

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الإخوة منتوري

قسنطينة 1

كلية الحقوق

الدفتري العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه L.M.D

قسم القانون الخاص فرع قانون عقاري توثيق

تحت إشراف :

د. عياشي شعبان

إعداد الطالبة :

منى معكوف

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة صالح بوبنيدر - قسنطينة 3	أ.د بوبنيدر عبد الرزاق
مشرفا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	د. عياشي شعبان
عضوا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	د.خوارجية سميحة حنان
عضوا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1	د. بوكرزازة أحمد
عضوا	جامعة محمد الصديق بن يحي - جيجل	د. موكة عبد الكريم

السنة الجامعية: 2020/2019

إهداء

أهدي منبع ثمرة جهدي هذا :

❖ إلى أعظم و أحن إنسانة في الوجود ،إلى نبع

الحنان والمودة ورمز العطاء والتضحية إلى أمي.

❖ إلى من علمني معنى الثقة بالنفس ورافقني في

أحلى و أسعد لحظات حياتي وكان لي سنداً في

دراستي إلى أبي.

❖ إلى أخي رابح وسمير وأخواتي و أولادهم .

❖ إلى نسيمه .

❖ إلى أزواج أخواتي .

❖ إلى جدي وجدتي أطال الله في عمرهما .

شكر و عرفان

أتقدم بجزيل الشكر إلى :

❖ الله سبحانه وتعالى الذي أعطاني الصحة

والقوة و الصبر لإتمام هذا البحث .

❖ الأستاذ الدكتور عياشي شعبان على تفضله

بقبول الإشراف على هذه المذكرة ،وعلى كل

مساعداته وتوجيهاته السديدة التي قدمها لي

طوال فترة إعداد هذا البحث .

❖ السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة

الرسالة .

❖ دون أن أنسى من أمد لي يد المساعدة في

إنجاز هذا البحث المحافظ العقاري بوجريو

عبد الحق .

مقدمة

مقدمة :

ورثت الجزائر عن الحقبة الاستعمارية وضعية عقارية غير مستقرة ،لذلك تميزت مرحلة ما بعد الاستقلال بمختلف سياسات التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد ،وذلك بصور عدة قوانين فكان قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/8 نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بتنظيم الملكية العقارية ،ثم تلاه قانون الاحتياطات العقارية المؤرخ في 1974/2/20 حيث كان بدوره وسيلة قانونية وسبب في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية .

ومن أجل إعادة استقرار الملكية العقارية وتطويرها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وعلى اعتبار أن سياسة الدولة آنذاك كانت متبينة النظام الاشتراكي ،فإن معظم القوانين كانت تقيد الملكية العقارية الخاصة .

ولهذا فإنه بعد صدور الدستور الجزائري لسنة 1989 بتاريخ 1989/2/23 تغيرت سياسة الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق ،حيث صدرت عدة قوانين تم من خلالها إلغاء قانون الثورة الزراعية ،وكذلك القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية ،والهدف من ذلك هو رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة ،وتحريرها من القيود التي لا طالما عطلت أصحاب العقارات من الاستثمار في أموالهم نظرا للمنهج المتبع آنذاك .

وتجدر الإشارة إلى أن الملكية العقارية في الجزائر تنقسم إلى عدة أصناف هي الملكية الوطنية والتي بدورها تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة والملكية العقارية الخاصة و الملكية الوقفية ،وما يهمننا في دراستنا هذه الملكية العقارية الخاصة حيث عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني بأنها : "حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " .

كما عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنها : " الملكية العقارية الخاصة هي التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها " .

إن تقرير حق الملكية العقارية للفرد يمكنه من استعمال السلطات الثلاث، حيث يستطيع أن يتصرف في ملكه بشتى التصرفات وكذلك يمكنه استعمال واستغلال العقار، إذ لا يمكن للغير الاعتداء على ملكية الأفراد لأن هؤلاء الأفراد يملكون سندات عقارية تثبت ملكيتهم ويمكنهم الاحتجاج بها في حالة الاعتداء على ملكيتهم العقارية من طرف الغير .

فكان الأفراد يثبتون ملكيتهم عن طريق الكتابة، حيث كانت الطريق الأمثل لإثبات التصرفات القانونية على اختلاف أنواعها، والكتابة إما أن تكون عرفية أو رسمية، كما يمكن إثبات الملكية عن طريق السندات الإدارية والسندات القضائية، ولتثبت هذه السندات فعاليتها في الإثبات لأبد من شهرها، وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد في الجزائر نظامين للشهر نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني .

و بصور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع الجزائري جعل الدفتر العقاري سندا قانونيا لإثبات الملكية العقارية .

وللإشارة فإن هذا الأمر والمراسيم التطبيقية له لا يهدف إلى إحداث تغييرات في أنماط الملكية ونقلها واستغلالها، وإنما يهدف إلى ضبط الملكية العقارية والمالكين وإقرار حقوق الملكية بصفة نهائية في متابعة تسجيل أي تغيير في هذه الحقوق العينية العقارية في مجموعة البطاقات العقارية والسجل العقاري وكذلك الدفتر العقاري .

حيث أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع للإدارة المالية، ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية الذي يهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها .

لكن في الواقع العملي لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح ،وهذا ما يعكس احتفاظ المشرع الجزائري بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يمسخها المسح بعد ،وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها ما يلي : " أن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ،تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم "

وهو ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76 السالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي: " خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ،فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ،مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك .

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين ،طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية "

وبالتالي فإن المشرع الجزائري أخذ بنظامين مزدوجين في الشهر ،نظام عيني كأصل عام في المناطق المسوحة و نظام شخصي كاستثناء وكمحلة انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح .

والدفتر العقاري يعتبر كنتيجة لعملية المسح لأنه بعد الانتهاء من مسح العقار يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ،حيث يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار والذي يأخذ تقييم نهائي أو تقييم مؤقت لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين أو تقييم مؤقت لمدة 15 سنة ،ثم يشرع المحافظ العقاري بتأسيس مجموعة البطاقات العقارية ،الهدف منها هو معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار ،والتي تكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري والذي يحدد بدوره الوضعية القانونية للعقار وبيبين تداول الحقوق العينية العقارية ،ويترتب على إنشاء السجل العقاري الحصول على وثيقة ذات أهمية كبيرة تعرف بالدفتر العقاري ،وعليه فإن الدفتر العقاري بعد الانتهاء من مسح الأراضي يعد من أهم سندات الإثبات التي تقوم الإدارة بتسليمها إلى مالك العقار الممسوح وذلك من أجل إثبات حقوقه العينية على العقار .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة المحررات المراد شهرها ،و أعطى له سلطة رفض الإيداع إذا اكتشف بعد فحصه للوثائق وجود خلل فيها أو نقص ،ومنحه كذلك سلطة رفض الإجراء بعد قبوله للإيداع إلا أن هذه السلطات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في إطار تنفيذ مهامه ،قد تؤدي به إلى التعسف في اتخاذ إجراء رفض الإيداع أو الإجراء ،كما أن الدفتر العقاري قد يكون محل الطعن بالإلغاء أمام القضاء وذلك أمام الجهة القضائية المختصة .

ويأخذ موضوع الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة أهمية علمية وعملية .

فمن الناحية العلمية يثير موضوع الدفتر العقاري أهمية كبيرة في إثبات الملكية العقارية الخاصة ،إضافة إلى ذلك وجود العديد من المنازعات على مستوى المحافظة العقارية وعلى مستوى القضاء .

و يهدف البحث من الناحية العملية إلى محاولة وضع الحلول المناسبة لجميع المشاكل التي يثيرها هذا الموضوع ،خاصة بعد أن جعل المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي .

أما أهداف الدراسة فتكمن فيما يلي :

- الإحاطة والإلمام بالموضوع من جميع جوانبه خاصة أمام ندرة المصادر التي تتناول هذا الموضوع .

- توضيح مفهوم الدفتر العقاري في ضوء النصوص التشريعية الواردة في التشريع الجزائري .

- التعرف على طبيعة الدفتر العقاري .

- بيان إجراءات إعداد الدفتر العقاري .

- الوقوف على منازعات الدفتر العقاري .

- تحليل بعض القرارات الصادرة عن القضاء بخصوص موضوع هذه الدراسة .

- بيان أوجه النقص التي قد تشوب النصوص القانونية والاقتراح بتعديلها .

إن اختياري لهذا الموضوع دفعتني إليه جوانب شخصية وجوانب موضوعية .

- الجوانب الشخصية تتمثل فيما يلي :

- تعلق الموضوع باختصاصنا العلمي .

- نقص الدراسات التي تناولت موضوع الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة حيث رغم أهميته القسوى إلا أنه لم ينل حصته اللازمة من البحث في الفقه الجزائري ، ولم يعالجه معالجة مفصلة .

لذا كان هدفنا من هذه الدراسة هو تجميع الموضوع خاصة أمام ندرة المؤلفات الفقهية في الجزائر إذ لا يوجد - حسب علمنا - كتاب أو رسالة تحمل نفس عنوان هذا الموضوع ، الشيء الذي جعلنا نعتمد أساسا على النصوص القانونية المبعثرة التي تناولت هذا الموضوع .

- الاستفادة الشخصية من البحث في تفاصيل هذا الموضوع .

- الجوانب الموضوعية تتمثل فيما يلي :

- الدفتر العقاري يعد سند لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق العقارية التي شملتها عملية المسح ، إلا أنه هناك فئة من أفراد المجتمع تجهل أهميته ، بالرغم من القيمة القانونية التي حولها له المشرع الجزائري .

- كثرة النصوص القانونية وغموضها التي أدت في أغلب الأحيان إلى التناقض في الأحكام .

- كثرة المنازعات في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة .

- بالإضافة إلى الإشكالات التي يطرحها هذا الموضوع .

تبرز إشكالية البحث في ما مدى فعالية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ؟.

إن طبيعة الموضوع الذي تناولناه هي التي فرضت نوعية المنهج الواجب الإلتباع ، حيث تعتمد دراستنا لهذا الموضوع على تحليل النصوص بعد عرضها ومناقشتها ، لذلك كان المنهج المتبع هو المنهج التحليلي .

والمنهج الوصفي نحاول من خلاله تحليل المواد المقننة المتعلقة بموضوع الدراسة وسبب الاعتماد على هذا المنهج كونه أفضل المناهج للقراءة التحليلية والتفسيرية و النقدية للنصوص المعنية بالدراسة ،كما أن مادة التحليل تكون جاهزة في طيات النصوص نفسها ،وكذلك لأنه منهج يتميز بسهولة الحصول على المعلومات المطلوبة لأنها عبارة عن أفكار ومعان موجودة في النص ذاته ،وذلك باستعمال مجموعة من المراجع والمصادر العربية و الأجنبية التي ترتبط بالموضوع محل الدراسة والمتمثلة في الكتب والمقالات والرسائل الجامعية والقوانين ...

كما تمت الاستعانة بالاجتهادات القضائية - ولو بقدر يسير - لإثراء الموضوع وربطه بالتطبيق العملي للنصوص القانونية حتى لا تبقى الدراسة نظرية.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة حول هذا الموضوع ولكي تكون دراستنا لهذا الموضوع متكاملة وشاملة ارتأينا إلى تقسيم البحث إلى بابين.

نخصص الباب الأول منه إلى ماهية الدفتر العقاري وإجراءاته وذلك في فصلين .

ندرس في الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري،وذلك في مبحثين نتكلم في المبحث الأول تعريف الدفتر العقاري ومواصفاته ،أما المبحث الثاني فنخصصه للطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته.

أما الفصل الثاني فسوف نخصصه لدراسة إجراءات إعداد الدفتر العقاري حيث سنتكلم في المبحث الأول عن المسح العقاري كمرحلة تمهيدية لإعداد الدفتر العقاري ،أما المبحث الثاني فسننتكلم عن الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري .

أما الباب الثاني فنخصصه لدراسة منازعات الدفتر العقاري وذلك في فصلين.

ندرس في الفصل الأول المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري ،حيث نعرض فيه منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر في المبحث الأول ،ومنازعات الترقيم في المبحث الثاني.

أما الفصل الثاني فسوف نتكلم فيه عن المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري ،حيث نتناول في المبحث الأول ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري ،ونتناول في المبحث الثاني الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وآثار إلغائه ،ونختتم دراستنا بخاتمة نبين فيها النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث ،وذلك وفق للخطة الآتية :

مقدمة.

الباب الأول : ماهية الدفتر العقاري و إجراءاته .

الباب الثاني : منازعات الدفتر العقاري .

خاتمة .

الباب الأول

ماهية دفتر العقاري وإجراءاته

الباب الأول : ماهية الدفتر العقاري وإجراءاته

نظرا لأهمية العقار في الحياة الاقتصادية، فالدولة تسعى دائما للحفاظ عليه عن طريق توفير وسائل من شأنها تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها، فكان الشهر العقاري الوسيلة الفعالة لذلك .

حيث أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر الشخصي الذي يعد من أقدم النظم المتبعة في الشهر العقاري، والذي يقوم على أساس قيد التصرفات المراد شهرها باسم مالكيها وليس العقار، نتج عنه عيوب كثيرة التي جعلته لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله والذي يتمثل في توفير الحماية الكافية للملكية العقارية .

مما جعل المشرع الجزائري يأخذ بنظام الشهر العيني، الذي يركز في شهر التصرفات العقارية على العقار، وهدفه تكوين سجل عقاري يقوم على أساس عملية مسح الأراضي العام .

وعند الانتهاء من مسح العقار يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية هذه الأخيرة تقوم بتقييم العقار ترقيم نهائي إذا توفر على سند ملكية ذو حجية في الإثبات، أو يرقم العقار ترقيم مؤقت ويكون ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة ويصبح التقييم المؤقت ترقيمًا نهائيًا إذا استوفى الشروط القانونية لذلك، ويتم إعداد بطاقة عقارية تتضمن معلومات عن العقار، حيث تشكل مجموعة البطاقات العقارية سجل عقاري، وينتج عن هذه العملية تسليم لصاحب العقار دفتر عقاري، وهذا ما سنتناوله في فصلين .

الفصل الأول : ماهية الدفتر العقاري .

الفصل الثاني : إجراءات إعداد الدفتر العقاري .

الفصل الأول

ماهية دفتر العقاري

الفصل الأول : ماهية الدفتر العقاري

يحتل نظام الشهر العقاري مكانة متميزة على رأس الأنظمة القانونية الأكثر تطوراً بمختلف تيارات التقدم، والتي تعد الوسيلة الفعالة لبناء المشروعات العملاقة، والسبب في ذلك أنها تدمج الملكية العقارية في الحياة الاقتصادية وتساهم في استقرار المعاملات .

ولضمان الحماية الكافية للملكية العقارية الخاصة، فقد جعل المشرع الجزائري الدفتر العقاري أداة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وبتعبير آخر يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار، وذلك بالنسبة للأراضي التي شملتها عملية المسح .

ولأن الدفتر العقاري يسمح بضمان حق الملكية على العقار في مواجهة الغير، وبالتالي تكون الحقوق العينية العقارية في منأى عن مخاطر الغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص، ويرجع السبب في ذلك إلى البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري .

حيث جعل المشرع الجزائري تحرير الدفتر العقاري يكون وفق نموذج محدد طبقاً لما جاء به القرار الصادر عن وزير المالية⁽¹⁾، كما نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المراد شهرها، وهذا ما سنتناوله في مبحثين .

المبحث الأول: تعريف الدفتر العقاري ومواصفاته

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجتيه

المبحث الأول: تعريف الدفتر العقاري ومواصفاته

يعتبر الدفتر العقاري أثر من آثار نظام الشهر العيني، والذي يمكن مالك العقار من إثبات حقوقه العينية على العقار، ويسلم إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما فيها دقيفاً .

و تجدر الإشارة إلى أن بيانات الدفتر العقاري تكون مطابقة تماماً للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية⁽²⁾، هذه الأخيرة تعد دليل على حصول التقييم العقاري، غير أن هذا التأسيس

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 27 /5/ 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، المؤرخة في 1977/3/9.

2- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 54 .

يعد إجراء داخلي، لذلك جعل المشرع الجزائري الدفتر العقاري سندا يثبت حصول هذا الترقيم العقاري .

ولتحديد مفهوم الدفتر العقاري يقتضي منا أن نتطرق إلى تعريفه ومواصفاته وتحديد محتوياته، وذلك من خلال مطلبين .

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

المطلب الثاني: مواصفات الدفتر العقاري ومحتوياته

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

نصت الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ على ما يلي: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية " .

ونصت المادة 46 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /3 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽²⁾ على ما يلي : " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة " .

بناء على ما سبق نجد أن الدفتر العقاري يسلم لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، وكذلك بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

و بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف الدفتر العقاري بصفة صريحة، لذلك سنحاول إعطاء تعريف للدفتر العقاري، و إذا كان هذا الأخير يحتوي على

1 - الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975، جريدة رسمية، العدد 92 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ

في 13/9/1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 19/5/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 ،

المؤرخة في 13/4/1976 .

المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية بالنسبة للعقار الممسوح، فإننا نجد أن المشرع الجزائري قد نص على ضرورة إعداده وفقا للنموذج المحدد من قبل وزير المالية .

لذلك سنتناول في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري لغة واصطلاحا، وذلك من خلال فرعين.

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري لغة

الملاحظ على مصطلح الدفتر العقاري أنه يتكون من كلمتين :

الدفتر (Le livre) يقصد به كراس كتيب ،سجل وهي الصحف المضمومة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها (1) .

العقاري (Le foncier) وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو الشيء الثابت بحيزه غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف (2) .

مع الإشارة فأن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (Immobilier) لأن المصطلح الأخير يشمل فقط العقارات المبنية ،في حين أن مصطلح (foncier) يحمل معنى العقارات غير المبنية والمبنية (3) .

1 - Nour Eddine Terki et Micheal cabbabé "lexique juridique " S.N.F.D ,Alger 5^{eme} édition, année 1992 ,p 65 .

2- المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 ،المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم ،جريدة رسمية ،العدد 78 ،المؤرخة في 1975/9/30 . - عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء 8 ،حق الملكية ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان ،سنة 1967 ،ص 14 .- محمد حسنين ،الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ،دون طبعة ،المؤسسة الوطنية للكتاب ،الجزائر ،1985 ،ص 206 .- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،طبعة 2002 ،دار هومه ،ص 5 .- إسحاق إبراهيم منصور ،نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1999 ،ص 261،262 .- محمد كامل مرسي ،شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق - حق للملكية بوجه عام - نشأة المعارف ،مصر 2005 ،ص 37 .

3- سهيل إدريس ،قاموس عربي فرنسي ،دار الأدب ،بيروت ،لبنان ،ص 728 .

الفرع الثاني: تعريف الدفتر العقاري اصطلاحا

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73/ 32 المؤرخ في 5 / 11 / 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽¹⁾ والذي صدر تنفيذا لأحكام قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 8 / 11 / 1971، إذ نصت المادة المشار إليها على ما يلي: " بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاريا بدلا من شهادات الملكية".

والملاحظ على النصوص التشريعية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع الجزائري لم يتم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة، وإنما نجده قد أشار إلى كيفية إعداده وتسليمه، وأيضا أشار إلى حججه في الإثبات، وترك تعريف الدفتر العقاري للفقهاء، لذلك سنتعرض لمختلف التعاريف التي تناولها الفقهاء والتي تختلف باختلاف الزاوية التي اعتمدها كل باحث من أجل تعريفه .

فهناك من عرفه على أنه: " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"⁽²⁾ .

كما عرف الدفتر العقاري على أنه: " تلك الوثيقة التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁽³⁾ .

كما عرف بأنه: " يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته

1 - المرسوم رقم 73/ 32 المؤرخ في 5 / 11 / 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ألغي كونه صدر تنفيذا للأمر رقم

73/71 المؤرخ في 8 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 125 .

3- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002، ص

القانونية" (1).

وهناك من عرفه على أنه: "السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو يسلم للمالك حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية، وهو القرار الصادر بتاريخ 1976 /05 /27 المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات " (2).

كما عرف الدفتر العقاري على أنه: "سند إداري يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها، بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، ويشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية " (3).

وهناك من عرفه على أنه: "بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية " (4).

كما عرف على أنه: "سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري " (5).

وهناك من عرفه على أنه: "سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلا للمالك بعد الترقيم النهائي" (6).

وأیضا: "وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات

1- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة، 1993، ص 59.

2- مجيد خلفوني "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، العدد الثامن، سنة 2002، ص 77.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 131.

4- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006، ص 10.

5- أسهمان مزغاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، بن عكنون، الجزائر، 2005/2006، ص 26.

6- محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/2001،

الموجودة في البطاقات العقارية " (1).

كما عرف الدفتر العقاري على أنه: " سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية " (2).

وهناك من عرفه على أنه: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء " (3).

كما عرف على أنه: " سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري " (4).

من خلال هذه التعاريف يمكن أن نعرف الدفتر العقاري على أنه سند إداري يعبر عن الوضعية القانونية للعقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي، والذي يعتبر وسيلة في يد الملاك لإثبات ملكيتهم للعقار أو الحقوق العينية العقارية .

وعليه فالدفتر العقاري يعد بمثابة دفتر الحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لاسيما وصف العقار، والأعباء المثقل بها، تسجل فيه جميع الحقوق على العقارات وقت الإشهار في السجل العقاري (5).

1- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2004/2003، ص 75 .

2- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق لجامعة الجزائر، 2003، ص 150 .

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 195 .

4 - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 126 .

5- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 19، عدد 37، سنة 2009، ص 27 .

المطلب الثاني: مواصفات الدفتر العقاري ومحتوياته

إذا كان سند الملكية تكريس لنظام الشهر الشخصي الذي يتوقف تسليمه على إرادة الأفراد في طلب فتح تحقيق، حيث يكون هذا التحقيق في الأراضي من نوع الملك الخاص .

فإن الدفتر العقاري يعد أساس قيام نظام السجل العقاري، الذي يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح .

ونجد المشرع الجزائري قد حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده وتسليمه، كما يجب أن يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بقرار من وزير المالية .

وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 45 من المرسوم 63/76 السالف الذكر حيث جاء فيها ما يلي: " أن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية "

كما أن المادة 54 من نفس المرسوم تسمح بإعداد الدفتر العقاري بواسطة الاستنساخ، والتي جاء فيها ما يلي: " أن إعداد الدفتر عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية وعند الاقتضاء أن هذا القرار الذي سيحدد كليات الاستنساخ المسموح به، يوضح الشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و53 من الدفتر "

لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى إعداد الدفتر العقاري في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى محتويات الدفتر العقاري .

الفرع الأول : مواصفات الدفتر العقاري

يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري والتأشير عليه بكيفية واضحة ومقروءة وذلك بالحبر الأسود الذي لا يمحو و عندما يبقى بياض يقوم المحافظ العقاري بتشطيبه بخط والجدول تكون مرقمة وموقعة⁽¹⁾، وعند كتابة المحافظ العقاري للأسماء فيتعين عليه أن يكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، أما الأسماء الشخصية فيكتبها بأحرف صغيرة .

1 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و الطباعة، بدون طبعة، الجزائر، 2012، ص 229 .

ويمنع على المحافظ العقاري التحشير و الكشط أو السهو، ويجب على المحافظ العقاري وضع خط بعد كل عملية إجراء، وذلك لتفادي الإضافات والتزوير، ويتعين عليه كذلك وضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، والمحافظ العقاري يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية⁽¹⁾.

ولكي تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقار، يجب نقل التأشير التي تمت على البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري، علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري في حالة نقل الملكية العقارية يقوم بضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد⁽³⁾، ولا يقوم بإنشاء بطاقة عقارية جديدة، وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25، والتي جاء فيها ما يلي: " 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 ".

فمثلا في حالة انتقال الملكية العقارية عن طريق البيع فإن البائع يقوم بإيداع الدفتر العقاري مع عقد البيع الذي حرر عند الموثق لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بشهر العقد ويقوم بالتأشير على الدفتر العقاري، ويسلم للمشتري نفس الدفتر العقاري.

غير أن المحافظ العقاري قد يقوم بإعداد دفتر عقاري جديد إن اقتضى الأمر ذلك كما في حالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية تحمل أرقام جديدة، وهذا ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم 63/76 والتي جاء فيها ما يلي: " عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل إلى إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة للمطابقة ".

1- المادة 45 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 1976/ 3/ 25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المرجع السابق.

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص119.

3 - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق، ورقلة، سنة 2006

إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي .

وبعد انتهاء المحافظ العقاري من إعداد الدفتر العقاري وضبطه ، فإنه يتم حفظه بالمحافظة العقارية ، إلى غاية حضور أصحابه لاستلامه ، حيث يكون التسليم شخصا إذا كان صاحب الحق على العقار شخصا واحدا .

أما إذا كان شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياح كما في الملكية الشائعة ، و للإشارة فإن الشيوخ هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ، فإذا امتلك شخصان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوخ (1) .

فيجب على هؤلاء الأشخاص في هذه الحالة تعيين وكيل عنهم ليتسلم الدفتر العقاري ، وذلك عن طريق وكالة قانونية (2) تكون صادرة عن الموثق ويقوم المحافظ العقاري في نفس الوقت بالإشارة في البطاقة العقارية التي تخص هذا العقار والجهة التي آل إليها الدفتر العقاري (3) ، وذلك بذكر اسم مستلمه والهدف من ذلك هو تجنب ضياع الدفتر العقاري (4) ، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 46 و 47 من المرسوم 63 / 76 السالف الذكر حيث أنه عند التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية المعنية بعبارة " دفتر مسلم " و إذا تعدد أصحاب الحقوق المضافة يضاف إلى هذه العبارة الجهة " الشخص " التي آل إليها الدفتر العقاري .

1- المادة 713 من الأمر رقم 58 /75 المؤرخ في 26 / 9 / 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .

2 - قان كريم ، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 2011 ، ص 125 .

3 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 195 . - منى تموح ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 75 ، 76 . - لياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 50 . - محمودي رشيد ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 57 .

4 - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 119 . - حمدي باثنا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة 9 ، دار هومه ، 2013 ، ص 60 . - كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، بحث لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2008 ، ص 120 .

أما في حالة عدم قيام الشركاء بتعيين وكيل عنهم من أجل تسلم الدفتر العقاري في هذه الحالة لا يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري لأي منهم ، وإنما يقوم بالاحتفاظ به في المحافظة العقارية (1) .

وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري لصاحبه قد يكتشف أن هناك أخطاء مادية بالدفتر العقاري ، في هذه الحالة نجد أن المشرع الجزائري أجاز للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها ، طالما أن هذه الأخطاء لا تؤثر على جوهر البيانات ولا تضر بالوضع القانونية للعقار ، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 33 فقرة 3 من المرسوم 63 / 76 السالف الذكر والتي نصت صراحة على أن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معابنتها في التأشيرات على البطاقات العقارية ، يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري (2) .

في الحالة الأولى يقوم المحافظ العقاري بالتصحيح التلقائي للتأشيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات العقارية ، لأن كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يمس الدفتر العقاري ، وتصحيح التأشيرات يتم وفق الخطوات التالية :

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعنيين بهذا التصحيح ويقوم بتقديم إنذار إلى حائز الدفتر ، ويكون مضمونه تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه ، ويجب أن تتم التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ العقاري ، طبقا لما نصت عليه المادة 50 من المرسوم 63 / 76 السالف الذكر .

أما في الحالة الثانية فيمكن لحائز الدفتر أن يتقدم إلى المحافظ العقاري بطلب يكون مضمونه تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة العقارية ، في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يطلب من الطرف المعني إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية للتأكد منه (3) ، فإذا تبين له وجود خطأ يقوم بتصحيحه والتأشير على البطاقة العقارية ، وإذا ظهر العكس هنا يرفض طلب التصحيح

1- المادة 47 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

2- المقصود بحائز السجل العقاري في المادة 33 فقرة 3 من المرسوم 63 / 76 حائز الدفتر العقاري .

3 - بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى ، سنة 2013 ، ص 76 .

وبيلغ قراره بالرفض إلى المالك ،وذلك بموجب رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالاستلام ،وذلك في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب (1) .

وفي حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه فإن المالك يستطيع الحصول على دفتر عقاري جديد ،وذلك بإتباع الإجراءات التي نصت عليها المادة 52 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي : "يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته ،أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر".

والجدير بالذكر أنه من الناحية العملية يطلب من المعني إحضار وثيقة التصريح بضياع الدفتر العقاري ،بالرغم من أن أحكام المادة 52 المذكورة أعلاه لم تنص صراحة على إحضار وثيقة التصريح بالضياع ،غير أنه قد جرت العادة لدى مصالح الحفظ العقاري طلب هذه الوثيقة التي قد تجد تبريرها في مساعدة المعني من طرف مصالح الأمن في الحصول على الدفتر العقاري الضائع قبل لجوئه إلى المحافظة العقارية للمطالبة بالحصول على نسخة ثانية ،وفي هذا الشأن صدرت المذكرة رقم 10635 المؤرخة في 2017/10/19 التي وضحت إجراءات التكفل بهذه الوضعية والتي تتم وفق ما يلي :

- مباشرة بعد تقدم صاحب الحق ،أو من ينوب عنه قانونا (بموجب وكالة توثيقية يذكر فيها صراحة أن موضوعها يتمثل سواء في التصريح بالضياع فقط أو التصريح بالضياع وطلب الحصول على مستخرج)،أو الممثل القانوني بالنسبة للأشخاص الاعتبارية ،للتصريح بالضياع أمام المحافظة العقارية ،تسلم له استمارة نموذجية تتضمن التصريح بالضياع ،بعد ملء الخانة المخصصة للمحافظة العقارية ،المتعلقة ببيانات مراجع مسح الأراضي ورقم الدفتر العقاري الضائع .

- يقوم المعني فيما بعد بملء الخانة الخاصة به والمتضمنة تدوين هوية المالك (سواء كان شخص طبيعي أو معنوي) ،وفق التعيين الوارد ضمن أحكام المادتين 62 و63 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 /3/ 1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،ليتم التصديق على الإمضاء .

1- المادة 51 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

- بعد تقديم الاستمارة مصادق عليها ،يقوم المحافظ العقاري بإعداد مستخرج الدفتر العقاري بعد تحصيله للحقوق المستحقة .

- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية (في خانة الملاحظات) بحالة الضياع مع إدراج مراجع استمارة التصريح بالضياع وكذا مراجع مستخرج الدفتر العقاري الجديد .

أما بالنسبة لحالات الشياح ،فإنه في هذه الحالة يتعين التمييز بين وضعيتين :

- إذا كان حامل الدفتر العقاري أحد الملاك في الشياح ،استلمه على أساس وكالة منحت له من طرف باقي الملاك في الشياح ،يتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة تلقي تصريحات بالضياع من طرف حامل الدفتر العقاري فقط .

- إذا كان حامل الدفتر العقاري شخص أجنبي عن الملكية أو الحق العيني العقاري استلمه وفقا لوكالة منحت له فقط لسحبه باسم كامل الملاك في الشياح ،ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري تلقي تصريحات بالضياع من طرف كامل الملاك بدون استثناء أو من ينوب عنهم بموجب وكالة صريحة تفيد سواء بالتصريح بالضياع فقط أو التصريح بالضياع وطلب الحصول على مستخرج (1) .

و في التشريع المغربي نجد الفصل 101 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بالقانون 14/07 (2) نص على أنه في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري ،يجب على صاحبه أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة وأن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات عن الحادث .

حيث يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إذا ما ظهر له صدق التصريح أن يسلم للمعني بالأمر نظيرا جديدا للرسم العقاري بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.

1 - المذكرة رقم 10635 المؤرخة في 2017/10/19 المتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري ،إجراءات التكفل ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .

2- قانون 14/07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1. 1 . 177 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 الموافق ل 2011/11/ 22 المتضمن التحفيظ العقاري ،جريدة رسمية عدد 5998 بتاريخ 2011/11/24 ،ص 5575 وما بعدها .

والملاحظ على أن المحافظ على الأملاك العقارية يملك سلطة تقديرية واسعة قصد الاستجابة أو الرفض لطلب المالك، وفي حالة رفض تسليم نظير الرسم العقاري رغم توفر كل الشروط، فإنه يمكنه اللجوء إلى رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية التي تبث وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية، طبقاً لمقتضيات الفصل 103 من ظهير التحفيظ العقاري، كما تم تعديله وتميمه بالقانون رقم 14/07 كما يمكن التظلم أمام المحافظ العام⁽¹⁾.

وفي حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري نجد بعض المحافظين العقاريين يستعملون " أوراق " جديدة تلتصق بالدفتر العقاري المملوء، بينما يستعمل البعض الآخر دفاتر عقارية ملحقة، لأنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 63 / 76 المؤرخ في 25 / 3 / 1976 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري نجده لم يتطرق إلى مسألة نفاذ صفحات الدفتر العقاري، وكيفية التعامل في هذه الحالة بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي امتلأت أوراقه، لذلك جاءت المذكرة رقم 070772 المؤرخة في 14 / 7 / 2013⁽²⁾ تبيين كيفية التعامل مع مثل هذه الحالة والتي تكون كما يلي :

- استعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة، سواء تعلق الأمر بالاشهارات أو غيرها من القيود و الأعباء التي تثقل العقار، ويتم الاحتفاظ بالدفتر العقاري الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية، و للإشارة فإن الدفتر العقاري يحمل نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر، ويؤشر ذلك بالبطاقة العقارية الخاصة به .

الفرع الثاني : محتويات الدفتر العقاري

الدفتر العقاري باعتباره وسيلة في يد مالك العقار التي تضمن حماية حقوقه يتكون من :

الطابع : وهو مجموعة من البيانات المعرفة للعقار والمخصص له الدفتر ويتضمن :

- البلدية .

1- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ وفق مستجدات القانون 14/07، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة

2013، ص 94-93 .

2 - المذكرة رقم 070772 المؤرخة في 14 / 7 / 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بكيفية التعامل بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي امتلأت أوراقه.

- القسم .

- رقم مجموعة الملكية .

- سعة المسح .

الجدول : وتحتوي على ما يلي :

الجدول الأول : الذي يوجد في الورقة الأولى ،يبين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع ،المساحة ،عدد القطع المكونة للملكية) .

الجدول الثاني : يتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين ،القسم الأيمن خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية أي تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار .

الجدول الثالث : يتضمن قسمين ،القسم الأيمن تسجل فيه الارتفاقات الايجابية والسلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع شهرها في الخانة المقابلة لها .

القسم الأيسر توشر جميع التغييرات أو التنشيطيات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجدول .

الجدول الرابع : يتضمن قسمين ،القسم الأيمن يحتوي على الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات و الأعباء .

القسم الأيسر خاص بالتغييرات والتنشيطيات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن .

الجدول الخامس : يتضمن أيضا قسمين القسم الأيمن توشر فيه كل الامتيازات و الرهون التي تنقل الملكية العقارية .

والقسم الأيسر خاص بتنشيط هذه الامتيازات و الرهون .

وآخر ورقة من الدفتر العقاري تخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري ،وتحت مسؤوليته على أمرين :

الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر للمالك .

الأمر الثاني : على تطابق التأشيرات المبينة في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له ،ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية ،ونجد أيضا أن كل أوراق الدفتر العقاري محتومة بختم المحافظة العقارية وتكون مرقمة .

المبحث الثاني :الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته

نظرا للأهمية البالغة التي يتميز بها الدفتر العقاري وذلك لما يحتوي عليه من معلومات ،كان لابد من تحديد طبيعته القانونية والتي تعد مسألة جوهرية وهامة ،لأنها تمكن من تحديد الجهة المختصة للنظر في المنازعات التي تثور حول الدفتر العقاري ،خاصة فيما يتعلق بإلغائه .

كذلك أعطى المشرع الجزائري قيمة قانونية للدفتر العقاري حيث منحه القوة الثبوتية بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيد بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح ،ولهذا نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط إرفاقه بالوثائق المراد إشهارها بالمحافظة العقارية .

لذا سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإرفاقه بالوثائق المراد إشهارها بالمحافظة العقارية ،وأیضا نتطرق إلى حجية الدفتر العقاري ،ويتم هذا من خلال مطلبين .

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر عن مصلحة إدارية عمومية تتمثل في المحافظة العقارية والتي يقوم بتسييرها محافظ عقاري بصفته موظف عام، فإننا نجد أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لا تخرج عن حالتين فيما يكون عقد إداري أو قرار إداري .

ولقد اشترط المشرع الجزائي إرفاق الدفتر العقاري عند عملية شهر الوثائق بالمحافظة العقارية، وفي هذا الإطار نصت المادة 18 من الأمر رقم 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " تقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية .

إن العقود الإرادية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية " .

هذا ما سنتناوله في فرعين، الفرع الأول نتناول فيه الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، والفرع الثاني نتناول فيه إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المراد شهرها .

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد أشرنا سابقا أن الدفتر العقاري قد يكون عقد إداري أو قرار إداري، على اعتبار أن كل من العقد الإداري والقرار الإداري هي من الأعمال الإدارية التي تقوم بها الإدارة، حيث تتجسد الأعمال الإدارية في دراستنا هذه في الدفتر العقاري .

فالعقد الإداري ينشأ بتوافق إرادتين بإيجاب يصادفه قبول لإحداث أثر قانوني، وهذا بخلاف القرار الإداري الذي يعتبر تصرف قانوني تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة ويحدث بذاته أثرا قانونيا معيناً⁽¹⁾ .

1- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية (الإبرام - التنفيذ - المنازعات) ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، طبعة 2005، ص 9 .- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 51 .- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الطبعة الرابعة، 2010، ص 273 .

لذلك سنتعرض إلى تعريف كل من العقد الإداري والقرار الإداري من أجل تطبيق خصائص كل منهما على الدفتر العقاري .

أولا :هل الدفتر العقاري عقد إداري ؟

عرف البعض من الفقهاء العقد الإداري على أنه : " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه ،وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام " (1).

وهناك من عرفه على أنه : " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام ،وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص " (2).

كما عرف العقد الإداري على أنه : " اتفاق يكون بين أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد إدارة أحد المرافق العامة أو تسييرها وتظهر النية في الأخذ بأسلوب القانون العام ،وذلك من خلال تضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في تعاملات الأفراد سواء بتمتع الإدارة بامتيازات و سلطات لا يتمتع بها الأفراد أو بمنح المتعاقد سلطات استثنائية في مواجهة الغير لا يتميز بها ولو تعاقد مع غيره " (3).

يتبين لنا من خلال هذه التعاريف أنه لكي نكون أمام عقد إداري بالمعنى الدقيق ،لا بد من توافر عدة عناصر تشكل في مجموعها معيارا يتحدد على أساسه الطبيعة الإدارية للعقود الإدارية تتمثل هذه الشروط فيما يلي :

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

2- عمار عوابدي ،القانون الإداري ،الجزء الثاني ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2000،ص 194.- محمد الصغير بعلي ،العقود الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة ،2005 ،ص 10 .

3- عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،الأسس العامة للعقود الإدارية ،المرجع السابق ،ص 8.

1- أن يكون أحد طرفي العقد جهة إدارية عامة .

نكون بصدد عقد إداري إذا كان أحد طرفي المتعاقدين شخص معنوي ،وبالتالي فإن العقد المبرم بين الأفراد الطبيعيين لا يمكن أن يكون عقد إداري ،حتى وإن كان أحد المتعاقدين هيئة أو مؤسسة خاصة ذات نفع عام (1).

2- أن يرتبط ويتصل العقد بمرفق عام من حيث إدارته .

إن الهدف من العقد الإداري يتجسد في تسيير المرفق العام (2) ،وهو كل نشاط موضوعه يهدف إلى تلبية احتياج عام وهدفه تحقيق الصالح العام ،وتكون للدولة الكلمة العليا في خلقه وتنظيمه و إدارته بصورة مباشرة أو غير مباشرة (3).

3- اعتماد وسائل القانون العام في إبرام العقد وتنفيذه .

عند إبرام العقد الإداري ،يتم الاعتماد على وسائل القانون العام في إبرامه ،بمعنى آخر أن العقد الإداري يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة (4) في القانون الخاص ،وهي نادرة الوجود في هاته العقود لعدم اتفاقها مع المبادئ القانونية التي تنظم عقود الأفراد (5).

1- موريس نخلة ،العقود الإدارية التزامات الأشغال العامة والامتيازات - صفقات اللوازم و الأشغال العامة ، دار المنشورات الحقوقية ،دون ذكر البلد ،1986 ،ص 24 .- محمد فؤاد عبد الباسط ،القانون الإداري ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ،دون ذكر دار النشر وسنة النشر ،ص 28 .

2- سليمان محمد الطماوي ،الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) ،المرجع السابق ،ص 74 .

3- إبراهيم طه الفياض ،القانون الإداري ،مكتبة الفلاح ،الكويت ،1989 ،ص 29 .- عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،التحكيم في منازعات العقود الإدارية الداخلية والدولية ،الطبعة الأولى ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ،2006 ،ص 59 .

4- محمد الصغير بعلي ،العقود الإدارية،المرجع السابق ،ص 20 .- عمار عوابدي ،القانون الإداري ،المرجع السابق ،ص 191 .- محمد جمال الذنبيات ،الوجيز في القانون الإداري ،الطبعة الأولى ،الدار العلمية الدولية للنشر ،عمان ،سنة 2003 ،ص 257 .

5 - حمد محمد الشلماني ،عبد الحميد مفتاح خليفة ،العقود الإدارية وأحكام إبرامها ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،2008 ،ص 27 .

وبالنسبة إلى الشروط الاستثنائية فقد عرفها البعض على أنها: " تلك التي تمنح أحد المتعاقدين حقوق أو تحمله التزامات غريبة في طبيعتها عن تلك التي يمكن أن يوافق عليها من يتعاقد في نطاق القانون المدني أو التجاري " (1).

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري نجد أن المحافظ العقاري ليس طرفا متعاقدًا مع الطرف الذي يودع الوثائق من أجل الحصول على الدفتر العقاري، وإنما هو الذي يقوم بإعداده وتسليمه للطرف المعني، وبالتالي فإن الشرط الأول للعقد الإداري المتمثل في أن تكون الإدارة طرفًا في العقد لا يتوفر في الدفتر العقاري .

وبالنسبة لشرط اتصال العقد بنشاط مرفق عام، فإن الدفتر العقاري باعتباره سند مثبت للملكية العقارية لا يتصل بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه كما هو الحال عليه بالنسبة للعقد الإداري .

إلى جانب ذلك فإن الدفتر العقاري لا يتضمن شرط إتباع أساليب القانون العام المتمثلة في الشروط الاستثنائية أو الامتيازات المرتبطة أساسًا بالإدارة وحسن سير المرفق العام (2).

وبناء على ما تقدم نجد أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر العقد الإداري، وعليه فالدفتر العقاري ليس عقدًا إداريًا .

ثانياً: هل الدفتر العقاري قرار إداري ؟

عرفه البعض على أنه: " تعبير عن إرادة منفردة، يصدر عن سلطة إدارية بسند قانوني، ويرتب آثار قانونية، ويعتبر القرار الإداري أهم مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة وتستمدّها من القانون العام، إذ بواسطته تستطيع الإدارة بإرادتها

1- محمود حلمي، العقد الإداري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1977، ص 26 . - محمد عبد الله حمود، إنهاء العقد بالإرادة المنفردة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، الأردن 2002، ص 28 . - عبد الحميد الشواربي، العقود الإدارية في ضوء الفقه - القضاء - التشريع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 20 . - محمود عاطف البنا، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2008، ص 186 .

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130 .

المنفردة على خلاف القاعدة العامة في القانون الخاص إنشاء الحقوق أو فرض الالتزامات، ويرجع ذلك إلى كون الإدارة تمثل الصالح العام الذي يجب تغليبها على المصالح الفردية" (1).

كما عرف على أنه: " العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة" (2).

كما عرف أيضا على أنه : " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم" (3).

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن القرار الإداري يتميز بجملة من الخصائص وهي أنه تصرف قانوني وأنه صادر عن مرفق عام (الإدارة) ، وأخيرا أنه صادر بالإرادة المنفردة للإدارة (4).

1- القرار الإداري تصرف قانوني :

لكي نكون بصدد قرار إداري يجب أن يكون العمل الصادر عن الإدارة العامة يحدث أثارا قانونيا عن طريق إنشاء مراكز قانونية خاصة أو عامة لم تكن موجودة وقائمة وتعديل أو إلغاء

1- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، 2008، ص 418 . - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 246 .

2- محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2009، ص 57 .

3- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، القاهرة، 1973، ص 670 .

4 - محمد رفعت عبد الوهاب ، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، منشورات

الحلبي الحقوقية، 2005، ص 21 وما بعدها . - محمد عبد الله الفلاح، شروط قبول دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، 2011، ص 43 .

مراكز قانونية خاصة أو عامة كانت موجودة وقائمة (1)، وبالتالي يختلف العمل أو التصرف القانوني عن الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة وعليه فإن الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة لا تشكل قرارات (2).

وهكذا فإنه يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي أي من شأنه أن يترتب أثر (3) وذلك إما عن طريق :

- إحداث مركز قانوني جديد مثل قرار تعيين شخص في وظيفة عامة أو تعديل مركز قانوني قائم مثل قرار ترقية موظف إلى درجة أعلى، أو تنزيله إلى درجة أدنى جزاء معاقبته و تأديبه بسبب ارتكابه خطأ مهني أو إلغاء مركز قانوني قائم مثل قرار فصل موظف عام مما يترتب عنه حرمانه وعدم تمتعه بحقوقه كموظف مثل الراتب، وبالمقابل عدم تكليفه ومطالبته بأي نشاط أو التزام وظيفي (4).

وعليه فإن التصرفات والأعمال الصادرة عن الإدارة العامة لا تعد قرارات إدارية ما لم تكن تتمتع بالطابع التنفيذي النهائي كما هو الحال بالنسبة (5):

- الأعمال التحضيرية والأعمال التي تصدر قبل اتخاذ القرار الإداري كالآراء والاقتراحات.

1- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 1994، ص 23. - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة الأولى، 2010، ص 55.

2- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2001، ص 61.

3- حسين السيد بيسوني، دور القضاء في المنازعة الإدارية، دراسة مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، عالم الكتب، القاهرة، مصر، سنة 1988، ص 284.

4- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع بدون ذكر الطبعة والسنة، ص 69.

5- محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، المرجع السابق، ص 59.

- الأعمال اللاحقة للقرارات الإدارية وهي أعمال لاحقة للقرار الإداري مثل التصديق عليه أو نشره أو تبليغه .

- الأعمال التنظيمية الداخلية وهي التعليمات والمنشورات التي تصدر عن الإدارة ،وهي لا تحدث أثرا بذاتها ،أما إذا رتب أثرا فإنها تصبح من قبل القرارات التي يصح الطعن فيها بالإلغاء.

2- القرار الإداري صادر عن مرفق عام :

نكون بصدد قرار إداري إذا صدر بصورة عامة من مرافق عامة ،سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة ،أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية (1) .

وعليه فالقرار الإداري هو عمل صادر عن سلطة إدارية (2) ،وبالتالي فأعمال السلطة التشريعية والقضائية تخرج عن دائرة القرار الإداري (3) .

3- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة :

حتى يكون القرار الصادر عن الإدارة قرارا إداريا يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة حينما تمارس صلاحياتها القانونية ،لما لها من امتيازات السلطة العامة ،ويظهر الطابع الانفرادي في العلاقة الموجودة بين القرار والمخاطب بحيث يهدف القرار الانفرادي إلى إحداث أثر اتجاه أشخاص لم تشارك في إنشائه (4) .

1- محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،المرجع السابق ،ص 72 .- محمد الصغير بعلي ،القرارات الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة ،2007 ،ص 12 .

2- ناصر لباد ،الوجيز في القانون الإداري ،المرجع السابق ،ص 247 .

3- عمار بوضياف ،دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ،الجسور للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى ،2009 ،ص 75 .

4 - رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الإدارية ،المرجع السابق ،ص 59 .

ولقد اعتبر محمد كنازة الدفتر العقاري سند إثبات من الأسانيد التي أنتجها التشريع العقاري، ويعد بمثابة سفتجة عقارية قابلة للتظهير تنتقل من حائز إلى حائز بانتقال الحق الذي تثبته (1).

إلا أن ما يميزه أنه مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية وهي :

- قرار التسليم أو رفض تسليم الدفتر العقاري .
- قرار مطابقة الدفتر العقاري أو رفض المطابقة .
- قرار تسليم دفتر بديل أو رفض تسليم الدفتر البديل .

من خلال ما سبق نرى بأن " محمد كنازة " يعتبر الدفتر العقاري ليس قرار إداري، فما هو إلا سند إثبات، إلا أنه يرى بأن الدفتر العقاري مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية، وهذا يعد تناقضا، فكيف تعتبر الإجراءات السابقة عن إصدار الدفتر العقاري قرارات إدارية وفي الأخير يتبين له أن الدفتر العقاري ليس قرارا إداريا.

ولذلك نرى أن الأسانيد التي اعتمدها محمد كنازة لتحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري متناقضة وليست منطقية .

من خلال ما سبق نستنتج أن الدفتر العقاري ما هو إلا قرار إداري، لأن خصائص القرار الإداري تنطبق عليه، حيث يخضع عند تحريره للشكل القانوني الذي حدده المشرع الجزائري .

إضافة إلى ذلك أنه يصدر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية وبارادتها المنفردة وهي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري(2)، وبالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في الأعمال التحضيرية

1- محمد كنازة ، الدفتر العقاري ، مجلة المحاماة ، ناحية باتنة ، العدد 3 ، سنة 2007 ، ص 156 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ

العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 المؤرخة في 1991/3/6 .

لإعداد الدفتر العقاري والمتمثلة في المسح العقاري، إلا أنه يبقى متصرف بالطابع الإنفرادي، وهذه المرحلة ما هي إلا مرحلة تحضيرية استوجبها طبيعة الدفتر العقاري (1).

ويقوم المحافظ العقاري بإعداده وتسليمه للمالك، كما يحدث الدفتر العقاري آثارا قانونية لأنه بمجرد استلام المالك للدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والتمتع في عقاره كذلك لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري .

وهذا ما ذهب إليه مانع جمال عبد الناصر وعمار بوضياف حيث اعتبرا أن الدفتر العقاري ما هو إلا قرار إداري صادر عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، لأنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها (2) في حالة وقوع نزاع غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات والحقوق العقارية ومن ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص (3).

الفرع الثاني: إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المراد إشهارها

نصت المادة 50 فقرة 1 من المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أن: " لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري ".

-
- 1- مانع جمال عبد الناصر ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 13 . - عمار بوضياف ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، 2004/4/27 ، منشورات المركز الجامعي ، سوق أهراس ، ص 15 . - زايدي جميلة ، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقاري في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، بدون طبعة وسنة النشر ، ص 174 .
 - 2- مانع جمال عبد الناصر ، " الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري " ، المرجع السابق ، ص 7 . - عمار بوضياف ، " الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية " ، المرجع السابق ، ص 17 .
 - 3- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، المرجع السابق ، ص 78 .

وعليه فإن الدفتر العقاري ضروري في أية وثيقة تودع بالمحافظة العقارية بغرض الشهر العقاري (1)، وذلك من أجل تمكين المحافظ العقاري من التحقق من بيانات العقار من جهة وحتى يتم ضبط بيانات الدفتر العقاري وفق التصرف أو الحكم المطلوب شهره من جهة ثانية .

إلا أن المشرع الجزائري أعطى استثناءات على قاعدة وجوب إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المراد إشهارها، وذلك في الفقرة 2 من المادة 50 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر، حيث نصت على أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالشهر دون أن يطلب من الأطراف تقديم الدفتر العقاري، وذلك في الحالات الآتية :

- إذا تعلق الأمر بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74 /75 السالف الذكر، والتي نصت على ما يلي : " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن :

1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي .

2- هوية وأهلية أصحاب الحقوق .

3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات ."

بمعنى أنه إذا كانت الوثائق المقدمة للشهر لأول مرة، أي أنها ناتجة عن وثائق المسح، والغرض منها هو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لتسليم الدفتر العقاري، طبقاً للمادة 13 من الأمر 74/75 أعلاه .

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 13 أعلاه قد ألغيت بموجب المادة 66 من القانون رقم 11/14 المؤرخ في 30 /12/ 2014 (2)، حيث نصت على ما يلي : " تلغى أحكام المادة 13 من الأمر رقم

1- ضيف احمد، الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات والبحوث والدراسات، عدد 6، سنة 2009، ص 228، 229 .

2- القانون رقم 11/14 المؤرخ في 30 /12/ 2014 المتضمن قانون المالية 2015، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 31 /12/ 2014، عدد 78 .

74 /75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ".

- إذا تعلق الأمر بالعقود أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو التي صدرت ضده ،كقيام المحافظ العقاري بشهر قرار إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة لا يطلب الدفتر العقاري كون هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) ويتضمن تعديلات ضده (1).

- إذا تعلق الأمر بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي ،ففي هذه الحالة نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استعمل عبارة " تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي " في حين كان عليه أن يستعمل عبارة " قيد " بدل عبارة التسجيل ،لأن التسجيل هو نظام الشهر الذي وضعه المشرع المصري لنفاذ الحقوق العينية أو الأصلية ،والقيد هو نظام الشهر الذي وضعه المشرع المصري وكذا الجزائري لنفاذ الحقوق العينية التبعية ،ويلحظ أن هناك فرق بين المشرعين المصري والجزائري بخصوص نفاذ الحقوق العينية الأصلية ،فالأول يشترط التسجيل أما الثاني أي الجزائري فيشترط الشهر أو بعبارة أخرى استعمل لفظ الشهر وليس التسجيل .

كما أن التسجيل يكون بنقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك ،أو حفظ المحرر نفسه كما هو ،أما القيد فهو نقل بعض بيانات مستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن وتدوينها في سجل خاص (2).

وقبل أن نتطرق إلى كيفية قيد الامتياز والرهن القانوني والرهن القضائي ،سنتعرض إلى تعريف كل من الامتياز والرهن القانوني والرهن القضائي .

فبالنسبة إلى الامتياز فعرفته المادة 982 من القانون المدني كما يلي : " الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني " .

1 - لياس بروك ،نظام الشهر العيني في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 50 .- حشود نسيمة ،الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية) ،المرجع السابق ،ص 152 .- بسكري أنيسة ،تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البليدة، 2001،ص 67 .- أسهمان مزغاش ،التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ،المرجع السابق ،ص 36 .

2 - السنهوري عبد الرزاق احمد ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء العاشر ،التأمينات الشخصية والعينية ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان ،سنة 1970 ،ص 436 .

يتضح من خلال نص هذه المادة أن حق الامتياز مصدره القانون وأن هذا الأخير عند تقريره حق الامتياز يراعي صفة الدين لا شخص الدائن، فحق الامتياز ليس ممنوح لشخص بل هو مقرر لبعض الديون التي يقدر المشرع أنها جديرة بالرعاية⁽¹⁾.

أما فيما يتعلق بتعريف الرهن القانوني فهو ذلك الرهن الذي ينشأ بنص القانون، ويتم تقريره عادة على حسب مكانة الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، أو إذا كان الأمر يتعلق بهيئة عامة فمن المنطقي منحها بعض السلطات المتميزة⁽²⁾.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر أي حالة للرهن القانوني ضمن نصوص القانون المدني، غير أنه نظمه بنصوص خاصة منها على سبيل المثال الرهن القانوني للدائن على عقارات مدينه في حالة الإفلاس (المادة 254 من القانون التجاري)، ومنها أيضا الرهن المقدم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة (المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983)⁽³⁾.

أما الرهن القضائي فهو رهن يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي يقضي بإلزام المحكم عليه بشيء لمن صدر لمصلحته هذا الحكم، وهو يرد على جميع عقارات المحكوم ضده الحاضرة والمستقبلية .

وبالرجوع إلى نص المادة 93 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 نجدتها نصت على كيفية قيد الامتيازات و الرهون ،حيث يقوم الدائن بعملية إيداع جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة ويكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة .

ويحتوي كل من الجدولين على الخصوص :

1- زاهية سي يوسف ، عقد الرهن الرسمي ، المرجع السابق، ص 106 . - السنهوري عبد الرزاق احمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء العاشر ، التأمينات الشخصية والعينية ، المرجع السابق ، ص 919 . - حسام الدين كامل الأهواني ، التأمينات العينية في القانون المدني المصري ، دون دار النشر ، 1989 ، ص 740 . - عباس عبد الحلیم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر والتوزيع ، مصر ، 1989 ، ص 51 .

2- شوقي بناسي ، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة ، دار هومه ، الجزائر ، 2009 ، ص 75 .

3- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 91 .

1- تعيين الدائن والدين طبقا للمواد 61 و65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/ 3/ 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

2- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك .

3- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن .

4- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه ،وفي جميع الفرضيات ،فإنه يجب على الطالب أن يقدر الخدمات والحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشتركة .

5- تعيين كل من العقارات التي طلب التسجيل من أجلها وذلك طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

ويذكر في شهادة التصحيح لقب واسم ومهنة وموطن الموقع وتتضمن عدد الإحالات والكلمات المشطوبة والمصادقة عليها .

ويرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري يثبت فيه تنفيذ الإجراء ،والآخر الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف ،وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي ،يحتفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق .

حيث أنه عندما يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر يقوم بتبليغه إلى حائز الدفتر العقاري ،وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام الذي يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية ،وذلك في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها ،وذلك بهدف ضبط الدفتر العقاري .

ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري إلا إذا كان الأمر يتعلق بأحد الإجراءات المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 50 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،وفي حالة إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل الملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة على الدفتر المحصل عليه .

أما إذا كان لحائز الدفتر العقاري شركاء على الشيوع، ورفض تسليمه للمالكين معه على الشيوع أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، ولمعالجة ذلك صدرت المذكرة⁽¹⁾ رقم 4144 المؤرخة في 2007/6/3 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الشهر، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوع أو لخلفه العام .

حيث في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري، أن يتأكد من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق، أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير .

ولقد منح المشرع الجزائري للشخص المعني إمكانية اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية، غير أنه لم يقيد بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته⁽²⁾ .

مما سبق نستنتج أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بعملية شهر أي وثيقة دون أن يتم إيداع الدفتر العقاري بالوثائق المراد شهرها، لأنه ضروري في عملية الشهر، وللمحافظ العقاري الحق في رفض الشهر في حالة عدم وجود الدفتر العقاري ضمن الوثائق المودعة قصد شهرها .

إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري أورد استثناءات على هذه القاعدة، التي أشارت إليها الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذا كانت العقود والقرارات القضائية المودعة بالمحافظة العقارية بغرض الشهر، صدرت بدون مساعدة المالك أو صدرت ضده، إذا تعلق الأمر بقيد امتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

المطلب الثاني : حجية الدفتر العقاري

في ظل نظام الشهر العيني يعتبر الدفتر العقاري سندا حاسما ودليل إثبات قاطع تثبت به الملكية العقارية على وجه يقيني، حيث يتميز الدفتر العقاري بحجية قانونية وقضائية لا تضاهيه فيها باقي سندات إثبات الملكية العقارية، ذلك أنه يعد بمثابة الحالة العقارية حيث تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار .

1- المذكرة رقم 4144 المؤرخة في 2007/6/3، الصادرة عن المديرية العامة لأملك الدولة والحفظ العقاري .

2 - المادة 50 من المرسوم 63/76، المرجع السابق .

وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية".

وهذا ما سنتناوله في فرعين، نتناول في الفرع الأول الحجية القانونية للدفتر العقاري، و الفرع الثاني الحجية القضائية للدفتر العقاري .

الفرع الأول : الحجية القانونية للدفتر العقاري

لقد أعطى المشرع الجزائري للدفتر العقاري حجية مطلقة، واعتبره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي شملتها عملية المسح، والذي يسجل فيه كل الحقوق والأعباء المترتبة على هذا العقار⁽¹⁾.

ويرجع السبب في ذلك أن الدفتر العقاري لا يتم تسليمه إلى صاحبه إلا بعد التحقيق الميداني الذي يقوم به محققين يتولون مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، وبعد قيام المحافظ العقاري بتقييم العقارات ترقبها نهائيا أو مؤقتا، وهذا الأخير يصبح نهائيا⁽²⁾.

كما أن الدفتر العقاري يستمد قوته الثبوتية من الضمانات التي توفرها إجراءات الشهر، والتي يتعلق البعض منها بشكل السند محل الشهر في حين يتعلق البعض الآخر بدور المحافظ العقاري .

فيما يخص شكل العقود وبالإضافة إلى الشكل الرسمي الذي تشترطه المادة 61 من المرسوم

1 - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1999، ص 46، 47 .

2- جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2011، ص 147 .

63/76 المؤرخ 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، يجب أن تشمل هذه العقود على بيانات مختلفة منها ما هو يتعلق بالأطراف ومنها ما يهتم العقار محل التصرف، وتسعى كل هذه التدابير التي تتطلب تدخل ضابط عمومي إلى ضبط صحة مجموعة البطاقات العقارية .

أما دور المحافظ العقاري فيتمثل في مراقبة الوثائق المقدمة للشهر من حيث الشكل والمضمون، وللحفاظ العقاري في إطار ممارسة هذه المراقبة أن يرفض الإيداع، وله أن يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر عملية التسوية، وله أن يحقق في هوية الأطراف وأهليتهم، وفي البطاقات العقارية وبياناتها⁽²⁾ .

ويعتبر الدفتر العقاري عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية⁽³⁾، لأنه يعبر عن الوضعية القانونية للعقار، فمثلا إذا كان شخص يملك عقار بموجب عقد توثيقي وقام ببيع جزء من العقار لشخص آخر بموجب عقد عرفي، وأثناء عملية المسح قام المشتري باللجوء إلى المحافظة العقارية قصد الحصول على وثيقة تثبت حقه على العقار، وذلك من خلال ترقيم العقار الممسوح في السجل العقاري وتحصل على الدفتر العقاري ففي هذه الحالة لا يمكن للبائع أن يحتج بسند ملكيته المتمثل في عقد توثيقي في مواجهة المشتري بمقتضى عقد عرفي والذي تحصل بموجبه على دفتر عقاري، والسبب في ذلك أنه كان على البائع أثناء عملية المسح اللجوء إلى المحافظة العقارية من أجل الحصول على الدفتر العقاري، وبالتالي في هذه الحالة فإن العقد التوثيقي فقد حجبه⁽⁴⁾ لأن الدفتر العقاري يعد السند الوحيد الذي يثبت الملكية العقارية الموجودة في المناطق الممسوحة لأنه يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار وكل التصرفات القانونية الواردة عليه، فهو بمثابة مرآة تعكس الحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح وذلك استنادا لأحكام الشهر العقاري⁽⁵⁾ .

1 - نصت المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري : " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " .

2 - فيلالي علي ، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة 2001، ص 128، 129 .

3 - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 15 .- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الطبعة الثانية، 2006، ص 48، 51 .

4 - فيلالي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المرجع السابق، ص 132، 133 .

5- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 58، 59 .

والقوة المطلقة التي يتمتع بها دفتر العقاري أقرته مختلف التشريعات العربية⁽¹⁾، فبالنسبة للمشرع اللبناني نجده متع بدوره السجل العقاري بمناعة مطلقة ولا يتم الاعتراف بأي حق عيني غير مسجل بالسجل العقاري، طبقا لما نصت عليه المادة 13 من القرار 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في 15/3/1926 .

وهو نفس المنحنى الذي اتجه إليه المشرع المغربي حيث نص في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون رقم 14/07 على ما يلي: " إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة " .

وعليه فالرسم العقاري دليل قاطع على ما سجل فيه، ويعد نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المنصبة على العقار⁽²⁾ .

فقرار تأسيس الرسم العقاري قرار يطهر العقار من الحقوق غير الظاهرة وقت تحفيظه ولو كانت مشروعة، و يعترف في نفس الوقت بالوجود القانوني للحقوق الظاهرة وقت التحفيظ ويضفي عليها صبغة المشروعية ولو كانت غير مشروعة، وهو قرار ينتج عنه تأسيس الرسم العقاري الذي يشكل دليلا قاطعا على حق الملكية والحقوق العينية و التحملات العقارية المعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ والمسجلة بالرسم العقاري⁽³⁾ .

ولقد أيد القضاء المغربي المشرع المغربي، حيث اعتبر المجلس الأعلى أن: " إقامة الرسم العقاري له صفة نهائية لا تقبل الطعن ويحسم كل نزاع يتعلق بالعقار، ولا يمكن الاحتجاج بأي

1 - محمد حلمي خليفة، حجية القيد في السجل العيني - دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية - مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية، لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص 629 .

2- محمد بن معجوز المزغراني، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1990، ص 560 .

3- محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، الطبعة الثانية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2001، ص 181 .

حق عيني سابق على التحفيظ لم يسجل على الرسم العقاري ... والشراء الذي أبرم قبل التحفيظ ولم يقع الإدلاء به أثناء مسطرة التحفيظ لا يمكن الاحتجاج به فيما بعد ما لم يقر به البائع "(1).

كما جاء في قرار آخر صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بأن : " التحفيظ يطهر العقار المحفظ من جميع الشوائب التي كانت عالقة به قبل التحفيظ ،ويشكل نقطة الانطلاق الوحيدة في حياة العقار حيث يقطع صلته نهائيا بالماضي ... وأن هذا التطهير لا يترك مجالا لتطبيق القواعد العامة للالتزام ... "(2).

فالملاحظ على المجلس الأعلى أنه دافع عن رغبة المشرع في ربط القوة المطلقة للرسم العقاري بالنظام العام ،وفي هذا الصدد جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى ما يلي : " قواعد الفصول 2 و 62 و 64 من قانون التحفيظ العقاري ... قواعد أمرة لها صلة بالنظام العام يجب أن تثيرها المحكمة تلقائيا كلما تبين لها أن الحق المدعى به قد طهر العقار بالتحفيظ " (3).

إذ لا يمكن الالتفات إلى ماضي العقار وقطع كل صلة بما كان عليه قبل التحفيظ ،فالرسم العقاري يسمو عن جميع الحجج والادعاءات والسندات التي لم يتم الإدلاء بها أثناء مرحلة التحفيظ ولا يعتد إلا بما هو مضمن بهذا الرسم (4).

لكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا هل العقار الذي يحوز مالكة على الدفتر العقاري وأهمه لعدة سنين ولم يتم باستغلاله ،وقام شخص آخر بحيازته أو تصرف فيه مدعيا تملكه على أساس التقدام المكسب كسبب من أسباب اكتساب الملكية ،فهل يمكن للغير اكتساب هذا العقار على أساس التقدام المكسب ؟.

1- قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1977/4/21 في الملف الإداري ،عدد 18271 ،منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى المغربي ،عدد 26 ،ص 32 .

2- قرار صادر عن المجلس الأعلى ،عدد 1025 ،بتاريخ 1986/5/9 ،في الملف الإداري رقم 1986/187 ،منشور بمجلة مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الأعلى ،طبعة ،2009 ،ص 84 .

3- قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1992/1/29 ،في الملف المدني عدد 2075 - 87 منشور بمجلة الإشعاع المغربي ،عدد 6 ،ص 69 وما بعدها .

4- إدريس الفاخوري ،نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14 /07 ،المرجع السابق ،ص 100 .

