقوق لصالحهم أو فرض التزامات على عاتقهم".¹

من خلال التعاريف السابقة للقرار الإداري يمكن استخلاص مجموعة الخصائص التالية:

- القرار الإداري عمل وتصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة.

- القرار الإداري يحدث آثار قانونية.²

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري يمكن القول أنها تتوافر في الدفتر العقاري، هذا بالنظر لكافة القوانين التي تؤسس الدفتر العقاري ووضعت قواعده وأحكامه حيث ألزم المشرع الجزائري الإدارة بضرورة اعداد دفتر عقاري وتسليمه للمعني أو وكيله حسب ما نص عليه الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في المادة 18 منه، وحدد مواصفاته وكيفية التأشير عليه حسب المادة 45 من المرسوم 63-76 وقد حدد المشرع نموذج الدفتر العقاري بنص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، وبإستقراء هذه النصوص المتمثلة في قرارات إدارية انفرادية تصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل القانوني المحدد لها.³

¹ عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2 (نظرية الدعوى الإدارية)، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 314.

² جمال عبد الناصر مانع، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر، ص 12.

³ أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 445.

ولمعرفة مدى توفر خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري نستخلصها في النقاط التالية:

1-1- الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة: يرى جانب من الفقه أنه بإعتبار

السلطة المختصة بإصدارها الدفتر العقاري فهي إدارة متمثلة في المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية تقدم خدمة عامة، وهو ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، وتتبع المحافظة العقارية مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ويشرف عليها محافظ عقاري، وإذا اعتمدنا على المعيار الشكلي حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أقرت بأن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملاً إدارياً ولهذا بما أن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري.¹ أي أنه قرار إداري يصدر بالإدارة المنفردة في هيكل المحافظة العقارية، وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد على الدفتر العقاري،² بل يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري لوحدته بعد أن يستوفي جميع المراحل والإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري التي تشارك فيه العديد من الهيئات إلى غاية تسليمه إلى مالك العقار.

1-2- أحداث الدفتر العقاري لآثار قانونية: الهدف من الدفتر العقاري هو تثبيت الحقوق

العينية الواردة على العقارات حسب ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، بالإضافة إلى المادة 19 من الأمر رقم 75-74.³ حيث بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يترتب على ذلك العمل آثار قانونية ويصبح المستفيد متمتعاً بجميع الحقوق الواردة على العقار، وهو ما

جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.¹

عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 234.²

³ صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة 2018-2019، ص 53.

يبين أنه ساهم في تغيير المراكز القانونية إما بإنشاء أو اثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية.

ولكن هناك بعض الفقهاء يرون عند اسقاط هذه الخاصية على الدفتر العقاري نجده لا ينشأ ولا يعدل أية مراكز قانونية، مستدلين بأن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هي عمليات قائمة من أجل الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها، وهي إجراءات تثبت الحقوق وتظهرها للغير لتعميم حجبتها لا غير.¹

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري

هناك اختلاف في تعريف العقد الإداري فهناك من عرفه من الفقهاء بأنه ذلك "العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع اظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري"² وعرف بأنه ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيها".³ عند استقراء هذه التعاريف نجد أن العقد الإداري لا يكون إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيها واتصل هذا العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، وبالرجوع الى الدفتر العقاري محل الدراسة فإن المحافظ العقاري يعتبر مصدر للدفتر وليس طرفا والعقد يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام فلا يمكن أن يعتبر العقد إداريا والعنصر الجوهري الذي لا بد منه هو تطابق الارادتين وهو ما لا نجده في الدفتر العقاري.⁴ كما أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق المصلحة العامة، ويهدف الى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم

¹ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 252. مصطفى سالم نجيفي، العقود الإدارية والتحكيم، الطبعة الأولى، الآفاق لمشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011، ص 17.

جميلة جبار، المرجع السابق، ص 23.

مصطفى سالم نجيفي، المرجع السابق، ص 19.

المجال العقاري، لأن الاستثمار يكون على أساس عقار واضح ومحدد البيانات الجوهرية له وهو ما يكون إلا في الأراضي المسوحة المترتب عنها تسليم الدفتر العقاري¹. ومن خلال المقارنة بين الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بشقها الفقهي الذي يسلم بأنها قرار إداري والآخر يقول أنها عقد إداري، يعتبر الرأي الأول هو الأرجح مستدلا بما أن الدفتر العقاري يصدر من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية له مجموعة من الوظائف تتمثل في تأسيس السجل العقاري ومسك البطاقات العقارية وإصدار وتسليم الدفاتر العقارية، وبذلك الدفتر العقاري قرار إداري يخضع لأحكام الخاصة بالقرارات الإدارية ولتأكيد الطابع الإداري أيضا من خلال الجهة القضائية المختصة في النظر بمنازعات الغاء الدفتر، وتم التأكيد على طابع القرار الإداري للدفتر العقاري في المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر والتي نصت على الطعن في الدفتر العقاري بمنح اختصاصه للغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس والتي يوجد بدائرتها العقار. ونستخلص القول بأن الدفتر العقاري قرار إداري يتوفر على كل خصائص وضوابط القرارات الإدارية².

إنجي هند زهور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم،

قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016/2015 ص 141.

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 260.

المبحث الثاني: إجراءات اعداد وتسليم الدفتر العقاري

لدراسة إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه نتعرض الى الإجراءات التقنية (المادية) في المطلب الأول والإجراءات القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

إن شهر العقارات في السجل العقاري وفقا لنظام الشهر العيني، يجب أن يتم استنادا الى عملية مسح دقيق للعقارات يبين موقعها وقوامها المادي وطبيعتها القانونية، والحقوق المترتبة لها أو عليها، إضافة الى تعيين مالكيها بشكل ثابت ونهائي، ليحمل في الأخير كل عقار على رقم خاص يسجل به في السجل العقاري.

الفرع الأول: المسح العقاري

المسح عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده، وذلك بالتعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.¹ ولقد سعى المشرع الجزائري من خلال عملية المسح العقاري الى تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

-**فرز الملكية العقاري:** نصت المادة 02 من الأمر 74/75 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وعليه فإن الهدف من هذه العملية هو "تنظيم الوعاء

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2010/2009، ص 4 .

العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، ويتم افراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.¹

- **حماية مالك العقار:** بعد فرز الملكية العقارية يأتي الهدف الآخر وهو حماية مالك العقار، الذي يفرض معرفة مالك العقار وسند الملكية ومساحة العقار المملوك من خلال منح الملاك وثائق رسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية تسلم إليهم من قبل المعنيين.²

- **تمكين الجهات القضائية من القيام بواجباتها:** ان المعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المسحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامه،³ وأيضا تساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء من القيام بواجباته في سبيل مساعدة القضاء في الفصل في الخصومة.

- **تحديد الضريبة العقارية:** إن المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.⁴

وتعد مهام المسح العقاري من اختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل، وأسند المشرع الجزائري إداريا عملية المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 على أنها مؤسسة إدارية مستقلة ذات شخصية معنوية جاءت بديلة لمكاتب المسح العقاري وهي تابعة لوزارة الاقتصاد حسب المادة الثانية من نفس المرسوم، وتتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت من اختصاص

عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ص 41.1

² كعباش عائشة، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2018، ص 244.

عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، المرجع السابق، ص 44.3

قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، كلية الحقوق، 2001، ص 50.4

- إدارة أملاك الدولة سابقا بنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر.¹
- ولمواكبة التطور ونزع الغبن عن المواطن ولتقريب الإدارات للمواطن تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها،² والذي قام بتغيير اسم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعد دمجها بالمحافظة العقارية، وذلك ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم السالف الذكر والتي حددت فيها الأهداف المسطرة لهذه المديرية:
- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
 - القيام بإجراءات اعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
 - ضمان انجاز الاشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
 - تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.
 - السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
 - متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بناء على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية .

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

² المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 18 أكتوبر سنة 2021، يتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 80، ص 7.

- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها
- اعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية وإعداد تراخيص وتبليغها للسلطات السلمية.¹
- وتتم عملية المسح العقاري من أجل اعداد الدفتر العقاري وتسليمه الى المالك بمجموعة من الإجراءات الإدارية والتحضيرية:

1- الإجراءات الإدارية:

1-1- افتتاح عمليات المسح العقاري: حسب المادة 02 و 03 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، فإن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي، على أن يحدد فيه تاريخ افتتاح العمليات والتي تكون بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره، بحيث ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية كما ينشر في الجرائد اليومية الوطنية، كما ينبغي تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا القرار، وإعلام الجمهور عن طريق الإعلان في مقر كل من الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات، وذلك من أجل تسهيل مهام عون المسح من طرف مالك العقار بحضوره، وعدم تسجيل العقارات في حساب المجهول، وتجدر الإشارة الى أن والي الولاية حتى يصدر هذا القرار يجب أن يسبقه اقتراح المسؤول المحلي للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري². وبمجرد افتتاح عمليات المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي وهي مكونة حسب نص المادة 07 من المرسوم 62-76 السالف الذكر: قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي : (رئيس

عبدالغني بوزيتون، نفس المرجع، ص 08.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار النشر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص

المجلس القضائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس، ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، ممثل للمصالح المحلية لإدارة الأملاك الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة الهيئة، مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله المسؤول المحلي للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري)، كما أن يمكن تضم هذه اللجنة أعضاء آخرين حسب الحالة ممثل عن: (مديرية الثقافة في الولاية بالنسبة للعمليات التي تنجز مناطق تشمل مساحات وموانع محمية ممثل عن المصالح الفلاحية ممثل عن المصالح المحلية للري وذلك بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية).

1-2- مهام هذه اللجنة هي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل اعداد الوثائق المسحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن.
- البث بالاستناد الى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها.¹

2- الإجراءات التحضيرية:

- 1-2- جمع الوثائق: ولقد قسمت الى ثلاث أنواع وهي الوثائق القديمة، الوثائق الخاصة بتعين حدود إقليم البلدية، الوثائق الأخرى، هذه الوثائق من شأنها أن تسهل تحديد الملاك واستدعائهم لتمييز بين الأملاك المعروف أصحابها والتي لم يتعرف على أصحابها من أرشيف المحافظة.

¹ أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 30، الصادرة في 13 / 04 / 1976، ص 496.

2-2-التزويد بالتساوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغراميترية:

2-2-1التساوير الجوية: تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه

المنطقة المعنية بالمسح مركز المنظور، وهي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية.¹

2-2-2الاسترجاع الفوتوغراميتري: هي وثيقة غرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طوبغرافي،

ناجم عن استغلال نقطة بنقطة، لتفاصيل جمع صورجوية، على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء النقاط الصور.²

2-3-تحضير المخطط البياني للحدود: يتحمل على هذا المخطط بعد اعداد ورق هيلوغرافي

للتساوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغراميترية، والاستعانة أيضا بالوثائق المتعلقة بالبلدية المتوفرة في الأرشفة وبأصحاب الحقوق المشهورة، ويلحق هذا المخطط بالوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية.³

2-4-تجزئة البلدية الى أقسام: وتتم هذه العملية على مراحل حيث يتم تقسيم إقليم البلدية الى

أقسام اعتمادا على مقاييس محددة، ثم ترقم هذه الأقسام ثم تنقل حدود الأقسام.⁴

2-5-حصر مناطق الصعوبة: تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدارسة تظهر من خلالها

وفق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح

¹ أنظر التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 5.

أنظر الفقرة 1-2-1-1 من نفس التعليمية، ص 06.

أنظر الفقرة 1-3-1 من نفس التعليمية، ص 06.

أنظر الفقرة 1-4-1 من نفس التعليمية، ص 07.

العام، وتعد مؤقتا المناطق المسماة "غير قابلة للمسح" بموافقة الجهة لمسح الأراضي من عمليات المسح لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

2-6- ترتيب الأقسام: يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر الى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية وتتمثل هذه الصعوبات في الملكيات الصغيرة كثافة الغطاء النباتي حدود غير ظاهرة.

2-7- تعيين الحدود: والمقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود CC1 الذي يلحق به مخطط بياني للحدود،¹ نصت المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي رقم 76-72 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها".

الفرع الثاني: التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس اجراء جديد، وقد كان ساريا في الحقبة الاستعمارية حيث كانت تسلم آنذاك سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية وفقا لقانون 26 جويلية 1873 وكانت أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقوانين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 04 أوت 1926 وتسلم سندات ملكية على إثرها هي الأخرى سندات ملكية².
يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح أخرى، أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا سواء تملكه من أسلافه، أو حازه حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827

¹ ليلي لبيض، منازلات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 56.

² العمرية بوقرة، دور اجراء التحقيق العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، 2007، ص 467.

و828 وما يليها من القانون المدني. وبهدف اجراء التحقيق العقاري في إيجاد إطار قانوني يرمي الى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار بالدرجة الأولى، وإخراج عدد كبير من المالكين والحائزين من وضعية عدم الاستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه، يساهم التحقيق العقاري في رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي اعتماداً على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات المعدة في إطار تطبيق اجراء معاينة حق الملكية.

1-1-الأعوان المكلفون بالتحقيق: يتولى مهمة التحقيق العقاري أعوان المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وبالتحديد 05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية¹. وتكون لديهم المهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- اثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيازة.
- ابراز الحقوق المتملكة التي تعود للدولة على العقارات المسوحة مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.

¹ القانون 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس اجراء بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، السنة الرابعة والأربعون.

1-2- شروط معاينة التحقيق العقاري: يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 مهما كانت طبيعته القانونية¹ ، للاستفادة من أحكام القانون رقم 02-07 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح، لأن البلديات التي خضعت لإجراء المسح يحمل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي متمثل في الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت² ، ويجب أن يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري تابعا لأملاك العقارية الخاصة حيث تنص المادة 03 من قانون 02-07 على أن "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".³

ويستفيد كذلك من القانون 02-07 الحائزين للعقار بلا سند قبل 01-03-1961، وهي العقارات التي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مما يثير إشكالات حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراءات المستحدث، رغم أن الغاية منه هو تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية لأن الشهر لم يكن اجباريا في الفترة الاستعمارية، وكان متروكا لإرادة الأطراف.⁴

يعتبر التحقيق العقاري اجراء اختياري يفتح بناءا على طلب سواء فردي أو جماعي قد يكون فردي بإيداع المعني طلبا على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقا بطلبه بملف ليدرس مدير الحفظ العقاري هذا الطلب ويكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري إذا كان

القانون رقم 02-07، نفس المرجع.¹

عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 135.²

القانون رقم 02-07، المرجع السابق.³

⁴ حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 105.

الطلب مقبول، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري¹، ويمكن أن يكون التحقيق جماعي إذا جاءت الدولة أو عن طريق أحد هيئاتها به في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية، ولا يمكن اجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد اتخاذ الوالي قرار ذلك سواء بمبادرة منه أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وذلك من أجل تسوية هذه العقارات بالمناطق المعنية من أجل المنفعة العامة².