قبل أن نتطرق إلى موقف المشرع الجزائري بشأن هذه المسألة سنتعرض إلى رأي بعض الفقهاء و التشريعات العربية التي أخذت بنظام الشهر العيني .

فبالنسبة لموقف الفقه ، فنجد أن الفقهاء انقسموا إلى اتجاهين .

الاتجاه الأول : يرى بأنه لا يمكن اكتساب العقار المشهر بالتقادم المكسب ، على الرغم من أن التقادم يعد وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية ، غير أنه في نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية ، وذلك لتعارضه لمبدأين من مبادئ نظام الشهر العيني وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة (1) ، والذان يقضيان بأن من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن من يفاجا بادعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بالتقادم وإن توفرت فيه جميع شروطه (2) .

وبالتالي فإنه من غير الممكن قبول أن الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير على أساس الثقة علاوة على القيمة الرسمية والمطلقة للسجل العيني والتي يمكن إبطالها بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت وضع اليد لاكتساب ملكية العقار بالتقادم فمن شأن ذلك تهديد سلطة السجل العيني ونقض جميع النتائج التي ترجى من هذا النظام (3) ، بالإضافة إلى زعزعة قوة الائتمان العقاري

1- معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر طبعة 1986 ، ص 84 ، 85- .

معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1989 ، ص 62 .

2- محمد لبيب شنب ، اكتساب الملكية بالتقادم في نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني ، مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972 ، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية ، جامعة الدول العربية ، مصر ، ص 605 .

3- كامل الخطيب مهدي ، الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض ، الطبعة الثالثة ، دار الألفي ، القاهرة ، سنة 2000 ، ص 59 . - رمضان جمال كامل ، الحماية القانونية للحيازة ، الطبعة الأولى ، دار الألفي ، مصر ، سنة 2002 ، ص 53 . - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، أسباب كسب الملكية ، المجلد 9 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1968 ، ص 375 .

ويعرقل حركة التعامل في العقارات خشية أن يكون هناك من اكتسب حقوقا عينية على عقار خلافا لما هو ثابت في السجل العقاري⁽¹⁾ .

الاتجاه الثاني : فيرى بأنه ليس من طبيعة نظام الشهر العيني ما يوجب حظر تملك الحقوق العقارية بالتقادم واستبعاده كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية في ظل هذا النظام⁽²⁾ .

وبالرغم من وجود تعارض بين القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري وبين الاعتراف بالتقادم المكسب كسبب لكسب الملكية، فيرى هذا الاتجاه أنه يمكن إزالة هذا التعارض وذلك إذا قيدت الحقوق الناشئة عن التقادم شرط أن لا يؤدي ذلك اكتساب صاحب التقادم ملكية العقار بمجرد انقضاء المدة التي يحددها القانون، بل يتعين على الحائز أن يطلب من إدارة السجل العيني شهر حقه، بعد التحقق من توافر الشروط القانونية للتقادم والحيازة واستمرارها للمدة المعنية وخلوها من العيوب، وصدور قرار من هذه الإدارة بذلك يكون محل شهر في السجل العقاري⁽³⁾ .

أما بالنسبة للتشريعات العربية فنجد أن معظمها نص صراحة على عدم إمكانية تملك العقار الممسوح بالتقادم⁽⁴⁾، فمعظمها كانت تنص على أنه لا يجوز التمسك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالدفتر العقاري، وهناك من ذكرها بعبارة أخرى حيث نص على أنه لا يسري الزمن على الحقوق المدونة في دفتر العقاري أو السجل العقاري فله قوة ثبوتية (حجية) مطلقة مفادها حظر

1- محمد سعد خليفة، الأثر المترتب على الحكم بعدم دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 78 .

2- محمد لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، المرجع السابق، ص 605، 614 .

3- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 1999، ص 25 .- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، 2001، ص 84، 85 .- محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2010، ص 43، 50 .

4- محمد عبد اللطيف، التقادم المسقط والمكسب، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 1966، ص 10 وما بعدها .

التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق الثابتة أو المقيدة فيه (1)، فالدفتر العقاري يوقف التقادم حتى يحمي العقارات محل الملكية من الاستيلاء عليها من جانب الحائز الذي يريد تملكها بالتقادم (2).

فوجد المشرع المصري قد نص على عدم جواز تملك العقار بالتقادم (3)، حيث نصت المادة 13 من قانون السجل العيني على ما يلي: "لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهورة ما يناقضها".

وفي لبنان تنص المادة 255 من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في 1930/11/12 على ما يلي: "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري".

و تنص المادة 19 من القرار رقم 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في 1926/3/15: "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري".

وهو نفس ما ذهب إليه المشرع المغربي الذي نص في الفصل 63 من قانون الشهر العقاري على ما يلي: "إن التقادم، لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل برسم الملكية" (4).

وبالتالي فإن الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المشهر لا تكسب ولا تسقط بالتقادم ذلك أن

1- ياسين محمد يحي، نظام السجل العيني و أثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، مصر، 1982، ص 46 وما بعدها .

2- مصطفى احمد أبو عمر، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة الأولى، لبنان، 2010، ص 16 .

3- جمال مصطفى محمد، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون تاريخ النشر، ص 307 .

4- الفصل 63 من قانون الشهر العقاري المغربي لسنة 1913 .

قاعدة الحيابة سند الملكية لا يمكن تطبيقها في مجال العقارات المشهورة (1) .

وهو نفس ما ذهب إليه المشرع السوري الذي نص في المادة 19 من قانون الشهر العقاري السوري على ما يلي : " إن مرور الزمن لا يعترض على الحقوق المسجلة في السجل العقاري " (2) .

وهذا ما نصت عليه المادة 3 من قانون الشهر العقاري الأردني : " يحظر على المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة أن تسمع الدعوى أو تجري أية معاملة في الأمور غير المنقولة بما فيها الملك والأوقاف المضبوطة والملحقة ، التي أصدرت سندات تسجيل بأراضيها بمقتضى قانون أحكام قوانين تسوية الأراضي " .

يتضح مما سبق أن المشرع الأردني قد نص صراحة على أن الحقوق التي تم تسجيلها لا يسري عليها التقادم ، أي أنه لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على عقار مدعيًا أنه اكتسبه بحكم التقادم أي بحكم مرور الزمن ، فهذا المبدأ في اكتساب الحقوق والذي نصت عليه القوانين لا يسري بالنسبة للحقوق التي تمت عليها التسوية (3) .

أما بالنسبة لموقف المشرع الجزائري فنجد أنه قد اعتبر التقادم المكسب سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية وذلك في القانون المدني ، إذ لم يفرق من خلال مواد بين العقارات من حيث توفرها أو عدم توفرها على سندات مشهورة ، بل لم يفرق حتى بين العقارات الممسوحة وغير الممسوحة .

1- عبد العلي بن محمد العبودي ، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية ، الطبعة الأولى ، 2003 ، المركز الثقافي العربي ، ص 136 . - المختار احمد عطار ، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، الطبعة الأولى ، 2008 ، ص 88 .

2- عبد المنعم فرج الصدة ، أحكام الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، 1977 ، ص 64 .

3- تيسير عبد الله المكيد العساف ، السجل العقاري ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، سنة 2009 ، ص 179 .

وعند صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، نجد المشرع الجزائري لم يضع نص صريح يثبت عدم جواز اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة .

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 15 من الأمر 74/75 أعلاه نجدها نصت على ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " .

فمن خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري اعترف بالقيود وحده كسبب ناقل أو منهي أو مغير للملكية والحقوق العينية الأخرى كقاعدة عامة، وجعل الميراث استثناء على القاعدة العامة، إذ تنتقل الملكية من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية .

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد صرح ضمناً على عدم الأخذ بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة، لكن السؤال الذي يطرح هنا : لماذا لم يضع المشرع الجزائري نصاً صريحاً كما فعلت باقي التشريعات العربية ؟.

خاصة أنه نص صراحة في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، على إمكانية تحرير شهادة الحيازة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، حيث نصت على ما يلي : " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 / 9 / 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية، لا يشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى (شهادة الحيازة) وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي " .

هذا و بالإضافة إلى أنه اعتبر التقادم المكسب طريق لاكتساب الملكية لصالح المستفيدين من الأراضي الفلاحية، أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية في مواجهة الملاك الشرعيين الذين

1 - القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 سنة

1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 / 26 المؤرخ في 26 / 9 / 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 .

يحتوي سندتات ملكية مشهورة، بل ورغم أن هذه العقارات شملتها عملية المسح العقاري لفائدة الدولة بعد تأميمها (1).

حيث نصت المادة 76 فقرة 5 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، اعتباراً من تاريخ إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 شريطة ما يأتي:

... أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب، الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، لصالح المستفيدين شرعياً."

وأيضاً المادة 85 مكرر 1 فقرة 6 من نفس القانون التي نصت على ما يلي: "ترجع نهائياً كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين شريطة ما يأتي:

... أن لا تقع الأراضي المعنية تحت التقادم المكسب لصالح المستفيدين شرعياً، الذي نصت عليه المادة 827 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكورة أعلاه."

كما نصت المادة 4 من القانون 30/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية (2) على حظر التقادم في الأملاك الوطنية العامة، بل قام أيضاً بعد تعديله لهذه المادة بمقتضى القانون 14/08 المؤرخ في 20/7/2008 بتمديد نطاق الحظر إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

وبالرجوع إلى القانون 07 / 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندتات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (3)، نجد نص في مادته 2 على إمكانية اكتساب

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 86.

2- القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 1/12/1990 قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/2، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/7/2008، العدد 44.

3- القانون رقم 07 / 02 المؤرخ في 27 / 2 / 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندتات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 28 / 2 / 2007.

الملكية العقارية بالتقادم المكسب في المناطق غير الممسوحة، وبالتالي يفهم من نص هذه المادة أن المناطق التي شملتها عملية المسح لا يمكن اكتساب الملكية العقارية فيها عن طريق التقادم المكسب .

أما بالنسبة لموقف القضاء فنجد القرار المؤرخ 2007/1/17 تحت رقم 384565⁽¹⁾ الذي أشار في حيثياته إلى حظر التقادم في العقارات الممسوحة جاء فيه ما يلي: "...وحيث في الأخير ينبغي التذكير أن التقادم يسري في مواجهة جميع العقود باستثناء تلك التي أنجزت في إطار عملية المسح عملا بالأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي و إعداد السجل، وأنه لا يطلب ممن يتمسك بالتقادم الطويل سوى إثبات حيازته المدة القانونية لا غير".

أما بالرجوع إلى القرار رقم 423832 المؤرخ في 2008/7/16⁽²⁾ فنجد أنه قد أجاز بطريقة مباشرة التمسك بالتقادم المكسب في العقارات الممسوحة، حيث جاء فيه ما يلي: "...وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعين في الطعن لا تجد مجالا للتطبيق في قضية الحال، ومن هنا يكون القضاء قد طبقوا صحيح القانون وطبقوا المادة 827 من القانون المدني تطبيقا صحيحا وبالتالي فالوجه غير مؤسس ويرفض".

من خلال استقراء موقف المحكمة العليا نجد أن هناك تذبذب في قرارها بشأن الأخذ بالتقادم المكسب بالنسبة للعقارات الممسوحة، فتارة تحظر التقادم في العقارات الممسوحة، وتارة أخرى تجيز التمسك بالتقادم المكسب، ويرجع سبب ذلك هو عدم وجود نص صريح يحظر اكتساب العقارات الممسوحة بالتقادم المكسب، عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات العربية، إضافة إلى

1- مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2007، ص 401 .

2- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 274 .

ذلك نجد أن المشرع الجزائري اعتبر التقدم المكسب سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية، وهذا ما يؤدي إلى فتح ثغرات كثيرة تقلل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري .

و بالرجوع إلى نص 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر التي نصت على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ."

نجد أن المشرع الجزائري أعطى للأشخاص حق طعن في الحقوق الثابتة حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبالتالي نجده قد قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام السجل العيني بأن جعل للدفتر العقاري حجية نسبية حيث يمكن الطعن فيه قضائيا (1)، ومن ثم جعل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية لا مطلقة بحيث يجوز إثبات خلافه من صاحب المصلحة (2).

وللإشارة فإن القوة النسبية للدفتر العقاري تفيد صحة وجود الحق المشهر في الدفتر العقاري وتقييم قرينة بسيطة عليهما، فيعفى المستفيد من الشهر من عبء إثبات تلك الصحة وذلك الوجود (3).

وفي هذا الشأن يقول عفيف شمس الدين بأن: " للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري ."

ويضيف قوله ليؤكد: " إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا

1 - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 122. - زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 83.

2 - محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، 2011، 2012، ص 122. - باكرية سماعيل، الأثر التطهيري للشهر العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر الأولى، كلية الحقوق، 2014 / 2015، ص 77.

3 - محمد عبود، " القوة الثبوتية للتسجيلات العقارية "، مجلة القضاء والتشريع، تونس، جوان 2001، ص 133.

لصاحبه ،فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التحديد والتحرير،ومن تم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها"⁽¹⁾.

والمشرع المغربي باعتباره قرار المحافظ بمناسبة تأسيس الرسم العقاري قرارا إداريا نهائيا ولا يمكن إطلاقا إلغاؤه أو تغييره أو سحبه ولو عن طريق القضاء⁽²⁾ كان محل انتقاد شديد من قبل جانب من الفقه ،لأن المشرع المغربي قد منح الشرعية المطلقة لقرار المحافظ ،حيث يقول ابن الحاج السلمي⁽³⁾ : " لا نستطيع إلا أن نصف هذا القرار إذا ما تسبب في ضياع حقوق مشروعة بأنه قرار تعسفي وجائر وغير مشروع ...إلا تدفع طبيعة قرار التحفيظ هاته ببعض المحافظين إلى قبول التواطؤ مع طالب التحفيظ علما بأنهم ليسوا ملزمين بتعليل قرارهم من جهة ،وأن قراراتهم هذه لن تخضع لأي طعن وأنه في حالة إقامة دعوى التعويض فإن إثبات واقعة التواطؤ أو التدليس يكون على كل حال من الصعوبة بمكان ،وأنه في حالة إثبات واقعة التواطؤ أو التدليس فإنهم يستطيعون بكل سهولة أن يثبتوا إفسارهم لأنهم موظفون إداريون ... راتبهم متوسط لا يسمح لهم بأداء القيمة المحكوم بها ... " .

ولذلك لا بد من وضع استثناءات على الصفة النهائية لقرار التحفيظ خاصة في حالة ثبوت التدليس أو التزوير أثناء عملية التحفيظ ،بحيث أنه ينبغي وضع استثناءات لمبدأ نهائية الرسم العقاري حتى لا يستفيد مستعمل التزوير أو التدليس من هذا المبدأ ،وإلا اعتبر ذلك بمثابة نزع الملكية وتعدي على حقوق الغير ،وفيه خروج عن مبدأ العدالة والإنصاف⁽⁴⁾ .

1- عفيف شمس الدين ،الوسيط في القانون العقاري ،الجزء الأول ،بيروت ،1997 ،ص 116 .

2 - الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/07 .

3- محمد ابن الحاج السلمي ،سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي ، منشورات عكاظ ،الرباط ،طبعة 2011 ،ص 96 وما بعدها .

4- محمد خيري ،حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب ، المرجع السابق ،ص 182 .

وهذا يتنافى مع المبدأ المقرر في الدستور المغربي والذي يقضي في الفقرتين الأولى والثانية من الفصل 35 منه بأنه: " يضمن القانون حق الملكية .

ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون " (1).

ويضيف محمد ابن الحاج السلمي في نفس الإطار: " أن مبدأ التطهير الناتج عن التحفيظ وعلى إطلاقه مخالف إطلاقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية في ميدان الحقوق العقارية، حيث يجب أن لا تبنى الحيازة على اغتصاب في حين يمكن أن تكون الحيازة مصدراً للتحفيظ، ثم إن حقوق الملكية في الشريعة الإسلامية لا ينالها التقادم المسقط ولا تضيع ولو تقادمت، في حين أن مبدأ التطهير يشكل سداً منيعاً في وجه المطالبة بأي حق من الحقوق التي لم يقع شهرها خلال جريان مسطرة التحفيظ" (2).

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

غير أن هناك من عارض المشرع الجزائري ويرى بضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وعدم إمكانية الطعن فيه نظراً للجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتأسيس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للصفة النهائية والقطعية، وما على الشخص الذي تضرر من هذه الصفة إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض (3).

1- محمد خيرى، قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي المساطر الإدارية والقضائية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، دار نشر المعرفة بالرباط، الطبعة الخامسة، 2009، ص 182 .

2- محمد ابن الحاج السلمي، سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي - الاقتصادي، المرجع السابق، ص 22 .

3- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 16 .

الفرع الثاني : الحجية القضائية للدفتر العقاري

لقد كرست المحكمة العليا الحجية القضائية للدفتر العقاري في العديد من قراراتها، واعتبرته السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح، فوجد القرار 8200 المؤرخ في 1995/3/16⁽¹⁾ الذي جاء فيه ما يلي: "... ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري، ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

كما جاء في قرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28 / 6 / 2000 أن: " الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ولما يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذا المادتين 32 و 33 من المرسوم 73 / 32 المؤرخ في 5 / 1 / 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد اخطأوا في تطبيق القانون، ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه ذلك للنقض والإبطال " (2) .

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار يتبين أن المجلس القضائي اعتبر الدفتر العقاري المستظهر من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، في مقابل ذلك اعتبرت المحكمة العليا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة .

1- المجلة القضائية، عدد 02، سنة 1995، ص 80 .

2- المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 2001، ص 249 .

إلا أننا نجدها قد أخطأت عندما قامت بتأسيس قرارها على المادتين 32 و33 من المرسوم التنفيذي 32 / 73 المؤرخ في 5 / 1 / 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الصادر تنفيذا لأحكام الأمر 73 / 71 المؤرخ في 8 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية لأنه ألغى بموجب الأمر رقم 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري وكان عليها الاكتفاء بالمادة 19 من الأمر 74 / 75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

كما جاء في قرار آخر لها صدر في 6/3/2002 رقم 259635⁽²⁾: "... لكن حيث أنه وبالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن الدعوى الأصلية التي أقامها الطاعن هي دعوى ملكية، ورد المطعون ضده أنه يملك القطعة محل النزاع بموجب عقد رسمي منذ 1947 حيث أن ما عناه الطاعن أيضا عن القرار موضوع الطعن أن القضاء أخطأ عندما اعتبر الدفتر العقاري سند للملكية لكونه حرر بناء على تصريحات المطعون ضده، وليس على أساس عقد الملكية .

لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك فبالرجوع إلى المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي المطعون ضده، تحصل على دفتر عقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكمال الإجراءات الشكلية والآجال المنصوص عليها في المرسوم السابق مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية .

حيث أنه خلافا أيضا لما يذكره الطاعن فإن المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تنص أن الدفاتر العقارية تعد سند ملكية .

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بقضائهم هذا يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا صحيحا و أعطوا لقرارهم السند القانوني، يتعين بالتالي رفض الطعن "... .

كما جاء القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/4/2004⁽³⁾ بما يلي :

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثانية، 2008، ص 118 .

2- المجلة القضائية، عدد 01، 2003، ص 334، 337 .

3- المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 2015، ص 334 .

" يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للأمر 75 / 74 و المرسوم 63/76 بعد استكمالته للإجراءات والشكليات و الأجال مما يجعله القوة الثبوتية ،فانعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية دون جدوى .

حيث أن ما ينهه الطاعن عن القرار موضوع الطعن أن القضاة اخطئوا عندما اعتبروا الدفتر العقاري سند للملكية لكونه حرر بناءاً على تصريحات المطعون ضده وليس على أساس عقد الملكية .

حيث أنه من الثابت أن القانون ينص على ذلك فبالرجوع إلى المرسوم 62/ 76 المتضمن إعداد مسح الأراضي ،فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمالته للإجراءات والشكليات و الأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية .

حيث أنه خلافاً لما يذكره الطاعن فإن المادة 19 من الأمر 75 / 74 تنص :

" أن الدفتر العقاري يعد سندا للملكية "

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بقضائهم هذا يكونون قد طبقوا صحيح القانون وأعطوا لقرارهم السند القانوني " .

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار يتضح أن المحكمة العليا أكدت أن الدفتر العقاري يعتبر السند الأقوى لإثبات الملكية العقارية بالنسبة للمناطق الممسوحة ،كونه يسلم بناءاً على قواعد إجرائية وبعد استكمال إجراءات وشكليات وأجال محددة ،وأيدت قرار المجلس الذي اعتمد على الدفتر العقاري بذلك فإن دعوى الطاعن بأن هذا السند مؤسس على مجرد تصريحات غير مؤسس قانوناً .

والقرار رقم 282811 المؤرخ في 2005/ 5/23⁽¹⁾ الذي جاء فيه :

" ... حيث أنه بهذه الدعوى لتحديد المعالم المستندة إلى أسانيد قديمة للملكية و بالخصوص مخطط دوار برج منايل ل 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري ،فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه ما دام أن وضعية شغل الأماكن

1- مجلة المحكمة العليا ،عدد 1 ،لسنة 2005 ،ص 233 .

كرست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلا عقاريا الذي يشكل سند ملكية طبقا للمقتضيات السالفة الذكر، ويكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن، الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار".

والقرار رقم 367715 المؤرخ في 11/15/2006⁽¹⁾ جاء فيه: "... حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن قدما أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و16 من المرسوم المؤرخ في 25/3/1976 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه".

يتضح من قرارات المحكمة العليا السابقة، أن قضاتها أبدوا المشرع بمنحهم حجية قضائية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، لكن هذه الحجة ليس مطلقة بل نسبية وفي هذا الشأن صدر القرار رقم 448919 المؤرخ في 23/4/2008⁽²⁾ الذي جاء فيه: "لكن ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم، والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/3/28 وما خلصت إليه الخبرة، من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري، المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية، فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل ويكون القضاة برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن، بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/3/28 تطبيقا سليما للقانون لذلك فالأوجه ليست سديدة".

من خلال ما سبق نستنتج أن الدفتر العقاري هو وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي شملتها عملية المسح، حيث نجد أن المشرع الجزائري أعطى للدفتر العقاري حجية مطلقة وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما أن الدفتر العقاري اكتسب حجة قضائية إذ نجد الكثير من القرارات القضائية اعتبرت الدفتر العقاري أداة

1- مجلة المحكمة العليا، عدد 2، لسنة 2006، ص 413.

2- المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 2008، ص 229.

لإثبات الملكية العقارية ، غير أنه في مقابل ذلك نجد المشرع الجزائري في المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري قد فتح المجال للطعن في الحقوق الثابتة الناتجة عن الترقيم النهائي أمام القضاء ، مما نتج عنه نقص في الحجية ، وبالتالي فحجية الدفتر العقاري هي حجية نسبية ، وبالرغم من ذلك نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى للدفتر العقاري قيمة قانونية ، حيث جعل إرفاقه بالوثائق المراد شهرها أمر ضروري وإلا تقع تحت طائلة عدم الشهر ، إلا أن المشرع الجزائري جعل لهذه القاعدة استثناءات نصت عليها المادة 50 فقرة 2 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

الفصل الثاني

إجراءات إعداد دفتر العقاري

الفصل الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

تسبق عملية إعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري أعمال مادية تتمثل في إجراء المسح، وأعمال تقنية تتمثل في إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات وتأسيس السجل العقاري.

فبالنسبة لعملية المسح فهي تقوم بتحديد محتوى الأراضي وطبيعتها، كما تحدد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وتكشف كل العقارات ومالكها، وتتم عملية افتتاح المسح بقرار يصدره الوالي المختص إقليميا، ومن ثم يتم تكوين لجنة المسح والتي يرأسها قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، وهي تعتبر أعمال تحضيرية لعملية المسح، إذ تعتبر أعمال تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عملية المسح .

والمرحلة الميدانية وتشمل عملية تعيين الحدود والتحقق العقاري، وبعد الانتهاء من عملية المسح يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تسليم بشأنها يؤكد فيه استلامه لوثائق المسح، ثم يشرع بعد ذلك المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة، وقد يقوم بترقيم العقارات ترقيما نهائيا وقد يكون الترقيم مؤقتا هذا الأخير ينقسم إلى ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين و ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة .

وعند انتهاء المحافظ العقاري من ترقيم العقارات يقوم بإعداد بطاقات عقارية، والتي تكون بما يعرف بالسجل العقاري، وهذا ما سنتناوله في مبحثين.

المبحث الأول: المسح العقاري كمرحلة تمهيدية لإنشاء الدفتر العقاري .

المبحث الثاني: الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري .

المبحث الأول: المسح العقاري كمرحلة تمهيدية لإنشاء الدفتر العقاري

كان المسح الأساس التقني لنظام الشهر العيني، لذلك فقد سارعت الجزائر سنة 1975 بإرساء نظام مسح الأراضي بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يعد الأرضية المادية للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وذلك لأن مقتضى نظام الشهر العيني هو قيام الدولة المتبنية له بإجراء عملية مسح لكافة أراضيها وعقاراتها المتواجدة على أراضي إقليمها، بحيث يتم تحديد ملكياتها تحديدا دقيقا، وهي عملية تتطلب جهدا متواصلا ونفقات طائلة مسخرة وإشرافا حازما⁽¹⁾.

ونظرا لأهمية عملية مسح الأراضي كان لابد من التطرق إلى ماهية المسح العقاري وإجراءاته وذلك من خلال مطلبين.

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري.

المطلب الثاني: إجراءات عملية المسح.

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 4 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على ما يلي: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

يتضح من خلال نص المادة السابقة أن المشرع الجزائري أقر أن عملية المسح تشمل جميع العقارات مهما كانت طبيعتها سواء كانت تابعة للمجموعة الوطنية عامة كانت أو خاصة، أو تابعة للخواص، أو كانت وقفية، لأن الغاية من عملية المسح تكمن في ضبط الملكية العقارية على أسس متينة وحمايتها.

لذلك سنقوم بدراسة ماهية المسح العقاري من خلال التطرق إلى تعريف المسح وتحديد أهدافه، وأنواعه والهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي، ويتم هذا من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: تعريف المسح وأهدافه

لقد اعتبر المشرع الجزائري عملية المسح توجه جديد لضبط وتطهير العقارات تطهيرا جذريا يتمشى والعملية التنموية، لأنه كشف قانوني مفصل لكل العقارات ومالكها الموجودة ضمن حدود بلدية ما، وتطهير جذري لكل الإشكالات القانونية أو المنازعات الخاصة بالوضعية العقارية على مستوى الإقليم البلدي.

1- نور الدين رجيبي، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، سنة 2003، عدد 10، ص 25.

كما أن عملية المسح تساهم في إنشاء هوية العقار وذلك بالتعرف على العقار بدقة أكبر. لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد ووضع تعريف للمسح، كما سنقوم بتحديد أهدافه .

أولاً: تعريف المسح

لتحديد وتوضيح تعريف عملية مسح الأراضي سنعمد إلى تعريفه لغة واصطلاحاً وقانوناً .

1-التعريف اللغوي للمسح:

يوجد لمصطلح المسح عدة معاني نذكر منها: يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، ويقول ابن قتيبة كان رسول الله (ص) يتوضأ بيد وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل، قال ومنه قوله تعالى " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم" ،فالمراد بـمسح الأرجل غسلها⁽¹⁾.

كذلك من المعاني الذي يحمله مصطلح المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فتقول مثلاً مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أغير شعرة من منطقة المرور إلا لمستها، ومن ذلك أيضاً قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي زرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جلية في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها⁽²⁾.

والمسح هو الإزالة: يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة cadastre التي نجدها نابعة من لفظ capitestra وهي عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها⁽³⁾.

1- البستاني بطرش ، محيط المحيط ، قاموس مطول ، اللغة العربية بيروت ، مكتبة لبنان ، طبعة 1993 ، ص 849.

2- المرجع نفسه ، ص 850.

3- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 3 .

2-التعريف الاصطلاحي لعملية المسح

لقد اختلف الفقهاء في تعريف مسح الأراضي ،وذلك باختلاف الزوايا التي ينظر إليها كل فقيه ،ولهذا سنتعرض إلى بعض منها .

هناك من عرف عملية المسح على أنها : "تحدد وضعية الأملاك العقارية ،وموقعها الجغرافي" (1).

كما عرفت عملية المسح على أنها : "عملية فنية وإدارية وقانونية ، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية ،وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية" (2).

كما عرفت عملية المسح على أنها : "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها ،وما يترتب عليها من حقوق" (3).

كما عرفت عملية المسح على أنها : "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات ،حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني" (4).

وهناك من عرف عملية المسح على أنها : "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية

1- عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، المرجع السابق، ص52.

2- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، المرجع السابق، ص21.

3- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية العدد التجريبي ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل2006، ص41.

4- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص9.

الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها" (1).

كما تعرف عملية المسح على أنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه للحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي" (2).

وهناك من عرف المسح على أنه: "تثبيت ملكية العقارات التي تتناولها هذه العمليات بعد تصفية كافة الحقوق السابقة تمهيدا لقبدها في السجل العقاري" (3).

كما يمكن تعريف المسح العقاري بأنه: "السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به" (4).

3- التعريف القانوني لعملية المسح

نصت المادة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8

2- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، دون سنة الطبع، ص 39.

3- عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقبود السجل العقاري، رسالة دكتوراه، بيروت، الجامعة اللبنانية، لبنان 1980، ص 25.

4- ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدينة، 2011، ص 03. جميلة فسيح، المسح العقاري و الآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص 93.

كما نصت المادة 4 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976⁽¹⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 على ما يلي: "تتضمن عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق، فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

من خلال استقراء المادتين السابقتين يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا وواضحا لعملية المسح العقاري بقدر ما أعطى وبين أهداف تلك العملية، والمتمثلة أساسا في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها تحديدا نافيا للجهالة سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية.

وبناء على ذلك، يمكننا تعريف عملية مسح الأراضي على أنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى الكشف عن العقارات ومالكها الموجودة ضمن حدود بلدية ما.

ثانيا: أهداف المسح العقاري

لعملية المسح العقاري عدة أهداف تتمثل فيما يلي:

1 - المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/3/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7/4/1992، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/4/1976.

1- هدف قانوني وتقني:

تهدف عملية المسح إلى تنظيم الإقليم، والذي يعتبر من انشغالات الدول المتقدمة، وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال ضبط مساحته⁽¹⁾، ومعرفة حدوده وطبيعته⁽²⁾ كما تهدف إلى تنظيم الوعاء العقاري وذلك من خلال ضبط وبصفة نهائية الطبيعة القانونية لكافة العقارات ومالكها على أسس وقواعد سليمة متينة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكة الحقيقي⁽³⁾ ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية⁽⁴⁾، إضافة إلى تنظيم المعاملات العقارية⁽⁵⁾، ومعاينة هذه الحقوق من خلال المخططات المساحية التي تعدها إدارة المسح العام سواء تعلق الأمر بمحتواها أو بحدودها أو بإحصائها.

ولعملية مسح الأراضي كذلك دور عقاري، وذلك من خلال تجديد وثائق مسح الأراضي بصفة مستمرة، وكذا عملية تبادل المعلومات بين إدارتي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمحافظات العقارية بخصوص كل التعغيرات الواردة، وبالتالي يعد مسح الأراضي العام دعامة أكيدة في رسم وإنجاح أي سياسة عقارية⁽⁶⁾.

كما توفر عملية مسح الأراضي لحائز العقار سند إثبات يثبت ملكيته للعقار الممسوح، حيث اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات⁽⁷⁾.

وبالتالي فإن هدف المشرع الجزائري من عملية المسح هو توحيد سند الإثبات حيث لا يعتد بأي سند مهما كان في إثبات الملكية العقارية سوى بالدفتر العقاري، وهذا ما نلمسه من نص المادة 8 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون ذكر البلد، سنة 1992، ص 188 .

2- ريم مراحي، أثر الوثائق المسحبة في ضبط وتحديد الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 3 .

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 19 .

4 - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، المرجع السابق، ص 44.

5- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 7 .

6- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 166.

7 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 53 .

2- هدف جبائي:

إن العقار المدون في السجل العقاري يكون محدد تحديدا دقيقا، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن من فرض الرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل⁽¹⁾.

ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق حيث يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكيتهم من تامين وارتفاع في أسعارها⁽²⁾، وإن كانت ضريبة رمزية بالمقارنة مع السوق العقارية التي تعرف ارتفاع مذهلا للأسعار.

3- هدف اقتصادي وتنموي :

تعد الملكية العقارية من أهم الثروات التي تتركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير، وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية⁽³⁾، كما أن إحصاء وجرد مختلف الأراضي في إطار عملية المسح العام ومعرفة طبيعتها القانونية وملاكها من شأنه أن يسهل القيام بأية عملية اقتصادية أو اجتماعية في إطار المشاريع التنموية لأي منطقة مسها المسح العام دون تأخر أو إشكال قانوني أو تقني على أساس أن كل شيء واضح ومفصل من خلال عملية المسح العام .

1- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، المرجع السابق، ص 35 .

2- الطاهر ملاحسو ، التوثيق في العالم النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي، مجلة الموثق ، العدد الثالث ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، 3 جوان 1998 ، ص 36 .- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص 186.

3- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 15 و16 .

كما يهدف المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري (1).

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري في الجزائر

من خلال استقراء النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار نجد أن المشرع الجزائري قد حدد عملية مسح الأراضي في نصين هما :

1- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمرسوم التنفيذي له 62/76 المؤرخ في 1976/03/25.

2- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/5/24 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية.