وينجم عن اجراء التحقيق اعداد وثائق المسح والتي أشارت اليها المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 والمادة 10 من الأمر رقم 74-75 والتي تتمثل فيما يلي:

1-2-1 مخطط المسح "plan cadastral": وهو يوضح موقع العقارات (مجموعات الملكية) حدودها، شكلها.

1-2-2 جداول الأقسام "Etat de section" وهو عبارة عن قائمة ترتب فيها مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل أرقام مجموعات الملكية، أين تعين كل مجموعة ملكية ورقم حساب المالك الذي يقابلها.

1-2-3 مصفوفة المسح "Matrice cadastrale": وهي عبارة عن جدول مساحي يحتوي في أعلاه على الهوية الكاملة للمالكين وفي الأسفل العقارات التابعة لهم على مستوى البلدية وترتب حسب الترتيب التصاعدي لرقم الحساب.

¹ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2009، ص 319.

² عماد الدين رحايمية، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 110.

1-2-4 بطاقات المسح "fiches d'enquêtes" وتتمثل في البطاقات التي تملأ أثناء وبعد التحقيق الميداني والمتمثلة في (T7-T6-T5-T4-T10-T9-T8)¹

ويختلف اعدادها حسب طبيعة ونوع العقار كآلاتي:

في حالة العقارات الريفية تعد بطاقات T7 و T10²،

في حالة العقارات الحضرية المبنية تعد بطاقتي T8 و T4>T10 إذا كان العقار يحتوي على أكثر من قطعة a^3-b .

في حالة العقارات الحضرية غير مبنية أو جرداء تعد بطاقة T10.

في حالة الملكية المشتركة تعد بطاقتي T9-T10، وعند الانتهاء من عملية المسح والتحقيق العقاري تعد 3 نسخ من الوثائق وترسل الأولى الى مقر البلدية حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة، والثانية تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري⁴، والثالثة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

أنظر للملحق رقم 1 نموذج عن T5¹.

أنظر للملحق رقم 2 نموذج عن T10².

أنظر للملحق رقم 3 نموذج عن T4³.

أنظر للملحق رقم 4 نموذج عن تأسيس السجل العقاري.⁴

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري وتسليمه

بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وهي عملية ذات طابع تقني ومادي والتي تعتبر المنطلق لتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر بدوره الإنعكاس القانوني لأعمال المسح التي تهدف في الأخير الى إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

إن الغاية الأساسية من انشاء السجل العقاري: هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، وهذا لتمكين الغير من الإطلاع على الحالة الحقيقية للعقار إذا ما كان هناك تصرف لهذا العقار، ولذا أوجب المشرع شهر كل ما للعقار من حقوق وما عليه من أعباء حتى يتمكن من الإحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر 75-74¹.

1-1- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية: نصت المادة 10 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر: "عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسح السجل العقاري نسخ ثنائية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي².

وأیضا المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 التي نصت على ما يلي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من

¹ نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017، ص 324.

أنظر المادة 10 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره.²

عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري¹.

1-1-1 إعداد محضر التسليم: عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح المودعة لديه، فإذا قبل الإيداع يحرر محضر تسليم يثبت هذا الإيداع، ويكون محل اشهار واسع خلال 8 أيام كحد أقصى من تاريخ استلام وثائق المسح ولمدة 04 أشهر، بكل وسيلة للإشهار قصد اعلام المالكين للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات إن وجدت، ويكتسي محضر التسليم أهمية بالغة بما أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من تحريره².

1-1-2 إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول: نصت على ذلك المادة 13 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر التي نصت على أنه يمكن اعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيته، توضع الترقيمات العقارية بالعناصر الموجودة في وثائق المسح أي وثيقة T10³ والتي بها معلومات العقار ومالك العقار والعقد الذي اكتسبه به وإذا كان هناك ملاك على الشيوخ يجب أن يذكروا فيها، وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري قبل امضائه لمحضر الاستلام عليه فحص الوثائق المودعة من حيث الكم والنوع يمكنه رفض الإيداع إذا: كانت وثائق المسح المودعة لم تشمل كل أجزاء القسم هنا يرفض الإيداع لأنه جاء ناقصا،- تم إيداع وثائق مسح لبلدية بأكملها أن هناك بعض الأقسام منها لم يتم مسحها، - سجلت 60% من الملكيات الممسوحة والموجودة على مستوى البلدية ضمن الأملاك المجهولة، فيرفض الإيداع على أساس

أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.¹

² هند شعبان، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 285.

أنظر الملحق السابق رقم 02.³

عمليات المسح لم تؤدي الغرض المنشود لها وهو تطهير العقار والأموال في حساب المجهول تكلف الدولة ميزانية أخرى عند خروج عون المسح من أجل إعادة عملية المسح.

1-1-3 التقييم العقاري: يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التقييم الفوري للعقارات عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ذلك أن الوضعية القانونية للعقارات قابلة للتغيير، أي يمكن أن يتم تقييم العقارات في السجل العقاري، وباختلاف وضعية العقار يختلف التقييم، فقد يكون التقييم مؤقت أو نهائي¹. ولقد حددت المواد 12-13-14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم هذا التقييم.

أ- **التقييم المؤقت:** ويكون التقييم مؤقتا لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين أو لمدة 15 سنة.

ب- **التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر:** يثبت بالنسبة للعقار الذي ليس للمالك الظاهر سند يثبت ملكيته بل هو حائز عليه²، حيازة هادئة وعلنية ومستمرة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني الجزائري، والتي تسمح لهم باكتساب الأملاك العقارية بالتقادم المكسب، كما يستفيد من هذا التقييم حائز العقار لمدة 10 سنوات على الأقل بموجب سند عرفي، أو شهادة الحيازة المسلمة له من طرف رؤساء البلديات المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري³، ويمنع على المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري لطالبه، إلا إذا

¹ هند شعبان، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 288.

² كريم صياد، فعالية تقييم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 03 ديسمبر 2019، ص 156.

³ أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2007/2006، ص 75 .

انقضت المدة القانونية المحددة بـ 04 أشهر التي يبدأ سريانها من يوم الترقيم على أن يتحول الترقيم المؤقت الى نهائي بعد انقضاء مدة 04 أشهر بشرط عدم وجود اعتراضات عليه¹.

ج- الترقيم لمدة سنتين: ويتعلق بالعقارات التي ليست لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكياتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد التقادم المكسب، كما يطبق هذا الترقيم لفائدة الدولة في حالة العقارات الشاغرة والتي ليس لها مالك ولا يحوزها أحد²، كما يطبق عندما تكون عناصر التحقيق المخفية للحيازة غير كافية إذا لم يتمكن حائزا لعقار من إثبات مدة الحيازة التي تمكنه من اكتساب الملكية عملا بأحكام التقادم المكسب³، كما يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة لعقد ملكية غير دقيق، أو إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، أو كان هناك نزاع فيما يخص الحدود ولا يوجد توافق على حد مشترك⁴.

د- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة: جاءت المادة 67 القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لإستحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا بإسم الدولة، في حالة احتجاج مبرر سند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين من مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 138.

² اسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2006/2005، ص 28.

³ كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 03 ديسمبر 2019، ص 156.

⁴ عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منوري، قسنطينة، 2018/2017، ص 140.

الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم المطالب به باسم مالكه¹، غير أن هذه المادة عدلت بالمادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية 2018، ثم صدرت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 المتعلقة بتسوية العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح والتي جاءت لتفسير كيفية تطبيق المادة 89² والسندات الواجب تقديمها.

هـ - الترقيم النهائي: إذا أثبت التحقيق العقاري بأن السند المثبت للملكية العقارية دقيق وذو حجية في الإثبات، ومعتد به قانوناً فيكون الترقيم نهائياً للعقارات، ومن بين السندات والعقود المثبتة لمليكتهم كالسندات الرسمية والأحكام القضائية، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء³.

1-1-4-إعداد مجموعة البطاقات العقارية: بعد الانتهاء من عملية إيداع وثائق المسح التي تكون محلاً للشهر ضمن البطاقات العقارية التي تعتبر من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، يشرع المحافظ العقاري في تأسيس هذه البطاقات وفق النموذج المحدد بمقتضى قرار وزير المالية⁴، ولقد نصت المادة 14 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره على ذلك.

¹ أنظر المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة في 31-12-2014، ص 24.

² أنظر المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، عدد 76، المؤرخة في 28-12-2017، ص 40-39.

³ أنظر المذكرة رقم 4060، المؤرخة في 05 أبريل 2018، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

⁴ أنظر المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق، المادة 61⁴.

• أنواع البطاقات العقارية: وتقسم إلى ثلاثة أنواع:

1. بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية P R 1)¹.

2. بطاقات العقارات الحضرية: يتم إنشاؤها عندما يتعلق الأمر بعقارات واقعة في المحيط الحضري، وهي نوعين:

- البطاقة العامة للعقار PR 2²

- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة PR3³

3. البطاقة الأبجدية⁴: إذ يلزم المحافظ العقاري بمسكها إلى جانب البطاقات العينية امتثالاً لنص المادة 44 من المرسوم رقم 63-76.

. النسبة للمناطق غير مسموحة: يتم مسك بطاقات عقارية أبجدية⁵، حسب كل مالك طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية كما جاءت به المادة 27 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

وللإشارة أنه عند الإنتهاء من عملية المسح والتحقيق العقاري، وعندما تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وعندما يعلم المواطن بهاته العملية فيتوجه إلى المحافظ المتواجد بها العقار من أجل استخراج الدفتر العقاري وهنا تطلب منه الإدارة بعض الوثائق وهي عقد ملكية العقار وشهادة ميلاد الخاصة به ونسخة عن بطاقة التعريف الوطنية، ولقد اشترط في القانون الجديد أن تكون بيومترية، أما إذا كان العقار على الشيوع فيجب احضار نفس الملف للطرف

أنظر للملحق، رقم 5¹.

² أنظر للملحق، رقم 6.

أنظر للملحق، رقم 7³.

أنظر للملحق، رقم 8⁴.

أنظر للملحق، رقم 9⁵.

الثاني، أما إذا كانو ورثة فزيادة على هذا الملف يجب احضار الفريضة + شهادة ميلاد كل الورثة + نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكل الورثة، ويجب استخراج وثيقة CC12،¹ والتي بها حالة القسم أي القسم والرقم لهذا العقار، وإذا كانت معلومة أي باسم مالكة الحقيقي أم مجهولة وهذه الأخيرة تكون من الحالات الصعبة على المواطن الخروج من حالة المجهول²، تتطلب منه الصبر والوقت لأنها بها اجراءات كثيرة خصوصا إذا كان يملك عقد غير مشهر فهنا أصبح عليه اللجوء إلى القضاء، أما إذا كان كل شيء عادي فيقبل ملفه في الإدارة وهنا يتوجب عليه دفع مبلغ الرسوم لهذا الدفتر، وكل عقار لديه مبلغ خاص به كما هو مبين في رسم الإشهار العقاري³، ثم يؤشر على الدفتر العقاري والبطاقة العقارية من خلال العقد ووثيقة T10 ويجب أن تكون المعلومات متطابقة فقد يحصل وان تكون المساحة في العقد و T10 غير متطابقة نوعا ما فهنا يسأل المواطن عن قبوله لها في حالة الزيادة أو النقصان فإذا قبل يبصم ويمضي عليها أما إذا لم يقبل فهنا يرجع الملف الى المسح من أجل اعادة الاجراءات وارجاع المساحة الناقصة له⁴، أما في حالة الزيادة فهي القانون إذا كانت الزيادة 5 أمتار فقط فهي عادي، أما إذا كانت الزيادة أكثر فتطلب منه الإدارة تسوية وضعيته بشراء تلك الزيادة من أملاك الدولة بعقد إداري.

¹ أنظر للملحق، رقم 9-1.

² أنظر الملحق، رقم 10 .

³ أنظر الملحق 11، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 76 المؤرخ في 09 ربيع الثاني عام

1439 هـ/28 ديسمبر 2017، الباب الثالث عشر، مكرر رسم الإشهار العقاري، ص 10-11 .

⁴ أنظر الملحق، رقم 12.

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

هي المرحلة القانونية الأخيرة من مراحل اعداد الدفتر العقاري، حيث بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يسلم لكل شخص ثبت حقه نهائياً في مجموعة البطاقات العقارية كمالك العقار الدفتر العقاري¹ المعد من طرف المحافظ العقاري وفق الشكليات والإجراءات التي تعرضنا لها سابقاً، والذي تتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، طبقاً لنص المادة 46 من المرسوم 63-76: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة"². وفي هذه الحالة يسلم الدفتر للمالك إذا كان هو صاحب العقار وليس معه أشخاص على الشيوع.

1-1- في حالة الملكية الشائعة: نظراً لمبدأ أوحداوية الدفتر العقاري ومبدأ التخصيص إلى نظام الشهر العيني والذي يقتضي بتخصيص بطاقة عقارية واحدة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعتها (مفرزة أو مشاعة)، فلا يسلم إلا دفترًا عقاريًا واحدًا للملاك على الشيوع، طبقاً لنص المادة 47 من المرسوم 63-76: "يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياع يعد دفترًا واحدًا ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري³ وفي حالة عدم استلامه يبقى الدفتر محتفظ به لدى المحافظة العقاري.

كما صدرت في هذا الشأن مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 03 جوان 2007 المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك رفض حائزته تسليمه للمالكين معه في الشيوع بمناسبة تصرفهم في حصصهم⁴

¹ أنظر الملحق، رقم 12.

² أنظر المادة 46/1 من المرسوم 63-76 السابق ذكره.

³ أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق ذكره.

⁴ راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 03 جوان 2007، المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك، رفض حائزته تسليمه للمالكين معه في الشيوع، ص 123-125 .

1-2- في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة: يقوم المحافظ

العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ودفتر عقاري لكل واحدة منهم، ويحفظ الدفتر السابق في الأرشفة، ويشير في صفحاته بأنه ألغي وفي البطاقة الأولى يجب كتابة عبارة (انفجرت أو انقسمت) إلى الأقسام الجديدة .

1-3- في حالة تلف أو ضياع الدفتر العقاري: فهذا يجب أن يتقدم مالك العقار إلى المحافظة

العقارية ويملاء استمارة "نموذج ضياع الدفتر"، ويمضي ويصم فيها ثم يأخذها إلى البلدية من أجل المصادقة عليها، ويرجعها إلى المحافظة مع دفع الرسوم وهو مبلغ 500 دج وذلك من أجل استخراج نسخة ثانية من الدفتر العقاري، أما في حالة تلفه فيحضر المالك دفتريه معه ويودعه مع طلب خطي من أجل استخراج نسخة ثانية، وتتقل فيه جميع البيانات من البطاقة العقارية ويكون التسليم نفسه مثل الدفتر الأول .

1-3-1- ضبط الدفتر العقاري: نصت على ذلك المادة 46/02 من نفس المرسوم وكل نقل

لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.¹ فهي حالة البيع يودع الدفتر الذي كان لدى البائع مع عقد البيع المبرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية ويؤشر عليه بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر إلى المالك الجديد.

¹. أنظر المادة 46/02 من المرسوم رقم 76-63، السابق ذكره.

ملخص الفصل الأول

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

الفصل الثاني: **الحجية القانونية للدفتر العقاري**

تمهيد: يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات في الأماكن المسموح بها، كما نصت عليه المادة 33 من المرسوم رقم 73/32 المتعلق بإثبات حقوق الملكية الخاصة، والتي تنص على الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة بطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدثّة، وتتشكل حسب كيفية التي ستحدّد لنصوص اللاحقة، كما تنص المادة 19 من الأمر رقم 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

غير أن الإشكالية المثارة في هذا الشأن هي مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية، وهل اعتمد المشرع الجزائري معيار الحجية المطلقة أم الحجية النسبية؟ ومن خلال هذا المنطلق، يجب التعرف على دور الدفتر العقاري في ملكية العقارات من خلال معرفة المبادئ التي ترتكز عليها حجيته، ومتى يؤثر ذلك على الملكية العقارية، ثم معرفة المعيار الذي اعتمده المشرع الجزائري في إعطاء حجة قانونية للدفتر العقاري، ومدى انسجام موقف القضاء منه من خلال الأحكام الصادرة بشأن المنازعات المعروضة أمام المحاكم، وأهم المنازعات المعروضة حول الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري.

المبحث الأول: دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية

يهدف المشرع الجزائري من وراء سن نظام الشهر العقاري إلى تنظيم ملكية العقارات وتوفير ضمانها وحمايتها بشكل كافٍ لمن تنتقل إليه ملكية الحق العيني العقاري أو ترتب له الحق العيني العقاري، وقطع سبيل على منازعات المحتملة بخصوص الحقوق العينية المترتبة على العقارات المشهورة والمقيدة بالسجل العقاري، وإقامة نظام عقاري على أسس مبنية بتوفير أكبر قدر من الاطمئنان للمتعاملين بالعقار، الأمر الذي يسهم في تطوير الائتمان العقاري وازدهاره واستقرار المعاملات¹.

¹ إبراهيم بن يامة، سليمان، نظام الشهر العقاري ودوره على حماية الحقوق العينية العقارية-دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري-، مجلة العلوم الإنسانية للجامعة أم البواقي، المجلد 06، العدد 01 جوان 2019، ص 47.

المطلب الأول: مبادئ الحجية القانونية وطبيعة القوة الثبوتية للدفتر العقاري

استناداً إلى خصائص النظام الشهر العقاري، والتي تعتبر دليلاً على حجية الملكية العقارية والتي تقوم على مبادئ سنعرضها في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سنتعرض لطبيعة هذه الحجية. فهناك اتجاهان، حيث يتبنى فريق من الفقهاء حجية المطلقة، في حين يتجه الفريق الثاني إلى نسبية الدفتر العقاري، ويستند كل فريق على حجية من نصوص قانونية وأحكام قضائية.

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي:

1-1- مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري

يهدف هذا المبدأ إلى إثبات أن تسجيل ينتج حقوق ينتج عنه حجية بين الأطراف وعلى الغير، ولذلك يجب تسجيلها، وأن هذه الحقوق تستمد وجودها من الدفتر. فإذا كانت حيازة السند تثبت الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار، وهو سند يكرس استقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من جهة أخرى. لذلك يعتبر قانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلاً وليس لها أثر قانوني¹. كما أن الملكية لا تنتقل في العقار بين المتعاقدين إلا إذا دعت الإجراءات والقوانين التي تدير مصلحة الشهر

¹ نسيمه حشود، "الحجية القانونية للدفتر العقاري"، حوليات الجامعة الجزائرية 01، الجزء الثاني، العدد 31، ص 25.

العقاري. في العقد الرسمي المتخذ للشكل القانوني الصحيح. إذا لم يكن مشهوراً، يبقى مصاباً بالشلل ولا ينتج الأثر العيني.¹

1-2- مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري

يعني أن كل ما يتم تسجيله هو عبارة عن الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، وكل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق، ولا يمكن الطعن فيه إلا بتزوير.

وعليه، فإن المحافظ العقاري يقوم بتحقيق في الوثائق المقدمة له ومراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتفادي كل أسباب الطعن وضمان الحقوق من التدليس والغش.²

1-3- مبدأ عدم احتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري

يقصد بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري هي فقط ما يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير، ولا يمكن للغير احتجاج بأن هناك قيوداً أو رهوناً أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به.³

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، القسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 63.

² نسيم حشود، " الحجية القانونية للدفتر العقاري"، حوليات الجامعة الجزائرية 01، الجزء الثاني، العدد 31، ص 25.

³ نسيم حشود، نفس المرجع، ص 25.

1-4- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري

يقضي هذا المبدأ بأنه لا يمكن لأي شخص اكتساب عقار بالتقادم بوضع يده عليه إذا كانت الحقوق مسجلة في الدفتر العقاري وبطاقة العقارية. لذلك، لا جدوى من حيازته في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت عملية المسح وسلمت لأصحابها المالكين للدفاتر العقارية. وبالتالي، لا يسقط حقهم بأي شكل من الأشكال. هذا هو الهدف المشرع بإقرار عدم جواز اكتساب الملكية المسجلة بموجب دفتر العقاري عن طريق التقادم، لأن هذا يؤدي إلى الزوال وإهدار الحجية التي أخفاها القانون عن هذا الدفتر.¹

الفرع الثاني: طبيعة القوة الثبوتية للدفتر العقاري

تعتبر البيانات الواردة في الدفتر العقاري المنشأ بعد اتمام عملية المسح العام للأراضي حجية على ما تضمنته، وهي حقيقة لا يعترىها غموض أو لبس أو شك. فصاحب الدفتر هو المالك الحقيقي للعقار المقيد في بياناته، سواء كانت إيجابية أو سلبية كالديون والتأمينات العينية. بالرغم من أن التشريع الجزائري هو السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات في الأماكن المسموح بها، إلا أنه ظهر اتجاه يأخذ بفكرة نسبية الدفتر العقاري يمكن الطعن فيه.²

2-1- الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي بوجوب إطفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ويستدلون في ذلك بأنه باعتبار الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي إلى الوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه للمالك العقار إلا بعد مرور بأجراءات تقنية وقانونية تشمل تحقيق ميداني يقوم به

¹ أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02،

جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 313.314.

² بومعروف العربي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي التأمين العدالة وتأمين الاستقرار الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات

القانونية، المجلد 07 العدد، ديسمبر، 2022، ص 779.

لجان مسح العقارات التي يضم موظفين مختصين في المجالين التقني والقانوني تتكفل بالتحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدتها تحت رئاسة أحد القضاة المحاكم،¹ فالهدف من هذه الإجراءات المعقدة لعملية المسح هو تطهير العقارات من كل أعباء وتكريس الحقوق المتعلقة بها، فيحظى سند الملكية والمتمثل في دفتر العقار بسند وحيد في مجال الملكية العقارية في نظام سجل العقارات بقوة الثبوتية المطلقة لتسهيل المعاملات وبعث الثقة الأكبر للائتمان العقاري.²

وما يزيد من قوة الثبوتية لأصحاب هذا الرأي هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، فلا يمكن احتجاج إلا بالحقوق المقيدة في السجل العيني سوى في مواجهة الأطراف أو الغير. وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 33 من مرسوم 32/ 73 والتي تنص على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الطريقة التي ستحدد في نصوص اللاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة بينة في شأن الملكية العقارية³. وأكد عليه المشرع في نص المادة 16 من الأمر 74 / 75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي تنص العقود الإدارية والاتفاقات الرامية لإنشاء نقل، تصريح، تغيير، أو الغاء حق عيني لن تولد أثر حتى بين الطرفين إلا من تاريخ إشهارها في السجل العقاري.⁴ كما كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 19 من الأمر 74/75 بإعتبار الدفتر العقاري هو سند الوحيد لملكية العقارية.⁵

¹ أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 313.

² بمليلود مبخوت، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية وأشكالته، مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، لسنة 2018/2019، ص 315.

³ أنظر المادة 33 من المرسوم رقم 32-73.

⁴ أنظر المادة 16 من الأمر رقم 74-75.

⁵ أنظر المادة 19 من نفس الأمر .

مما يعني أن المشرع الجزائري أقر بشكل واضح ومعلن وصريح القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية. فالهدف المشرع الجزائري في النظام الشهر العيني هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق وما على من يدعي خلاف ما ورد في البطاقة العقارية والدفتر العقاري الا باللجوء للقضاء، حيث نصت المادة 16 فقرة واحدة من مرسوم 63/76 لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفعل إلا عن طريق القضاء، مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر الدعوة قبل رفعها.¹

وتجدر الإشارة إلى أن الدول التي اتخذت في تشريعاتها بعنوان المطلقة للدفتر العقاري أمنت هذا المبدأ بإنشاء صندوق للضمان ليتم اللجوء إليه في حالة ثبوت الحق المخالف لما هو مقيد في الدفتر العقاري سواء بتسجيل عقار باسم المالك غير الحقيقي وظهور مالك حقيقي أو بوجود أخطاء مادية معتبرة في المساحة المقيدة بالدفتر. وما على المتضرر في هذه الحالة سوى التقدم إلى العدالة بطلب تعويض الذي يتكفل به صندوق الضمان المنشأ لهذا الغرض، مثل ما هو معمول به في النظامين الألماني والمغربي.²

2-2- الحجية النسبية للدفتر العقاري

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له القوة الثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين مهما تحصل الغير على دفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بُني على باطل

¹ المرسوم 63-76، المرجع السابق، المادة 16.

² الذهبي خليفة، مقال بعنوان أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022، ص 320.

فهو باطل¹، وحجة في ذلك ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 16 من مرسوم 63 / 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. هذه المادة القانونية توضح أن المشرع قلل من مبدأ حجية المطلقة للحقوق المقيدة في النظام الشهر العقاري وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ، والذي بمقتضى بإمكان الأشخاص عن طريق القضاء في الحقوق الثابتة حتى لو كان ذلك بعد الترقيم النهائي لعقارات في محافظة العقارية.

لأن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستورياً لا يمكن التنازل عنه، وعلى من يدعي الحق في الدفتر العقاري أن يثبت ملكيته للحق الموجود في دفتر العقار دون إهدار للحقوق الثابتة فيهم، لأن هناك العديد من الحيل القانونية والأساليب غير الشرعية للحصول على الدفاتر العقارية تسلب الملاك الحقيقيين لعقاراتهم². وأيضاً، بما أن النتائج المتعلقة بالمسح العام غير دقيقة بالشكل الكافي الذي يمنع الدفتر العقاري من الحصول على القوة الثابتية المطلقة باعتماداً على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحياناً أخطاء الغرفة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار، مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود. لذلك، فإن اللجوء إلى القضاء يعتبر سبيلاً منصفاً وعادلاً لاستعادة الحقوق للأفراد³.

من خلال استقرار آراء السابقين في اتجاه الثاني. واعتمد الحجج الواضحة والقوية من حيث النصوص القانونية والمبادئ العامة للقانون، أبرزها أعمال مسح العقاري والتحقيق والذي قد تتسم بالأخطاء، والحجية النسبية للدفتر العقاري التي تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية. أما اتجاه الأول، فلم يكن واضحاً ودقيقاً في أدلته وبراهينه.

¹ أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق ذكره.

² العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، التخصص علوم القانونية، قسم العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015، ص 203.

³ بلعربي نور الدين، النظم القانوني للدفتر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص 55.

المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري

يعتبر حق الملكية من أقوى الحقوق العينية الأصلية وأوسعها نطاقاً، فهو الحق العيني الوحيد الذي يمنح كل السلطات التي يمكن للشخص ممارستها على الشيء، فمالك الشيء وحده له الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه، فهو حق جامع مانع مقصور على صاحبه. وترتبط الملكية العقارية بالدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً يثبت هذه الملكية¹، إلا أن المشرع الجزائري تدخل وقلل من قوة الثبوتية لهذا السند، وذلك عندما أقر بالطعن عن طريق القضاء في هذا السند. كما أن القضاء اتخذ موقفاً من ذلك عندما أقر بالطعن عن طريق الأحكام التي أصدرها في هذا الشأن، والتي سنتطرق إليها وإلى موقف المشرع أيضاً.

الفرع الأول: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

لا يستند تسجيل العقارات الممنوحة باسم المالك دائماً على العقود الرسمية التي تثبت هذه الملكية، بل هناك بعض الحالات التي تُسجل باسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود وإعطاء دفتر العقاري حجية مطلقة قد تضيع حقوق الأشخاص. المادة 85 من المرسوم 76/63 تتعلق بحق الأفراد في الطعن على دفتر العقاري، ومنهم في الحقوق المشهورة وهذا أكدته المادة 16 من المرسوم نفسه. غاية المشرع في ذلك هي حماية الحقوق الغير حسن النية.² يعتبر المشرع الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، وكذلك ما تناولته

¹ انجي هند زهور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل النظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2016/2015، ص 141.

² زبدة نور الدين، مقال بعنوان "الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص"، جامعة شلف، الجزائر، العدد الثامن عشر، جوان 2017.

المادة 33 في فقرتها الثالثة من المرسوم 73/32 التي نصت بصراحة على أن الأملاك المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية الواردة في الدفتر العقاري يمكن تصحيحها.¹

. يمكن القول بأن المشرع الجزائري نجح في جعل الدفتر العقاري ذو حجية نسبية، وتدعيماً لهذا الموقف يمكن استخلاص بعض الملاحظات:

- **الملاحظة الأولى:** لا يمكن اعتبار الدفتر مطلقاً إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره لعدة أسباب، أو لها قد يحمل أن يتم كتابة العقار تابعاً لأمالك الدولة، وبعد فترة ليتم اكتشاف ذلك، حيث لا يمكن للمالك منع الدولة من استرجاع حقها ومعاقبته، خاصةً إذا كان الحائز للعقار يعلم أنه مالك الدولة.
- **الملاحظة الثانية:** أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار مدة السنتين المتعلقة بالترقيم المؤقت مدة قانونية معقولة لاكتساب حق الملكية بالتقادم، طبقاً لنص المادة 827 من قانون المدنية المحددة بخمسة عشر سنة.²
- **الملاحظة الثالثة:** قابلية الدفتر العقاري للطعن أمام القضاء تفقد الثقة، كونها تتناقض مبدأ الائتمان والاطمئنان الذي من المفترض أن يمنحه الدفتر العقاري، مما يجعل ملكية المؤقتة بشكل غير مباشر ويكون المعرض للإلغاء في أي وقت، ومنها المطلقة، تتناقض مع حماية الملكية والائتمان العقاري. ومن غير المعقول الإبقاء على مجال الطعن مفتوحاً، بل يجب تحديد مدة معقولة تسقط بها رفع الدعوى لحماية الاستقرار في المعاملات، مع تحديد المدة

¹ بلعربي نور الدين، النظم القانوني للدفتر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص 60.

² عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 04، قسم القانون الخاص المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، نوفمبر 2017، ص 177.176.

في حالة العقارات التابعة لعملاء الدولة أو أملاك الوقفية، ولا سيما بالنسبة للحائزين سيء النية.¹

باستقراء النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري كمادة 33 من المرسوم رقم 73/32، والمادة 19 من الأمر رقم 75/74، بالإضافة إلى المادة 85 من المرسوم رقم 76/63، التي أكد من خلالها المشرع الجزائري على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية المثبتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات ملكية العقارية.²

الفرع الثاني: موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري

الملاحظ في هذا الشأن وجود اختلاف في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري. فرأت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 28 يونيو 2000 تحت رقم 197920 أن الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصوراً في الدفتر العقاري دون سؤال، وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إلغاؤه قضائياً. وكذلك في القرار الصادر بتاريخ 6 مارس 2001 تحت رقم 259635، حيث استبعد القاضي العقد الرسمي في مواجهة صاحب الدفتر العقاري وأسس قراره على المادة 19 من الأمر 75/74. الدفتر العقاري هو سند الملكية وقد سُلّم بعد استكمال تحقيق وإجراءات والشكليات المنصوص عليها في المرسوم، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.

¹ منار برباج، " الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2020/2019، ص 38.

² بوعجاج ياسين، " الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون العقاري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2021، ص 45.

. أما رأي الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 مارس 1994 تحت رقم 108200، اعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء والغائه.¹ وعليه، فإن القرار الصادر عن المحكمة العليا عن طريق غرفتها العقارية قد تماشى مع المشرع الجزائري ولم يخالفه. وجاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 أن يؤسس الدفتر العقاري قانوناً بعد استكمال الإجراءات والشكاوى والآجال، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.

يتبين من خلال هذا القرار رقم 197920 المذكور أعلاه أنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من دفتر العقاري في الملف الموضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار، وإلا سيتم حكم بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة طبقاً لمواد 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. غير أنه يجب الإشارة إلى أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكتسب من طرف الغير، وهذا ما أكدته القضاء المحكمة العليا في قرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 يوليو 2008². إذا دامت مدة حيازته 15 سنة كاملة. وذلك للأسباب التالية:

- عدم وجود نص قانوني تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي المسوَّحة. وهذا يعكس ما ذهب إليه التشريعات المقارنة.³

¹ صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل لشهادة الماستر في الحقوق، تختث قانون أعمال، جامعة عربي بن المهدي، أم البواقي، 2018/2019، ص 53.

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التسريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 270.269.

³ نورة أورحمون، "إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري"، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 187.

- أصل في الاكتساب العقاري هو استغلال والانتفاع به، لكن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة 15 سنة يعتبر بمثابة التنازل ضمني عنها، وبالتالي الأولى بملكيتها حائزة ومستغلة لفترة القانونية، وإلا اعتبر تعسفًا في استعمال الحق. وهذا ما أشارت إليه المواد 48 و 49 من قانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.¹

الحجز العقاري وفق القانون المدني يُعتبر من أسباب اكتساب الملكية العقارية، مثل عقد الاستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والائتمان بالعقار، والشفعة.

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

تعد مرحلتي الإيداع وإجراء الشهر من مراحل الأولية بعد عملية المسح العقاري، ونظرًا لخصوصيتها باعتبارها نقطة هامة وأساسية في إقرار الحقوق الملكية ومنه تسليم الدفتر العقاري لأصحابه. مما قد ينشأ منازعات أمام المحافظة العقارية فيما يخص الإيداع وإجراءات الشهر. ويمكن أن تصل هذه المنازعات إلى القضاء لإلغاء الدفتر العقاري بدعوى يرفعها الغير الذي يكون متضررًا من تسليم هذا الدفتر. وعليه، نخصص في بحثنا هذا (منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظة العقارية) في **المطلب الأول**. أما **المطلب الثاني**، (فنخصصه لمنازعات الدفتر العقاري أمام القضاء).

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

للمحافظ العقاري سلطة التحقيق في هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل إثبات، وكذلك في قانونية السندات المطلوبة قصد شهرها، ومتى كان المحرر مُراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميًا ومستوفيًا لكافة الشروط، قامت المحافظة العقارية بإجراء الشهر، مراعية في

¹ جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، لسنة 2018، ص 208.

ذلك مرتبة الأسبقية للإيداع¹. أما إذا كان المحرر غير مستوفي للشيء من ذلك، يتعين على المحافظة العقارية رفض إعلانه بعد فحصها لمجمل الوثائق الخاضعة لاشهار العقاري، وتبيان وجه النقص والخلل فيها. وقد نجد اختلافًا في الوثائق المشهورة أو حالات سهو تؤثر على بعض البيانات، وهنا نكون أمام رفض الإجراء. وفي كلتا الحالتين، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق وفقاً للإجراءات المعينة. وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: رفض الإيداع

1-1- المقصود برفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر لها محل وأجال قانونية يجب احترامها لكي يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له²، فعملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير والمحافظ عقاريمطالب خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على تصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات والسندات المرتكز عليها في عملية المسح وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة³. الأصل في رفض الإيداع أن يكون فوراً و كلياً، غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل منفعة العمومية يكون جزئياً كذلك، في حالة المزايدات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، يكون النزاع جزئياً في حالة ما، إذا كانت الوثيقة المودعة قبل الشهر تتضمن امتيازاً

¹ وهيبة عثمانة، " النظام القانوني للشهر العقاري - دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الزكتوراء العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015، ص 110.

² زهرة بن عمار، " دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري"، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010، ص 150.

³ بلقاسم بواشري، " إجراءات الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014، ص 36.

أو رهناً أو نسخة من تنبيه المساوي للحجز، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز.¹

1-2- أسباب رفض الإيداع

حصرها المشرع الجزائري في النص المادة 100 من مرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فيما يلي:

- عدم تقديم دفتر العقاري لمحافظ العقاري.
- عدم تقديم المستخرج من مسح الأراضي.
- في حالة تغيير حدود ملكية الوثائق القياسية.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف أو على شرط الشخصي مخالفاً للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من نفس المرسوم. بشكل عام، عندما لا يتم تسليم أي وثيقة إلى محافظ لم يتم تقديمها أو لم تُقدم الأدلة المطلوبة.
- عندما لا يستجيب تعيين العقارات لأحكام المادة 64 أو عندما لا تكون الجداول محررة على استمارات تقديم الإدارة، وعندما تظهر الصور الرسمية أو نسخ المودعة قصد الاطلاع، أو عندما يكون العقد الذي تم تقديمه للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوافر الشروط الشكائية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به والعمل في حالة مخالفة أحكام المواد من 67- 71.² كما وردت في المادة 353 من قانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب أحكام المادة 10 من قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003

¹ أنظر المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المرجع السابق.

² أنظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المرجع السابق.

والمتضمن قانون المالية لسنة 2004، حالتين يمكن اعتبارهما سبباً من أسباب رفض الإيداع هما: غياب التصريح التقييمي للعقار وعدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري.¹

1-3- إجراءات رفض الإيداع

قبل إجراء الإشهار العقاري، يقوم المحافظ العقاري مع أعوانه بفحص الوثائق المقدمة له للإشهار، ويبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل 15 يوماً من تاريخ الإيداع بالعيوب المكتشفة على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، ويُعلّق على البطاقة العقارية "إجراء قيد الانتظار".²

ويستوجب أن يكون الرفض مسبباً، ويتم تبليغه إلى المحرر العقد شخصياً الذي يمضي اعترافه بذلك، وأما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام الموجهة إلى المواطن المعني به في السند محل النزاع³، ويجب أن تحتوي هذه الرسالة على تاريخ الرفض وأسبابه والسند القانوني الذي أسس عليه المحافظ العقاري قراره، مع توقيع هذا الأخير وتوقيع المحافظة العقارية⁴، والتزام بالمدة القانونية 15 يوماً من تاريخ الإيداع. بعد نهاية هذه الإجراءات يُبلغ الأطراف المعنية بقرار الرفض. فإذا قام المحرر العقد بتدارك الخطأ وتصحيحه، يُقبل الإيداع ويُنفذ الإجراء الشهرة، أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ مخطئ، يمكن الطعن أمام القضاء في الغرفة الإدارية في مهلة شهرين.⁵

¹ أنظر المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن القانون المالية لسنة 2004، الجريدة

الرسمية، العدد 83، الصادر في 29/12/2003، ص 06.

² زهرة بن عمار، المذكرة السابق ذكرها، ص 155.

³ زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون الخاص، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2007، ص 47.

⁴ أنظر الملحق رقم 14.

⁵ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2003، ص 117.

الفرع الثاني: رفض الإجراء

2-1- المقصود برفض الإجراء

هي إجراءات الرقابة الدقيقة والتفتيش العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة الأولية. فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة، يمكن للمحافظ العقاري إصدار القرار برفض الإجراء¹، وفي بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل مجموعة البطاقات العقارية لإزالة الشك والتأكد من صحة العقود والوثائق.

2-2- أسباب رفض الإجراءات

تُضمنتها المادة 101 من مرسوم التنفيذ رقم 63/76 بشكل تفصيلي. على سبيل الحصر، عندما تكون:

- الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.
- مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95، غير صحيح.
- تعيين الأطراف والعقارات أو الشروط الشخصية كما هو محدد في المادة 65، غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.
- صفة المتصرف أو الحائز الأخير كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.
- تحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف أن الحق الغير قابل للتصرف.

¹ زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 154.

- العقد الذي قدمه للإشهار مشوبًا بأحد الأسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 يظهر وقت التوقيع على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.¹

2-3- إجراءات رفض الإجراء

الإجراء يتطلب المراقبة الدقيقة والفحص المعمق للوثيقة التي تم قبول إيداعها، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المسجلة على المجموعة البطاقات العقارية.² ويُبلغ المعنيين بالأمر خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع بالعيوب المكتشفة على الوثائق لقيام بتصحيحها³ أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، ويُعلّق على البطاقة العقارية عبارة "إجراء قيد الانتظار". ويتم التبليغ بنفس الطريقة والإجراءات المتبعة في حالة رفض الإيداع.⁴ بعد اكتمال الوثائق، يؤثر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "الإجراء قيد الانتظار"، ويُنفذ الإجراء النهائي له أثرًا رجعيًا إلى تاريخ الإيداع من أجل ترتيب في السجل الإيداع. ولكن إذا لم يتم الموقع بتسليم شهادة الهوية خلال الفترة المحددة لاكمال الوثائق الناقصة أو إيداع الوثائق التعديلية، أو أبلغ المحافظ العقاري عن رفض أو عدم قدرته على تنفيذ التزاماتهم، فإن الإجراء يُرفض ويُكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في عمود مخصص للملاحظات⁵، مُوضّحًا في تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار. وعلى المحافظ العقاري إعادة الوثيقة محل الرفض إلى الموقع مع تصديق برسالة موصى عليها، أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة، لتقادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار.⁶

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

² أنظر المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، نفس المرجع.

³ أنظر الملاحق رقم 15.

⁴ لبيى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة، 2011/2012، ص 68.

⁵ زهرة بن عمار، المذكرة السابق ذكرها، ص 155.

⁶ زهرة بن عمار، المذكرة السابق ذكرها، ص 155.

أما إذا كان الخطأ المكتشف يتعلق بوثيقة تم إشهارها، فإنه يصحح عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة تضم الأشكال القانونية وتهدف إلى تعديل وثيقة الخاطئة التي تم إشهارها، وجميع التوقيعات اللازمة تُكتب على البطاقات والدفتر العقاري للإشارة إلى الأخطاء والتعديلات. وفي حالة عدم تعديل الخطأ من قبل الموقع على شهادة الهوية، يُعلمه المحافظ العقاري برفض الإجراء في شهر الحق المشهر في الوثيقة الخاطئة.¹ وعندما يصبح الرفض إجراءً نهائياً، يقوم المحافظ العقاري بتطبيق قرار رفض الإجراء النهائي الموقع على شهادة الهوية خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة 15 يوماً ممنوحة لتسوية، مع إرجاع الوثيقة محل الرفض بعد وضع توقيع مؤرخ وموقع مع توضيح قرار رفض الإجراء، ويكون ذلك مباشراً أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.² وتُصدر الإشارة إلى أن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من رفض الإيداع وإجراء وتبليغها للمعني بالأمر في الأجل القانونية قابلة للطعن فيها من قبل هذا الأخير أمام القضاء، وهو حقه المكفول بنص المادة 24 من أمر 74/75 المذكور سابقاً تكون "قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهاز القضائي المختصة إقليمياً".³

كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من مرسوم 63/76 المذكور، "على أن تاريخ الاشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها نقطة الانطلاق لأجل الشهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر أن يقدم الطعن". يستنتج من مادتين أن القرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو إجراء يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهي غرفة الادارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه، وتم استبدالها حالياً بالمحاكم الادارية بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30/05/1998، حيث تصدر قراراته برفض الاجراءات أو إيداع تعد قرارات الادارية حسب المادة سبعة من قانون الاجراءات

¹ أنظر المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

² كريم قان، "نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، قسم قانون

الأعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2011/2012، ص 149.

³ أنظر المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره

المدنية.¹

توجه الدعوة لإلغاء القرار إلى سيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته، المحافظ العقاري الذي أصدر القرار بصفته ممثلاً لوزير المالية على مستوى المحلي. أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية، تنتقل من مدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى مدير العام على مستوى المركزي، إذ يتابع شخصياً المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة.²

أما في حالة إصدار قرار ورفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ، فإن هذا القرار يبلغ إلى مدير الولاية الذي يباشر دعوى الغاء قرار إداري استناداً لأحكام المادة 10 من مرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 ومذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/03/27 التي تلتزم المحافظين العقاريين بالغاء في حين ودون أي شروط وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء.³

لكن يلاحظ في حياة العملية أن الكثير من المتضررين قبل اللجوء لهم للقضاء يتقدمون بشكوى إلى مديرية الولاية للحفظ العقاري بصفتها مسؤولة الأولى عن الأعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن اختصاصها الإقليمي.⁴

تنتهي المنازعة بقرار إيداع وإجراء الذي طعن فيه من قبل المدعي بصدور حكم نهائي يقضي إما بالغاء القرار، المحافظ العقاري مؤيداً لطلبات المدعي والذي يجب عليه استكمال عمليات وإجراءات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغي من طرف القضاء، أو رفض

¹ كريم قان، "نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 150.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 122.

³ بلعربي نور الدين، "النظام القانوني للدفتر العقاري" المرجع السابق، ص 66.

⁴ جمال عبد الناصر مانع، "الإختصاص القضائي في الإلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر، ص 12.