أولاً: مسح الأراضي العام طبقاً للأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له

تتم عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية، حيث تقسم هذه الأخيرة إلى قسمين قسم ريفي وقسم حضري، وذلك حسب نوع العقار، فتعتبر عقارات حضرية العقارات غير المبنية أو المبنية التي توجد على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم ويتم تقسيم العقارات بالتعاون مع مصالح مديرية البناء والتعمير وذلك عن طريق أدوات التعمير، والتي عرفها المشرع الجزائري كما يلي:

" يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط

1- عمار العلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 82 .

التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي" طبقا لما نصت عليه المادة 16 من قانون 29/90⁽¹⁾.

وعليه فأدوات التهيئة والتعمير تتمثل في مخططين، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

فبالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيعرف على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري⁽²⁾، فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽³⁾، كما يعبر عن تنظيم و تأطير و إدارة نشاط التعمير⁽⁴⁾.

حيث أنه يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات⁽⁵⁾، وهذا بتقسيم إقليمها إلى 4 قطاعات هي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- قطاعات غير قابلة للتعمير، وهذا حسب ما جاءت به المادة 19 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

1- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05 /04 المؤرخ في 2004/8/14، جريدة رسمية، العدد 51.

2 - أبراش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2010، ص 19

3 - بلعيد نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2014/2013، ص 35 و 36 .

4 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 107 -. اقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2014، ص 62 .

5- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 173 .

كما أنه يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجب حمايتها (1).

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار (2)، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كما أنه يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية من ناحية أخرى، لذلك نجد المشرع الجزائري قد أوجب أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته (3).

أما فيما يخص مخطط شغل الأراضي فيعرف على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لما نصت عليه المادة 31 من القانون 29/90، ويغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها (4).

و يهدف مخطط شغل الأراضي إلى ما يلي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء، استعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة، وفقا للمادة 19 وما يليها من قانون 29/90 السالف الذكر.
- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام، وكذا أنماط البناء المسموح بها واستعمالها.
- يضبط المظهر الخارجي للبنىات .

1- المادة 18 و19 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

2 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 54 .
3- التيجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1997، ص 25.-
جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص 12 .
4 - قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة نشر دراسات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 2، جوان، 2017، ص 103 .

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- الارتفاعات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها، أو إنشاؤها.

- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها⁽¹⁾.

- بيان خصائص القطع الأرضية .

- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .

- تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي .

- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس .

- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك أجل إنجازها .

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية فنجد المادة 4 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر قد عرفتها على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽³⁾.

1 - خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر، سنة 2013/2014، ص 80 .

2- المادة 11 من القانون رقم 05 /04 المؤرخ في 2004/8/14 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير .

3- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، الجزائر، دار هومه، سنة 2005، ص 12

و 13.

ثانياً: المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاءت به المادة 37 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

وقد عرف المشرع الجزائري الغابات على أنها جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 2000/5/24 المتضمن تحديد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، نجده قد عرف الأملاك الغابية الوطنية كما يلي :

:"يقصد بالأملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم ما يلي:

- الغابات.

- الأراضي ذات الوجهة الغابية.

- التكوينات الغابية الأخرى".

ويقصد بالغابة والأرض ذات الوجهة الغابية والتكوينات الغابية الأخرى حسب أحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 وأحكام المادة 11 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 ما يلي:

الغابة على أنها كل أرض تغطيها أشجار تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية وإما بفعل تشجير أو إعادة تشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة وتشتمل على الأقل على ما يأتي:

- 100 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة .

- 300 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة.

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فإنها تعرف على أنها كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة

1- المادة 2 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 الذي يتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، جريدة

رسمية، عدد 32، لسنة 1984 .

في قامتها وفي كثافتها (1) وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي، وتشمل هذه الأراضي الأحرش والخمائل، وتتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات الضرورية لحماية المناطق الساحلية .

وعرفت التكوينات الغابية الأخرى على أنها كل النباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار وشرائط و مصدات الرياح وحواجز مهما كانت حالتها(2).

وفيما يتعلق بإجراءات مسح الأراضي الغابية الوطنية فتكون بدءا من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرار بافتتاح عمليات مسح الأراضي التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، ويتم إعلام الجمهور بتاريخ افتتاح عمليات المسح، وذلك عن طريق وسائل النشر، ويتم إنشاء لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي، والتي تتشكل حسب المادة 10 من المرسوم رقم 115/2000 السالف الذكر من قاض من المحكمة التي تقع البلدية بدائرة اختصاصها رئيسا، ويعين رئيس المجلس القضائي هذا القاضي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل عن مصالح الأملاك الوطنية.

- ممثل عن مصالح الحفظ العقاري.

- ممثل عن المصالح المكلفة بمسح الأراضي.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل عن المصالح المكلفة بالأشغال العمومية.

- ممثل عن المصالح المكلفة بالتعمير.

- ممثل عن المصالح المكلفة بالسياحة.

1 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000، المحدد لقواعد وإعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية، العدد 30، المؤرخة في 28/05/2000 .

- ممثل عن المصالح المكلفة بالشؤون الدينية.

- ممثل عن إدارة الغابات كاتبا.

وعند الانتهاء من عملية مسح الأراضي الغابية يترتب عنه إنجاز سجل لقطع الأراضي وسجل مسح الأراضي والمخططات المساحية، ويتم شهر وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقا لما جاء به المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أن الهدف من عملية مسح الأراضي الغابية الوطنية هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها.

الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي

نصت المادة 5 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ".

فمن خلال نص هذه المادة نجد أن عملية مسح الأراضي كانت من اختصاص الدولة مباشرة، إلا أنه بعد صدور دستور 1989 ومع تبني الدولة سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية، كانت السلطات العمومية مجبرة على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية، حيث قامت بالتنازل لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للقيام بعملية مسح الأراضي⁽¹⁾، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 1989/12/19⁽²⁾.

وبالرجوع إلى المرسوم 234/89 أعلاه نجده قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك في المادة الأولى منه والتي جاء فيما يلي: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري المرجع السابق، ص 176. - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية في التشريع العقاري الجزائري، منشورات بغدادية، 2010، ص 76.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 54، المؤرخة في 1989/12/20، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/2/12، جريدة رسمية، سنة 1992، عدد 13.

تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ.) وتدعى في صلب النص "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم".

و أضافت المادتين الثانية والثالثة من نفس المرسوم أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعمل تحت وصاية وزير الاقتصاد ويكون مقرها في مدينة الجزائر، ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد.

من خلال ما سبق يمكن أن نعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية القانونية وبالاستقلال المالي⁽¹⁾، تتولى القيام بالعمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية مسح الأراضي، وذلك تحت وصاية وزير الاقتصاد.

وفيما يتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فإنه يشرف عليها، مجلس إدارة ويديرها مدير⁽²⁾.

ويتولى مجلس الإدارة القيام بجميع التدابير المتعلقة بتنظيم الوكالة وعملها والتداول فيها وتقريرها، ومن المسائل التي يقوم بالتداول بشأنها مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات، والجداول التقديرية للإدارات والنفقات وميزانية الوكالة، والنظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها، حصيلة النشاط السنوية، والتسوية المحاسبية والمالية، كما يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات، إضافة إلى ذلك يداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يأتي:

- مشاريع بناء و عمارات و اكتسابها وبيعها ومبادلتها.

1 - ضيف احمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص القانون الخاص، جامعة أبي

بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2006، 2007، ص 47.

2 - المادة 11 من المرسوم 234/89 المرجع السابق.

- قبول الهيئات والوصايا وتخصيصها ،كما يقترح على السلطة الوصية فضلا عن ذلك كل التدابير التي يراها ضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 234/89 السالف الذكر.

وفيما يخص اجتماع مجلس الإدارة فقد نصت عليه المادة 18 من المرسوم 234/89 والتي جاء فيها ما يلي: "يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه ويمكن أن يستدعي للانعقاد إما بطلب من الرئيس ،وثلاث أعضائه أو المدير" .

أما بخصوص المهام التي تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام بها فنجد المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 نصت على ما يلي: "تكلف الوكالة ،في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة ،بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني ،وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر.

ويمكن أن يكلفها وزير المالية لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار".

فمن خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري أسند الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمتين أحدهما أساسية وأخرى استثنائية ،فبالنسبة للمهمة الأساسية التي تتولى القيام بها هي إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام ،وذلك في جميع أنحاء التراب الوطني ،أما المهمة الاستثنائية التي تقوم بها الوكالة هي إنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة.

وما يهمنا في دراستنا هذه هي مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار عملية المسح وهذا ما سنبينه فيما يلي:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا وذلك بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي ،اللازمة لوضع مسح عام الأراضي ،وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تتولى إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- كما تتولى تنظيم الأرشيف والاستشارة، وتقوم بنشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- وتتولى كذلك مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية (1).

المطلب الثاني : إجراءات عملية المسح

لقد اتخذ المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لعملية المسح أو عند إعدادها وضبطها، وذلك حرصا على ضمان حسن سير عملية المسح على غرار النفقات والأموال التي رصدتها الدولة لإنجاحها، ويمكن أن نقسم هذه الإجراءات إلى مرحلتين مرحلة تحضيرية ومرحلة ميدانية.

وبذلك سوف نخصص لدراسة هذا المطلب فرعين، الفرع الأول نتناول فيه المرحلة التحضيرية لعملية المسح، ونتناول في الفرع الثاني المرحلة الميدانية لعملية المسح .

الفرع الأول : المرحلة التحضيرية لعملية المسح

تتطلب هذه المرحلة مجموعة من الأعمال التمهيدية الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عملية المسح، والتي تتمثل في صدور قرار عن الوالي لمباشرة عملية المسح، وتأسيس لجنة مسح الأراضي، إلى جانب تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بالمسح، وتقسيمها إلى أقسام.

1- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المرجع السابق.

أولاً: صدور قرار الوالي لافتتاح عملية المسح

قبل صدور قرار الوالي الذي يتضمن افتتاح عملية مسح الأراضي، لا بد أن يكون هناك اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي⁽¹⁾، ويبين هذا القرار تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار⁽²⁾، ويتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، طبقاً لما جاءت به المادة 2 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذلك في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات⁽³⁾، وكذلك يتعين على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، والهدف من إعلام الجمهور هو تمكين كل ذي مصلحة من المحافظة على حقوقه⁽⁴⁾.

ثانياً: إنشاء لجنة المسح

يتم إنشاء لجنة المسح مباشرة بعد صدور قرار الوالي الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح وذلك من أجل وضع الحدود في كل بلدية⁽⁵⁾، ولقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي

1 - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 223 . - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14 . - طوبال رنده نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة ببومرداس، 2013/2014، ص 116.

2 - محمد بن احمد بونبات، نظام التحفيظ العقاري في المغرب، تونس، الجزائر، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2009، ص 28.

3- المادة 3 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 / 3/ 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، المرجع السابق .

4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 77 . - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 54 .

5 - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 129.- أوشن حنان، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، جوان 2017، ص 36.

رقم 92 / 134 المؤرخ في 7 / 4 / 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 على أعضاء لجنة مسح الأراضي، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتيين :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المراد إجراء مسح أراضيها ضمن دائرة اختصاصها، ويشترط أن يتمتع بخبرة واسعة في مجال المنازعات العقارية، ويكون ملما بالنصوص التي تتعلق بالملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها⁽¹⁾.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أو ممثله⁽²⁾.

وتستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم :

1- كمال البقلوطي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، مارس 2007، ص 239، 249. - محمد بغدادي، المنازعات العقارية المتعلقة بأموال الدولة - أملاك الخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة، 1993، ص 110. - معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، المرجع السابق، ص 75.

2 - هناك من يرى أن اللجنة تتكون من أعضاء يصعب اجتماعهم كلهم أو حتى أغلبهم في وقت واحد، نظرا لانشغالات كل مسؤول بمهام أخرى مكلف بها، كما أن الترتيب الذي وضعه المشرع لهؤلاء الأعضاء غير منطقي، فرغم أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي صاحبة الاختصاص الأصيل في إجراء المسح، إلا أن ممثلها مدرج في آخر الترتيب، أنظر، مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 111، 112.

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

بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري .

ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة .

وتجتمع اللجنة دوريا كلما اقتضت الضرورة ذلك⁽¹⁾ بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها ،ويقوم بتحرير محضر مفصل عن المداولات ،وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ،ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي ،حسب ما جاءت به المادة 8 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

وتكلف هذه اللجنة بالمهام الآتية:

- جمع الوثائق والمخططات من أجل تسهيل إعداد وثائق المسح⁽²⁾.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ،وفي حالة عدم وجود اتفاق ،التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي طبقا لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر⁽³⁾.

1 - ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 50 .
2 - يقصد بجمع الوثائق البحث والتفتيش عن المخططات القديمة الموجودة وذلك على أساس خريطة الوضع العقاري .
3 - فتحي ويس ،الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ،دار هومة ،بدون طبعة ،2014 ،ص 227 ،228.- محمودي رشيد ،نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 36 .- عمار بوضياف ،المسح العقاري وإشكالاته القانونية ،المرجع السابق ،ص 50 .- مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 112 .

ثالثا: تحديد محيط إقليم البلدية

تتمثل هذه الخطوة في جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية ،ويتعلق الأمر بالوثائق القديمة الموجودة على مستوى البلدية وتتمثل فيما يلي⁽¹⁾ :

- خريطة على السلم 25.000/1 أو 50.000/1 .

- المخططات النموذجية .

- مخططات الإقليم.

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.

- المخططات الخاصة.

- مخططات الغابات.

- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد⁽²⁾ .

- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.

- الصور الجوية⁽³⁾ ب 20.000/1 .

- الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.

1 - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة دحلب سعد ،كلية الحقوق ،البلدية2001 ،ص 98 .
2- المادة 76 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ 18/11/1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ،المرجع السابق .

3- إن التصوير له وكالة خاصة به هي الوكالة الوطنية للخرائط والتي تتواجد بالجزائر العاصمة وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمسح والمديريات الفرعية.

- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية (1) .

كذلك أعمال البحث التي تنجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع ، عوضا من حفظها وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة .

والوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها ، أو أن نسخا منها تنجز على السلم الملائم ، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات (2) .

بالإضافة إلى بعض الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية والمتعلقة بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 (3) ، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط إقليم البلدية .

وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام ، المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأماكن التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل ، التخصيص والتحويل ، وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي .

من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية (4) .

وللإشارة فإن عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية تتم أساسا في ثلاثة مراحل تتمثل في أشغال الاستطلاع حيث يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته من أجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه ، وبمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقرن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه .

1 - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، ص 39 ، 40 .

2- التعلية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت فقرة 1/1/1 .

3- القانون رقم 9/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، جريدة رسمية العدد المؤرخة في 07/02/1984 .

4- التعلية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 فقرة 3/2/1/1 ، المرجع السابق .

وتتمثل المرحلة الثانية في إعداد المخططات المرئية حيث يقوم رئيس الفرقة بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية وفق سلم المستندات المستعملة والمذكورة أدناه:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.

- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

ثم يقوم رئيس الفرقة بعد ذلك بوضع سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة للحدود على المخطط البياني، حيث تحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء أو الأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأسود، وتسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد على المحضر معرفة الحدود.

وللإشارة فإنه يجب أن تنقل بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية، الصخور الكبيرة، النصب ودلائل أخرى موجودة على هاته الحدود أو على مقربة منها، في المخططات البيانية.

والمرحلة الثالثة تتمثل في تحرير محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات⁽¹⁾، وذلك على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، ومحتوى هذا المحضر هو وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها⁽²⁾.

يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليمنى" " الحافة اليسرى" للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة.

ويعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة، وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة).

1 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه، تخصص

قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2017، ص 71 .

2 - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم

القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البلدة، 2011، 2012، ص 43 .

رابعاً: تقسيم البلدية

بعد جمع كل الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية، تأتي مرحلة تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، إذ يتكون كل جزء من الملكية من قطع أراضي أو قطعة أرض وإعداد المخططات البيانية للحدود⁽¹⁾.

ويتم تقسيم إقليم البلدية في الوسط الريفي مع مراعاة المبادئ الآتية:

- يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق، والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة، وكذلك الجدران... الخ.

- يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة.

- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس كالمطارات والمصانع.

أما في المناطق الحضرية فيتم تقسيمها إلى قطاعات، وترقيمها باستعمال الأحرف الرومانية، وتقسيمها كذلك إلى أقسام التي تمثل على المخطط وفقاً لإحدى السلاسل التالية:

- 500/1 بالنسبة للمناطق المبنية ذات الكثافة العالية.

- 1000 /1 بالنسبة للمناطق المبنية القليلة الكثافة.

- 2000/1 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جداً⁽²⁾.

وبعد تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام يتم ترقيمها بالنسبة لكل بلدية، انطلاقاً من وحدة تصاعديّة بصفة مستمرة حيث يعطى رقم واحد للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، مع

1- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 18.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص 43، 44.

الإشارة يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين ،كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في الترقيم (1).

يتم نقل حدود الأقسام على نسختي المخطط البياني للحدود ،وأما بالنسبة للمناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال ،فإن المصالح المحلية لمسح الأراضي تقوم بتحديددها ،وتقوم بإيعادها مؤقتا من عملية مسح الأراضي ،وتسمى هذه المناطق بـ"المناطق غير القابلة للمسح" ،وذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي لمعالجتها في أوانها بطريقة مناسبة (2) ،وكذلك يتم ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية ،وتبدأ الأشغال في الأقسام السهلة ،لنتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح

بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية لعملية المسح تأتي مرحلة ثانية وهي المرحلة الميدانية ،التي تتمثل في القيام بعملية تعيين الحدود والتي تتم بمساعدة المالكين .

لنأتي عملية التحقيق بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للإدلاء بملاحظاتهم وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم حيث يستند المحققين في إثبات حق الملكية على السندات وفي حالة غيابها يعتمدون على التحري .

وبعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود والتحقيق يتم إعداد مختلف وثائق المسح ،ليتم إيداعها بمقر البلدية لتكون في متناول الجمهور ويتمكن المواطنون من تقديم الشكاوى إلى لجنة المسح لتقوم هذه الأخيرة من دراسة الاحتجاجات .

1 - رحمانية عماد الدين ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 229.

2 - نعيمة حاجي ،المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 68- أوشن حنان ،المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 37.

أولاً: عملية تعيين الحدود

إن الهدف من عملية تعيين الحدود هو تحديد مكونات العقار المادية، وتتم هذه العملية بطريقة علنية وبحضور الملاك إذ يعتبر حضورهم ضروري في الميدان لضمان قانونية الإجراء، ويتم استدعاء الملاك من أجل الإدلاء بملاحظاتهم⁽¹⁾ بواسطة إشعار شخصي برسالة من نوع T3 من أجل المشاركة في تثبيت حدود أملاكهم وذلك بالإطلاع على المعالم الخفية مع الإشارة إلى الحدود الغير المعلمة بالاتفاق مع الملاك المجاورين بواسطة أوتاد، مع الإشارة إلى أن حضور الملاك يكون شخصي أو بواسطة ممثل موكل قانونا للعمليات التي ستجرى ميدانياً.

كما أنه قد يتم استدعاء الملاك عن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية، وكذلك المناداة في الأسواق والإعلانات في أجل أقصاه 15 يوماً قبل انطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المعتادة بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.

وتوجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك .

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة استدعاءات متتالية مرسله على امتداد 15 يوماً، فإن عملية التحديد تكون بصورة أحادية⁽²⁾، حسب المعلومات المجاورة وتسجل تحت اسم مجهول⁽³⁾ .

ويتعين على التقني المكلف بعمليات إعداد المسح بالإشارة كل أسبوع إلى تقدم الأشغال، وذلك على بطاقة تجميع معلقة بمقر البلدية، الهدف منها هو:

- إعلام المصالح والملاك المعنيين بسير العملية التي يجريها في الميدان.

1- المادة 10 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق.

2 - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 234 .

3 - ادوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري) المرجع السابق، ص 187 .- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 223 .- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 98 .- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 130، 131. - طوابيية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001/2002، ص 36، 37. - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 108، 109.

- التحقق من هوية الملاك.

- الاستطلاع على كل عقار والتعريف بحدوده بناء على إدلاءات الملاك المعنيين أو وكلائهم.

- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود.

ومن أجل ضمان السير الحسن لعملية تعيين الحدود فإن الملاك يلتزمون بما يلي:

- عدم الاعتراض على تنفيذ الأشغال المتعلقة بالمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم.

- عدم تغيير الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك.

ويترتب على عدم التزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، تطبيق العقوبات المقررة في القانون⁽¹⁾.

غير أنه إذا كانت هذه الأشغال تلحق بالأمالك والحقول والمحاصيل ضرر، فإنه يمكن لصاحب الأرض المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل اتفاق ودي.

وفي مقابل ذلك فإن الأعوان القائمين على العمليات المسحية يلتزمون باحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعينة لهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، وإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطائها صفة

1- المادة 25 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المرجع السابق.

الديمومة، والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب أن يتم بموجب اتفاق مع المالك⁽¹⁾.

ثانيا: عملية التحقيق

بالرجوع إلى المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 نجده قد أقر بمبدأ التحقيق العقاري الموحد⁽²⁾ L'enquête unique في مجال الاعتراف بالحقوق العقارية، وبالتالي فإن المحافظ العقاري نجده قد حرر من عبء دراسة العقود والسندات أثناء القيام بالترقيعات العقارية، والاعتماد أساسا على المعلومات الناتجة عن وثائق المسح العام للأراضي.

وعليه فإن الأعوان المحققين مطالبين بتوخي الحيطة والحذر بخصوص نتائج تحقيقاتهم التي تنشئ آثارا قانونية وعليهم أن يكونوا دقيقين في إنجاز المهام الموكلة لهم، ولا يجب أن ينسى هؤلاء أن نجاح التحقيق منوطا أيضا بمساهمات الملاك⁽³⁾، وذوي الحقوق الأخرى من خلال دعوتهم للإسهام في هذه العملية وإعطائهم الشروحات الضرورية فيما يخص الهدف من التحقيق والغاية المتوخاة من المسح، والمتمثلة أساسا في إرساء نظام عقاري يقوم على أسس قانونية سليمة وتسليم الملاك الحقيقيين سندات ملكية رسمية مشهرة⁽⁴⁾.

وبالتالي فإنه ينبغي على المحققين السعي للحصول من هؤلاء الملاك والحائزين الآخرين على معلومات خاصة بالوضع القانوني لأملأهم بالإضافة إلى المعلومات المتعلقة بأملأك جيرانهم، لأن عملية التحقيق العقاري هدفها الأساسي هو جمع العناصر الأساسية التي من شأنها إثبات الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك الأعباء المثقلة بها العقارات موضوع التحقيق، وجمع المعلومات المتعلقة بهوية ذوي الحقوق والمالكين، والمعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموعات الملكية.

1- المرسوم 500/82 المؤرخ في 12/12/1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، جريدة رسمية، رقم 55، لسنة 1982، ص 2527.

2- كان التحقيق العقاري سابقا مزدوجا، حيث أن مصالح مسح الأراضي المكلفة بالجانب التقني لعملية المسح تقوم بتحقيق ميداني بعد تحديد العقار، وإعداد مخطط له بحضور المالك أو الحائز الظاهر، وتحقيق آخر يقوم به المحافظ العقاري المكلف بالجانب القانوني بعد إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية.

3 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، المرجع السابق، ص 73 .

4- تسليم الملاك بعد الانتهاء من عملية المسح دفاتر عقارية.

وفيما يخص إجراءات عملية التحقيق فإنها تتم بالتوازي مع عمليات التحديد⁽¹⁾، ويقوم بعملية التحقيق عونان أحدهما من المحافظة العقارية، والآخر من إدارة أملاك الدولة⁽²⁾، بالإضافة إلى حضور ممثل عن البلدية عندما يتعلق الأمر بملكية تابعة لها⁽³⁾.

وهؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بما يلي:

- دراسة كل العقود والسندات التي تقدم لهم.
- جمع أقوال وملاحظات الأشخاص المعنيين.
- رصد الآراء والمعلومات التي من شأنها تسهيل عملية التحقيق.
- إظهار الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- الربط بين المعلومات المستقاة من الميدان مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة من جهة، والوثائق المتحصل عليها خلال القيام بالأشغال التحضيرية.
- أما بالنسبة لدور المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة فإن اهتمامه بصفة خاصة على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية التابعة للدولة⁽⁴⁾.
- وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة فإن للمحققين عليهم بالاستناد في إثبات حق الملكية على السندات، وفي غيابها يكون إثبات حق الملكية بواسطة التحري.

1 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 58 .

2- كان يتولى عملية التحقيق في السابق أعوان المسح.

3- التعليم الصادر عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 فقرة 1 / 3 / 2 ، المرجع السابق . - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 236.

4- المذكرة رقم 3587، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية، المؤرخة في 17/07/1999، الجزائر، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام . - نعيمة حاجي، المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 72.- أوثن حنان، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

1- التحقق بواسطة السند

إن الإثبات عن طريق السند⁽¹⁾ يرتكز أساسا على دراسة معمقة على المحقق القيام بما يلي :

- التحقق من شرعية هذا السند من خلال مطابقته للقوانين المعمول بها لإثبات حق الملكية.

- التأكد من الطبيعة الحالية للمعلومات التي يحتويها.

وللإشارة فإنه عند معاينة حق الملكية بسند يؤدي إلى وجود وضعيات مختلفة من بينها:

أ- ملكية بعقد دقيق:

عند حضور المالك والملاك المجاورين في عملية التحديد، يقدم للمحققين عقد رسمي مسجل ومشهر في هذه الحالة على المحققين أن يلتزموا بقراءة العقد بنم عن من أجل التأكد من شرعية العقد، و التعرف على العقار الموصوف في العقد والتأكد من تطابقه مع جزء الملكية المحدد في خانة التعيين، والتعرف على المالك والتأكد بأن العقد يخص الشخص نفسه .

وبناء على محتوى العقد يتم إعداد بطاقات كبطاقة المالك (أشخاص طبيعية أو معنوية) والتي يرمز لها ب CNE1 – 2/T5 والتي تحتوي على:

- البلدية التي تتم فيها عملية المسح.

- تحديد هوية المالك سواء كان شخص معنوي أو طبيعي فبالنسبة للشخص المعنوي يذكر اسم الشركة، تاريخ التأسيس، أما بالنسبة للشخص الطبيعي فيذكر الاسم واللقب، البلدية، الولاية، الجنسية.

- ذكر النسب والحالة العائلية للمالك فيذكر لقب الأب، لقب الجد اسم ولقب الأم، هل هو أعزب، أو متزوج أو مطلق أو أرمل، وعدد الأشخاص المتكفل بهم من أبناء وأشخاص آخرين.

- المهنة والعنوان.

- تعيين العقار بذكر اسم العقار إن وجد، نمط الاستغلال، في أي جزء، قطعة.

1 - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص 25 -. رحمانى صديق، العلاقة بين المحافظة

العقارية و إدارة المسح في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي، سوق أهراس، سنة 2008، ص 56 .

كما يتم إعداد بطاقة جزء الملكية لكل قطعة مملوكة سواء كان جزء مخصص للفلاحة أو جزء حضري ويرمز لها CNE3 / T4، والتي يحدد فيها:

- رقم القسم الذي يظهر فيه العقار.

- رقم جزء الملكية وموقع العقار.

- تحديد هوية المالك.

- ذكر الطبيعة القانونية للملكية.

- كيفية التملك.

- ذكر الأعباء والحقوق الواقعة على العقار.

- ذكر المساحة المصرح بها والمساحة المحسوبة من طرف التقني.

ويتم إعداد بطاقة وصف العقار إذا كان العقار مبني ويرمز لها بـ CEN4 / T8 وتحتوي على:

- البلدية التي تتم فيها عملية المسح.

- تعيين مجموع العقار.

- وصف الوحدات الأرضية.

- نمط الاستغلال.

- المساحة.

- محتوى العقار المبني (عدد الغرف).

ويتم إلحاق نموذج من العقد مع بطاقة العقار هذه الأخيرة تحتوي على:

- تعيين المنطقة سواء كانت حضرية أو ريفية.

- مراجع مسح الأراضي.

- تحديد المساحة.

- وصف العقار وتحديد الطبيعة القانونية للملاك.

- الحقوق والأعباء التي تنقل الملكية.

- تحديد هوية المالك⁽¹⁾.

ب- ملكية بعقد غير دقيق ومتناقض

قد يقوم المالك أثناء عملية التحقيق بتقديم عقد يتميز بالتناقض وعدم الدقة، كأن يكون العقد المقدم لا يبين بوضوح أن الملكية المحددة هي نفس الملكية الموصوفة في العقد، في هذه الحالة يتم التحقيق بناءً على التحري، و يعترف للمعني أنه حائز انطلاقاً من العقد المقدم بشرط عدم وجود اعتراضات، ويتم تحديد مدة الحيابة بالاعتماد على تاريخ العقد، وللإشارة أن هذا العقد رغم أنه غير دقيق فإنه يرفق مع بطاقة العقار التي يتم تحريرها.

وقد يكون العقد غير دقيق ومتناقض بسبب المساحة المذكورة فيه تختلف عن المساحة المحددة إذ نميز بين حالتين:

- المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد في هذه الحالة إذا لم يكن هناك نزاع يأخذ بعين الاعتبار المساحة المحسوبة، وفي حالة وجود نزاع، يتم وضع تقرير وإبلاغ لجنة المسح بذلك.

- المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد في هذه الحالة إذا كانت الزيادة مبررة، نأخذ المساحة المحسوبة، وإذا كانت الزيادة غير مبررة، يجب وضع تقرير وإبلاغ لجنة المسح⁽²⁾.

ج - ملكية لها عقد محل نزاع

في هذا الوضع نميز بين حالتين.

- الحالة الأولى:

1- كحيل أمال ، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول ، مداخلة بالملتقى الجهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام المنعقد بتاريخ 07 و08 نوفمبر 2012 ، بتبسة، ص124.

2- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص23.

عند تقديم المالك والملاك المجاورين العقود المتعلقة بملكيتهم يكون هناك تناقض فيما يخص الحدود، فإذا كان هناك توافق على حد مشترك يؤخذ بعين الاعتبار، أما إذا لم يكن هناك توافق تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة ويوضع تقرير للجنة المسح حتى تفصل في الأمر.

- الحالة الثانية:

عند مطالبة المالك المجاور أو طرف آخر بجزء من العقار يتم تحديد المساحة المطالب بها وإعطائها رقم وتسجيلها على الذي بحوزته، وكذلك يوضع تقرير عن النزاع ويبلغ للجنة المسح⁽¹⁾.

د - ملكية لها عقد في الشيوخ

إن أكثر الأسباب في الشيوخ يكون عن طريق الميراث، وهو ما يتركه المتوفي لذوي الحقوق حسب أنصبة محددة في الفريضة، أو عن طريق شراء شخصان أو أكثر للملكية.

أثناء عملية التحقيق يتم تمييز حالتين:

- الحالة الأولى: وجود فريضة

في هذه الحالة يتم ملأ بطاقة المسح باسم أحد المالكين، وتسجيل كل المالكين على الشيوخ في الخانات المخصصة لذلك مع تحديد نصيب كل واحد منهم حسب الفريضة، كما يتم إلحاق نسخة من الفريضة مع بطاقة العقار.

- الحالة الثانية: غياب الفريضة

في هذه الحالة يسجل العقار باسم الملاك على الشيوخ، ويتم إعداد بطاقة الملكية الشائعة يذكر فيها:

- أسماء الملاك على الشيوخ.

- كيفية التملك.

- نوع السند وتاريخ إنشائه.

1- طوبال رنده نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص123.

- ذكر الحقوق والأعباء التي تثقل العقار (1).

هـ - حالة القسمة:

إذا تمت القسمة بين الملاك على الشيوع بالتراضي، دون الأخذ بعين الاعتبار للأنصبة الموجودة في الفريضة، في هذه الحالة عند عملية التحقيق يسأل المالكين إن كانوا يريدون أن يتم قيدهم كل واحد على حدا حسب القيمة الموجودة (2)، وتحرير لكل واحد بطاقة عقارية، مع الإشارة إلى أن تطبيق هذه القسمة لا بد من توفر الشروط الآتية:

- وجود فريضة.

- حضور كل المالكين المذكورة أسماؤهم في الفريضة.

- عدم وجود نزاع .

وفي حالة غياب أحد هذه الشروط يسجل العقار في الشيوع.

و- حالة عقار مشترك:

عند وجود البيان الوصفي للعقار المشترك أثناء التحقيق يتم تسجيل المشتركين بصفة فردية، ويتم إنشاء لكل واحد منهم البطاقات اللازمة اعتمادا على البيان الوصفي، ويرفق هذا الأخير مع بطاقة العقار.

وفي مقابل ذلك عند غياب البيان الوصفي للعقار يتم إعداد بيان وصفي للعقار استنادا للمعلومات التي يمنحها المحدد، وإلى جانب ذلك يتم إعداد بطاقة وحدة الملكية المشتركة والتي يذكر فيها:

- أسماء الملاك المشتركين.

- الطبيعة القانونية للملكية (ملك وقف خاص، ملك مشترك فردي...).

- كيفية التملك (الالتصاق، الهبة، نزع الملكية، التركة...).

1- كحيل أمال ، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول ، المرجع السابق ، ص126 .

2 - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24، 25 .

- نوع السند وتاريخ إنشائه.

- ذكر الحقوق والأعباء التي تثقل العقار.

ز - حالة إجراءات نزع الملكية:

لهذه الحالة وضعيتين:

الوضع الأول: وجود قرار إداري لنزع الملكية في هذه الحالة تسجل قطعة الأرض كملكية العمومية.

الوضع الثاني: غياب قرار نزع الملكية:

- المشروع التام: تحدد قطعة الأرضية المنزوعة وتمسح باسم المالك الحقيقي، ثم تسجل في حساب الدولة عند تسوية الوضعية.