الدعوى والحكم بصحة القرار المحافظ العقاري، وبذلك يصبح رفضه نهائياً، ويكون قرار القضاء الإداري قابلاً للاستئناف أمام المجلس الدولة، ويتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بالغاء بعد حيازة الحكم القضائي بالغاء لقوة الشيء المقضي فيه، أي بعد استنفاد كافة طرق الطعن العادية.¹

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه هو المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع، مستنداً في ذلك إلى الوثائق التي لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعياً لإلغاء الدفتر العقاري واسترداد ملكيته، ويكون ذلك إما عن طريق القضاء الإداري أو العادي للفصل في النزاع، وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري

بعد عملية التقييم النهائي طبقاً للمادتين 12 و 14 من مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمعدل والمتمم، يتم إعداد الدفتر العقاري لفائدة المالك صاحب السند الرسمي، إذا لم يتلقَّ اعتراض خلال مرحلة التقييم المؤقت والمقدرة في سنتين (مادة 14). غير أنه قد يظهر أشخاص تكون عملية التقييم النهائي قد سلبت منهم حقوقاً عينية على هذه العقارات محل الدفاتر العقارية. وهنا لا يكون أمامهم سوى رفع دعوى الغاء الدفتر العقاري، وبما أن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، فإن إجراءات هذا النوع من الدعاوي الغاء الدفتر العقاري هي نفسها إجراءات المتبعة في الغاء القرار الإداري. فدعوى

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 144.

الالغاء هي دعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بغرض الغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات الخاصة والمحدثة قانوناً، ومن شروط رفع هذه الدعوى هناك شروط¹:

1-1- شروط عامة:

وتتمثل في الصفة والمصلحة وهي من نظام العام، ويمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه طبقاً لأحكام المادة 13 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1-2- الشروط الخاصة²:

1-2-1- الشروط الخاصة بالآجال:

باعتبار الدفتر العقاري قراراً إدارياً وباعتبار المادة 16 من مرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لم تحدد أجل الطعن في الترقيم النهائي، وحسب الرجوع إلى القاعدة العامة وهي الآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 من قانون الإجراءات المدنية.

1-2-2- الشروط الخاصة بالعريضة الدعوى:

يجب أن تكون عريضة الدعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة تُودع بأمانة ضبط من قبل المدعي أو وكيلهم أو محامين بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف³، ويجب شهر عريضة الافتتاح الدعوى لأنها منصبة على دعوى ذات طابع عقاري طبقاً لأحكام المادة 85 من مرسوم التنفيذي رقم 63/76. إن الدعوى والقضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو الغاء أو النقض

¹ حميداتو خديجة، "منازعات الدفتر العقاري" مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، لسنة 2013، ص 168.

² خلوفي رشيد، قانون منازعات الإدارية، الجزء الأول، تنظيم اختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2011، ص 63.

³ أنظر المادة 14 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة الرسمية، عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75.¹ وأيضا المادة 02/17 من قانون رقم 09/08: "يجب اشهار رفع الدعوى لدى المحافظة إذا تعلقت بالعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".² كما يجب أن تكون العريضة الموقعة من طرف المحامي وجوبا طبقا لأحكام المادة 815 من قانون رقم 09/08 وأيضا تمثيل الخصوم بالمحامي وجوبا أمام المحكمة الادارية تحت طائلة عدم قبول العريضة شكلا حسب المادة 826 من القانون نفسه باستثناء الدولة والأشخاص المعنويين المذكورة في المادة 800 من نفس القانون فيمكنها رفع دعواها أمام المحاكم الادارية بواسطة ممثلها القانوني وتوقيع عرائض الدعوى من طرفه طبقا لأحكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية.

وكمثال حي من ميدان العمل بالمحافظة العقارية بالأغواط عن منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري، ارتأينا تقديم هذه القضية التي تعتبر من بين الكثير من القضايا المعروضة على الجهاز القضائي فيما يخص دعوى الغاء الدفتر العقاري. حيث تقدمت الأستاذة / محامية لدى المحكمة العليا والمجلس الدولة بعريضة افتتاحية لالغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري³ لدى محكمة الإدارية بالأغواط بتاريخ 2024/03/10 لفائدة المدعين ورثة المرحوم ق.م. ضد المدعى عليهما الدولة والورثة المرحوم م.م. حيث إن المدعين ورثة شرعيين للمرحوم ق.م. حسب ما تؤكد فريضة المرحوم المحررة في 2018/04/18. حيث أنه والد المدعين وقيده حياته كان يسعى لاستخراج الدفتر العقاري للملكية العقارية الكائنة بخط الواد، مجموع الملكية رقم 02 قسم 24 بمساحة 6156.83 م² والذي آلت إلى والده بموجب عقد البيع في

¹ أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي قم 76-63، السابق ذكره.

² أنظر المادة 02/17 من القانون رقم 08-09، المرجع نفسه.

³ عريضة افتتاح دعوى الإلغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري بالمحكمة الإدارية بالأغواط، في 2024/03/10 لدى الأستاذة / / المحامية لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة .

1935/11/13 والمسجل بمصلحة التسجيل ببلدية والمصلحة الضرائب بالأغواط، وهو عقد له حجيته المطلقة حيث أن الوالد المدعين وأثناء تسوية ملكيته العقارية تفاجأ بدعوى أقامتها المرحومة (ق.م) على جزء من ملكيته العقارية السالفة الذكر وانتهت إلى صدور الحكم عقاري مؤرخ في 2017/07/08 قضى فيها برفض دعواها لعدم تأسيس مؤيد بقرار عقاري من غرفة العقارية لمجلس قضاء الأغواط. حيث أن المدعين استكملوا إجراء استخراج الدفتر العقاري الخاص من ملكيته العقارية السالفة الذكر بالرغم من نزاع من المعارضة (ق.م) والده المدة عليهم والذي انتهى بالحكم النهائي تتم إيداعه من طرف المحضر القضائي من أجل الاشهار الا انهم تفاجئوا برفض الاجراء الاشهار في 2021/04/03 بحجة أنهم لم يقدموا شهادة عدم الطعن بالنقض في القرار العقاري المؤرخ في 2017/11/07 وتم قيده لدى المحافظة العقارية لأجل شهره في 2021/04/11 وعندما طالب المدعين بتسليمهم دفتر الخاص بالملكيتهم العقارية الا انهم لم يتلقوا أي رد وبقي طلبهم معلق بدون سبب جدي وقانوني مما دفعهم الى اللجوء الى القضاء حيث ان المدعين يرفقون مراسلة داخلية بين مصالح المديرية أملاك الدولة لولاية أغواط حول تحقيق العقارية الواقع بمنطقة ممسوحة في 2010/04/03. يؤكد فيه أن ملكية المرحوم ق.م. مورث المدعين المتواجدين في القسم 228 مجموع ملكية 36 وأكد التحقيق أن كل أراضي المجاورة لها بخط الواد هي ملكيات خاصة وليست أملاك للدولة، حيث أن والد المدعي عليهم استولى على الأرض المدعين والتي هي ملكية خاصة بحصوله على قرار التنازل رقم 2900 من والي ولاية أغواط عندما كانت في الأرض مدرجة في حساب المجهول، لكن بعدما قامت مصالح الأملاك الدولة بتحقيق العقاري واكتشفت أن الأرض المدعين ملكية خاصة، أصدر والي ولاية أغواط في 2018/10/10 قرار رقم 5000 يتضمن الغاء قرار التنازل. وأثناء سريان النزاع العقاري بين والد المدعين والمرحومة ق.م. وورثة المدعي عليهم، حيث أن والد المدعي عليهم استخراج الدفتر العقاري رغم أن القرار الغاء الاستفادة صادر عن سيد والي ولاية أغواط كان قبل استخراج الدفتر العقاري لنفس الأرض محل نزاع، حيث أنه سبب الترقيم النهائي للأرض محل نزاع باسم والد المدعي عليهم بدون وجه

حق رغم أن المدعين مالكين للعقار بسندات ملكية رسمية تعود لسنة 1935.¹ لم تتمكن مصالح المحافظة العقارية من تسوية وضعية عقارهم وتسليمهم الدفتر العقاري الخاص بهم لوجود هذا الترقيم، والذي يترتب عنه الدفتر العقاري، حيث إنه طبقاً للمادة 16 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي تنص على أن القضاء وحده المختص للفصل في النزاع المتعلق بالترقيم النهائي. وحيث إن الدفتر العقاري محل دعوى الإلغاء مبني على العقد بيع إداري ناتج عن مدعي عليه الثاني تم الغاؤه بموجب قرار عن سيد والي ولاية الاغواط، وبالتالي أصبح الدفتر العقاري مبني على قرار الغي بقرار قبل استخراج الدفتر ولا يمكن للعدم أن يترتب أثر، لهذه الأسباب. يطلب المدعين من المحكمة قبول الدعوى شكلاً وفي أساس الموضوع الحكم بالغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري المترتب عنهم. وللإحتياط الحكم، وقبل الفصل في الموضوع، بتعيين خبير عقاري للانتقال إلى أرض النزاع والاطلاع على وثائق الطرفين وإثبات أن الترقيم هو ملكية خاصة وليست ملك للدولة.² عند صدور حكم الغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري واكتسابه حجية الأمر المقضي فيه يتم إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبهذا يترتب عليه آثار قانونية بالنسبة للأطراف الداعية وبالنسبة للمحافظة العقارية.

أولاً: آثار إلغاء الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف

في حال نجاح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن المدعي عليه أو الحائز على الدفتر يصبح فاقداً لصفة مالك، وبالتالي لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية³ سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على الحق

¹ عريضة افتتاح دعوى الإلغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري، نفس المرجع، ص 02.

² عريضة افتتاح دعوى الإلغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري، نفس المرجع، ص 03.

³ صلاح بركاني، " الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 69.

من حقوق الانتفاع. وبمجرد تسليم المدعي الدفتر الجديد يصبح متمتعاً بكافة صلاحيات الملكية، على أن لا يخالف القانون في ذلك.

ثانياً: إلغاء الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة

لا يمكن تنفيذ حكم أو قرار الغاء تسجيل العقاري بمجرد تبليغه للمحافظ العقاري عن طريق المحضر القضائي، وإنما يجب اتباع الإجراءات الشهر العقاري المتعلقة بالإيداع السندات القضائية طبقاً لنص المادة 15 من مرسوم 74/75 المذكور سابقاً، لأن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار من خلال مراجعة المعلومات الموجودة ويلتزم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد لصالح الشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه.¹

كما نصت المادة 86 من مرسوم 63/76، السالف الذكر، أن القرار الصادر بإلغاء الدفتر العقاري بالفسخ الحقوق العينية أو إبطالها أو الغائها يسري بأثر رجعي دون احتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الغاء أو ابطال مشهراً مسبقاً قبل الحصول على حقوق الخلف الخاص بحكم القانون أو تطبيقاً له.²

وللإشارة، فإن الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري أثناء تأديته مهامه وذلك حسب نص المادة 23 من الأمر 75/74 المذكور، ولكن فقط في الخطأ المرفقي والتي تلتزم الدولة بتعويض ولا ترفع قضية ضد المحافظ مباشرة، وإنما ترفع ضد الدولة ممثلة في الشخص وزير المالية. أما إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيماً فالدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض برفع دعوى الرجوع أمام القضاء الإداري؛ لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف، فالإدارة تحل محل المضرور الذي قد رفع دعواه ضد الدولة نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من

¹ أنظر المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المرجع السابق.

² أنظر المادة 86 من لمرسوم التنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

محافظ العقاري، وسيتم التعويض من الدولة كاملاً، وتُرفع من طرف المديرية الحفظ العقاري المختص إقليمياً أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، وتتقدم دعوى الرجوع طبقاً لقواعد العامة بعد 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.¹

الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي والجزائي

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس النتائج العملية للمسح بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن عمليات الميدان للمسح بعملية التقييم العقاري وتكون إما مؤقتة أو نهائية، فتحدث بعض النزاعات بحيث يلجأ المشرع الجزائري للطرف المتضرر من عملية التقييم المؤقت إلى القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري، وذلك من خلال نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص². وقد تكون هناك نزاعات للدفتر العقاري تستدعي الجانب الجزائي، وذلك في حالة تزوير الدفتر العقاري.

2-1-1- منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي

2-1-1-1- المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح

يتم تقديم الاعترافات والشكاوى أمام اللجنة البلدية لمسح الأراضي لدراسة وفصل فيها من طرف المواطنين الذين يرون حقوقهم قد تدهورت. إيداع للوثائق المسحية على مستوى مقر بلدية لمدة شهر وطبقاً للمادة 11 من مرسوم 92/134 المعدل والمتمم للمرسوم 72/76 والتي يتم البث فيها، وذلك باتفاق بين الطرفين ما تم اتفاه عليه في قرار مؤيد بأغلبية الأعضاء في

¹ الطاهر عباسية، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات لمتعلقة بالإلغاء الدفتر العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة

العامة، العدد 02، المديرية العامة للبحث العلمي والتطور التكنولوجي، المركز الجامعي بالبيض، ديسمبر 2018، ص 01.

² أنظر المادة 516 من القانون 08-09 المتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

اللجنة أو يعطي الأجل ثلاثة أشهر للأطراف بخصوص الأجزاء المتنازع عليها وذلك باتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام جهات القضائية المختصة إقليمياً¹. وبهذا وفي الحالة عدم اتفاق على معالم الحدود خلال المدة المشار إليها ترفع الدعوى القضائية أمام القضاء العادي ويكون أساسها إثبات الملكية والحيازة وما يترتب عنهما من حقوق عينية طبقاً للمادة 512 من قانون إجراءات المدنية.

وهنا نأخذ بحيازة كدعوى قضائية امتثالاً لأمرين:

. الأمر الأول: عملية المسح أساسها الحيازة فالعون يحقق بحيازة الأطراف الظاهرة على وحدة العقارية سواء بسند أو بدون سند طبقاً للتعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24.

. الأمر الثاني: الاعتماد على قاعدة العامة (كل مالك فهو حائز وليس كل حائز مالك²).

وللقبول بهذه الدعوى لابد من توافر شروط شكلية وهي الصفة، المصلحة، الأهلية للتقاضي وذلك حسب المادة 13 من قانون إجراءات المدنية. وهناك شروط أخرى تخص العريضة كالشكل العريضة ومضمونها وتحديد الجهة القضائية وتعيين الخصوم وأن تكون موقعة من قبل محام. ولكن نجد أن هناك استثناءات لهذا النزاع، فإن إشهار العريضة متعلقة بالمنازعات الناشئة عن عمليات المسح ليس وجوبي ويرجع لأسباب منها:

¹ انظر المادة 11 من المرسوم رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-73 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السابق ذكره.

² بن سعادة إيمان، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر مهني، جامعة محمد الصديق بن يحي تاسوت، جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص مهن قانونية والقضائية، 2021/2022، ص 49.

- أن السجل العقاري غير مملوك على مستوى المحافظة العقارية، أي أنه لا يملك ولا ينشأ إلا بعد إيداع الوثائق العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة وإمضاء المحضر الاستلام الوثائق من قبل المحافظ العقاري.
- انعدام مسك البطاقة، فإن التقييد بالعريضة يبقى معلقاً منها كون عقاراً لم تنشأ له بطاقة عقارية ولم يشهر مسبقاً كونه الإجراء الأول.¹

الملاحظة:

بالنسبة للشروط الخاصة المتمثلة في محضر اللجنة المسح البلدية والأجل المحددة بثلاثة أشهر لرفع الدعوى وكذا الاستثناء المتمثل في إعفاء من إشهار العريضة، نلاحظ أن القضاة في القضاء العادي لم يستوعبوا هذا المعنى ويخطون بين المنازعات الناشئة عن عمليات المسح والمنازعات الناشئة عن ترقيم المؤقت ويرفضون الدعوى شكلاً وبسبب أن أطرافها لم يعد محضر عدم الصلح أمام المحافظ العقاري في المنازعات هذه يحكمها وينظمها المرسوم 62/76 وليست المرسوم 63/76، كما أن العريضة المرفوعة لمثل هذه المنازعات يتوجه نسخة منها بعد تسجيلها بالأمانة الضبط للمحكمة المختصة إلى مصالح المسح وذلك لتسجيل عقار محل نزاع في حساب المجهول.²

2-1-2- منازعات الناشئة عن الترخيم المؤقت

يتم ترقيم العقاري المؤقت بعد حالات، كما درسناه في الفصل الأول، لكي يصبح الترخيم نهائياً، وتتمثل في الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وهو موجود في المادة 01/13 من مرسوم

¹ روابحي حمدي، منازعات حول الترخيم العقاري، مجلس الدولة، يوم دراسي حول منازعات العقارية في في القضاء الإداري، 02 أبريل 2015.

² نعيمة حاجي، " المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر"، طبعة 2009، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 342.

63/76 السالف الذكر،¹ ويجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات الملكية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازتهم، تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويصبح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة قانوناً إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية.² وهناك أيضاً التقييم المؤقت لمدة سنتين، وفي هذه الحالة يتم تقييم العقارات عندما لا يكون المالك الظاهر لديه سندات اثبات كافية، ويصبح هذا التقييم نهائياً عند انتهاء مدة السنتين إلا إذا وردت للمحافظ العقاري اعتراضات في غضون سنتين،³ أما الحالة الثالثة فهي تقييم المؤقت لمدة 15 سنة، وهي للعقارات التي لم يظهر أصحابها في الميدان بعد عملية المسح، ولقد نصت عليها المادة 89 من قانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁴، والتي عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 بحيث تم التأكيد على العقارات التي لم يطالب بها أصحابها ضمن حساب العقارات غير مطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي ويرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح بمحافضة العقارية.

و لقد أجاز المشرع الجزائري لكل المتضرر من عملية التقييم العقاري المؤقت الطعن، ويكون هذا الطعن وفقاً لإجراءات حددها المشرع، أما عن طريق التقديم للاعتراض أمام المحافظ العقاري، أو عن طريق رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

¹ أنظر المادة 01/13 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

² أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، 2017، ص 91.

⁴ أنظر المادة 98 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة الرسمية الجزائرية، عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018.

أولاً: الاعتراض على التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري

نصت عليه المادة 15 فقرة 01 من مرسوم 63-76 السالف الذكر¹، والذي يتضح من خلاله أنه على الأشخاص الذين يدعون حيابة الحقوق العينية على العقارات المسوكة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوصيلتين: إما بالكتابة بواسطة رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري، وهنا عليهم أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، أو أن يقيدوا هذا الاحتجاج في السجل الخاص الذي يُفتح لنفس الغرض على مستوى المحافظة العقارية، في هذه الحالة، لم ينص المشرع على ما إذا كان على الأطراف إعلام الخصم أم لا، وترك ذلك على عاتق الإدارة، فالشرط الوحيد الذي ذكره هو ضرورة تقديمه في آجال القانونية.

وعليه، يقوم المحافظ العقاري بدراستها والإبداء رأيه في النزاع، ويقوم باستدعاء طرفي النزاع لإجراء محاولة للصلح. إذا تم تحرير محضر للمصالحة، يكون له الحجة المطلقة في مواجهة جميع الأطراف، وتدوين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناءً على ما جاء في هذا المحضر. إما إذا باءت المحاولات الصلح بالفشل، فيتوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح وإبلاغ الأطراف، ويشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة ستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة²، وفي حال عدم رفع الدعوى خلال الأجل المذكور، يسقط الاعتراض وترفض الدعوى شكلاً لعدم احترام الآجال القانونية.

وفي حال غياب أحد أطراف جلسة الصلح، يجد المحافظ العقاري صعوبة في كيفية التعامل وخصوصاً في ظل غياب نص تشريعي ينظم هذه الحالات. لذا عملت المديرية العامة لأملاك الوطنية على تنظيم هذه الحالة من خلال مذكرة رقم 7287 المؤرخة في 15 يوليو 2014، وهذا حسب ما يلي:

¹ أنظر المادة 01/15 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² الطاهر عباسية، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 85.

أ- **في حالة غياب المعارض:** يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على أن يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين. فإذا تخلف المعارض عن الجلسة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى الجلسة الصلح مع إخطار المعارض بهذا.

ب- **في حالة غياب المعارض ضده:** يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق من خلال عقد جلسة صلح ثانية بنفس المدة السابقة المذكورة. فإذا تغيب المعارض ضده، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح مع إبلاغ الأطراف بذلك.¹

ثانيا: الطعن في الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية

لقد نصت المادة 516 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصراحة على أن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي، وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية،² متى كان أصحاب النزاع من أشخاص القانون الخاص، ويكون ذلك وفقا للإجراءات التالية:

يقوم الطرف المعارض برفع دعوى أمام جهة القضاء المختصة إقليمياً، وهي المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقاري، محل النزاع، مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم الصلح،³ وكذلك احترام شروط العامة المتعلقة برفع الدعوى وكذا الخاصة، ومن أهمها الشهر العريضة على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام الآخرين بأن هذا العقار محل منازعة قضائية، قصد الحماية وحسن النية.

¹ حويّز عثمان، " منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري "، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، جوان 2018، ص 26.

² أنظر المادة 516 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ بوشريط يوسف/ بن جارة جمال، الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري، مذكرة تخرج تدخل تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون العقاري، جامعة بن خلدون تيارت، قسم الحقوق، 2021/2022، ص 77.

بعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى، تتعقد الخصومة القضائية ويقدم كل طرف أدلة وقرائن تثبت ادعاءاته، بحيث يركز المعارض على إثبات الحياة القانونية المشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت.¹

يفصل القاضي في النزاع إما بالغاء الترقيم أو تعديله حسب المعطيات القضية وطلبات الأطراف وغالباً ما يلجأ إلى تعيين خبير عقاري تستند له مهمة البحث في حياة والتأكد من وثائق المقدمة واسقاطها عن عقار محل نزاع بعد إنجاز الخبرة وادعائها لدى أمانة الضبط المحكمة تعاد القضية مرة أخرى في إطار دعوى الترجيع بعد الخبرة متى أجابت الخبرة على كل انشغالات التي عبر عنها حكم القانوني وتتم المصادقة عليها وبالنتيجة ينظر في الترقيم العقاري إما بالتعديل أو بالرفض الدعوى المعارض لعدم التأسيس في حالة عدم جدية وعدم الاستناد إلى وثائق القانونية.²

2-2- منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الجزائي

باعتبار أن الدفتر العقاري سند إثبات الملكية بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يمكن لكل طرف اللجوء إلى القاضي العادي، والذي يتمثل في القسم المختص بالنزاعات المرفوعة التابع للمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقاري، حسب المادة 09 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.³

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري بمفرده أو بمساعدة من محافظ العقارات. وكفل القانون للمتضرر اللجوء إلى الجهات المختصة، المتمثلة في القضاء العادي على مستوى المحكمة المختصة بالقسم الجنائي، قصد استصدار الحكم الجزائي الذي يعاقب فيه المزور بناء

¹ بوشريط يوسف/ بن جارة جمال، نفس المرجع، ص 79.

² زيتوني عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة إخوة منتوري، 2010/2009، الجزائر، ص 57.

³ أنظر المادة من القانون 08-09 المتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق

على النصوص الموجودة في المواد 223 و 222 و 263 من قانون العقوبات الجزائري.¹ وعليه، فإن المشرع منح الحق للمتضرر من اللجوء للقضاء العادي للطعن في التزوير الذي تعرض له، مما يسمح له بإسترجاع حقه من المضرور نفسه. ومن جهة أخرى، يعاقب جزائياً وفقاً للمواد المذكورة من قانون العقوبات. مثال ذلك: "إذا كانت القطعة الأرضية، التي هي ملكٌ على الشيوع، محل نزاع قضائي، ويتم تعيين حارس قضائي عليها، ويتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر، لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف. هنا يثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير والتعدي على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف."²

¹ أنظر المواد 223.222.263 من القانون العقوبات الجزائري.

² سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعياً وقضاءاً، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراء علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الحاج لخضر، 2018/2017، ص

ملخص الفصل الثاني:

درسنا في الفصل الثاني تحت عنوان "الحجية القانونية للدفتر العقاري". بعد إيداع الوثائق المسحقة في المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك، ظهر فريقين للحجية الدفتر العقاري: الحجية المطلقة والحجية النسبية. كلاهما اعتمد على تفسير من القضاء والقانون، لكن كانت الحجج والبراهين لأصحاب الحجة نسبية واضحة وقوية، وكغيره من التصرفات القانونية، من الممكن أن تنشأ منازعات خاصة بالدفتر العقاري. يختص المحافظ العقاري بحل الاشكاليات والنزاعات السابقة للدفتر العقاري، مثل حالات رفض الايداع والإجراءات. أما الاشكاليات اللاحقة بعد تسليم الدفتر العقاري، فيختص بها القضاء، سواء القضاء الإداري برفع دعوى الإلغاء التي تسمح لكل متضرر بالطعن بالغاء الدفتر العقاري أو دعوى الرجوع في حالة الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري، أو القضاء العادي في حالات إشكالات مسح الأراضي أو الترقيم المؤقت أو حالات تزوير الدفتر العقاري التي تكون فيها عقوبات جزائية.

الخاتمة

الخاتمة:

ختامًا لهذا البحث توصلنا إلى أن الدفتر العقاري هو نتيجة حتمية والأثر الناتج عن عملية مسح الأراضي العام، الذي هو ركيزة نظام الشهر العيني المعمول به في معظم الدول. أي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وهذا بعد إتمام عمليات التنفيذ الميدانية والإجراءات التقنية القانونية المتمثلة في المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وذلك لغرض الوصول إلى تنظيم المجال العقاري ولتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

ونجد أن المشرع الجزائري لم يحسم بشكل واضح وصريح في حجية الدفتر العقاري المطلقة، بحيث يمكن اللجوء إلى القضاء حسب المادة 16 من مرسوم 63-76 من أجل إلغائه. فإذا كانت الدولة أحد أطراف النزاع، يكون الاختصاص للقضاء الإداري، أما إذا كان النزاع بين شخصين، فهنا يكون الاختصاص للقضاء العادي. هذا في حالة استخراج الدفتر العقاري، أما عند وجود نزاع قبل استخراج الدفتر، يكون الاختصاص أمام المحافظ العقاري. ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع، تعرفنا على الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، والإجراءات المتبعة لاستخراجه، وموقف المشرع والقضاء منه. كما تطرقنا إلى أهم المنازعات المثارة حوله. وفي النهاية، توصلنا إلى العديد من النتائج والنقاط التي تكمن في:

- الدفتر العقاري هو السند الإداري لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم نهائياً بعد إتمام عمليات المسح للعقارات.
- يعد الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري وفقاً لنموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية، وتتدخل في إعدادة عدة هيئات وإدارات، على رأسها مديرية المسح العقاري والمحافظة العقارية.
- الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، لكنه من نوع خاص.
- للدفتر العقاري تأثير ودور كبير في إثبات الملكية العقارية وضبطها، وتنظيم سوق العقار، وتحقيق الائتمان العقاري، وحماية المالك من خطر ضياع حقه.

- يتم تسليم الدفتر العقاري بعد إتمام الإجراءات الميدانية التقنية المتمثلة في المسح العقاري، والإجراءات القانونية المتمثلة في تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.
- لم يحسم المشرع والقضاء الجزائري مسألة الحجية القانونية للدفتر العقاري وقوته الثبوتية؛ فهي مطلقة كونه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ونسبية طالما يمكن الطعن فيها أمام القضاء.
- قد تعترض مرحلة إعداد الدفتر العقاري العديد من الإشكالات فيما يخص الإيداع أو الترقيم، ويمكن تسويتها أمام المحافظ العقاري المختص.
- أعطى المشرع من خلال مرسوم 63-76 الحق في اللجوء إلى القضاء في حالة المنازعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري، بحيث يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري والعادي تبعاً لنوعية النزاع المعروض للفصل. ولأن موضوع الملكية العقارية معقد والنصوص المنظمة له كثيرة، فإن الإجراءات تكون طويلة، والفصل فيها يأخذ مدة أطول.

كإجابة على الإشكالية المطروحة في مقدمة البحث، نستطيع القول بأن حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية هي نسبية وليست مطلقة، ما دام أن المشرع أجاز الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها، يمكن أن نقترح بعض التوصيات:

- إعادة النظر في أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين المنفذين له، باعتباره صدر في ظل نظام سياسي واقتصادي مختلف وهو النظام الاشتراكي.
- إلزام مديرية الحفظ العقاري (خاصة بعد جمعها مع مديرية المسح العقاري) بالنظر في الطعون وحل المشاكل المطروحة حول الدفتر العقاري لتخفيف العبء عن القضاء وتقليل العدد الهائل من القضايا، وكذلك عدم إرهاب أصحاب الحقوق وتحميلهم أعباء ونفقات التقاضي.
- تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي لتكون مدة معقولة تتراوح ما بين سنة وخمس سنوات للطعن في الترقيم والدفتر العقاري، حفاظاً على قوة الثبوتية للبيانات الموجودة في السجل العقاري.
- الاهتمام بالعنصر البشري من خلال التكوين المستمر لموظفي الحفظ العقاري، لما لهم من دور في الرقابة في عملية الإشهار العقاري. إعادة عملية المسح العام للأراضي، لأن أغلب العقارات مسجلة ضمن حساب المجهول، وهو ما أرهق العدالة من حيث الدعاوى المرفوعة أمامها وأرهق أصحاب العقار من خلال دفع مبالغ كبيرة عند تعيين خبير عقاري.
- الاستفادة من الرقمنة لإتمام عمليات المسح العقاري وضرورة تزويد المحافظات العقارية بوسائل حديثة.
- نظراً لكثرة الملفات في المحافظة العقارية، يجب تزويدها بالعنصر البشري، حيث نجد أن هناك فئة قليلة تعمل في هذا الميدان دون تحفيزات، أو فتح محافظة عقارية في كل بلدية ذات تعداد سكاني كبير.