- المشروع في طريق الإنجاز: إذا لم يوجد مخطط المشروع تحدد الملكية باسم المالك⁽¹⁾.

ح - حالة عقود تمت خرقا للقانون وانتهاك ممتلكات الدولة :

في هذه الحالة⁽²⁾ يظهر دور المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة في الدفاع عن مصالحها وممتلكاتها⁽³⁾، إذ يجب عليه الإحاطة بالنصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال وأدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية إلى الدولة كالمرسوم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم الصفقات والبيوع والإيجارات وكذا تأجير الأملاك العقارية والمنقولة⁽⁴⁾.

1- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27 .

2- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999 المرجع السابق .

3 - طوبال رنده نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 124 .

4- المرسوم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم الصفقات والبيوع والإيجارات وكذا تأجير الأملاك العقارية والمنقولة، جريدة رسمية عدد 1، مؤرخة في 26/10/1962 .

والمرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن الإعلان بأن الإستغلات الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك الدولة⁽¹⁾.

- الأملاك المدمجة في صندوق الثورة الزراعية والتي لا يمكن إرجاعها لأصحابها، إما لكونها فقدت طابعها الفلاحي، أو منحت في إطار قانون 18/83 المتضمن استصلاح الأراضي الفلاحية.

ط - حالة ملكيات أصحابها غائبين:

عند عدم حضور الملاك لعملية التحقيق بعد إرسال الإستدعاءات الثلاثة، أو كانوا غير معروفين فعملية التحقيق تتم وفقا للإجراءات الآتية:

- يسجل العقار باسم مجهول ويوضع في البطاقات افتراض ملكية الدولة.

- عند انتهاء الأعمال لقسم تنشأ قائمتين:

- قائمة المالكين الذين لم يردوا على الاستدعاء بحضور الهيئات المحلية.

- قائمة أجزاء الملكية التي لم يتم التعرف على ملاكها.

وأجزاء الملكيات الموجودة في هاتين القائمتين تسجل ملكية خاصة للدولة وإذا تقدم المالك المجهول بعد الإيداع في هذه الحالة بالنسبة للملكيات التي لها سندات رسمية المشهورة منها وذات الحجية منها أي الغير مشهورة تكون التسوية الإدارية على عاتق المحافظة العقارية، أما بالنسبة للملكية التي ليس لها عقد يسوي وضعيتها عن طريق العدالة⁽²⁾.

2- التحقيق في غياب السند:

إن عملية التحقيق في غياب السند يكون عن طريق عمليات التحري من خلال جمع كل البيانات والمعلومات الضرورية لتقدير حالات الحيازة⁽³⁾، وفي هذا الإطار يجب التعرف فيما إذا كان الشخص

1- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/01 المتضمن الإعلان بأن الإستغلات الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك الدولة، جريدة رسمية عدد 73، مؤرخة في 1963/10/04.

2- كحيل أمال، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول، المرجع السابق، ص 128، 129.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

المعني بالتحقيق يمارس على العقار حيازة مستمرة غير منقطعة ،هادئة وعلنية تسمح له باكتسابه عن طريق التقادم المكسب (1) ،لأن القانون يحمي الحيازة في ذاتها ولو كان الحائز غير مالك ويرجع ذلك لسببين :

- أن الحائز هو الذي يسيطر سيطرة فعلية على المال الذي يقع في حيازته .

- أن الحائز للمال في الكثرة الغالبة من الأصول يكون هو المالك له (2) .

وفي هذه الحالة فإن على المعني تقديم كل الوثائق الثبوتية المتعلقة بحالته المدنية (3) ،وجميع الوثائق التي من شأنها مساعدة التحقيق (4) وهي:

- الشهادات المكتوبة.

- الشهادات الجبائية.

- كل الوثائق الأخرى التي يمكن للمعني الاحتجاج بها.

هذا وإن المطالب المقدمة يجب أن تقارن مع شهادات الملاك المشتركين ومع كل شخص بإمكانه أن يحوز لمعلومات تسمح بتحديد هوية مالك العقار المعني بالتحقيق.

كما يجب الرجوع دائما إلى أرشيف المحافظة العقارية للتحري فيما إذا كانت العقارات المدعي حيازتها لا توجد بشأنها سندات رسمية مشهورة لصالح أطراف أخرى يحتمل وجودها (5) .

وعلى ضوء هذه التحريات وفي غياب الاعتراضات المحتملة يمكن الاعتماد على الوضعية

1 - جديلي نوال ،السجل العيني ،دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي ،المرجع السابق ،ص 78 .

2- عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية ،المرجع السابق ،ص 790 .

3 - لياس بروك ،نظام الشهر العيني في الجزائر ،المرجع السابق ،ص 30 .

4 - رحمانية عماد الدين ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 241 .

5 - طوبال رندة نرجس ،السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 124 .

المقررة من طرف الفرقة التي قد تؤدي إلى إثبات الحق⁽¹⁾.

ثالثاً: إعداد وثائق المسح

نصت المادة 8 من الأمر 74/75 المؤرخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

"إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.
- مخططات مسح الأراضي .

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر".

كما نصت المادة 1 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 على ما يلي:

" إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

- 1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
 - 2- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .
 - 3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض، وترسل صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".
- من خلال استقراء هاتين المادتين نستنتج أن وثائق مسح الأراضي تتمثل في مخطط مسح الأراضي ودفتر المساحة وجدول الأقسام إضافة إلى بطاقات العقار.

1- التعلية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 16 المؤرخة في 1998/05/14 فقرة 1 / 3 / 3 / 3 ، المرجع السابق .

1 - مخطط مسح الأراضي: هذا المخطط يتمثل في رسم بياني للتراب البلدي والذي يعد في كل بلدية وهو مقسم إلى أقسام⁽¹⁾، والقسم هو جزء من تراب البلدية يحدد على نحو يمكن من رسمه على ورقة من مخطط مسح الأراضي، وتأتي الأقسام في مسح الأراضي مرقمة في كل بلدية انطلاقا من الوحدة، في تسلسل تصاعدي في الأرقام.

ويكون مخطط مسح الأراضي مطابقا للوضعية الحالية لقطعة الأرض⁽²⁾، وللمخطط المساحي أهمية بالغة تتمثل أساسا في كونه يعطي معلومات من أكثر وحدة عقارية إلى أصغرها⁽³⁾.

2- دفتر المساحة: دفتر المساحة هو سجل (يتكون من أوراق) يفتح فيه حساب لكل مالك، وكل حساب يشخص برقم حساب المالك ويجسد في ورقة دفتر مساحة M3 (مخصصة للأشخاص الطبيعيين) أو M4 (مخصصة للأشخاص الاعتباريين)، وتبين فيه هوية المالك ومجموعات الملكية التابعة له وترتب أوراق دفتر المساحة ضمن التسلسل الأبجدي لأسماء المالكين⁽⁴⁾، وهناك منظومة تجليد تمكن الحفاظ على هذا التسلسل إلى ما لانهاية، ويوجد في بداية دفتر المساحة جدول الحسابات التي تعطي اسم المالك تبعا لرقم الحساب⁽⁵⁾.

3 - جدول الأقسام: يمثل جدول الأقسام سجلا يتكون من أوراق حيث أن الورقة الواحدة لا يمكن أن تخص سوى قسما واحدا، وتكون مجموعة الملكية مصنفة في تسلسل طبوغرافي⁽⁶⁾ أي تسلسل الأقسام وأرقام مجموعة الملكية، أين تتم الإشارة إلى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بالمالك لكل وحدة عقارية، ويقصد بـ"الحساب الخاص بمسح الأراضي" مجمل مجموعات الملكية التابعة لمالك واحد في

-
- 1 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، المرجع السابق، ص 80.
 - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 243.
 - 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 132 -. المذكرة رقم 1107، المؤرخة في 1999/3/9 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية والتي تنص على إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين .
 - 3 - أوشن حنان، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39.
 - 4- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص 232 .
 - 5 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، المرجع السابق، ص 81.
 - 6- المادة 8 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .

بلدية شملها مسح الأراضي، بعد تصنيف المالكين حسب التسلسل الأبجدي، يتم إعطاء رقم لكل حساب حسب التسلسل التصاعدي للأقسام انطلاقاً من الوحدة (1).

4- بطاقات العقارات: والتي تتكون من وثائق تحتوي على المعلومات اللازمة الخاصة بالترقيم العقاري (2).

وقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 9 مارس 1978، ليحدد شكل ووثائق مسح الأراضي وشروط منح الرخص للأشخاص المؤهلين لوضعها (3).

حيث نص في المادة 5 على ما يلي: "تقوم وثيقة مسح الأراضي في جميع الأحوال على مرسمة لخريطة المساحة .

وهي تشتمل، مع الإشارات الاتفاقية لمخطط المساحة والتي سوف تدمج فيه، على ما يلي :

- باللون الأخضر: العناصر الواجب إلغاؤها من مخطط المساحة ،
 - باللون الأحمر: العناصر الجديدة الواجب إدراجها في مخطط المساحة ،
 - باللون البنفسجي: بعض البيانات التي لا تدرج في مخطط المساحة (تجزئة قطع الأراضي وخطوط العمليات وأرقام المساحة الضرورية لعلاقة الحدود الجديدة...)،
- وفي الأحوال الاستثنائية التي لا يسمح فيها بقياس مخطط المساحة ببيان تقسيم الأراضي بوضوح كاف، ترفق بهذا الأخير صورة مكبرة للجزء المعدل بمقياس مناسب .

1 - عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، المرجع السابق، ص 53 -. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 93 .

2- كزرين عبد الله، إجراء عمليات المسح العام، مداخلة بالملتقى الجهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام المنعقد 7 و 8 نوفمبر 2012، بتبسة، ص 26.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل ووثائق مسح الأراضي، وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها، وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، جريدة رسمية 13 لسنة 1978 .

وتدمج المرسمة ضمن استمارة نظامية تدرج فيها على وجه الخصوص عناصر الحساب لمساحات المجموعات الصغيرة".

بعد الانتهاء من العمليات التقنية لعملية المسح يتم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل بغرض تمكين الجمهور من الإطلاع عليها⁽¹⁾، حيث يقوم رئيس مكتب المسح بتسليم الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير يسلم لرئيس مكتب المسح شهادة إيداع تثبت بأنه تسلم الوثائق، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بتبليغ الإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه، حيث ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة، وكذلك بالوسائل أو الإعلانات الكتابية أو الشفوية⁽²⁾، وذلك لكي يتمكن أي شخص الإطلاع على وثائق المسح، وفي حالة المساس بحقوق أي شخص يجوز لهذا الأخير من تقديم احتجاج الذي يوضح فيه أسباب تدخله وموضوع الطلب سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 08 إلى 12 والذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك وهذه الوثيقة تقفل وتمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع⁽³⁾.

تجدر الإشارة إلى أن تدوين الشكاوى والاحتجاجات المقدمة من طرف المعنيين يجب أن تتضمن الشروط والبيانات الآتية :

- ذكر الهوية الكاملة للمعنيين من خلال تدوين أسمائهم، وألقابهم وعناوينهم .
- تعيين العقار محل الاعتراض بشكل دقيق من حيث الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط.
- ذكر موضوع الشكاوى الذي يجب أن يكون واضحا مع الإشارة إلى جميع الوثائق المرفقة والمدعمة للاعتراض، التي من شأنها السماح للجنة المسح بالبحث فيها، غير أنه إذا ثبت لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل لجنة المسح أن الشكاوى لا تحتوي على المعلومات الضرورية، له أن يقوم باستدعاء

1- عازب فرحات، مسح الأراضي والسجل العقاري، المرجع السابق، ص 24 .

2 - حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 73 -. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع

المصري، المرجع السابق، ص 261 .

3- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 37 -. قرنان فضيلة، المسح في

القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115 .

المعنيين لاستكمال البيانات الهامة ودعوتهم إلى تقديم كل الوثائق التي من شأنها تمكينهم من إثبات الحقوق التي يدعونها (1).

فيما يتعلق بإنهاء الخلاف بين المعنيين فقد يكون وديا، إذا تعلق النزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم، أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، ويحرر محضر بذلك، وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية والمحدد ب 3 أشهر، وعند انقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الحالية للممتلكات (2).

عليه فإنه عند الانتهاء من إعداد وثائق المسح، فإنه تعد 3 نسخ منها ترسل:

الأولى: إلى مقر البلدية المعنية، حتى تكون في متناول الجمهور كما سبق الذكر.

الثانية: تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

الثالثة: تحفظ بمصلحة المسح، للمعينة في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص (3).

المبحث الثاني: الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري

لكي يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراءات الأولية فيما يخص إعداد الدفتر العقاري، يجب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث هذا الإيداع يأتي بعد انتهاء لجان المسح من إتمام عملية المسح.

لتأتي مرحلة ترقيم العقارات، حيث أن عملية الترقيم يقوم بها المحافظ العقاري تلقائيا بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، الذي يكون بناء على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح .

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 83 .

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 74 .

3- المادة 10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

ويتم إعداد مجموعة بطاقات عقارية والتي من مجموعها يتكون السجل العقاري⁽¹⁾.

لذلك سنتناول دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين .

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية.

المطلب الثاني : تجسيد الترقيمات العقارية.

المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية

نصت المادة 8 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري 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 عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

كما نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي:"يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".

من خلال استقراء هاتين المادتين نجد أنه بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي لقسم أو مجموعة أقسام البلدية يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ،ونشير إلى أن الإيداع قد يكون كلي وقد يكون جزئي ،وهذا يعني أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يشرع في عملية ترقيم العقارات رغم أن

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 67. - محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا ،دون طبعة ،معهد البحوث والدراسات العربية ،مطبعة الجبلاوي ،مصر ،1973 ،ص 10 .- معوض عبد التواب ،السجل العيني علما وعملا ،المرجع السابق ،ص 40 .

عملية المسح مازالت متواصلة على مستوى نفس البلدية، والهدف من ذلك هو عدم تعطيل تأسيس السجل العقاري في حالة ما إذا كانت عملية المسح بالنسبة لبقية الأقسام يتطلب مدة تفوق السنة .

إن وثائق المسح تعد كأساس لترقيم العقارات إذ يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقار بالاعتماد على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 هذه الأخيرة تحتوي على المعلومات التي يحتوي عليها السجل العقاري.

ولالإشارة فإن الترقيم يعتبر قد أنجز يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، ويختلف الترقيم باختلاف وضعية العقار، فقد يكون الترقيم نهائي إذا وجدت سندات إثبات الملكية، أو ترقيم مؤقت إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية

لذلك سنتناول في هذا المطلب استلام وثائق المسح العقاري وكيفية ترقيم العقارات وذلك في فرعين.

الفرع الأول: استلام وثائق المسح العقاري

إن عملية الإيداع المنصوص عليه في المواد 8 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/5/19 و المادة 11 من الأمر 74/75 والمادة 11 من المرسوم 63/76 أعلاه، يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن ما يفيد هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية)، في حين نجد أن الإيداع بالمحافظة العقارية هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري، والهدف منه هو المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة يعمل على فحص وثائق المسح من الناحية القانونية.

وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحية، وبالتالي متى عاين نقصا معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام.

- سجل المساحة.

- مخططات المسح.

- بطاقات العقارات (T10)⁽¹⁾.

ويجب أن تكون جميع الوثائق المذكورة أنفا خالية من أي كشط وأن تكون مقروءة بصفة واضحة، لتفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بتقييم العقارات أو تحرير الدفتر العقاري، مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية .

وبعد فحص وثائق المسح العقاري المودعة، قد يرفض المحافظ العقاري إيداع وثائق المسح في الحالات الآتية :

- في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة، ولاحظ المحافظ العقاري من خلال اطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص⁽²⁾.

- حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها، لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها، يرفض الإيداع .

- تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل أن حوالي 60 % من الملكيات الموجودة على مستوى هذه البلدية هي ملكيات مجهولة، فهنا يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر

1- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 103.

2 - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 41 .

رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام، أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات (1).

و في حالة قبول المحافظ العقاري للإيداع يقوم بإعداد محضر تسليم مقابل إيداع وثائق المسح والذي يؤكد فيه استلامه لها، ويجب أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع (2)، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ الترقيمات العقارية، إضافة إلى ذلك يجب أن يشتمل المحضر على تعيين أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها (3).

وللإشارة فإن هذا المحضر يكون محل إشهار واسع وكافي وبشئى الطرق، وذلك في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ الإيداع ولمدة 4 أشهر كاملة ومنتالية ويستحسن أن يكون الإشهار بالصحافة الوطنية (4)، الهدف من هذا النشر الواسع تمكين المواطنين والمالكين وذوي الحقوق العينية والعقارية الأخرى من الدفاع عن حقوقهم وتكون مصاريف الإعلان والنشر على أعباء الخزينة العامة، وحتى يتسنى للمالك أو الحائزين اكتساب الحقوق العقارية المسجلة في وثائق المسح لفائدتهم أن يودعوا لدى المحافظة العقارية جدولاً نموذجياً تعده الإدارة طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/3/25 يتضمن البيانات الأساسية كوصف العقارات التي يحوزها والمقيدة مساحتها، ورقم مجموعة ملكيتها وقسمها وتحديد هويته من لقب واسم وتاريخ الميلاد وحالته المدنية والقيود الواردة على العقار.

ويكمن الهدف من هذه الإجراءات هو إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية حول عملية تأسيس السجل العقاري، وتمكينهم من أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة (5).

-
- 1- كحيل أمال، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول، المرجع السابق، ص 145، 146.
 - 2 - رحمانى صديق، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64 -. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 133 .
 - 3- طوابيية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 46. - محمودى رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 41 .
 - 4 - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص 20 .
 - 5 - احمد شاولس العربي، علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي، مجلة الموثق، عدد خاص، 2002، ص 23 -. جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، المرجع السابق، ص 99 .

وهذا ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 4 أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بإشهار محضر تسليم وثائق المسح يتصل بمصلحة أملاك الدولة ليتأكد من أن الأملاك التي هي تحت حيازة الأفراد ودون سند أو لها سندات عرفية⁽¹⁾ ليست من الأملاك الوطنية المحددة بقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ومن الناحية العملية يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام وثائق المسح في 4 نسخ متطابقة، حيث ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، فيقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلّم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية، والنسخة الثانية ترسل لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، وترسل النسخة الثالثة لمدير أملاك الدولة، والنسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية⁽²⁾.

والملاحظ على بعض المحافظين العقاريين أنهم يرجئون استلام وثائق مسح الأراضي العام لمدة طويلة، دون أن يقدموا تبرير قانوني، مما قد يؤدي إلى فقدان حداثة ومصداقية وثائق المسح محل الإيداع، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن المحافظ العقاري عليه إمضاء محاضر استلام وثائق المسح مباشرة بعد إيداعها من طرف مصالح مسح الأراضي، لذلك صدرت المذكرة رقم 514⁽³⁾ تضمنت أنه على المحافظين العقاريين قبول وثائق المسح مباشرة ودون تأخير بعد إيداعها من طرف مصالح مسح

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 62.

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 134.

3- المذكرة رقم 514، المؤرخة في 2010/01/20، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، المتعلقة باستلام وثائق المسح من طرف المحافظين العقاريين.

الأراضي ،وأن الإخلال وعدم الامتثال لمحتوى هذه التعليلة يعرض المحافظ العقاري إلى عقوبات صارمة.

من خلال ما سبق نجد أنه عند قيام المحافظ العقاري بإعداد محضر استلام وثائق المسح وقيامه بإشهار هذا المحضر والتي تكون مصاريفه على عاتق الدولة ،يتبين لنا مما لا يدع مجال للشك أن العلاقة بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية علاقة في غاية الدقة والتكامل خاصة أن المحافظ العقاري مجبر على القيام بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح العام، وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: تقييم العقارات

نصت المادة 65 من القانون رقم 11/14 المؤرخ 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 على ما يلي: "تعدل أحكام المادة 11⁽¹⁾ من الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1935 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،كما يأتي:

المادة 11 : يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح".

وبصدور قانون المالية لسنة 2019⁽²⁾ تم تعديل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 74/75 بموجب المادة 34 كما يلي : " يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي :

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة ،يكون التقييم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح ،

1- نصت المادة 11 من الأمر 74/75 قبل التعديل على ما يلي: " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه".

2 - قانون المالية رقم 18/18 مؤرخ في 27/12/2018 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 79 المؤرخة في 30/12/2018 .

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي".

وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: الترقيم النهائي للعقارات

الترقيم العقاري النهائي هو الإجراء أو القيد الأولي في السجل العقاري الذي يقوم به المحافظ العقاري بعد التحديد و التأكد من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانوناً أي سندات ملكية غير متنازع فيها⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 12 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نصت على ما يلي: " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

من خلال استقراء هذه المادة يتبين لنا أنه إذا كان لمالك العقار سند قانوني ثابت مطابقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيم نهائي .

أما بخصوص رسم الإشهار العقاري فقد حدد بموجب المادة 25 من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، وتطبيقاً لأحكام هذه المادة حددت المبالغ المستحقة كما يلي :

رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل الترقيم النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية، الموجود سابقاً، والمشهر قانوناً .

1 - حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 49 . - عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه في مصر، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 55 .

أ - قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية :

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

ب - أراضي غير مبنية أو مبنية :

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

ج - أراضي فلاحية.

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

وتجدر الإشارة إلى أنه يدفع الرسم المطبق على الإجراء الأول من الدفتر العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة، حين تسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه (1).

ثانيا: الترقيم المؤقت

يوجد ثلاث أنواع من الترقيم المؤقت ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر و ترقيم مؤقت لمدة سنتين و ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة .

1- ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر

يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقار ترقيفا مؤقتا لمدة 4 أشهر، إذا تبين له من خلال وثائق مسح الأراضي أن المالك الظاهر للعقار ليس له سندات ملكية قانونية، وأنه يقوم بحيازة العقار حيازة هادئة ومستمرة وعلنية تسمح له باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون (2)، إذ نصت المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا، أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا، إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع"، وعليه يشترط لاكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب هو توفر شرطين هما الحيازة القانونية، وأن تكون مدته 15 سنة، كذلك يرقم العقار ترقيفا مؤقتا لمدة 4 أشهر في حالة استظهار المعني شهادة حيازة مسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .

وللإشارة فإن الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يصبح نهائيا عند مرور هذه المدة من يوم

1 - إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، المرجع السابق، ص 341 .- عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العملي، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر السنة، ص 7 .

- Cherif Rahmani Evolution du régime foncier en Algérie ,direction générale du domaine national, unité de formation continue ,Alger ,2006 ,page 64.

2 - محمدي فريدة (زواوي)، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 80 .

الترقيم⁽¹⁾، وذلك في حالة عدم تقديم اعتراضات أو احتجاجات على هذا الترقيم⁽²⁾، أو في حالة تقديم اعتراضات غير أنها لم تقبل بمعنى أنها رفضت من قبل المحافظ العقاري أو سحبت، طبقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، والتي جاء فيها ما يلي: " ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد حدثت".

2- الترقيم لمدة سنتين

يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية لكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم⁽³⁾، وذلك طبقا لما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وبصفة عامة يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين لكل الملفات التي لا تتوفر على معلومات ومعطيات الترقيم النهائي والترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر.

هناك من الباحثين من يقترح تمديد مدة الترقيم المؤقت إلى خمس سنوات، لأن عملية المسح تسير ببطء، وأيضاً وجود صعوبات عند تحديد الملكيات⁽⁴⁾.

أما فيما يخص الترقيم المؤقت لمدة سنتين يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا

1 - فيلالي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، المرجع السابق، ص 129 .

2 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63 . - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر

، المرجع السابق، ص 41 . - محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 42 .

3 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 62 .

4- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 66 .

انقضت المدة المحددة قانونا ولم يتلق أي اعتراضات (1).

وعليه فإنه خلال فترة الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين لا يمكن للمحافظ العقاري أن يمنح الدفتر العقاري للمعني، باعتبار أن هذا الأخير سند يسلم للشخص الذي اعترف بأحقته في الملكية .

3 - الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة :

في حالة غياب تام لملاك العقارات أثناء عملية المسح، مما يصعب على فرقة المسح معرفة ملاك القطع وتحديد سندات ملكيتها، في هذه الحالة تصبح عملية الترقيم صعبة، ففي مثل هذه الأحوال يتم ترقيم هذه الأملاك لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وذلك لمدة 15 سنة على أن يصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور هذه المدة في حالة عدم ظهور أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية، وذلك تطبيقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر⁽²⁾ من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و التي تنص على ما يلي :

المادة 23 مكرر : " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

1- حمدي باشا عمرو ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 48 .- ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة العدد الثاني، سنة 2002، ص 68 .- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص 41 .

2 - نصت المادة 23 مكرر على ما يلي : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة .

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع 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 عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة " .

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه .

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق .

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة ."

المطلب الثاني: تجسيد الترقيمات العقارية

يشرع المحافظ العقاري بعد ترقيم العقارات في تكوين البطاقات العقارية، وتجدر الإشارة إلى أن البطاقة العقارية تختلف في مفهومها عن السجل العقاري (1)، حيث تعد البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة (2) إذ تخصص لكل عقار بطاقة عقارية يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحتوي كذلك على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه (3)، ويتم ترتيب البطاقات العقارية على عناصر تعريف العقارات، وليس على الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص (4)، ولقد حدد وزير المالية

1- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1993، ص 163 .

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 116 .

3- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 10 .

4- معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص 40 .- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 10، 11 .- رمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، دار الألفي، طبعة الأولى، بيروت، سنة 2001، ص 45 إلى 49 .

نموذج هذه البطاقات (1) والتي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري.

ولهذا سنتطرق إلى إعداد البطاقات العقارية ثم إلى تأسيس السجل العقاري من خلال فرعين.

الفرع الأول: إعداد البطاقات العقارية

نصت المادة 19 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " أن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تمثل. كما هو ناتج من الوثائق المنشورة . الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة ،المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك ."

من خلال استقراء هذه المادة نجد أن المحافظ العقاري يقوم بإعداد بطاقات عقارية الهدف منها هو تحديد النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقارات ،فهي تكشف النطاق الطبيعي للعقارات حيث أنه يمكن لأي كان بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية معرفة موقع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له ،ورقم العقار ،وتاريخ إنشائه ،ووصفه التفصيلي ،ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلقة به (2)، وتختلف البطاقات العقارية باختلاف مواقع العقارات ،حيث يعد المحافظ العقاري نوعين من البطاقات العقارية تتمثل في بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية ،طبقا لما نصت عليه المادة 20 من المرسوم 63/76 السالف الذكر والتي جاءت بما يلي: " أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية :

- بطاقات قطع الأراضي.

1- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/5/27 ،المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 20 .

2 - حنيش منى ،الآليات القانونية لضبط و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر ،رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ،قسم القانون الخاص فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية ،جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة ،كلية الحقوق ،2017،2018 ،ص 49 .

- بطاقات العقارات الحضرية".

لذا سنتطرق إلى بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية على النحو التالي:

أولاً: بطاقات قطع الأراضي

ويرمز لها بالرمز PR n°1 وتنشأ لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده.

و للإشارة فإن الوحدة العقارية تعرف على أنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء⁽¹⁾.

وهو ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم 1955/10/14 من القانون الفرنسي المتعلق بإصلاح الشهر العقاري:

" Les fiches parcellaires sont classées dans une série distincte par commune, et ,pour chaque commune ,dans l'ordre alphabétique des sectionset dans l'ordre croissant des numéros du plan cadastral "⁽²⁾ .

كما تعرف الوحدة العقارية على أنها: " كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد مع جميع ما يدخل في تكوينها كالمناجم والمحاجر والمنشآت التي تعتبر متممة لها بشرط أن تكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوخ وبشرط أن لا يفصل جزء منها فاصل من ملك عام أو خاص وألا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها "⁽³⁾.

وتنقسم هذه البطاقة إلى قسم علوي وقسم سفلي.

1- المادة 23 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

2 - Créé par décret 55-1350 1955 -10-14 JOR F 15 octobre 1955 rectificatif JOR F 16 novembre 1955 .

3 - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص 72 .- منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، دار النهضة العربية، 1961، ص 338 وما بعدها .

القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار ،وبيان مسح الأراضي (القسم، رقم المخطط والمكان المذكور) ،ومحتوى مسح الأراضي ،إضافة إلى ذلك يذكر في هذا القسم رقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

القسم السفلي: يحتوي هذا القسم على خمس جداول.

الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها ويأخذ من وثائق المسح المودعة (1).

الجدول الثاني: يتضمن الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الجدول الثالث: يحتوي على الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس.

الجدول الخامس: يحتوي على الامتيازات و الرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

وللإشارة فإنه في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية يتم إعداد بطاقة مطابقة ،وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ،ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة يكون كمرجع فيما بينها طبقا لما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

ويتم ترتيب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية ،وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام ،وبالنسبة للأقسام حسب

1 - محمودي رشيد ،نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 50 .- أسهان مزعاش ،التجربة

الجزائرية في مجال الشهر العقاري ،المرجع السابق ،ص 19 .- لياس بروك ،نظام الشهر العيني في الجزائر ،المرجع

السابق ،ص 45 .- نويري رشيد ،تأسيس السجل العقاري و سير عملية الترقيمات العقارية ، المرجع السابق ،ص 11 .

الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي (1) .

ثانيا: بطاقات العقارات الحضرية

يتم إنشاء بطاقات العقارات الحضرية بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري (2) ، إذ يقوم المحافظ العقاري بإعداد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري ، كما تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي ، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى اسم الشارع والرقم (3) .

و يلاحظ أن بطاقات العقارات الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في صورة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة طبقا لما جاء في نص المادة 28 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (4) .

1- البطاقة العامة للعقار

تنشأ هذه البطاقة عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي (5) ، ويؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار (6) ، وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار ، ويرمز لها بالرمز PR n°2 .

1- المادة 26 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

2 - Stéphane piedelivre : traité de droit civil, la publicité foncière, librairie, générale de droit et de jurisprudence paris, 2000, p44.

- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/2/12 ، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ، وزارة المالية ، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري .

3- المادة 27 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

4- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 190 .

5 - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 127 . - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 190 . - بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، المرجع السابق ، ص 69 .

6 - سماح ورتي ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، سنة 2006 ، ص 55 .

وهذه البطاقة مقسمة إلى قسمين: قسم علوي وقسم سفلي.

القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه.

القسم السفلي: يحتوي هذا القسم على ستة جداول.

الجدول الأول: تعيين مجموع العقار، ولا سيما وصفه والوجيز مع بيان نوعه ورقمه.

الجدول الثاني: تعيين القطع عند الاقتضاء.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة، إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطها الشخصية أو تسميته، وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة، المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت المسح الأول للملك المقسم.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتقاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشر (12) سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

الجدول السادس: الامتيازات و الرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق

نفسها⁽¹⁾.

ويتم ترتيب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح

1- المادة 29 من المرسوم 63/76، المرجع السابق. - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 54. - محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 51. - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 46.

الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي، طبقا لما نصت عليه المادة 32 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

2- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة

تنشأ هذه البطاقة في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة⁽¹⁾، أي تحدث هذه البطاقة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم إذا ما تعلق الأمر بعقار يكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة هذا النظام هو ما كان يعرف قديما بنظام ملكية الطبقات⁽²⁾ ويكتب على هذه البطاقات جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني⁽³⁾، ويرمز لها بالرمز PR n°3.

و تقسم هذه البطاقة إلى قسمين⁽⁴⁾ :

القسم العلوي: ويذكر فيه المحافظ العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، اسم الشارع والرقم بالإضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار.

القسم السفلي: ويحتوي على ستة جداول.

الجدول الأول: التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطعة.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.

1 - طوابيية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 64، 65. - صدافي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 31، 32.

- Dupont Delestraint, Droit civil – sûretés publicé foncière ,volume 5 ,Dalloz ,1988 ,p 126 .

2 - أنور طلبية، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1996، ص 139، 140.

3 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 192.

4 - المادة 30 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

الجدول السادس: الامتيازات و الرهون وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها .

وكل تعديل فيما تحتوي عليه قطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها⁽¹⁾. وترتب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقة العامة المطبقة وحسب الترتيب العددي للقطع⁽²⁾.

وللإشارة فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد ومسك بطاقة أبجدية، ويرمز لها بالرمز PR n°11 وهي بدورها تنقسم إلى قسمين قسم علوي و قسم سفلي.

القسم العلوي: يتضمن معلومات عن مالك العقار، حيث يذكر فيه المحافظ العقاري اسم المالك، ولقبه ومكان الازدياد، اسم أب المالك، والعنوان، والمهنة.

القسم السفلي: عبارة عن جدول يتضمن عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة، ويذكر فيه المحافظ العقاري رقم التسلسل، البلدية، القسم، رقم الجزء، أو الشارع ورقم الحي، المساحة، رقم القطعة والملاحظات.

والهدف من البطاقة الأبجدية هو معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، وهذه البطاقة لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار، وهي سهلة الاستعمال يمكن الرجوع إليها في أي لحظة وخاصة عند تقديم المعلومات للجُمهور.

وتشتمل كل بطاقة على وجه الخصوص، أصحاب الحقوق، ويجب أن يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، نوع العقار موقعه ومحتوياته، ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية، فهرس أبجدي فردي.