- ضرورة استحداث منصب محافظ مساعد يكون ملماً بجميع القوانين والتعليمات التي تحكم مجال معاملات الأفراد وتنظيم الملكية العقارية، أي الجمع بين الجانب القانوني والتقني، وذلك من أجل مساعدة المحافظ العقاري في إشهار العقود نظراً لكثرة الضغط عليه أو في حالة مرضه أو عطلته.
 - مسايير التشريعات العربية وتعديل المادة 16 من مرسوم رقم 76-63، والمتضمن تأسيس السجل العقاري، لأن المشرع الجزائري لم يحدد أجلاً لسقوط الحق في طلب إلغاء الترقيم نهائياً أو الدفتر العقاري، تاركا المجال مفتوحاً لإلغاء الدفتر العقاري في أي وقت. وهذا يتعارض مع فكرة حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية وما ينجم عنه عدم استقرار في المعاملات العقارية وحفاظاً على حقوق الغير. حسن النية الذي تم استيلاؤه على ملكيته كان يمكن أن يُقر حق المطالبة بالتعويض.
- وفي الأخير، فإن المشرع الجزائري حول تنظيم الملكية العقارية باعتماده على الدفتر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في المناطق الممسوحة وإعطائه الحجية المطلقة باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية، إلا أنه ما زالت هناك بعض النقائص سواء في الإجراءات القانونية لإعداده وتسليمه أو بعد إلغائه، وهذا ما يؤثر على حجيته.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE

CONSERVATION FONCIÈRE

DE

ولاية :
المحافظة العقارية

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :
..... إحتماليا - Eventuellement

II - ملكية

DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF
DE PROPRIETE OU RELATIF A LA
CONDITION PERSONNELLE

إجراءات
وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية
أو متعلقة بالحالة الشخصية

إشهارات
PUBLICATIONS

تربيعه
Case

حجم
Volume

تاریخ
Date

V - امتیازات و رہون

[illegible]

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 FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

[illegible]

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

Zone Urbaine (1)

Zone Rurale(1)

المديرية العامة
للمع الأرام

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

مراجع مسح الاراضي
I - REFERENCES CADASTRALES

مراجع مسح الأراضي I – REFERENCES CADASTRALES		بلدية COMMUNE :		قسم SECTION :	
جزء ملكية ILOIT	قطعة الأرض PARCELLE	القطعة LOT	حجرة BATIMENT	سلم ESCALIER	خصصة Q-PART
العنوان أو المكان المعلوم ADRESSE (si connu) [LJEL] - DIT :					

المساحة (2)
II - CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT Ha A Co قطعة LOT Ha A Co

(3) تعيين العقار
III - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الملكيه (1)
IV – PROPRIETE (1)

الطبيعة القانونية
 NATURE JURIDIQUE
 ملكة
 MELK
 دولة
 ETAT
 ولاية
 WT AVA
 بلدية
 COMMUNE
 خاص / عام
 Privée / Publique
 على الشيعة / وريدي
 Individuelle / En Indivision
 بتونس / منة
 Tannée / Non Tannée
 غير مشتركة عليها / مشتركة
 Commensale / Non Commensale
 أصل الملكية
 ORIGINE DE PROPRIETE
 اجراء عقاري
 Procédure foncière
 سجلات كسوتات
 Sémous consulte :
 رقم المجموعة
 N° de groupe
 الطبيعة
 Nature :
 ARCH
 نوع البلدية
 نوع البلدية
 COMMUNAL
 DOMANIAL
 مسجل
 Homologuée
 مسجل
 Homologuée
 عام
 PUBLIC
 ملكة
 MELK
 تحقيق
 Enquête
 جزئية
 Partielle
 كاملة
 Ensemble
 رقم
 N°
 رقم السنة
 رقم
 N°
 اسم المستفيدة
 اسم المستفيدة
 Nom du Bénéficiaire
 كسوتات الملكة
 MODALITE D'APPROPRIATION
 لصفة الاستغلال
 MODE D'UTILISATION

حقوق و اعباء
V - DROIT ET CHARGES

Nature _____ au profit de _____

تعيين المالك او (الحائز)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة صور هوية الشريك في الملك على الشيوع

En cas de propriété ou de copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

الاسم الأول واللقب (أو اسم العائلة) _____ الإسم
Nom (ou raison sociale) _____ Prénom _____
وُلِدَ في _____ المدة
Né(e) ou constitué le _____ Profession _____
ابن(ة) _____
Fils (le) de _____ et de _____
العنوان المعتاد
Adresse habituelle _____

السند المتوفر
VII-TITRE DETENU(5)

الطبيعة Nature الموضوع Objet (S) اسم المصنف Nom du rédacteur
 حرره Rédigé le نشره public le ج ج C F de مذك vol تاريخ Date
 Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre

Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre _____
 مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية _____

- 2 - Rayer les mentions inutiles.
- 3 - Contenances calculées.
- 4 - Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain mu...
En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage
(habitation, hangar, local à usage commercial, industriel ou autre, activité professionnelle, locaux mixtes, etc...)
- 5 - Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc...)
- 6 - Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc...)

- ١- استطب العجرات الغير المقددة
- ٢- المسجلة المسورة
- ٣- الحدود الطبيعية المائية للقطر ، و زراعة أو مساحلة للزراعة أرض مسخرة في حالة وجود بيان إعطاء الوصف مع ذكر الاستعمال
- ٤- سكن باقعة، محل أو استعمال تجاري، صناعي أو نشاط مهني آخر محلات مختلطة الخ
- ٥- تمديد نوع المبنى (معدّل سطح عند الموقوف، عقدة تجاري)
- ٦- تجديد مخطط أو المبنى القديم أو إصلاحيه أو التوسيع (إعطاء لتأجير الخ)

Série Cadastres-A.N.C.-Modèle T4 CNEA

جدول عام للرموز الرقمية **TABEAU GENERAL DES CODIFICATIONS**

NATURE JURIDIQUE طبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION تكميلات التملك أو لحيادة

ACCESSION	الإلتصاق	01	ECHANGE	تبادل	09
ACQUISITION	الإكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع للملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التركة	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	مدى سند	04	LEGS	فوصيا	12
CONCESSION	إتصال	05	NATIONALISATION	التكبيح	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيازة بدون سند	14
DEVOLUTION	لبنوة للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقديم للتكبيح	15
DONATION	هبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و ائباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الانتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن لميزة لغاوية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الإلتصاق الفردي	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	حق إيجارة لغاوية لغاوية	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الإلتصاق الجماعي	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق إيجارة لغاوية للتي	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05	DROIT DE LOCATION	حق الرهن	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الانتفاع الجماعي مباشر	06	DROIT-DE MITOYENNETE	حق الإيجار	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	حق الانتفاع الجماعي الغير مباشر	07	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإستئجار	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الانتفاع الفردي مباشر	08	AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة شغال الأرض

AGRUME	الحمضيات	01	POULAILLER OU ETABLE	حقل أو إستطيل	16
BARRAGE OU RETENUE D'Eau	سدود و حوضات مياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES historiques	أطلال، آثار و مواقع طبيعية تاريخية	17
CARRIERE OU MINE	مقلع حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت استوائية	18
CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودية	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبنية	19
CIMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	أرض خضائية	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مطهورة الخلال	06	TERRE ALPHATIERE	أرض ملحونة	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة، شغل أو برح	07	TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER)	أرضي للبر	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو رستان	08	TERRE DE PARCOURS	أرض مبركة قليلة للتعمير	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (sinace)	مكان مهيأ أو مساحة -خضراء	09	TERRE NUE URBANISABLE	أرضي زراعية (حوض مكل و مستعدة)	24
MARCHE (covered or non covered)	سوق (مغطى و غير مغطى)	10	TERRE DE CULTURE (cote, d'usage, industrielle, -) SEC	أرضي زراعية (حوض مكل و مستعدة)	25
OLIVERAIE	شجرة الزيتون	11	TERRE DE CULTURE (cote, d'usage, industrielle, -) IRRIGUE	أرضي زراعية (حوض مكل و مستعدة)	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط الأنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع أو معمل	27
PALMIERAIE	مشتات النخيل	13	VIGNOLE	مزارع لكرثوم	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	حظيرة السيارات	15			

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصص الرموز الرقمية للتضمين بين 30 و 40 للأصناف الخلفية.

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (grivie)	إستغلال زراعي مباشر (مسي)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (grivie)	إستغلال زراعي غير مباشر (مسي)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (BAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	أماكن للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (BAC)	مستعمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE CULTE	أماكن للمناجاة	15
FERME PLOTE	مزارعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات مصنعة للصناعة	16
GROUPEMENT D'INDIVIDUALES	مجموعة مزارع على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (administratif, commercial, etc...)	محلات مختلطة (لغاية تجارية لغ)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	أماكن العمل	18
LIEU D'AISSANCE (garden, terrace, etc...)	أماكن ترفيهية (حديقة، مقلع، إلخ)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدراس و نو ثقافية	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	أماكن رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (bus, de garage et / ou parking)	مكان للتوقف (حافلة و/أو حافلة)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة شجر	01	PUITS	بئر	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	أعمدة	08
CONSTRUCTION	مبنى	03	RUCHER	منحل	09
HANGAR	سطح	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	قبة أو مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	منشأة ري	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطمي	01	MARECAOE	مستنقع	04
ARGILE	الطين	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الكلس	03	AUTRE	غيرها	06

السلحي رقم
4

ولاية :

المحافظة العقارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم :

سجل تحت رقم :

وزارة المالية

إدارة شؤون أملاك

الدولة و الشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدل خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم

رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 إلى 18)

المودع من طرف السيد.

اللقب و الاسم : (1) :

المولود في :

و أين :

إبن :

الساكن :

المحترف مهنة :

الذي يطلب بإسمه الخاص و اسم شركائه في الشباع (2)

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

أن تُشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها

الموجودة في نطاق المحافظة العقارية :

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

صحفات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيب أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه.

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

تأشيرة السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء المعني بالأمر

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الميلاد).

(2-3) تُشطب عند الإقضاء.

(4) يمكن للمعنيين بهم الأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لأعداد جدولهم.

COMMUNE:

COMMUNE:

Section:

(برای)

(13.3)

مَقَامِي

اصلاحات

Etat de propriété N°:

August 26, 1944

Lieu dit : _____

المجلس الوطني

IMMUNOCIRCULATION DU

- (Dépôt : Volume

Case

Conference exclusive:

General Notes

Fiche n° 10
Date: 10/10/2010
Page: 10

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES				4 - امتيازات بالفاصل - (ارتفاقات ايجابية و سلبية)		ملاحظات
رقم الترتيب N° D'ORDRE	FORMALITES ACTIVES OU MODIFICATIONS OU RADIATIONS	اجراءات غير التغييرات او التخطيطات	رقم الترتيب N° D'ordre	MODIFICATIONS OU RADIATIONS	تغييرات او تخطيطات	OBSERVATIONS

4 - MITOYENNEMENTS - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES		4 - اشتراك بالفاصل - ارفاقات ايجابية و سلبية		ملاحظات OBSERVATIONS
N° D'ORDRE	FORMALITES AITRE QUE MODIFICATIONS DE RADATIONS	اجراءات غير التعديلات او التعديلات	رقم الترتيب N° d'ordre	

رقم الترتيب N° D'ORDRE	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES	5 - تجزيات و اعباء	ملاحظات OBSERVATIONS
---------------------------	------------------------------	--------------------	-------------------------

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES		6 - امتيازات و رهون		ملاحظات OBSERVATIONS
رقم الترتيب N° D'ORDRE	INSCRIPTIONS	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	

6 - امتيازات و رهون		تغييرات (حوالات و تعديلات و هدم) MODIFICATIONS (Subrogations, radiation, etc)		ملاحظات OBSERVATIONS
رقم الترتيب N° D'ORDRE	INSCRIPTIONS	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	

4. ATTENUATIONS, SEVERITIES ACTIVE ET PASSIVES		4 - انقذات اأءءءء و سءءءء				
رقم الترتيب N° d'ordre	FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS	أءراءات ءءر التءءءات أو التءطءءات	رقم الترتيب N° d'ordre	MODIFICATION OF RADIATIONS	تءءءرات أو تءطءءات	مءاءءات OBSERVATIONS
5. DERNIERS ELEMENTS ET CHARGES						
5 - تءءءءات و أءءاء						
مءاءءات OBSERVATIONS						
6. PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES						
6 - أءءءءات و رءءء						
رقم الترتيب N° d'ordre	INSCRIPTIONS	كءءءات	رقم الترتيب N° d'ordre	MOHRICATON (subrogation, radiations, etc)	تءءءرات (ءءءات و تءطءءات و مءم)	مءاءءات OBSERVATIONS

$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{r^2} \right) = -\frac{2}{r^3} \frac{dr}{dt}$

(Date de Naissance)			
---------------------	--	--	--

إجراءات

[illegible]

B - Charges, privilèges et hypothèques

[illegible]

ملحق رقم 10

ب - أراض غير مبنية أو مبنية :

الرسم المطبق		المساحة
أراض مبنية	أراض غير مبنية	
دج 6.000	دج 3.000	أقل من 1000 م ²
دج 9.000	دج 4.500	من 1000 م ² إلى 3000 م ²
دج 12.000	دج 6.000	أكثر من 3000 م ²

ج - أراض فلاحية :

الرسم المطبق	المساحة
دج 3.000	أقل من 5 هكتارات
دج 6.000	من 5 هكتارات إلى 10 هكتارات
دج 9.000	أكثر من 10 هكتارات

(6) رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات المسبوحة التي تشكل الترقيم النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية، الموجود سابقا، والمشهر قانونا.

(أ) قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية :

الرسم المطبق	المساحة
دج 750	أقل من 100 م ²
دج 1.500	من 100 م ² إلى 200 م ²
دج 2.250	أكثر من 200 م ²

ب - أراض غير مبنية أو مبنية :

الرسم المطبق		المساحة
أراض مبنية	أراض غير مبنية	
دج 1.500	دج 750	أقل من 1000 م ²
دج 2.250	دج 1.500	من 1000 م ² إلى 3000 م ²
دج 3.000	دج 2.250	أكثر من 3000 م ²

ج - أراض فلاحية :

الرسم المطبق	المساحة
دج 750	أقل من 5 هكتارات
دج 1.500	من 5 هكتارات إلى 10 هكتارات
دج 2.250	أكثر من 10 هكتارات

ملحق رقم 10
و

الأغواط في :

السيد :

العنوان :

الموضوع : طلب تسوية عقار مسجل ضمن حساب مجهول

يشرفني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بطلبي هذا والمتمثل في

الموضوع أعلاه

كما أحيطكم علما أن العقاري موضوع التسوية :

عبارة عن : الكائن بـ :

ضمن القسم : مجموعة ملكية رقم :

عقد : مشهر بتاريخ :

حجم : رقم :

تقبلوا مني فائق الاحترام والتقدير

المعني

ملحق رقم
10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأغواط في :

إلى السيد: مدير مسح الأراضي
لولاية الأغواط

وزارة المالية
مديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية الأغواط
المحافظة العقارية بالأغواط
الرقم : / 20

الموضوع : ف/ي عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة - في حساب مجهول
- طلب تحقيق وترقيم عقاري -

المرجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03-05-2003 الصادرة عن :
المديرية العامة للأموال الوطنية

المرفقات :

- نسخة من عقد مشهر بـ في / حجم رقم
- نسخة من بيان وصفي مشهر بـ في / حجم رقم
- نسخة من مخطط معد من طرف : في /
- تبعا للطلب المقدم من طرف السيد :
- والذي يطالب بترقيم العقار المذكور أدناه لفائدة :
- تعيين العقار يتمثل في :
- بلدية : المكان المذكور :

قسم : مجموعة ملكية رقم : قسمة رقم :
الحدود : الشمال : الجنوب :
الشرق : الغرب :

يشرفني أن أرسل إلى سيادتكم ملف المعني من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة والمتمثلة في
التحقيق والترقيم العقاري وإن اقتضى الأمر وثيقة قياس كما هو الحال بالنسبة للعمليات العادية لضبط
الوثائق عند تغيير حدود وإعطاء مرجع مسح الجديد.

تقبلوا مني فائق التقدير والاحترام.

المحافظ العقاري

السيد :
الأغواط في :
العنوان :

إلى السيد : المحافظ العقاري بالأغواط

الموضوع : ف/ي مراجعة المساحة

يشرفني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بطلبي هذا والمتمثل في تسوية فارق في
المساحة للملكية العقارية الكائنة بـ: و المتمثلة في
..... ضمن القسم : مجموعة ملكية رقم
..... بحيث أن المساحة في العقد هي
..... أما في بطاقة العقار فهي :

تقبلوا مني فائق الاحترام والتقدير

المعني

الملحق رقم
13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الأغواط

المحافظة العقارية بالأغواط

نموذج من تصريح بضياع دفتر عقاري

إطار مخصص للمحافظة العقارية

مسلم بتاريخ:

مساحة:

رقم:

المحافظ العقاري:

دفتر عقاري رقم:

بلدية:

قسم:

مجموعة ملكية رقم:

إطار مخصص للمالك

أنا الممضي أسفله السيد(ة): (1).....

المولود (ة) بتاريخ:..... من جنسية:.....

السكن (ة) بـ:..... مهنة:..... الممثل القانوني(2).....

أصرح بضياع الدفتر العقاري الواردة مراجعه أعلاه، عملاً بنص المادة 52 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس الدفتر العقاري المعدل و المتمم.

إمضاء المعني:

(1)- كل تصريح كاذب يعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها قانوناً.

(2)- في حالة الوكالة يكتب اسم الوكيل، وفي حالة المالك للشخص الاعتباري يكتب اسم الممثل القانوني.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION CADASTER ET LA CONSERVATION FONCIER
DE LA WILAYA DE LAGHOuat
CONSERVATION FONCIER DE LAGHOuat

المديرية العامة للأمناء الوطنية
مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
لولاية الأغواط
المحافظة العقارية بالأغواط
الرقم :...../2023

الأغواط في :.....

إلى السيد :.....

موثق بالأغواط

الموضوع : رفض إيداع

قد تقدم بإيداع محرر بتاريخ تحت

رقم لطلب الإشهار.

وطبقا للمادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم وبعد الفحص الموجز للوثائق المودعة تبين بان الإيداع من الواجب رفضه للأسباب التالية :

- ☐ - عدم تقديم الدفتر العقاري.
- ☐ - عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي.
- ☐ - عدم تقديم وثيقة القياس.
- ☐ - عدم تطابق مستخرج مسح الأراضي مع العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة
- ☐ - مستخرج مسح الأراضي يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- ☐ - عدم التصديق على هوية الأطراف.
- ☐ - عدم ذكر التعيين الدقيق للعقار.
- ☐ - الإيداع من الواجب رفضه بسبب:

☐
☐
☐
☐

تقبلوا مني عبارات التقدير و الاحترام.

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION CADASTER ET LA CONSERVATION FONCIER

DE LA WILAYA DE LAGHOUAT

CONSERVATION FONCIER DE LAGHOUAT

المديرية العامة للأمن الوطني

مديرية مساح الأراضي والحفظ العقاري

لولاية الأغواط

المحافظة العقارية بالأغواط

الرقم:/2023

الأغواط هي:

إلى السيد:

موثق بالأغواط

الموضوع: رفض إجراء إشهار

قد تقدم بإيداع محرر بتاريخ تحت

رقم لطلب الإشهار.

وطبقا للمواد من 101 إلى 107 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم وبعد الفحص الموجز للوثائق المودعة تبين بان الإيداع من الواجب رفضه للأسباب التالية:

- ☐ - الوثائق المودعة غير متوافقة.
- ☐ - مراجع الإشهار غير صحيحة.
- ☐ - عدم تطابق معلومات الأطراف والعقارات مع المعلومات المدونة بالبطاقة العقارية.
- ☐ - الحق المتصرف فيه غير قابل للتصرف.
- ☐ - تم التصرف في العقار.
- ☐ - العقار محجوز.
- ☐ - الإجراء من الواجب رفضه بسبب:
- ☐ -
- ☐ -
- ☐ -
- ☐ -

تقبلوا مني عبارات التقدير و الاحترام.

المحافظ العقاري



قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المؤلفات

1. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظة العقارية، دون طبعة، الدار هدى، عين مليلة، الجزائر، 2003.
2. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، تنظيم الاختصاص القضاء الإداري، ديوان مطبوعات الجامعة، الجزائر، 2011.
3. ريم مرايحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
4. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير ملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة. منشورات بغدادي، باشا جراح، الجزائر، 2009.
5. عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007.
6. عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دارهومة، الجزائر، 2015.
7. عوابدي عمار، النظرية العامة لمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء 02، نظرية الدعوة الإدارية، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
8. فيصل الوافي، سندات إدارية المثبتة للملكية العقارية في تشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.
9. محمد حميد الرميغان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014.
10. مصطفى سالم نجيب، العقود الإدارية وتحكيم، الطبعة الأولى، الأفق للمشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011.

11. نعيمة حاجي. المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار النشر دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ثانيا: الأطروحات والرسائل

أ- الأطروحات

1. إنجي هند زهور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2015-2016.
2. جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
3. سليمة الصيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاءً، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم من حقوق، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017-2018.
4. العامرية بوقره، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص علوم القانون، قسم عقاري، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
5. عماد الدين رحيمي، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
6. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

ب-الرسائل

1. أحمد ضيف، الشهر العقاري بين النظرية والتطبيق في تشريع الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2006-2007.
2. اسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة شهادة الماجستير في إدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.
3. بلعربي نور الدين، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020.
4. بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في تشريع الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015.
5. بلميلود مبعوت، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية واشكالياته، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، 2018-2019.
6. بنت سعادة إيمان، "منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر المهني، جامعة محمد الصديق بن يحيى، تاسوست جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص مهن قانونية وقضائية، 2021-2022.
7. بوشريط يوسف، بن جارة جمال، "الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري"، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة بن خلدون تيارت، قسم الحقوق، 2021-2022.
8. بوعجاج إلياسين، "الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.

9. حازم عزوي، آليات التطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009-2010.
10. حميداتو خديجة، "منازعات الدفتر العقاري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، 2013.
11. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة التخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.
12. زهية بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007.
13. صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكمل لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.
14. عبد الرزاق موسوني، التقييم العقاري وطرق الإثبات الملكية العقارية الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، 2017.
15. عبد الغني بو زيتون، المسح العقاري في التثبيت الملكية العقارية في تشريع الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
16. عز الدين حجاوي، أثر الأعمال المسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015.
17. عنبولي عامر، "النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2021-2022.
18. كريم جان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، قسم القانون الأعمال، كلية الحقوق، القطي الجامعي وهران، 2011-2012.

19. منار بن رابح، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في تشريع الجزائر، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسة، تبسة، الجزائر، 2019-2020.
20. نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية في تشريع الجزائر والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
21. وهيبة عثمانة، النظام القانوني لشهر العقائد دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
22. يوسف بن خده، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، 2021.

ثالثا: المقالات والمجالات القانونية

1. إبراهيم يامة، سليمان بن شريف، "نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية: دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019.
2. أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للضغط العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
3. بلقاسم بواشري، "الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 03، ديسمبر 2016.
4. بومعروف العربي، "حجية الدفتر العقاري بين مبدئي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022.
5. جليط جهيدة، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، سنة 2018.
6. جمال عبد الناصر مانع، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر.

7. جميلة جبار، "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، يناير 2015.
8. حويدق عثمان، "مراجعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، جوان 2018.
9. الذهبي خليفة، "أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2022.
10. الروابحي محمدي، "المنازعات حول الترقيم العقاري"، مجلس الدولة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، 02 أبريل 2015.
11. زبدة نور الدين، "الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة شلف، الجزائر، العدد 18، جوان 2017.
12. الطاهر عباسية، "الرجوع على المحافظة العقارية في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد 02، المديرية العامة للبحث العلمي والتطور التكنولوجي، المركز الجامعي البيض، 2018.
13. العامرية بوقرة، "دور إجراء التحقيق في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، جامعة عباس الغرور، خنشلة، الجزائر، 2007.
14. عماد الدين رحايمية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
15. كريم صياد، "فعالية ترقيم العقارات المسوَّحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 03، العدد 03، ديسمبر 2019.
16. كعباش عائشة، "عملية المسح الأرضي كآلية لتطهير العقاري الشامل"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2018.

17. محمد ربحي، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة بن خلدون، تيارت، الجزائر.
18. محمد كنانة، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد محمد الأخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007.
19. نسيم بلحو، "أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، ديسمبر 2017.
20. نسيم حشود، "الحجية القانونية للدفتر العقاري"، حليات جامعة الجزائر 01، الجزء الثاني، العدد 31.
21. هند شعبان، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات للحقوق، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، 2017.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذو القعدة عام 1395 هجرية الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.
2. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 76 بتاريخ 2018/12/28.
3. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة في 2003/12/29.
4. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 أغسطس المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

5. القانون رقم 0702 المؤرخ في 9 صفر 1428 هجرية الموافق لـ 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء بمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية لعدد 15.

6. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة في 2014/12/31.

ب- النصوص التنظيمية

1. المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، عدل بمرسوم رقم 400/84 الموافق لـ 24 ديسمبر 1984 متمم بمرسوم 134/92 الموافق لـ 7 أبريل 1922 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

2. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

3. القرار الصادر عن وزير المالية في 27 مايو 1976، الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة في 09 مارس 1976.

4. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 هجري الموافق لـ 18 أكتوبر 2021 يتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لمديرية العامة لأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية العدد 80.

5. المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 30 ذو القعدة 1392 هجري الموافق لـ 5 يناير 1973 يتعلق بإثبات الحق في الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1973.

6. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقارية وتسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26.

خامسا: المذكرات والتعليمات

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بتسيير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 5 أبريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية وزارة المالية المتعلقة بالتنسيق الإدارية للعقارات المرقمة في الحساب العقاري غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات مسح الأراضي.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية المؤرخة في 30 جوان 2007 متعلقة بالدفتر العقاري المشترك رفض حائزه تسليمه للمالكين على العقار.



فهرس المحتويات

شكر وعران	
إهداء	
أ-د	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفر العقاري	
6	المبحث الأول: مفهوم الدفر العقاري
7	المطلب الأول: المقصود الدفر العقاري
7	الفرع الأول: التعريف الدفر العقاري
10	الفرع الثاني: المحتويات الدفر العقاري
15	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفر العقاري
15	الفرع الأول: الدفر العقاري قرار إداريا
18	الفرع الثاني: الدفر العقاري عقد إداري
20	المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم الدفر العقاري
20	المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفر العقاري
20	الفرع الأول: المسح العقاري
26	الفرع الثاني: التحقيق العقاري
31	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفر العقاري وتسليمه
31	الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري
37	الفرع الثاني: تسليم الدفر العقاري
40	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: الحجية القانونية للدفر العقاري	
42	المبحث الأول: دور الدفر العقاري في إثبات الملكية
43	المطلب الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفر العقاري وطبيعة القوة الثبوتية للدفر العقاري

43	الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري
45	الفرع الثاني: طبيعة القوة الثبوتية للدفتر العقاري
49	المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري
49	الفرع الأول: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري
51	الفرع الثاني: موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري
53	المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري
54	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
54	الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري
57	الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري
62	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
62	الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري
68	الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي والجزائي
76	ملخص الفصل الثاني
78	الخاتمة
	قائمة الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	قائمة المحتويات
	ملخص

ملخص:

اهتم المشرع الجزائري على غرار باقي الدول بالعقار فقد أصدر عدة نصوص قانونية قانونية لحمايته ، وأكد على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية في المناطق لمسوحة وذو حجية قانونية ، ولا يتم استخراج الدفتر العقاري الا بعد عملية المسح العلم للأراضي والتي تسير وفق اجراءات تقنية وقانونية، وبعد الانتهاء من هذه العملية وحتى تكون لها القوة ثبوتية يجب ايداعها لدى المحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة لها من اجل تطبيق قواعد الاشهار بصورة دقيقة ، وبعد امضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم لهذه الوثائق يشرع في عملية اعداد البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري، وترقيم العقارات ترقيم مؤقت أوتنهائي ، حسب الآجال والوضعية القانونية للعقار بمجرد وصول العقار لمرحلة الترقيم النهائي دون اعتراض ، يصبح من حق المالك الحصول على الدفتر العقاري.

كما يرد على الدفتر العقاري مجموعة من الالاحالات القانونية مما يعرضه للطعن قضائيا أمام الجهة المختصة من أجل حماية الحقوق العينية العقارية فترفع أمام القضاء العادي أما فيما يخص الغاء الدفتر العقاري فيرجع الاختصاص إلى القضاء الاداري.

الكلمات المفتاحية : العقار – مسح العام للأراضي – الدفتر العقاري – المنازعات العقارية -المحافظ العقاري – المحافظة العقارية – الترقيم المؤقت- الترقيم النهائي – القضاء

RESUME :

The Algerian legislator, like other countries, has taken an interest in real estate. he has issued several legal legal texts to protect it. he stressed that the real estate book is the only document to prove real estate ownership in the surveyed and legally authoritative areas. the real estate book is not extracted only after the scientific survey of the land, which proceeds according to technical and legal procedures. after completion of this process, in order for it to have evidentiary force, it must be deposited with the real estate governorate in accordance with the laws regulating it in order to apply the rules of publicity accurately, and after the real estate governor signs the Prohibition of delivery of these documents, the process of

preparation of real estate cards and establishment of the real estate register, numbering of real estate numbering As soon as the property reaches the final numbering stage without objection, the owner becomes entitled to receive the real estate book. The real estate book also contains a set of legal cases, which exposes it to judicial appeal before the competent authority in order to protect real estate Rights, which are filed before the ordinary judiciary, but as for the cancellation of the real estate book, the jurisdiction returns to the Administrative Judiciary.

Keywords: real estate - general land survey - real estate booklet - real estate disputes - real estate governor - real estate governorate - temporary numbering - final numbering - judiciary