1- المادة 31 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

2- الفقرة 2 من المادة 32 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

ويتم التأشير على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي⁽¹⁾ مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية واستعمال الأختام وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تفادي التحشير والكشط لما لذلك من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية⁽²⁾، كما أوجب المشرع الجزائري وضع خط أحمر بالحبر الذي لا يمحي تحت كل عملية إجراء جديدة في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها، في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني نظرا لشهر سابق أو لوثيقة أخرى، أو نظرا لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات، ونظرا لضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار مذكرة رقم 2650، و المؤرخة في 1999/5/26 تضمنت ضبط الوثائق العقارية⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية التأشير على البطاقات العقارية تختلف باختلاف طبيعة التصرف ونوع البطاقة العقارية⁽⁴⁾.

وإن عملية تأشير على البطاقة العقارية يجب أن يشمل على الخصوص بيان ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
 - نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
 - الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية.
 - المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
 - مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.
- ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الشهر و مراجعه⁽⁵⁾.

1 - المادة 33 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

2- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، المرجع السابق، ص 117 . - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 194 .

3 - المذكرة رقم 2650 المؤرخة في 1999/5/26 ، المتعلقة بضبط الوثائق العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

4 بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 71 .

5- المادة 34 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

ومن أجل التفرقة ما بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية (1).

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات (2).

وعندما يتم شهر شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملك باسم مختلف الورثة، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبينا في الشهادة، كما يبين في البطاقة العقارية، حالة نقص الأهلية أو انعدامها عند شهر السند باسم القاصر طبقا للمادتين 39 و 40 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري (3).

ونظرا لأهمية البطاقات العقارية، وسعي المحافظ العقاري لإعدادها و التأشير عليها بكيفية قانونية وصحيحة، إلا أنه في بعض الحالات تقع أخطاء بهذه البطاقات، ولهذا نجد المشرع الجزائري قد تطرق إلى ذلك وبين كيفية تصحيح هذه الأخطاء، حيث يتم تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري وإما بناء على طلب صاحب الحق أي حائز الدفتر العقاري وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 33 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 السالف الذكر، وللإشارة فإن هذه الأخطاء يجب أن تكون مادية بعيدة عن تواطؤ الأعوان وغشهم لأنه في حالة ثبوت ذلك يجوز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك (4).

1 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 117 .

2 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 113 .

3 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 117 .

4 - أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، المرجع السابق، ص 276 .

الفرع الثاني: تأسيس السجل العقاري

نصت المادة 3 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وبيّن تداول الحقوق العينية".

كما نصت المادة 12 من الأمر 74/75 السالف الذكر على ما يلي: "أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية. ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ما".

يتضح من المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري لم يقدّم بتعريف السجل العقاري، وإنما اكتفى ببيان الهدف منه، وكيفية مسكه، حيث أقر بأنه عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى البلدية، وتجدر الإشارة أن البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري تتمثل في بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، على اعتبار أن المحافظ العقاري يقوم بإعداد مختلف من البطاقات العقارية، ويجب أن يكون السجل العقاري مطابقاً للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون الناطق الطبيعي والحقوقى فيما يتعلق بالحقوق العينية والارتفاقات والتعديلات على حالة العقار⁽¹⁾.

إلا أنه وبالرجوع إلى بعض التشريعات العربية نجدها قد عرفت السجل العقاري، إذ عرفه المشرع المصري في المادة 1 من قانون السجل العيني رقم 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني على أنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية، وينص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

ومن الجانب الفقهي نجد أن السجل العقاري عرف على أنه: "سجل الأموال غير المنقولة الذي يضم الصحائف التي تبين أوصاف العقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة عليه ونوعه و اسم مالكة

1- شفيق طعمة و أوديب اسطامبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية 1994، دمشق، ص61.

وحصصه ومستند تملكه ومساحته وما هو قائم عليه من الأبنية والإنشاءات الموجودة والثابتة المدرجة في السجل و الوقوعات المترتبة عليه والخرائط العقارية والوثائق المكملة له " (1).

كما عرف السجل العقاري على أنه: " عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية وهو بهذا التعريف - بخلاف ما يوجب به ظاهر اسمه - لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار (2).

والهدف من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية والمادية للعقار ، لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصددھا و القيام بأي إجراء حوله ، من الوقوف على حقيقة العقار (3).

و يشمل السجل العقاري ، إضافة إلى البطاقات العقارية ، سجل الإيداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب ورودها طبقا لما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ومحاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليديون فيها البيانات التي تلقاها من ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين ، إلى جانب خرائط المساحة والرسوم المصورة الجوية وتصاميم المساحة فهي من الوثائق التي يتألف منها السجل العقاري ، وتمثل هذه الخرائط مقاييس العقار و مشتملاته ولذلك فهي تكمل قيود السجل العقاري ويجب أن تظل المطابقة مستمرة وتامة بين السجل العقاري وخريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق الممسوحة ، وبين السجل العقاري والرسوم الفوتوغرافية في المناطق الأخرى (4).

1- تيسير عبد الله المكيد عساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، المرجع السابق، ص 45.

2- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 187. - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 259. - جورج شودراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2005، ص 150. - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 110. ، عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الطبعة الثانية، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، مصر، 2011، ص 216. - علي عصام غصن، أمين السجل العقاري، الطبعة الأولى، دار المريم، لبنان، 2015، ص 80. - معوض عبد التواب، السجل العيني (علما وعملا)، المرجع السابق، ص 78. - بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014، ص 15.

3- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة)، المجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995، ص 43.

4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 284، 285.

ننتهي إلى أن إعداد الدفتر العقاري يمر بإجراءات، تتمثل في عملية المسح المنصوص عليها بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي له رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، إذ لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإعداد وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سند لإثبات الملكية العقارية ما لم يكن العقار ممسوح، حيث أنه بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات هذا الأخير يكون في شكلين ترقيم نهائي، وترقيم مؤقت وهو بدوره يكون في صورة ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة، ليشرع بعد ذلك المحافظ العقاري بإعداد بطاقات عقارية التي تختلف باختلاف طبيعة العقار، وفي الأخير يتم تأسيس السجل العقاري وهو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية .

الباب الثاني

منازعات الدفتر العقاري

الباب الثاني : منازعات الدفتر العقاري

إذا كانت بعض الدول قد جعلت إجراءات الشهر العقاري إجراءات قضائية من بدايتها إلى نهايتها، حيث أنشأت محاكم عقارية كما هو الحال في تونس، فإن المشرع الجزائري قد اختار نظام الإجراءات الإدارية، وأنشأ لهذا الغرض مصالح إدارية متمثلة في المحافظات العقارية يوجد على رأسها محافظ عقاري .

ولقد أسند المشرع الجزائري للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول المباشر على تنفيذ وتطبيق مقتضيات الشهر العقاري مهام واختصاصات هامة، ولا شك أن كل هذه المهام تتطلب من المحافظ العقاري اتخاذ قرارات ينبغي أن يراعي فيها ضوابط المشروعية، وإلا تعرضت قراراته للطعن أمام الجهات القضائية المختصة .

ومن بين أهم مهام المحافظ العقاري هو إعداد الدفتر العقاري الذي يعتبر سند إثبات للملكية العقارية، ويكمن الهدف الأساسي من إنشائه هو شهر كل ما يتعلق بالعقارات وما يبرم عليها من اتفاقات أو معاملات، وبالتالي السماح لكل من يهمه أمر ذلك العقار المعني الاطلاع على الوضعية القانونية والواقعية له، بحيث يكون على دراية بكل ما على العقار من حقوق والتزامات.

كما أن الهدف من الدفتر العقاري هو إثبات الوجود القانوني لكل العمليات القانونية والمادية التي تطرأ على العقار المشهر، وإعطائها حجية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير بصفة عامة لفائدة الغير حسن النية بصفة خاصة.

غير أن هذا لم يمنع من وجود منازعات أثناء إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، تحول دون استلام المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار، فنجد أن المشرع الجزائري عندما منح المحافظ العقاري إمكانية رفض الإيداع والشهر العقاري، فقد يؤدي ذلك إلى تعسف المحافظ العقاري في اتخاذه لقرار رفض الإيداع أو قرار رفض الإجراء، ولهذا فإنه إذا تبين لذوي الشأن بأن أسباب الرفض غير مبنية على أساس فإنه يحق لهم الطعن في قرارات المحافظ العقاري لدى الجهات القضائية المختصة .

كما قد تحدث منازعات عند عملية الترقيم العقاري، فعند عملية الترقيم المؤقت تتاح للمواطنين تقديم طعونهم واحتجاجاتهم في المحافظة العقارية، فيقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف ومحاولة إجراء الصلح بينهما، أما الطعن في الترقيم النهائي فيكون أمام القضاء .

وبعد انتهاء المحافظ العقاري من إعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمالك العقار، قد يتفاجأ حائز الدفتر العقاري بدعوى قضائية يرفعها الغير الذي يدعي حق على العقار من أجل إلغاء الدفتر العقاري .

وعليه يمكن تقسيم منازعات الدفتر العقاري إلى نوعين من المنازعات منازعات سابقة لإعداد الدفتر العقاري ومنازعات لاحقة لإعداد الدفتر العقاري، وهذا ما سنتطرق إليه في الفصلين التاليين، وذلك وفقا للخطة التالية :

الفصل الأول : المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري .

الفصل الثاني : المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري .

الفصل الأول

المنازعات السابقة لإعداد دفتر العقاري

الفصل الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري

قد يكتشف المحافظ العقاري عند عملية فحصه للوثائق التي تودع على مستوى المحافظة العقارية، من أجل شهرها وجود نقص بها، فيقوم برفض الإيداع، وفي مقابل ذلك عندما لا يجد المحافظ العقاري نقص بالوثائق المودعة، بمعنى توفر الوثائق على الشروط التي نص عليها القانون، فإنه أثناء فحصه للوثائق فحصاً دقيقاً قد يكتشف عدم توفر شرط من الشروط التي نص عليها المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري أو النصوص التشريعية الأخرى، مما يؤدي إلى رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر.

كما أنه عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيم مؤقت، يتم فتح سجل على مستوى المحافظة العقارية لتسجيل الاعتراضات حول الترقيم المؤقت⁽¹⁾، يتم تسجيل المعارضة فيه كما يلي :

- العمود الأول: ترتيب المعارضة في السجل .
- العمود الثاني: تاريخ تسجيل المعارضة .
- العمود الثالث: اسم ولقب وموطن وصفة المعارض .
- الأعمدة من 4 إلى 7: تعيين العقار موضوع المعارضة (البلدية، القسم، رقم القطعة، المساحة).
- العمود الثامن: طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة .
- العمود التاسع والأخير (الملاحظات) : التي تدون فيه كل التوجيهات والردود .

وللإشارة فإن كل احتجاج يتعلق بالترقيم المؤقت يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه، ويجب أن يقدم الاعتراض في الأجل القانوني المحدد لأن الاعتراض خارج الأجل في هذه الحالة يصبح الترقيم المؤقت نهائياً، وعلى المعترضين التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

ولقد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري السلطة للقيام بمصالحة الأطراف حيث يقوم بتحرير محضر المصالحة وتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، أما إذا لم تتم المصالحة بين الأطراف في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وللطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

بناء على ما سبق نقسم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: نتناول فيه منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر.

المبحث الثاني: نتناول فيه منازعات الترقيم.

المبحث الأول: منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر

إن عملية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية تعد عمل قانوني أولي، لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري⁽²⁾، حيث يقوم المحافظ العقاري بتسجيل هذه الوثائق بسجل الإيداع، يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي .

وفي التشريع الفرنسي نصت المادة 2453 من القانون المدني الفرنسي إلى أن إمساك السجل العقاري يخضع لإجراءات منظمة حيث نصت على ما يلي :

" Les conservations seront tenus d'avoir un registre sur lequel ils inscriront, jour par jour, et par ordre numérique, les remises qui leur seront faites d'actes, décisions judiciaires, bordereaux et généralement, des documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité ..."⁽³⁾

1- المادة 15 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 122 .

3 - ordonnance n° 2006 – 346 du 23 mars 2006 – art 14 Jorf 24 mars 2006 .

والوثائق المودعة بالمحافظة العقارية بغرض شهرها قد لا تكون مستوفية للشروط القانونية، مما يؤدي بالمحافظ العقاري إلى رفض الإيداع، أو رفض الإجراء .

أما إذا كان رفض الإيداع أو إجراء الشهر نتيجة تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطته، فإنه يجوز للمتضرر من رفض الإيداع أو إجراء الشهر الطعن في قرار المحافظ العقاري .

وعليه فإننا نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص المطلب الأول لرفض المحافظ العقاري للإيداع و إجراء الشهر، ونعرض في المطلب الثاني الطعن في قرار رفض الإيداع و إجراء الشهر .

المطلب الأول: رفض المحافظ العقاري الإيداع و إجراء الشهر.

المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض الإيداع و إجراء الشهر.

المطلب الأول: رفض المحافظ العقاري الإيداع و إجراء الشهر

إذا توفرت الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية على كافة الشروط والقواعد المنصوص عليها قانونا فإن المحافظ العقاري يقوم بتبليغ الموقع على التصديق بقبول الإيداع، وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه ابتداءا من ذلك اليوم، بحيث أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي، وآثاره لا ترتد إلى تاريخ إبرام التصرف⁽¹⁾ مراعيًا في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع⁽²⁾ .

أما إذا اكتشف المحافظ العقاري وجود نقص أو خلل بالوثائق عند فحصه لها أو كان العقد مخالف لقواعد النظام العام أو خرق القوانين والتنظيمات التي يكلف بتطبيقها في أرض الميدان

1 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 111 .

2- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، المرجع السابق، ص523.

فإن له سلطة رفض الإيداع وإجراء الشهر (1) ،لذا سنتطرق إلى دراسة هذا المطلب وفقا لفرعين ،حيث نتناول في الفرع الأول رفض المحافظ العقاري الإيداع ،والفرع الثاني نتناول فيه رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر .

الفرع الأول : رفض المحافظ العقاري الإيداع

لقد نصت المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع ،إلى جانب بعض الحالات التي نصت عليها بعض النصوص القانونية والتنظيمية والتي تعود أسبابها إلى غياب الوثائق المرفقة ،أو إلى الأخطاء والنقائص الملاحظة في الوثيقة محل الشهر نفسها ،لذا سيتم التعرض في هذا الفرع إلى أسباب رفض الإيداع وإجراءاته .

أولاً: أسباب رفض المحافظ العقاري للإيداع

يرفض المحافظ العقاري عملية الإيداع إذا توفرت أحد الأسباب التالية:

1- عدم تقديم إلى المحافظ العقاري الدفتر العقاري :

ويتعلق الأمر بالعقار الموجود في منطقة ممسوحة ،في هذه الحالة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بعملية الشهر دون إيداع الدفتر العقاري ،وذلك من أجل تحيينه من الناحية القانونية.

2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي :

نصت المادة 73 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي :
"قصد التثبت من نقل مسح الأراضي ،أن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية ،ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع ،أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة

1- بشير العتروس ،الشهر العقاري في القانون الجزائري ،المرجع السابق،ص 36 . - حمدي باشا عمر وليلى زروقي ،المنازعات العقارية ،المرجع السابق ،ص 52 . - أمين بركات سعود ،التشريعات العقارية العربية - دراسة مقارنة - القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري ،طبعة 1994 ،ص 94 .

والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الإنتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها.

وفيما يخص المستخرجات المسماة (مستخرج عقد) يتم إعدادها على مطبوعات تقدمها إدارة المالية".

يتبين من خلال نص المادة أنه عند قيام الموثقين وكتاب الضبط بإيداع وثائق بالمحافظة العقارية بغرض الشهر وجب عليهم إيداع مستخرج مسح الأراضي هذا الأخير يقوم مقام مستخرج العقد، وتجدر الإشارة إلى أن طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح يكون من طرف محرر العقد، ويكون التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب⁽¹⁾، على أن يكون تاريخ مستخرج مسح الأراضي يقل عن 6 أشهر يحسب ابتداء من:

- يوم تحرير العقود والشهادات.

- يوم تقديم الطلب إلى العدالة بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية.

- يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق حجز.

- بالنسبة للمزاد من يوم تحرير دفتر الشروط إذا تم المزاد بالتراضي.

- من يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء⁽²⁾.

ومن أجل تبسيط الشكليات المفروضة على المستعملين فقد جعل المشرع الجزائري نفس المطبوع المسمى 4- CC مكرر يمثل في وقت واحد مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي⁽³⁾.

1- التعلية رقم 16 المؤرخة في 14/5/1998 المتعلقة بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقيم المؤقت
فقرة 3 / 1 / 1، المرجع السابق .

2- المادة 77 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

3- المادة 76 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

ويتضمن مستخرج النموذج 4 - CC مكرر جزأين هما:

الجزء الأول: (على اليسار في النص المطبوع باللغة الوطنية وعلى اليمين في النص

الفرنسي) موجه فقط لأداء دور مستخرج مسح الأراضي، ويتضمن ما يلي:

- اسم المالك المسجل في دفتر المساحة.

- رقم حسابه ورقم تسلسل مجموعات الملكية المسجلة على مستخرج مسح الأراضي المسلم.

- القسم ورقم مجموعات الملكية.

- قوام المسح وعند الاقتضاء، رقم الحصة وذلك بخصوص أجزاء العقارات التي كانت موضوع بيان وصفي للتقسيم.

في الأعلى يوجد اسم الولاية والبلدية.

وكل هذه البيانات تقدمها إدارة مسح الأراضي أثناء تسليم المستخرج، وهناك عمود آخر تم إعداده ليستعمل أثناء تقسيم مجموعة الملكية إلى عدة وحدات عقارية أخرى تمنح لها أرقام مجموعات ملكية جديدة.

كما أن هناك إطار ملائم يقع في الأسفل تستعمله إدارة مسح الأراضي لوضع عبارة التصديق ومطابقة مستخرج مسح الأراضي للوثائق الأساسية.

الجزء الثاني: (على اليمين في النص المطبوع باللغة الوطنية وعلى اليسار في النص

الفرنسي).

يتضمن إطار معد لاحتواء مستخرج العقد أي عرض موجز للعقد موضوع الإجراء والذي سيودع لدى المحافظة العقارية.

ويتولى القيام بهذا التحليل محرر العقد، ويجب أن يتضمن ما يلي:

- طبيعة الممتلكات وتعيينها وتاريخ العقد أو الحكم القضائي وكذلك أصل الملكية والانتفاع.

- القوام الذي اعتمده الأطراف كأساس لاتفاقهم أو الناتج من قياس إذا كان القوام مختلفا عن قوام مسح الأراضي.

- السعر أو التقييم الخاص بكل عقار من العقارات أو إذا تعذر ذلك ،السعر الإجمالي أو التقييم الإجمالي.

- تعيين كل مالك من المالكين السابقين والمالكين الجدد.

ولذلك يتعين تسليم مستخرج النموذج 4 - CC مكرر للمحافظ العقاري مع كل وثيقة موجهة لإشهار نقل الملكية عن طريق الوفاة أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ أو مسقط لحق ملكية أو حق انتفاع أو لحق مبان أو غراس.

و عند استلام المحافظ العقاري للعقد الخاضع للشهر يقوم بالتحقق من:

- مصادقة مصلحة المسح على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن لا يكون أكثر من ستة أشهر.

- مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة موضوع الإشهار.

- تحت طائلة رد إجراء، يقوم بتنفيذ الإجراء ومسك السجل العقاري.

ويقوم المحافظ العقاري بوضع سطر بالقلم الأحمر آخر الإجراء المدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته الحالية ويسجل بطاقة جديدة للإجراء الجديد⁽¹⁾.

كما يقوم المحافظ العقاري فضلا عن ذلك بما يلي:

- يعيد العقد المؤشر عليه والدفتر العقاري بعد تحيينه إلى الموثق .

- ويقوم بالتأشير على مستخرج مسح الأراضي بنموذج CC4 bis⁽²⁾ بمراجع وتاريخ الإشهار ويحوله إلى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي⁽³⁾.

1- التعلیمة رقم 16 المؤرخة في 14/5/1998 فقرة 1 / 1 / 3 ،المرجع السابق .

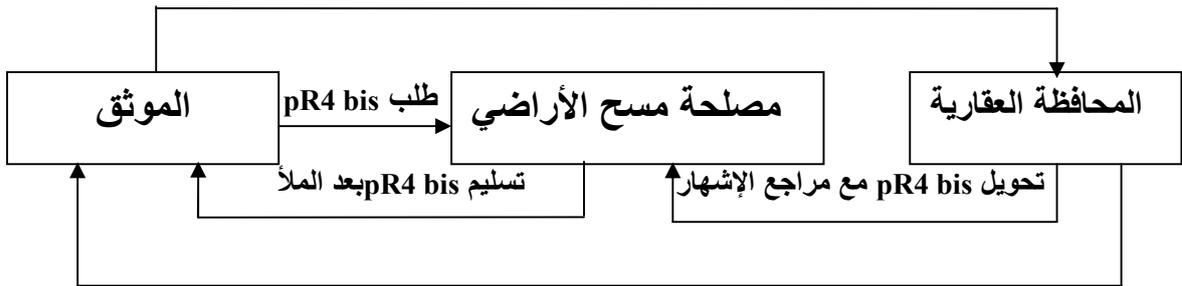
2- يقصد بنموذج cc4 bis مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (PR4 مكرر سابقا).

3- المادة 81 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر إلى اليوم العاشر منه، مستخرجات من نموذج PR4 bis مطابقة للوثائق التي تم شهرها⁽¹⁾.

وانطلاقاً مما سبق يمكن أن نلخص هذه العملية وفقاً للمخطط الآتي:

(إيداع العقد + pR4 bis + الدفتر العقاري + ...)



العقد المؤشر عليه + الدفتر العقاري المحين

و عليه نظراً للدور الكبير الذي يلعبه مستخرج مسح الأراضي في عملية الشهر العقاري، فإن للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع في حالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وكذلك يرفض الإيداع عند تقديم مستخرج مسح الأراضي يرجع تاريخه إلى أكثر من 6 أشهر، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج.

3- عدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير الحدود:

عند إعداد البطاقة العقارية يتم ترقيم كل عقار برقم معين هذا الأخير يمكن من تعيينه بسهولة، ودون لبس عن غيره من العقارات، وإذا طرأ على الوحدة العقارية تغيير

1- المادة 2 من القرار المؤرخ في 1978/3/9 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات

العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

فإنها تفقد رقمها السابق وتمنح للوحدة العقارية رقم جديد، وذلك إبتداءً من الرقم التالي
لآخر رقم ممنوح في القسم.

وتجدر الإشارة إلى أن كل مشروع قسمة وحدة عقارية تنقل أولاً إلى علم إدارة مسح الأراضي عن طريق وثيقة القياس بهدف منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه، وتستعمل هذه الأرقام في تعيين الوحدات الجديدة الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار القضائي الذي ينجز أو يثبت هذا التقسيم فيما بعد، وهذا طبقاً لما ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 74 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تؤكد على أن تعيين الوحدات العقارية يتم طبقاً لمستخرج مسح الأراضي وطبقاً لوثائق القياس.

وإعداد وثيقة القياس يعتمد أساساً على نسخ تعرف بمستخرج مخطط المسح، والتي تسلم من طرف مصلحة المسح بطلب من الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود وعندما يقوم المهندس بتعيين الحدود الجديدة يرسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح للتأشير عليها وإعطاء أرقاماً مؤقتة⁽¹⁾ للوحدة العقارية الجديدة، حيث تنقل هذه الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث⁽²⁾.

وعليه فإن المحافظ العقاري يقوم برفض الإيداع عند عدم تقديم وثيقة القياس عند تغيير الحدود.

4- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذلك الشرط الشخصي وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري:

يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع في حالة عدم التصديق على هوية الأطراف، وكذلك في حالة عدم التصديق على الشرط الشخصي، لذلك سنتطرق فيما يلي إلى الشروط القانونية الواجب توفرها في الأشخاص التي من شأنها تحديد هوية الأطراف، باعتبار أن الشخص يعد ركناً أساسياً من أركان الحق⁽³⁾، كما يعد أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع

1- يصبح الترخيم المؤقت نهائياً بعد شهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت تقسيم مجموعة الملكية.

2- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/5/14 فقرة 1 / 3 / 2، المرجع السابق.

3- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 56.

سواء قرر القانون لهم حقوقا أو أوجب عليهم القيام بالتزام معين نحو صاحب الحق⁽¹⁾، وتجر الإشارة إلى أنه يوجد نوعين من الأشخاص، أشخاص طبيعية و أشخاص معنوية⁽²⁾.

فبالنسبة لشروط تعيين الأشخاص الطبيعية التي يجب على المحافظ العقاري التأكد والتحقق منها، فقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 62 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيها ما يلي:

" أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق و أسماء زوجاتهم".

ولقد تم تعديل شروط التعيين التي نصت عليها المادة 62 أعلاه بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 المؤرخ في 19/5/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والتي نصت على ما يلي: " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

وفيما يخص الشهادات بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية".

1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، المرجع السابق، ص214.

2- لشهب محفوظ، المبادئ العامة للقانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة ثانية، سنة 1992، ص62.

من خلال ما سبق نجد أن المشرع الجزائري قد استغنى عن شرط ذكر أسماء زوجات الأطراف وأضاف شرط ذكر جنسية الأطراف ،وقد أطلق المشرع الجزائري على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين بالشرط الشخصي للأطراف⁽¹⁾ ،وهذا ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي:" أن العقود والقرارات والجداول ،فيما يخص الأشخاص الطبيعيين ،يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف.

ويقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف.

ويصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية والنسخ والجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف".

أما فيما يخص عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية ،فقبل أن نتطرق إليها ،سوف نقوم بتعريف الأشخاص المعنوية ،حيث عرفتها المادة 49 من القانون المدني كما يلي :"
الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية.

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

- الشركات المدنية والتجارية.

- الجمعيات والمؤسسات.

- الوقف.

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية".

1- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص57. - فتحي ويس ،الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة - رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ،جامعة وهران ،سنة 2010،2011 ،ص 261.

و تجدر الإشارة أن اصطلاح "الأشخاص الاعتبارية" يعني صراحة أنها تكتسب الشخصية القانونية حكما أي بنص القانون الذي اعتبرها كذلك، وفي نفس الوقت يعني ضمنا أنها ليست أشخاصا طبيعية، وإنما يمنحها المشرع تلك الصفة القانونية الاعتبارية لكي تتمكن من أن تمارس حقوقا وتلتزم بواجبات⁽¹⁾ في سبيل تحقيق أغراض اجتماعية معتبرة سواء للمجتمع كله أو لطائفة من طوائفه⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بعناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فنجدها تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، حيث أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية⁽³⁾:

- بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.
- بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني، ومقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، ومكان إيداع قوانينها الرسمية.
- بالنسبة لأملاك الدولة: تثبيت اسم الدولة، ويكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات أو محلات تجارية لصالح الخواص.
- إضافة إلى تأكد المحافظ العقاري من هوية الأطراف يجب عليه التأكد من وجود التصديق على هوية الأطراف والشرط الشخصي للأطراف.

أما بخصوص التصديق على هوية الأطراف فقد نصت المادة 64 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: "كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في

1- رمول خالد و دوة أسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 40.

2- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، المرجع السابق، ص 236.

3- المادة 63 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء ،يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف".

من خلال نص هذه المادة نجد أن عملية التصديق على هوية الأطراف هي دليل وضمن صحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق ،وبالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب ،وللإشارة فإن عملية التصديق يكون فقط على هوية الأشخاص الذين هم أطراف في العقد أو القرار القضائي ،أما بالنسبة للأشخاص الذين يظهرون في العقد أو القرار القضائي كممثلين عاديين فتذكر هويتهم في العقد بصفة كاملة ولكن بدون التصديق عليها⁽¹⁾.

ويشترط أن تكون التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ في 27 /5/ 1976 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراء الشهر العقاري ،حيث نص في مادته الأولى على ما يلي : " توضع تأشيرة شهادة الهوية للأطراف المنصوص عليها في المادة 64 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المشار إليه أعلاه الواجب ذكرهم في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة من أجل تنفيذ إجراء طبقا للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

وتكتب التأشيرة بعد شهادة التصحيح في أسفل الوثيقة المحتفظ بها بالمكتب ،وفي حالة إذا كان هناك عدة عقود يتضمن كل واحد منها نفس الأطراف في هذه الحالة تكتب تأشيرة واحدة ،ويتم شهرها معا الواحد تلو الآخر ويكونوا موضوع شهادة تصحيح واحدة.

و عندما لا تشتمل التأشيرة عناصر الهوية الكاملة للأطراف ،يجب أن تبين ما تحتوي عليه الوثيقة (صفحات، فقرات، سطور) التي تستند إليها بالنسبة للتعين الذي يحتفظ به المحافظ من أجل التأشير على البطاقة العقارية ،غير أن هذا التوضيح غير لازم عندما يكون التعيين الكامل للأطراف مكتوبا في أعلى الوثيقة التي يجب شهرها.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص166.

و بالتالي عند عدم وجود هذه التأشيرة فإن للمحافظ العقاري السلطة في رفض الإيداع، وفي مقابل ذلك إذا لاحظ المحافظ العقاري بأن المراجع والتأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة فإنه يقوم برفض الإجراء بعد قبوله للإيداع.

أما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر التعيين، حيث تنص المادة 102 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: " يحق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم هذه البطاقة إلى المحافظ العقاري في أن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها".

وتختلف الوثائق التي تستعمل للتصديق باختلاف أشخاص الحق، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة، من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي طبقا لما نصت عليه المادة 62 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري في فقرتها الرابعة، غير أن هذه الفقرة قد عدلت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/5/19 التي نصت على ما يلي: " يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية".

وفي حالة عدم تمكن محررو الوثائق الرسمية المودعة قصد الإشهار إثبات عناصر الهوية المذكورة بالمادة 62 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري باستثناء عنصر الجنسية، ففي هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري التصديق على عناصر الهوية غير المتوفرة بناء على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهم، وهذا ما جاءت به المادة 324 مكرر 2 فقرة 3 من القانون المدني حيث نصت على ما يلي: " فضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهم".

ولإعطاء ضمان أكثر للوثائق العقارية المودعة قصد إجراء الشهر اتسعت دائرة التصديق لتشمل بالإضافة إلى هوية الأطراف البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف، أي أن يكون

الأطراف كاملي الأهلية تتوفر فيهم أحكام المواد من 44،40 و 78 من القانون المدني⁽¹⁾، حيث يحقق فيها المحافظ العقاري بمجرد الإطلاع على الوثائق التالية:

- فيما يخص الرشد المدني ووجود الزواج، بمجرد الإطلاع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية.

- فيما يتعلق بأسباب عدم الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يتم بالإطلاع على الشهادة المسجلة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الأطراف لحكم يتضمن إما المنع، وإما رفع حالة عدم الأهلية.

- أما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية، فبمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر أو بمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للعقد، أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل⁽²⁾.

إن هذه الوثائق المشار إليها أعلاه يجب أن لا يقل تاريخها عن ستة أشهر في يوم الإجراء، حيث تقدم إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب شهرها⁽³⁾.

أما بالنسبة إلى عملية التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين يتم كما يلي:

- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري.

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصدق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقرر مرفوقة بترجمة باللغة العربية ومصدق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية⁽⁴⁾.

1- حمان بكاي، العقد التوثيقي - إجراءات والمراحل التي يمر بها -مجلة الموثق دورية داخلية متخصصة العدد 07، جويلية 1999، ص28.

2- المادة 103 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

3 - المذكرة رقم 689 المؤرخ في 12/2/1995، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري، المرجع السابق.

4 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 170.

وفي جميع الأحوال تذكر في الشهادة التي بموجبها تم إعدادها⁽¹⁾.

و إن صلاحية ممثل الشخص الاعتباري من أجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار، يحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن الوثائق المرفقة مع المحرر قصد شهره، والتي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف من الناحية العملية، ترجع إلى مودعيها بعد إجراء الشهر تجنباً لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية وخوفاً من ضياعها⁽³⁾.

5- عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع :

لقد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة طلب أية وثيقة يراها لازمة في عملية الشهر لقبول الإيداع، وذلك تحت طائلة عدم قبول الإيداع، و من بين الوثائق التي يمكن للمحافظ العقاري أن يطلبها رخصة البناء، وشهادة المطابقة إذا تعلق الأمر بأراضي مبنية.

6- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري :

لقد اشترط المشرع الجزائري شروط صارمة لتعيين العقار، باعتبار أن الشهر العقاري يعتمد على العقار، حتى تضىف قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري⁽⁴⁾، التي تسمح بالإطلاع السريع على الوضعية القانونية لعقار ما، وتمكن من يريد التعامل في العقار أن يكون على بصيرة من أمره، إذ لا يقدم على إنشاء أو تعديل أو إبرام أي

1- الفقرة 3 من المادة 63 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

2- الفقرة الأخيرة من المادة 103 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

3- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

4 - صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، سنة 2015/2016، ص 187.

تصرف إلا وهو عارف بحالته⁽¹⁾.

كما أن ذكر البيانات الخاصة بتعيين العقار في العقد أو المحرر، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية، ويمكن المحافظ العقاري من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه⁽²⁾.

وبالرجوع إلى نص المادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر نجدها نصت على ما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح أراضي".

من خلال نص هذه المادة يتضح أن عناصر تعيين العقار تتمثل فيما يلي:

- تحديد نوع العقار: يقصد به تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية "فضاء" أو مبنية، فلاحية، غابية، والغاية من ذكر نوع العقار هو أن هذا الأخير معرض للتغيير والتعديل فقد يتحول عقار فضاء إلى عقار مبني، لذلك وجب تحديد نوعه في كل مرة يتم إبرام تصرف بشأنه⁽³⁾.

- البلدية التي يقع فيها العقار: عند تعيين العقار يتم الإشارة إلى البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها، ويجب مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد المحدد بموجب القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/2/4 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ولهذا التعيين أهمية كبيرة من الناحية العملية، حيث بموجبه يتم تحديد المحافظة العقارية المختصة بشهر الوثائق المتعلقة بالتصرفات التي يكون محلها هذا العقار، كما يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في

1- مدحت محمد حسيني، إجراءات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 14.

2- عزت عبد القادر، المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق، المرجع السابق، ص 21.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 172.

حالة وجود نزاع، ومدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية⁽¹⁾.

- تحديد رقم وقسم مخطط المسح والمكان المذكور .

- تحديد محتوى وثائق مسح الأراضي: إن محتوى وثائق مسح الأراضي المعتمد عليه في تعيين العقارات يتم بواسطته ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، ولهذا ألزم المشرع الجزائري محرري العقود الخاضعة لعملية الشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى مصلحة الحفظ.

7- إذا لم يتم إيداع المحررات الرسمية قصد شهرها في الشكل الصحيح، وبصفة عامة إذا لم يعطي المحرر الرسمي المقدم للمحافظ العقاري الإثبات المطلوب من أجل الشهر⁽²⁾.

8 - عندما تكون الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات المنصوص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة الخاصة بها .

كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حالة الإيداع لدى محافظة عقارية غير مختصة إقليمياً، لأن كل محافظة عقارية يمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموعة بلديات معينة، وبالتالي في حالة إيداع لدى محافظة عقارية وثيقة تتعلق بعقار واقع في بلدية خارج دائرة اختصاص هذه المحافظة سيكون مآلها الرفض، لأن وثائق المسح والبطاقات المتعلقة بهذا العقار غير محفوظة على مستواها⁽³⁾.

كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع بسبب عدم تقديم مستخرج الضرائب مصفى باسم المدين عند طلب قيد الرهون بالمحافظة العقارية⁽⁴⁾.

1- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص66.

2 -Instruction générale relative à l'institution du livre foncier N°5322 du 15/09/1976, direction des affaires domaniales et foncière, page 127.

3 - المادة 4 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المرجع السابق .

4 - المذكرة رقم 2405 المؤرخة في 2004/5/19 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .

كما يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع عند صدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، وهي الحالة التي أوردها المشرع المصري والفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع، وإسقاط الأسبقية فيه (1).

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري عندما يقرر رفض الإيداع أو رفض الإجراء، فإن الرفض ينصب على كل الوثيقة حتى ولو كان سبب الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة حسب نص المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، غير أن هذه القاعدة ورد عليها استثناء بعض العقود، إذ لا يمتد أثر الرفض إلى كل العقود والوثائق محل الشهر، وإنما ينحصر في البيان المشوب بالمخالفة أو عدم الصحة أو السهو وهذا في الحالات الآتية:

- في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب عقد واحد.
- حالة البيع بالمزايدة والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد.
- حالة الامتيازات و الرهون أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة 106 فقرة 2 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وفي حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن الوثيقة المودعة قد تتضمن عدة مالكين على الشياخ، في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض جزئياً الإيداع ويقبل الباقي.

وفي حالة البيع بالمزايدة والبيوع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد، فإن الوثيقة المودعة تتحمل عدة إجراءات بحسب عدد القطع أو عدد البيوع، فإنه يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع جزئياً دون أن يؤثر ذلك على باقي الوثيقة محل الإيداع.

1- معوض عبد التواب، سجل العيني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص 540. - أنور طلبية، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، المرجع السابق، ص 361. - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، المرجع السابق، ص 180.

وفي حالة قيد رهون أو امتيازات تتعلق بعدة عقارات بمحرر واحد أو حالة حجز عقاري بنفس الأمر لعدة عقارات، إذ في هذه الحالة أيضا يجوز تجزئة قرار رفض الإيداع بحيث لا يشتمل إلا الجزء المعيب بسبب عدم تعيين أو خطأ يتعلق بأحد العقارات دون الباقي .

وفي التشريع الفرنسي فيصدر محافظ الرهون قرار رفض الإيداع أثناء عملية إيداع العقود لدى مصلحة الشهر لما يعاين أي مخالفة أو خلل في الوثائق المقدمة للشهر و المخالفات التي تكون مبررا لرفض الإيداع هي المخالفات الجسيمة التي نص عليها القانون الفرنسي⁽¹⁾ والتي تتمثل فيما يلي :

- مخالفة الشكل الرسمي للعقود المقدمة للشهر (المادة 68 من المرسوم 14 أكتوبر 1955).
- مخالفة الاختصاص الإقليمي لمكتب المحافظة (المادة 68 فقرة 1 من نفس المرسوم).
- عدم احترام قاعدة الأثر النسبي للشهر أو شرط الشهر المسبق لحق المتصرف (المادة 33 من نفس المرسوم).
- في حالة عدم مطابقة الوثائق المقدمة للأحكام القانونية في هذا الشأن الشهادات الإدارية المتعلقة بهوية الأطراف والوثائق المتعلقة بتعيين العقارات (المادة 64 من المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955) .
- عدم مراعاة الآجال، كأن يقدم طلب تجديد قيد الرهن بعد التقادم أو بعد شطب الرهن (المادة 64 المتممة بمرسوم 3 جويلية 1998).

ثانيا: إجراءات رفض المحافظ العقاري للإيداع

يقوم المحافظ العقاري بتجسيد قرار رفض الإيداع عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول توجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية⁽²⁾، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام وهي نفس الإجراءات التي وضعها

1 -Philippe Simler et Philippe Delebecque ,les suretés la publicité foncière , 4^e ed Dalloz 2004,p736 .

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص207.

المشرع المصري و أُلزم بها أمين المكتب⁽¹⁾.

وتتضمن هذه الرسالة ما يلي :

- طبيعة الرفض أي رفض الإيداع .

- اسم و موطن الموقع على شهادة الهوية .

- الأخطاء والمخالفات الملاحظة في الوثيقة المودعة .

- الأساس القانوني الذي يبرر قرار رفض الإيداع⁽²⁾ .

- مراجع قرار الرفض .

- قيمة الغرامة المقتطعة تلقائيا من رصيد المودع المنصوص عليها في المادة 25 من قانون

المالية لسنة 2018⁽³⁾ المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل ، والتي جاء فيها ما يلي :

لكل قرار رفض إيداع أو إجراء يحصل المحافظ العقاري مبلغ ألف دينار (1.000) يسدد من

قبل محرر العقد .

يسترجع المبلغ المحصل بهذه الطريقة في حالة رفض إيداع أو إجراء غير مؤسس ."

- توقيع المحافظ العقاري ووضع خاتم المحافظة العقارية⁽⁴⁾ .

يمكن للمودع في هذه الحالة أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل

الرفض ، وفي انتظار ذلك فإنه لا يتم تسجيل الوثيقة المودعة في سجل الإيداع ولا تتم عملية

الشهر إلا بعد الإيداع الجديد إذا تم من قبل المودع وتتم الموافقة عليه من طرف المحافظ

العقاري.

1- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق ، المرجع السابق، ص523.

2- بوحلاسة عمر ،تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مجلة الموثق، سنة 2003، عدد 10 ، ص37. - موسوني

عبد الرزاق ،حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،جامعة

أبي بكر بلقايد ،تلمسان ،كلية الحقوق ،سنة 2007،2008،ص34.

3 - القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،الجريدة الرسمية العدد 76

،المؤرخة في 2017/12/28 .

4 - رمول خالد ،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 132 .

يقوم المحافظ العقاري بمسك ملف رفض الإيداع الذي يقسم إلى ما يلي:

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.

- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.

- ملف فرعي خاص برفض نهائي.

- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات⁽¹⁾.

وعندما يتخذ المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع، يقوم بالتأشير على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الأجل القانونية المحدد أعلاه، فإن الملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الطرفين:

- إما يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع، وبالتالي الملف يرتب ضمن الملف الفرعي النهائي.

- وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى بعض الملاحظات حول رفض الإيداع :

- إن أجل 15 يوما المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري لا تتعلق برفض الإيداع، ذلك أن إجراءات

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص118.

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص133.

- SALVAGE – GEREST, Les suretés – la publicité foncière ,presse universitaire de Grenoble ,1994 ,p 53 .

التسوية التي تضمنتها هذه المادة أحوالها إليها المادة 101 من نفس المرسوم وأن هذه الأخيرة تتعلق برفض الإجراء .

- إن تقييد المحافظ العقاري بهذا الأجل يكون عمليا عديم الجدوى ، ما دام أنه يرفض أصلا استلام الوثيقة المودعة ولا يواصل إتمام أي إجراء بشأنها بعد ذلك .

- إن رفض الإيداع لا يفسر عمليا بعدم تسجيل الوثيقة محل طلب الشهر في سجل الإيداع ، إذ يصعب على المحافظ العقاري في الحياة العملية اقتطاع مبلغ الغرامة المنصوص عليها في المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل دون تسجيل الوثيقة في سجل الإيداع ، لذلك يعتمد المحافظ العقاري بالإشارة في العمود الخاص بالملاحظات بسجل الإيداع إلى كتابة عبارة رفض إيداع والى جانبها قيمة المبلغ المقطوع .

- بعد رفض المحافظ العقاري الإيداع لا يوجد ما يمنع المحافظ العقاري من قبول إيداع وثيقة جديدة تخص نفس العقار محل رفض الإيداع السابق ، وذلك إذا لجأ المالك إلى ترتيب حق على نفس العقار لفائدة شخص آخر ، ولا يبقى للمتضرر من ذلك إلا حق الرجوع على من كان سببا في إهدار حقه (1) .

وفي التشريع الفرنسي إذا تبين لمحافظ الرهون من خلال الفحص السريع للوثائق المرفقة بالمحرر المراد شهره عدم انتظام هذه الوثائق يرفض الإيداع ، ويقوم بتبليغ قرار الرفض للمعني طبقا للمادة 74 الفقرة الأولى من المرسوم 14 أكتوبر 1955 المعدلة بالمرسوم المؤرخ في 3 جويلية 1998 ، خلال أجل خمسة عشر يوما للمعني ، ويقوم أيضا بإرجاع الوثائق بعد أن يضع على إحدى النسخ تأشيرة تثبت قرار الرفض وسبب الرفض موقعة ومؤرخة ، ويمكن في كل الأحوال لطالب الشهر أن يعيد تقديم الوثائق للشهر من جديد بعد إصلاح الخلل وتدارك سبب الرفض ، وفي هذه الحالة يأخذ الشهر تاريخ الإيداع الثاني ولا يكون للإيداع المرفوض أول مرة أي أثر (2) .

1 - بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014 ، ص 113 .

2 - Alain fournier , "la publicité foncière " Encyclopédie Dalloz – civ VII ,1988 ,p64 . - Philippe Simler et Philippe Delebecque op ,cit ,p736.

الفرع الثاني: رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر

بعد قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق، يتولى مهمة الفحص الدقيق والشامل للوثائق والعقود المودعة من أجل شهرها، حيث نصت المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

انطلاقاً من هذه المادة يتضح أن المحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في هوية وأهلية الأطراف عند عملية الشهر تحت طائلة رفض الإجراء، وذلك عند اكتشافه غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أو في النصوص التشريعية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾.

لذا سنتطرق في هذا الفرع إلى أسباب رفض الإجراء، والإجراءات التي يتبناها المحافظ العقاري عند رفضه للإجراء.

أولاً: أسباب رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر

بالرجوع إلى نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر نجد أنها نصت على الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإجراء، والتي جاء فيها أنه عندما يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما على الخصوص:

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة 1 غير صحيح، وللإشارة فإن هذه المادة تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهون، والامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإجراء.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 208.

- يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

- تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة في البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف⁽¹⁾ والمقصود بهذه الحالة أن يكون حق المتصرف مقيدا مسبقا بشرط يمنع صاحبه من التصرف .

- يكون العقد الذي قدم للشهر مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر التي جاء فيها ما يلي: " يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

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

بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أسباب رفض الإجراء ، فإنه يمكن للمحافظ العقاري رفض الإجراء في حالة :

- تغيير تعيين محتوى عقار بإنشاء بنايات يجب إثبات هذا التغيير قانونا لذلك يجب على المحرر أن يذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء ، أو شهادة المطابقة أو شهادة تقدم نسبة أشغال البناء وذلك بذكر السلطة التي سلمتها وتاريخها ورقمها ، حتى يتسنى للمحافظ العقاري شهر حقوق عقارية موجودة فعلا والمشيدة طبقا للتنظيم المتعلق بإنجاز البنايات ، ومن ثم التأشير على البطاقة العقارية المعنية بهذا التغيير⁽²⁾.

1- تنص المادة 104 من المرسوم 63/76 المرجع السابق على ما يلي: "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

2 - المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 2011/8/24 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ،وزارة المالية .

كما نصت المادة 109 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على حالة خاصة لرفض الإجراء ،وهي الحالة التي لا يكتشف فيها المحافظ العقاري الخطأ المنسوب إلى الأطراف إلا بعد إتمام الشهر ،في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري أن يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ ويدعوه إلى تصحيحه مع التنبيه بأنه في حالة عدم استجابته ،لذلك فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء شهر لاحق فيما يخص الحق المكتسب بالمحرر المشهر الذي اكتشف به العيب المشار إليه في الوثيقة الخاطئة ،والملاحظ في هذه الحالة أن المحافظ العقاري لا يكون مقيد بأجل قانوني من أجل إجراء هذا التبليغ ،لأن نص المادة 109 لم يذكر أجل أقصى للقيام بهذا الإجراء ،ويتم تصحيح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة خالية من الأخطاء ومعدة ضمن الأشكال القانونية المطلوبة من أجل تعديل الوثيقة المشهورة المشوبة بالخطأ ،وفي كل الأحوال على المحافظ العقاري أن يؤشر بالأخطاء وتعديلاتها على البطاقة العقارية وعلى دفتر العقاري .

وللإشارة فإن الخطأ الذي يكتشفه المحافظ العقاري لا يعوق شهر العقود أو المحررات والقرارات القضائية التي تتم أو تنعقد أو ينطق بها بدون تدخل صاحب الحق أو ضده ،وذلك لأن هذا الأخير سيستفيد من رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر ،ومنعا لهذه الاستفادة تدخل المشرع حتى يمنع صاحب الحق المشهر المشوب بالخطأ من الاستفادة من خطئه⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه في بعض الحالات تكون هناك عقود ووثائق مشهورة مرت عليها مدة طويلة من شهرها ،ويتبين للمحافظ العقاري أن الإجراء كان من الواجب رفضه كحالة ما إذا كان التصرف أو المحرر المشهر يتضمن مخالفة قانونية جسيمة لا يمكن تصحيحها ،وأنه كان على المحافظ العقاري أن يرفض شهره ،ولكن سهي عن ذلك أو تعذر عليه كشف المخالفة في حينها ،في مثل هذه الحالات على المحافظ العقاري اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي ،مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/3/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ،يطلب عن طريقها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري ،ويتبع إجراء رفع الدعوى إيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير ،في انتظار صدور الحكم النهائي في مثل هذه

1 - المادة 109 فقرة 3 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

الحالات، يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27⁽¹⁾، التي تلزم المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين، وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية⁽²⁾.

أما في التشريع الفرنسي فإنه بعد قبول محافظ الرهون الإيداع وقيامه بالتدقيق العميق للوثائق المودعة قد يكتشف مخالفة أو خلل كان من الممكن أن يؤدي إلى رفض الإيداع، أي خلل أو مخالفة أخرى أقل خطورة من المخالفات التي تؤدي إلى رفض الإيداع⁽³⁾، ومن بين المخالفات التي تؤدي بحفاظ الرهون إلى رفض الإجراء ما يلي:

- عدم تطابق البيانات أو محتوى العقود مع بيانات جدول الإرسال أو بين بيانات ومحتوى العقود المقدمة للشهر وبيانات ومحتوى العقود المشهورة سابقا، طبقا لما نصت عليه المادة 73 فقرة 4 والمادة 34 فقرة 3 من المرسوم المؤرخ في أكتوبر 1955⁽⁴⁾.

ثانيا: إجراءات رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر

عند اكتشاف المحافظ العقاري أحد أسباب رفض الإجراء فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر⁽⁵⁾، ويبلغ قرار الرفض إلى الشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك⁽⁶⁾، إلى الموقع المذكور في الوثيقة المودعة، حيث تعطى له مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ

1 - المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، المتعلقة بالأملك الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، مديرية الأملك الوطنية، وزارة المالية.

2 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 137.

3 - Alain piedelievre Droit des biens (les biens – la publicité foncière et les suretés réelles), Masson, paris 1977, p 160.

4 - Gabriel Marty et Pierre Raynaud, les suretés la publicité foncière, 2^{ème} ed, sirey, paris, 1987p 486.

5- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 121.

6- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 135.

المباشر، أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها من أجل تسوية الوضعية⁽¹⁾.

وهنا نميز بين حالتين:

الحالة الأولى: قيام المودع خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه برفض الإجراء بإيداع الوثيقة الناقصة أو الوثيقة التعديلية، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء، على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار".

وللإشارة فإن الإجراء في هذه الحالة يأخذ رتبة ذات أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع.

الحالة الثانية: رفض المودع خلال مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء إيداع الوثيقة الناقصة أو الوثيقة التعديلية، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره، ويصبح رفض الإجراء نهائيا، حيث يكتب المحافظ العقاري عبارة الرفض بسجل في الخانة المخصصة للملاحظات، وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري، وللإشارة فإنه على المحافظ العقاري مراعاة أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المتعلقة بحالات الرفض الجزئي⁽²⁾.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوما الممنوحة للموقع على شهادة الهوية، مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص القانوني الذي يبرر هذا القرار⁽³⁾.

وفي التشريع الفرنسي فتتمثل إجراءات رفض محافظ الرهون إجراء الشهر في تبليغ طالب الشهر بقرار رفض الإجراء والذي يكون مؤقت، وذلك خلال شهر من يوم الإيداع، ويعلق إجراء الشهر في انتظار التصحيح طبقا لما نصت عليه المادة 34 فقرة 2

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 210.

2- المادة 107 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

3- المادة 108 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

والمادة 74 فقرة 2 من المرسوم المؤرخ في 14/10/1955 ويقيّد في البطاقة العقارية "إجراء قيد الانتظار" " Formalité en attente " لاستيفاء الوثائق والبيانات غير المستكملة⁽¹⁾.

وإذا تم رفض الإجراء يتوجب على أمين الرهون أن يقوم بتبليغ قرار الرفض إلى الموقع على المحرر، وذلك من أجل ممارسة حق الطعن فيه أمام المحكمة المدنية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها والتي تنتظر فيه بوجه الاستعجال.

المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض المحافظ العقاري للإيداع و إجراء الشهر

لقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء أمام القضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي جاء فيها ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً " .

ويتجسد الطعن في قرار المحافظ العقاري عملياً بواسطة عريضة مؤسسة لدعواه⁽²⁾، ويجب أن تكون العريضة موقعة من المدعي أو وكيله أو محاميه مزودة بتاريخ إيداعها لدى أمانة المحكمة التي رفعت على مستوى دائرة اختصاصها الدعوى القضائية في حدود المواعيد والأجال المقررة قانوناً⁽³⁾.

ويجب أن تشمل العريضة الافتتاحية على شروط حددتها المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، حيث نصت المادة 14 على ما يلي: " ترفع الدعوى أمام

1 - Stéphane Piedelivre , op ,cit, p160.

2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 212 .

3- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الرابعة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013، ص 52.

4 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

المحاكم بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".

ونصت المادة 15 على ما يلي: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها.

- اسم ولقب المدعي وموطنه .

- اسم ولقب المدعى عليه وموطنه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

يتبين من خلال المادتين السابقتين أنه يجب أن تكون العريضة مكتوبة و تحتوي على مجموعة من البيانات والوثائق والمستندات اللازمة، ويجري التحقيق على ضوء المسائل القانونية المعروفة في عريضة الدعوى⁽¹⁾.

كما يشترط في العريضة حتى تكون مقبولة أن يقدمها الطاعن مكتوبة بعدد الخصوم وتتضمن ملخص الموضوع وموقع عليها من الطاعن⁽²⁾ ومرفقة بنسخة منها، كما يستطيع رئيس تشكيلة الحكم أن يأمر الخصوم بتقديم نسخ إضافية إذا رأى ضرورة لذلك⁽³⁾.

كذلك يجب تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، واسم ولقب المدعى عليه وموطنه إذا كان شخص طبيعي، أما إذا كان شخص معنوي فيتم ذكر تسميته وطبيعته ومقره

1 - طاهري حسين، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 38 .

2- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص167.

3- محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2010، ص135.

الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي⁽¹⁾.

كما يجب أن تشتمل العريضة على عرض موجز لأهم الوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى، وذلك حتى يقف المدعى عليه على المطلوب منه، وأساس ذلك حتى يتهيأ للدفاع قبل حضوره أمام المحكمة كما يسمح للعارض أن يكون فكرة عن الدعوى المطلوب منه الفصل فيها وما إذا كان مختصا بها أم غير مختص، فضلا عما يحققه هذا البيان من جدية الدعوى⁽²⁾.

كما يجب الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى أي الأوراق المتعلقة بها، وتقسّم إلى قسمين مستندات لازمة لقبول الدعوى ومستندات مؤيدة للإدعاءات التي تتضمنها الدعوى⁽³⁾.

ويجب أن تودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، وتبلغ للخصم حيث يعتبر التبليغ وسيلة علم الشخص بما يتخذ ضده من إجراءات وأساسه فكرة المواجهة، إذ لا يجوز اتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه والوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات، ولذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعى عليه لأن الخصومة لا تنعقد إلا بالإعلان الصحيح⁽⁴⁾.

وعلم الخصم بالإجراءات عن طريق التبليغ ضروري لممارسة حق الدفاع الذي يعتبر من أهم سمات القانون الإجرائي، فالخصم لا يستطيع مباشرة حق الدفاع إلا إذا علم بطلبات خصمه ودفوعه وحججه الواقعية والقانونية فكل خصم له الحق بمعرفة إجراءات الخصومة التي يكون طرفا فيها لتحقيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، ويتمثل حق الدفاع في الحق في الاستعداد، الحق في الحضور، الحق في الدفاع الشخصي أو الاستعانة بمحام والحق في العلم بالإجراءات الذي

1 - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة - التنفيذ - التحكيم)، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، سنة 2008، ص 36 وما بعدها .

2- منصور قاسم حسين، منير أحمد الصلوي، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية في ذاته) ، الجزء الأول، دار النهضة العربية، 2008، ص 615، 616.

3- بوبشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2008، ص 208.

4- عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1974/1973، ص 291.

يعتبر أهم تلك الحقوق على الإطلاق⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند القيام بإيداع عريضة الدعوى بالمحافظة العقارية يسلم إلى المدعي (طالب الشهر) مقابل ذلك وصلا، يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي قيد فيها التسليم، وبعد إتمام الإجراءات يقوم طالب الشهر برد سند الإيداع ويتم تجميع هذه السندات مع بعضها حسب ترتيب الأرقام وحفظها لغرض الإثبات⁽²⁾، ويقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات وكذلك المحرر محل الشهر⁽³⁾.

ولقد حددت المذكرة رقم 2020⁽⁴⁾ المؤرخة في 1998/4/21 الأجل الذي تسقط فيه العريضة الافتتاحية، حيث تسقط بانقضاء مهلة 3 سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم تجديد القيد، أما في حالة تجديده فإن المهلة تمتد إلى ثلاث سنوات أخرى، ويكون بناء على طلب صاحب المصلحة مرفوقا بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة تبين أن الخصومة ما زالت منظورة أمام الجهات القضائية، ولقد ألغيت هذه المذكرة بموجب المذكرة رقم 1248 المؤرخة في 2006/3/4، والتي أقرت بأن إجراء شهر الدعوى يبقى قائما لعدم تحديد أجل لسقوط الدعاوى القضائية.

ترفع دعوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية⁽⁵⁾، وعلى رافع الدعوى احترام أجل شهرين لرفع دعواه وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى لفوات أجل رفعها، ويبدأ

1 - خيري عبد الفتاح السيد البتانوني، الإعلان القضائي، وضماناته في القانون المقارن، رسالة دكتوراه، جامعة الزقازيق، مصر، 2005، ص06.

2- طوايبية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص65.

3- بشير العتروس، الشهر العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص65.

4- المذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1998/04/21 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية المتضمنة أجل سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية، ألغيت بموجب المذكرة رقم 1248 المؤرخة في 2006/3/4 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

5- القرار المؤرخ في 1999/02/20 والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/3/26.

حساب هذا الأجل من تاريخ وصول التبليغ الموجه من المحافظ العقاري إلى الموقع على شهادة الهوية أو إلى الشخص المعني (1).

ويتضمن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء إما رفض الدعوى وبالتالي تثبيت قرار المحافظ العقاري، وبذلك يستمر قراره ساريا سواءا تعلق برفض الإيداع أم رفض الإجراء وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يؤشر بمنطوق القرار القضائي على جميع الوثائق المودعة (2)، وإما إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء وفي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري إتمام الإجراءات التالية، بحيث إذا كان الطعن مرفوعا ضد قراره برفض الإيداع، فإنه يلزم بالشروع في فحص المحرر المودع والتأكد من توافره على الشروط القانونية من أجل شهره، أما إذا كان الطعن منصبا على قراره برفض إجراء الشهر، فإن القرار القاضي بإلغاء قراره ذلك يعني إلزامه بشهر المحرر والتأشير به على مجموعة البطاقات العقارية وعلى دفتر العقاري وعندها يأخذ الإجراء تاريخه ورتبته من تاريخ الإيداع الأول، وهذا ما تشير إليه الفقرة 3 من المادة 112 من المرسوم المؤرخ في 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري حيث جاء فيها ما يلي: "إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه، حسب الحالة، إما يحتفظ به أو تشطب عليه، أو يرفض نهائيا و إما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه".

وفي التشريع الفرنسي نجده أجاز الطعن في قرار رفض الإجراء، وذلك بموجب المادة 26 من المرسوم المؤرخ في 1955/1/4 المعدلة بموجب المرسوم رقم 89 الصادر بتاريخ 1959/1/8، غير أن بعض الفقهاء الفرنسيين (3) قاموا بالاعتراض على هذه المادة مستندين في ذلك إلى أن :

1- المادة 110 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .
2 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 142 -. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 213، 214 .
3 - Gabriel Marty et Pierre Raynaud ,les suretés la publicité foncière ,op ,cit ,p 698 .
Philippe Simler et Philippe Delebecque ,les suretés la publicité foncière , op,cit, p 795 .

- السماح لطالب الإيداع بالطعن في قرارات أمين الرهون المتعلقة برفض الإجراء دون رفض الإيداع، يفتح المجال أمام احتمالات تعسف أمناء الرهون لدى أعمالهم لسطاتهم الرقابية برفض الإيداع وما قد يترتب عن ذلك من أضرار، إذ لا يكون أمام هؤلاء المتضررين سوى الرجوع بالتعويض عما لحقهم من أضرار بسبب رفض إيداع عقدهم على كل من أمين الرهون العقارية والمستفيدين من رفض الإيداع، وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية أو على أساس الإثراء بلا سبب .

- اختلاف الآثار المترتبة على التمييز بين حالة رفض الإيداع وحالة رفض الإجراء، ففي الحالة الأولى إذا استوفى الإيداع إجراءات قبوله بعد ذلك، وتم إجراء الشهر فإن هذا الإجراء لا يترتب أثر إلا من تاريخ قبول الإيداع الصحيح وليس من تاريخ رفض الإيداع، والعلّة في ذلك أن أمين الرهون لا يؤشر في سجل الإيداعات إلا بقبول الإيداع وليس برفضه، أما في حالة رفض الإجراء فإنه في حالة التصحيح يترتب إجراء الشهر أثره من تاريخ قبول الإيداع نظرا لاحتفاظ الإجراء تحت التصحيح بمرتبته من تاريخ قبول الإيداع، والتأشير به في سجل الإيداعات بما يفيد تمام الإيداع.

وهذا ما أدى إلى صدور القانون رقم 261/98 المؤرخ في 6/4/1998 الذي يوضح نظام الطعن الموجه ضد قرار الإيداع، ويعدل المادة 26 من المرسوم المؤرخ في 4/1/1955، حيث في حالة رفض الإيداع كما هو الشأن بالنسبة لرفض الإجراء يتم الطعن من طرف المعني في أجل 8 أيام من تاريخ التبليغ في المكان الذي تقع فيه العقارات ويتم الفصل فيه وفقا لقواعد القضاء المستعجل ومنه إجازة الطعن في قرار رفض الإيداع وحذف التمييز بين قرار رفض الإيداع ورفض الإجراء فيما يتعلق بجواز الطعن فيهما⁽¹⁾.

وعند صدور حكم يحوز قوة الشيء المقضي فيه، فإن الإجراء محل المنازعة يصبح بموجب الحكم القضائي النهائي، إما مرفوضا بشكل نهائي أو واجب التنفيذ بأثر رجعي يعود إلى

1 - Stéphane Piedelivre, op ,cit ,p 75 . - Gabriel Marty et Pierre Raynaud , op ,cit ,p 486.

تاريخ إيداع المحرر (1).

وفي التشريع المغربي يعتبر الطعن في قرار رفض التحفيظ أحد أهم الضمانات المخولة لطالب التحفيظ لحمايته من سوء تطبيق النصوص القانونية، أو ضد أي تعسف في استعمال السلطة، لاسيما إذا أوشكت مسطرة التحفيظ على نهايتها، أو كان من شأن قرار المحافظ أن يفتح المجال لمنازعات جديدة محتملة في إطار القواعد العامة (2).

حيث نص الفصل 96 من ظهير 9 رمضان المعدل بظهير 26 مايو 1958 على ما يلي: " في حالة ما إذا رفض المحافظ تحفيظ العقار أو تسجيل حق عيني أو التشطيب عليه بسبب عدم صحة الطلب أو عدم كفاية الرسوم، فإن قراره يكون قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف والأحكام الاستئنافية يمكن الطعن فيها عن طريق النقض وتبلغ للأطراف حسب نفس الشروط والشكل المقررة في الفصل 47."

وتولى الفصل 10 من القرار المؤرخ في 3 يونيو 1915 بسط طريقة الطعن في قرار المحافظ بالقول: " وفي حالة ما إذا رفض المحافظ أن يحفظ عقارا كلا أو بعضا أو أن يسجل حقا عينيا أو يشطب عليه بالسجلات العقارية فإن قراره يجب أن يكون معللا وأن يبلغ للطالب دون تأخير."

ويكون الطعن موجهها مباشرة ضد المحافظ العقاري دون غيره، ودون إدخال أي طرف آخر و إلا فسيكون الطعن مرفوضا، لأن الطعن يجب أن يكون ضد قرار المحافظ لا ضد تصرفات أشخاص آخرين (3).

1 - Page léon, reforme de la publicité foncière, librairie du journal des notaires et des avocats paris 6°, p 181.

2- يوسف مختري، حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ، مجلة القضاء المدني، الطبعة الأولى، بدون سنة النشر، ص 178 .

3- محمد خيرى، الطعن في قرارات المحافظين العقاريين، القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية، الجزء الثاني، منشورات مجلة الحقوق المغربية، الطبعة الأولى، 2010، ص 135 .

المبحث الثاني: منازعات الترقيم

لقد منح المشرع الجزائري لكل شخص يدعي حقا على عقار أن يقدم اعتراض أثناء الترقيم المؤقت، وذلك في الأجل المنصوص عليها بالمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يسلم لها من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، حيث أن تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع تكون بحسب تاريخ ورودها، كما يتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعارض، تعيين العقار، موضوع المعارضة من حيث ذكر نوعية الوثائق المقدمة والمدعمة لادعائه⁽¹⁾، وللمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء المصالحة بين الأطراف وذلك باستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالاستلام.

أما فيما يتعلق بالترقيم النهائي فإنه لا يمكن الاعتراض عليه أو تقديم الاحتجاجات أمام المحافظ العقاري، وإنما يتم الطعن فيه عن طريق القضاء بمعنى لا يمكن للمحافظ العقاري أن يعيد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي على مستوى المحافظة العقارية.

لذلك سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تحديد منازعات الترقيم المؤقت، وأيضا نتطرق إلى منازعات الترقيم النهائي، ويتم هذا من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت.

المطلب الثاني: منازعات الترقيم النهائي.

المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت

لقد أشرنا سابقا بأنه يمكن للأشخاص المتضررين من جراء عملية الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2) الطعن عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا لأجل مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري عن طريق الصلح أمام المحافظ العقاري، وفي حالة فشل تصفية هذا الاعتراض، للمعارض أجل قانونية للتوجه للقضاء المختص.

1 - طوابية أحسن، نظام الشهر العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 49.

كما يمكن لكل شخص سجل عقاره أثناء عملية المسح في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ،والذي قام المحافظ العقاري بترقيمه ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ،المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو سند غير مشهر أو على أساس الحيازة .
وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول :مصالحة الأطراف

يترتب على إجراء المحافظ العقاري جلسة الصلح بين الأطراف حالتين ،تتمثل الحالة الأولى في حضور المعارض أو المعارض ضده إلى جلسة الصلح ،أما الحالة الثانية فتتمثل في عدم حضور المعارض أو المعارض ضده إلى جلسة الصلح .

و تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري عند إجراء جلسة الصلح المنعقدة عليه أن يلتزم بما يلي:

- يجب عليه عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.
- يجب على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.
- يجب على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح⁽¹⁾.

أولاً: حضور المعارض والمعارض ضده إلى جلسة الصلح

إذا توصل المعارض والمعارض ضده في جلسة الصلح إلى اتفاق ،في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح ،حيث أن الاتفاقات المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص طبقا لما تؤكدته المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،على أن يكون الشهر في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

1- بريك الطاهر ،المركز القانوني للمحافظ العقاري ،المرجع السابق ،ص 108 .

وللاشارة فإنه عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح ،على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي (1).

فمثلا في حالة العقود التعديلية التي تتضمن تغييرات في أسماء أو ألقاب أشخاص طبيعيين ،والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني ،فإنه يجب أن يتم نقل هذه التغييرات إلى علم إدارة مسح الأراضي بعد شهرها بالمحافظة العقارية ،وذلك بواسطة النموذج PR12 ،حيث يدون المحافظ العقاري في هذا النموذج المالك القديم ،والمالك الجديد والتعيين المساحي ،ويقوم بإرسالها إلى مدير مسح الأراضي مرفقة بمحضر الصلح من أجل تغيير المالك (2).

حيث يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف الذي أجري بشأنه الصلح من ملف "معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات الآتية:

- ملف ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر إذا لم ينتهي أجل 4 أشهر.
- ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل السنتين.
- ملف ترقيم نهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات قانونية جديدة (3).

وبهذه المناسبة يقوم العون المكلف بضبط السجلات على النحو التالي :

- فبالنسبة لسجل المعارضات ،يسجل في خانة الملاحظات مراجع محضر الصلح وتاريخه ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة المعنية.
- وبالنسبة لسجل ترقيم العقارات الممسوحة ،يسجل بالعمود الخاص بالردود المتعلقة

1- التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/5/14 فقرة 2- 3-1 ،المرجع السابق.

2 - المحافظ العقاري لا يعد نموذج PR 12 في حالة الصلح فقط ،وإنما يقوم بإعداده في حالة اكتشافه أن الملكية تكون لشخص آخر بناء على وثائق مشهورة .

3- ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 116 .

بمعالجة المعارضة مراجع محضر الصلح وتاريخه (1).

أما إذا لم يحصل اتفاق بين المعارض والمعارض ضده، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح، ويبلغه للأطراف (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، حيث يكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية، تحت طائلة سقوط الاعتراض (3) وعدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت، فيقوم المحافظ العقاري بتحويل ملف القطعة المعنية إلى ملف " قضايا المنازعات"، وينتظر صدور حكم قضائي نهائي (4).

حيث تحدد الجهة المختصة بحسب أطراف الدعوى، فإذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع فإن المحكمة الإدارية هي المختصة (5)، طبقاً لما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما أكدته القرار رقم 86501 المؤرخ في 2014/7/24 والذي مفاده أن الدولة ممثلة في وزير المالية استأنفت الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة والذي يقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن الترقيم المؤقت الذي استفاد منه المستأنف ضدهم، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1918 و 1919، وأنهم يمارسون حيازة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلغاء الاعتراض على الترقيم المؤقت (أحد الأطراف من أشخاص القانون العام) (6)، أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار ويبث في

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 109 .

2 - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2009، ص 81 .

3 - زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، محمد بن احمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2015، 2016، ص 138.

4- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 110.

5 - على عكس قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 154/66 الملغى إثر صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أين كان يؤول الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة وصفة أطراف النزاع شخص عام أو خاص .

6 - القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة رقم 86501 المؤرخ في 2014/7/24، غير منشور .

الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري إذا كان أطراف النزاع أشخاص طبيعيين ، إذ نجد المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" ، والمحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع طبقاً لما نصت عليه المادة 518 والتي جاء فيها ما يلي : " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " .

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قرار بتاريخ 2009/10/29 الذي جاء فيه ما يلي: "...أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاصاً طبيعيين ، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي... " (1) .

وللإشارة فإن الترقيم يبقى معلقاً ومحافظاً على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه النزاع (2) ، بتقدير الحيازة الأحق بالترقيم طبقاً لنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري بقولها: " والحيازة الأحق بالترقيم هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سندتهما كانت الحيازة الأحق هي الحيازة الأسبق في التاريخ" .

ومن الاجتهادات القضائية التي ذهبت إلى تكريس ما سبق نجد القرار المؤرخ في 2004/2/25 الذي جاء فيه ما يلي: "...وما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/5/19 ، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن ، والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها ، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه ، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه

1 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 10 لسنة 2012 ، ص 147 .

2- معاشو عمار ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ، مجلة مجلس الدولة ، منشورات الساحل ، الجزائر ، العدد 8 ، 2006 ، ص 145 .

أعلاه، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

وإذا انقضت مدة 6 أشهر، ولم يتم المعتبرض برفع الدعوى وشهرها بالمحافظة العقارية، يعتبر في هذه الحالة متنازل عن حقه، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار المعني دون تأخير.

وبعد صدور حكم أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف " قضايا منازعات " إلى ملف التقييم المؤقت أو ملف التقييم النهائي حسب الحالة:

- ملف التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، إذا لم تنتهي أجل التقييم المؤقت وقت صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي .

- ملف التقييم النهائي إذا انتهت أجل التقييم المؤقت، أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة⁽²⁾.

ثانيا: غياب المعتبرض أو المعتبرض ضده أثناء جلسة الصلح

بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال 8 أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض، بالنسبة للتقييم العقاري يلاحظ غياب المعتبرض وحضور المعتبرض ضده.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين.

وفي حالة غياب المعتبرض أثناء الجلسة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المعتبرض بذلك.

أما في حالة غياب المعتبرض ضده، يتعين على المحافظ العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها نفس المدة المحددة أعلاه (شهر) بعد إرسال استدعاءات لكلا الطرفين.

1- المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2007، ص 283.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 110. - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص 116 .

في حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح⁽¹⁾.

ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى والمحدد بـ 6 أشهر⁽²⁾.

الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

نظرا للعراقيل التي واجهت فرقة المسح أثناء عملية المسح والتي تعلقت أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، وكذا لصعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام، حيث كانت تسجل في حساب المجهول ويتم تسويتها بموجب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/5/3⁽³⁾ التي جاء في فحواها أن المحافظ العقاري هو المؤهل قانونا بدراسة طلبات الترقيم التي يتلقاها في هذا الإطار، والتي يشترط فيها أن يكون السند الرسمي الذي بحوزة الطالبين أصحاب الحقوق مستوفيا للشروط الشكلية والموضوعية، وسابقا لتاريخ انطلاق أشغال المسح العام بالمنطقة التي يوجد بها العقارات محل الطلب بالتسجيل مقارنة بمصفوفة المسح والترقيم في السجل العقاري، وتطابق العقار المطالب به مع سند الملكية الرسمي المقدم للمحافظ العقاري، والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/4⁽⁴⁾، التي بينت كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، وفي مقابل ذلك

1- مذكرة رقم 07285، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المؤرخة في 2014/7/15 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

2 - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 71 .

3 - المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/5/3، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول والتي يوجد بشأنها سندات مشهورة .

4 - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/4 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

يمارسون حيازة فعلية تتيح لهم الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهذا ما لم تثبت نتائج التحقيق التي يباشرها مصالح الحفظ العقاري و مصالح مسح الأراضي العكس .

إلا أن تسجيل هذا النوع من العقارات في "حساب المجهول" لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المتضاعف بمرور السنين لعدد مجموعات الملكية المسجلة في "حساب المجهول"، وبالرجوع إلى قانون المالية لسنة 2015 وبموجب المادة 67 منه تتم استحداث المادة 23 مكرر والتي نصت على ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة .

وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع 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 عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله ."

الملاحظ على المشرع الجزائري من خلال نص المادة 23 مكرر أنه أسقط حساب المجهول، وبالنسبة للأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح، ولا يحوز أصحابها سندات قانونية فإنها ترقم ترقيم نهائي باسم الدولة، وفي حالة وجود احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني وفي غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، يقوم المحافظ العقاري بترقيم الملك المطالب به باسم ماله، بالاستناد إلى رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية في غضون 15 سنة، لكن نجد أن هذه المادة تجاهلت الحائزين على سندات غير كافية أو بدون أي سند .

وبصدور قانون المالية لسنة 2018 تم تعديل المادة 23 مكرر بموجب المادة 89 تضمن هذا التعديل من جهة تسجيل في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" بالنسبة للعقارات التابعة للخواص، غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها، أثناء التحقيقات

المسحية، ومن جهة أخرى تسويتها من قبل مصالح الحفظ العقاري بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة و مصالح مسح الأراضي .

وفيما يخص التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " فنصت عليها المذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/4/5⁽¹⁾ ففيما يتعلق بكيفيات التكفل بطلبات التسوية، فيجب أن يتم تطهير وضعية العقارات المطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري بما في ذلك بالنسبة للأملاك التي تخضع تسويتها مباشرة للمحافظين العقاريين يتعين على المدير الولائي للحفظ العقاري السهر على السير الحسن للعملية وعلى مطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، كما يوكل لنفس المدير بالخصوص تسوية الملفات المدعمة بسندات غير مشهورة، وكذا الطلبات المقدمة على أساس وثائق تدل على ممارسة الحياة الفعلية لطالب التسوية، خلال أجل سنتين (2) تحسب من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ويتعين على المحافظ العقاري موافاة المدير الولائي لأملاك الدولة بقائمة كل الأملاك المسجلة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ".

أولا - معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة :

عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر يجب أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بالوثائق الثبوتية (سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، وعند اللزوم عقد الفريضة)، يقوم المحافظ العقاري المخضر فور استلامه للطلب بما يلي :

- قيد الطلب في سجل خاص، مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية .

- الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم يتعد ذلك مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع.

1 - المذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/4/5 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " التي نصت عليها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهورة بخصوصه والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها .
يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم ويتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما.

في حالة ما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى، يرأس المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل 8 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضع القانوني للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة " الأم " إذا كانت تابعة لنفس الولاية أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى .

يجب أن تنصب التحريات المباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو المحافظة العقارية الأم على فحص سواء مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار، والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب، فإذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة (1).

كما يقوم المحافظ العقاري خلال 8 أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية و تقوم مصالح مسح الأراضي المخطرة، بالنظر إلى السند المشهر المستظهر، بتحديد وضعية العقار المطالب به ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات، لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة، وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة (2).

1 - يجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون شهرين (2) من تاريخ استلامه للطلب، وأن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به .

2 - يجب على مدير مسح الأراضي أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري في غضون شهر (1) من تاريخ استلامه للطلب .

إضافة إلى ذلك وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر، والتي ستقدم إلى المحافظ العقاري في الأجل المذكور (شهر واحد) ،مع التوضيح أنه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب .

وإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي الحالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية .

ثانيا- معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيابة :

يتكفل بهذه الطلبات المدير الولائي للحفظ العقاري، ففور استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر، أو بالسند العرفي، أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس حيابة على العقار محل الطلب حيابة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، يقوم بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله .

وتبعاً لذلك، يخطر المدير الولائي للحفظ العقاري خلال 8 أيام المحافظ العقاري المعني مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب، وكذا بنسخ من وثائق هويته، أو نسخة من عقد الفريضة...، قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته .

يتعين القيام بهذه التحريات بكل عناية وأقصى انتباه، ليس فقط بالمحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها حالياً، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية المسماة " الأم " ،ويجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات على الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري، في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه للطلب .

كما ينبغي على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية، المحدد بسنتين (2) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وأن يتحقق بالرجوع إلى السجل العقاري (مجموعة

البطاقات) الممسوكة بالمحافظة العقارية، من أن هذا العقار لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة .

ويقوم كذلك بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 8 أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، الذي يتعين عليه أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق بالأملاك الوطنية، يكون رده واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة، ويبلغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في غضون شهرين (2)، من تاريخ استلامه للطلب .

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال أجل 8 أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية .

ويتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر (1) من تاريخ استلامها للطلب .

وإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (2) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية .

يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر، ويقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976، المعدل والمتمم .

وفي هذه الحالة إذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة، يقوم مدير الحفظ العقاري، دون تأخير بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي على هذا النحو، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية، وفي كل الحالات يجب أن يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق.

أما بالنسبة لوضعية العقارات التي كانت مسجلة في "حساب المجهول" حسب ما كان معمولا به قبل ديسمبر 2014، وتلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها، والتي

سجلت في حساب الدولة تطبيقاً للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، فيتم معالجتها كما يلي :

- العقارات المسجلة في "حساب المجهول" قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014:

بالنسبة للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"⁽¹⁾.

- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

ففي ظل نص هذه المادة كان ينبغي تسجيل وترقيم العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي، باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين، إذا طالبوا بها خلال أجل حدده أحكام هذه المادة ب 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

غير أن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظراً للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق، ولكن على مستوى بعض الولايات، يكون قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة، أو في حساب يسمى " الدولة مالكة مفترضة". وحتى يمكن متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراء الجديد، يجب إجراء تحويلها إلى حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" .

إن تحويل العقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة " لا يطرح مبدئياً أي صعوبة، إلا أنه في حالة تسجيل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة، فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استثمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح

1 - إن طلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمولاً بها، والتي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع، لا يمكن قبولها من جديد مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة، أما طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات، يمكن دراستها على ضوء الأحكام الجديدة .

باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح، بعد ذلك يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

المطلب الثاني: منازعات الترقيم النهائي

إن الطعن في الترقيم النهائي يكون على مستوى القضاء⁽¹⁾، هذا ما نصت عليه المادة 16 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً لإثبات حق الملكية، وكذلك بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة أشهر و لمدة سنتين بعد فوات الأجل ودون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيمياً نهائياً، وهو الترقيم الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁽²⁾، غير أننا نجد هذه المادة لم تحدد الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري؟.

إن غموض النص أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول بأن يؤول الاختصاص للقضاء الإداري، لأن الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وليس للقضاء العادي هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فإن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار دفتر العقاري، وما يترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، وإنما يجعلها بذلك سند ملكية، والترقيم النهائي يضيف

1 - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 141 .

2 - صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

القوة الثبوتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء (1) .

كما أن المشرع الجزائري عندما أجاز الطعن في الترقيم النهائي نجده لم يحدد أجل الطعن، بل ترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط، مما يترتب عن ذلك أثر سيء على ضمان الائتمان العقاري، حيث يبقى مركز المالك مهددا بظهور مالك جديد، مع الإشارة إلى أن الدول التي تبنت نظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، وما على المالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض (2) كما أنه يقلل من أهمية نظام الشهر العيني (3) .

وهذا ما ذهب إليه القضاء حيث جاء في القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن المحكمة العليا في قضية (ت. ب) ضد (ح. س) ما يلي: "حيث بالفعل، فإنه و تطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تنص على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية".

وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا قضائيا (4) .

و تجدر الإشارة إلى أن الطعن في الترقيم النهائي قد يكون قبل تسليم الدفتر العقاري، وقد يكون بعد تسليم المحافظ العقاري للدفتر العقاري.

كما أن الدعوى التي ترفع أمام القضاء قد تهدف إلى تعديل الترقيم النهائي، كما في حالة عدم إدخال أحد الورثة في الترقيم النهائي، فيقوم الوارث برفع دعوى من أجل تعديل الترقيم النهائي وليس إلغاء الترقيم، وفي مقابل ذلك قد ترفع الدعوى من أجل إلغاء الترقيم النهائي، وفي

1- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص22.

2- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 136.

3- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 49، 50.

4- مجلة المحكمة العليا، 2005، عدد 1، ص 233 .

هذا الشأن نذكر القرار رقم 10/00110 المؤرخ في 2010/4/25⁽¹⁾، وتتمثل وقائعه فيما يلي :
أن ورثة المرحوم (ب - م) قاموا بتحرير فريضة بناء على طلب (ب - ز) وتم استخراج أربعة دفاتر عقارية للقطع الأرضية الواقعة بأولاد بوالنار، لكن ثبت عدم ذكر أحد الورثة في الفريضة هي (خ - ف) زوجة مورثهم وبناء على عقد فريضة تصحيحي تم إدراك السهو الوارد في الفريضة الأصلية وإدراج اسمها في الفريضة المؤرخة في 2009/7/29.

قام ورثة (ب - م) برفع دعوى ضد وزير المالية ممثلاً من طرف مدير المحافظة العقارية لولاية جيجل طالبين إدراج اسم المدعية (خ - ش) فيها، ولقد استجاب مجلس قضاء جيجل بقبول الدعوى وإلزام المدعى عليه بتعديل الدفاتر العقارية للقطع الأرضية الأربعة، وإدراج اسم المدعية (خ - ف) فيها طبقاً لعقد تصحيح الفريضة المؤرخ في 2009/7/29 .

ومن القرارات التي قضت بإلغاء الترقيم النهائي نذكر القرار رقم 07/ 00297 المؤرخ في 2008/2/18⁽²⁾ وتتمثل وقائعه فيما يلي : " أن المدعو (د - ز) يملك قطعة أرض تبلغ مساحتها 3 هكتار بموجب عقد هبة المؤرخ في 1955/11/16، هذه القطعة كانت موضوع ترقيم نهائي باسم الدولة .

فقام المدعي برفع دعوى يطالب فيها بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة الأرضية الفلاحية المسماة (طيبون) الكائنة بالعوانة التي تنتمي إلى مجموعة الملكية 71 أ ب، وإلزام مدير مديرية الحفظ العقاري لولاية جيجل بإعادة ترقيمها باسمه استناداً إلى عقد الهبة، ولقد استجاب مجلس قضاء جيجل بقبول الدعوى والقضاء بإلغاء الترقيم النهائي وإعادة ترقيمها باسم المدعي".

ويلاحظ أن هناك استثناء بعض الحالات من اللجوء إلى الجهات القضائية حتى ولو تم الترقيم النهائي، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 23 مكرر التي جاء فيها ما يلي : "في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع 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 عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك

1 - القرار رقم 10/00110 المؤرخ في 2010/4/25، صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء جيجل، غير منشور .

2 - القرار رقم 07/00297 المؤرخ في 2008/2/18 صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء جيجل، غير منشور .

الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

وهذا ما أكدته المذكرة رقم 5590⁽¹⁾ بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية، كصفات التسوية، حيث نصت على أن الملفات المقدمة للحصول على دفاتر عقارية، صادرة خاصة من طرف خواص، مالكين لعقارات بموجب عقود مشهورة أو سندات لها حجية في إثبات حق الملكية العقارية، ومعترف بها قانونا، حيث تتعلق هذه العقود والسندات بعقارات تم تسجيلها وترقيمها في حساب الدولة لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان...، فإنه يتعين، بعد التحقق أن الملك غير تابع للدولة، عدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية إلى العدالة، بل التكفل بالعرائض المتعلقة بطلب التسوية الخاصة بهذا النوع من الحالات.

من خلال هذا الفصل يتضح لنا أنه قد تثار خلال عملية إعداد الدفتر العقاري منازعات، حيث نجد أن المشرع الجزائري خول لكل من تضرر من قرارات المحافظ العقاري برفض إيداع أو إجراء الشهر اللجوء إلى القضاء للطعن فيها، كما نجده منح لكل شخص الحق في الاعتراض على الترقيم المؤقت والذي يكون إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، حيث نجد أن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، كما نجده أجاز للشخص الذي سجل عقاره في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي من تسوية عقاره، أما فيما يخص الطعن في الترقيم النهائي فيكون أمام القضاء .

1- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو لمؤسسة الوقف أو البلدية، كصفات التسوية.

الفصل الثاني

المنازعات اللاحقة لإعداد دفتر العقاري

الفصل الثاني: المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري

لقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية، وتعد دعوى الإلغاء من أكثر الدعاوى التي يمكن أن تثار حول الدفتر العقاري باعتباره قرارا صادرا عن المحافظ العقاري، ونظرا لما لدعوى الإلغاء من أهمية بالغة في حماية الحقوق والحريات فقد حرصت معظم الأنظمة على الإهتمام بها وتنظيمها .

وتتميز دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تتمثل في أنها دعوى قضائية، كما تعد دعوى موضوعية ودعوى مشروعية، وتخضع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى شروط لقبول الدعوى أمام القضاء .

وتجدر الإشارة إلى أن رافع دعوى الإلغاء لا بد أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة، وعند صدور حكم الإلغاء فإنه يرتب آثار على الأطراف والإدارة .

لذلك رأينا أن نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

المبحث الثاني: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وآثار إلغاءه

المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

بالرجوع إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية بالإلغاء.

وقد جعل المشرع الجزائري دعوى الإلغاء الوسيلة القانونية لتطبيق عملية الرقابة القضائية على أعمال الدولة والإدارة العامة بهدف تحقيق مبدأ الشرعية والنظام القانوني لحقوق وحريات الإنسان.

لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها، وشروط قبولها وأسباب إلغاء الدفتر العقاري .

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها.

المطلب الثاني : شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري و أسباب إلغائه.

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف لدعوى الإلغاء وترك ذلك للفقهاء والقضاء كما يفعل دائما (1).

لذلك سنقوم بدراسة أهم التعاريف التي وردت من بعض الفقهاء، وكذا تلك التي جاء بها القضاء، كما تتميز دعوى الإلغاء بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من الدعاوى .

وهذا ما سنتطرق إليه من خلال فرعين، الفرع الأول نتناول فيه تعريف دعوى الإلغاء، والفرع الثاني نتناول فيه خصائص دعوى الإلغاء .

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي: " الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إلغاء قرار إداري مخالف للقانون " (2).

1- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، المرجع السابق، ص 46.

2- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 151 . - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث " قضاء الإلغاء "، دار الفكر العربي، القاهرة، طبعة 1976، ص 314 . - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 33 . - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، المرجع السابق ص 11 . - محمد أنور حماده، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 72.

ودعوى الإلغاء هي: " الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري المختصة ،طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار نهائي غير مشروع "(1).

وهناك من عرفها على أنها: " الدعوى القضائية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأفراد أو الموظفين العموميين أو الهيئات أمام جهات القضاء الإداري المختص بطلب إلغاء القرارات الإدارية النهائية غير المشروعة "(2).

وعرف الفقيه الفرنسي Delaubadaire دعوى الإلغاء بأنها: " طعن قضائي يرمي الإلغاء إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري ".

" Le recours pour excès de pouvoir est un recours contentieux visant à faire annuler par le juge administratif un acte administratif illégal (3) .

أما فيما يخص تعريف القضاء لدعوى الإلغاء فنجد أن القضاء لم يقم بتعريف دعوى الإلغاء ،حيث يكتفي فقط ببيان العيوب التي تشوب القرار المطعون فيه لتحديد مدى مشروعيته ،ليتخذ قراره المناسب في القضية ،سواء بإلغاء القرار المطعون فيه أو برفض الدعوى

1- عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،المرجع السابق ،ص 174 . - عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني ،نظرية الدعوى الإدارية ،دار هومه ،الجزائر ،1995 ،ص314 .

2- العميد الجرف ،رقابة القضاء لأعمال الإدارة العامة ، القاهرة ،مكتبة القاهرة الحديثة ،1970 ،ص 244 . - محمد وليد العبادي ،القضاء الإداري ، شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها ،الجزء الثاني ،الطبعة الأولى ،سنة 2008 ،الوراق للنشر والتوزيع ،ص329 . - عبد القادر ، المنازعات الإدارية ،دار هومه ، الجزائر ،2012 ،ص96 . - محمد عبد السلام مخلص ،نظرية المصلحة في دعوى الإلغاء ،الجزء 1 ،دار الفكر الجامعي ،مصر ،بدون ذكر سنة النشر ،ص 78 .

3 - Delaubadaire (A),venzia (J,C),gaudemet (y),traitè de droit administratif,L ,G,J ,paris ,France ,1999,p 536.

لعدم التأسيس ،حسب الحالة ،فبالنسبة للقضاء الجزائري لم يتم بتقديم تعريف دقيق وعلمي لدعوى الإلغاء ،إذ تنسم قراراته بالإختصار (1) .

الفرع الثاني : خصائص دعوى الإلغاء

تتميز دعوى الإلغاء عن غيرها من الدعاوى بجملة من الخصائص (2) تتمثل في أنها دعوى قضائية تهدف إلى الطعن في القرار الإداري المعيب والمخالف للقانون ،وهي دعوى موضوعية تهدف إلى تقرير مدى مشروعية القرار الإداري ،والحكم بإلغائه في حال عدم مشروعيته ،بالإضافة إلى أنها دعوى مشروعية .

أولاً- دعوى الإلغاء دعوى قضائية

تعد دعوى الإلغاء دعوى قضائية وليست تظلم إداري ،لأن مضمون دعوى الإلغاء يكمن في الفصل في خصومة ومنازعة حول مركز قانوني عام وعلى أساس قاعدة قانونية ،ومن طرف سلطة قضائية لها كامل السلطة في إصدار حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي والمطلق أي يخاطب الكافة (3) ،وعليه يجب أن تتعقد دعوى الإلغاء وترفع وتطبق في نطاق النظام القانوني للدعوى القضائية من حيث شروط قبولها وأحكام عريضتها من حيث الجهة القضائية المختصة بها ،ومن حيث سلطات القاضي فيها وطبيعة الحكم الصادر بشأنها وطرق تنفيذه (4) .

1 - محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،المرجع السابق ، ص 30 .

2 - سليمان محمد الطماوي ،قضاء الإلغاء ،الكتاب الأول ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية الطبعة الأولى ،2007 ،ص 314 وما بعدها .- عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،المرجع السابق ،ص 323 وما بعدها .

3- عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،المرجع السابق ،ص 175 .

4- عبد الرؤوف هاشم بسيوني ،المرافعات الإدارية ،إجراءات رفع الدعوى الإدارية وتحضيرها ،دار الفكر

العربي ،الإسكندرية ،الطبعة الأولى ،2007 ،ص 59 .

وترجع طبيعتها القضائية لكون موضوع دعوى الإلغاء هو مخاصمة القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته وللمطالبة بإلغائه⁽¹⁾.

ثانيا- دعوى الإلغاء دعوى موضوعية

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى موضوعية لأنها لا توجه ضد الموظف أو الجهة التي صدر عنها القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء⁽²⁾، دون نفي تام لطبيعة الطرف في الطاعن والمدعى عليها، وإنما تنصب على الطعن في قرار إداري، أي مقاضاة للقرار الإداري⁽³⁾، ويترتب على هذه الخاصية ما يلي :

- إضفاء السهولة في إثبات شرط الصفة والمصلحة والتوسع فيه ضمانا لتفعيل الرقابة على أعمال الإدارة بغرض إحترام المشروعية، خلافا لما هو سائد في الدعاوى المدنية أو دعاوى القضاء الكامل الإدارية، التي تستلزم إثبات المساس بحق .

- إعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام، مما يعني رفع دعوى الإلغاء ضد جميع قرارات الإدارة إلا ما إستثنتها القوانين، وعدم الإتفاق على عدم تحريكها، أو التنازل عنها، لأن دعوى الإلغاء من قضاء المشروعية⁽⁴⁾.

ويترتب كذلك على خاصية أن دعوى الإلغاء دعوى موضوعية إكتساب القرار المترتب عن

1- نواف كنعان، القضاء الإداري "قضاء الإلغاء"، دار الثقافة، عمان، 2002، ص 35 وما بعدها .

2- Jean Urbaline , droit administratif,dalloz ,paris ,22 édition 2008 ,p 614 .

3- محمد عبد السلام مخلص، نظرية المصلحة في دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 108 .

4- نواف كنعان، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 174 .- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى

الإلغاء، المرجع السابق، ص 34 .

الفصل فيها الحجية المطلقة حيث تمتد آثاره إلى الكافة وليس إلى أطراف الخصومة فقط (1) .

ثالثا- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية

تهدف دعوى الإلغاء إلى ضمان إحترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة ،ويقصد بمبدأ المشروعية خضوع وإلتزام السلطة التنفيذية " الإدارة " للأحكام القانونية في جميع تصرفاتها ،أي خضوعها لكل قواعد القانون الوضعي في الدولة فيجب على الإدارة الإلتزام بأحكام القانون فيما تصدره من قرارات إدارية ،فيجب أن تصدر عن السلطة المختصة وفقا للإجراءات و الأشكال التي رسمها وحددها القانون (2) ومن ثم ،فإن دور قاضي الإلغاء يقوم على البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه :

- إذا ما تأكد أن ركنا أو أكثر من أركانه غير مشروع يحكم بإلغاء ذلك القرار (3) .

- وبخلافه يرفض الدعوى لعدم التأسيس (4) .

كما أن الحكم الصادر في الدعوى بإلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة

1- نواف كنعان ،القضاء الإداري ،المرجع السابق ،ص 176 .- محمد رفعت عبد الوهاب ،القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ،قضاء التعويض وأصول الإجراءات) ،المرجع السابق ،ص 37 .- محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،المرجع السابق ،ص 37 .

2- محمود محمد حافظ ،القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،سنة 1993 ،ص 22 .- علي خطر شنتاوي ،موسوعة القضاء الإداري (الجزء الأول) ،مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان ،الطبعة الأولى ، ،سنة 2004 ،ص 25 .

3- عبد الحكيم فودة ،الخصومة الإدارية ،الجزء الثاني،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،1997 ،ص 22 .

4- محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،المرجع السابق ،ص 34 ،35 .- نبيلة عبد الحليم كامل ،الدعوى الإدارية والدستورية ،دار النهضة العربية ،سنة 1997 ،ص 7 .

الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك ولم يكن طرف في الدعوى (1).

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأسباب إلغائه

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يأت بشروط خاصة لرفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري، وبالتالي فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه لا يتم إلغاء الدفتر العقاري إلا بتوفر أحد أسباب الإلغاء، والتي تتمثل في عيب عدم الإختصاص، وعيب الشكل والإجراءات، وعيب السبب، وعيب مخالفة القانون، وعيب إنحراف بالسلطة.

وهذا ما سنتطرق إليه من خلال فرعين، الفرع الأول نتناول فيه شروط قبول دعوى الإلغاء، ونتناول أسباب إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول : شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه".

من خلال إستقراء نص المادة نجد أن شروط رفع الدعوى بصفة عامة تتمثل في شرط الصفة والمصلحة، إلى جانب الأهلية، بالإضافة إلى شرط الميعاد وشهر الدعوى.

أولاً- الصفة

يتعين توفر شرط الصفة في المدعي، كما يتعين توفره في المدعى عليه باعتباره صاحب الصفة في تمثيل الجهة الإدارية المدعى عليها أمام القضاء، أي يتعين إختصاصه في الدعوى (2).

1- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، المرجع السابق، ص

13 وما بعدها.

2- ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2006، ص 97.

وتظهر الحاجة إلى تحديد الصفة من أجل التعرف على صاحب المركز القانوني الذي تحميه الدعوى، والتعرف على من توجه إليه الدعوى وهو المدعى عليه باعتباره أن شرط الصفة مطلوب توافره في جهة المدعي والمدعى عليه.

والصفة هي القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة وهي تختلف عن الصفة الإجرائية أو التمثيل القانوني، وهي أن يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحب الصفة فيها، أو أن يرفع من يمثل هذا الشخص قانونا وتظهر الصفة الإجرائية في حالة تمثيل الأشخاص المعنوية أمام القضاء، أو في حالة تمثيل الأشخاص الطبيعية لنقص في الأهلية⁽¹⁾.

ثانيا- المصلحة

يقصد بالمصلحة على أنها الحاجة إلى حماية القانون للحق المعتدى عليه أو المههد بالإعتداء عليه، والمنفعة التي يحصل عليها المدعي بتحقيق هذه الحماية، أو القدرة على اللجوء إلى القضاء دفاعا عن الحق⁽²⁾.

وعليه فالمصلحة هي الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى⁽³⁾ إذا حكم له بطلباته، فإذا كانت لا تعود فائدة من رفع الدعوى على رافعها، فلا تقبل دعواه، ولذلك قيل أن المصلحة شرط لقبول الدعوى، فحيث لا مصلحة فلا دعوى، لأن المصلحة مناط الدعوى⁽⁴⁾.

حيث يشترط لتحقيق المصلحة أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء، ويقصد بالمصلحة الشخصية المباشرة أن يكون رافع دعوى الإلغاء في حالة قانونية بالنسبة إلى القرار المطعون فيه من شأنها أن تجله يؤثر فيه تأثيرا مباشرا، وقد تكون المصلحة جماعية وذلك من خلال دعاوى التي تباشرها التجمعات كالتنقابات والجمعيات، ويشترط في

1- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 115. - محمود حلمي، قضاء الإلغاء - قضاء الكامل - إجراءات التقاضي، الطبعة الثانية، 1977، ص 413. - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 80.

2- علي الشيخ ابراهيم ناصر المبارك، المصلحة في دعوى الإلغاء، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009، ص 52.

3- عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم، الجزائر، طبعة 2002، ص 47.

4- محمد وليد العبادي، القضاء الإداري، شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها، المرجع السابق، ص 349.

القرار محل دعوى الإلغاء أن يمس في مضمونه المصالح المادية أو المعنوية للنقابة أو الجمعية، فإذا كان القرار يمس مصلحة أحد أعضاء النقابة أو الجمعية، فلا يجوز الطعن فيه بالإلغاء من قبل ممثل النقابة أو الجمعية، بل يقضي الأمر أن يباشر من مس القرار مركزه القانوني الدعوى بنفسه عن طريق محاميه⁽¹⁾.

كما يشترط في المصلحة أن تكون قانونية وأن تكون قائمة، ويقصد بأن تكون المصلحة قانونية أن تستند إلى حق أو مركز قانوني، إذ يكون الغرض من الدعوى حماية هذا الحق أو المركز القانوني بتقريره إذا نوزع فيه أو دفع العدوان عليه أو تعويض ما لحق به من ضرر بسبب ذلك⁽²⁾.

أما فيما يخص شرط أن تكون المصلحة قائمة أن يكون هناك إعتداء بالفعل وقع على حق رافع الدعوى أو المركز القانوني الذي يقصد حمايته، وأن يكون الضرر الذي يسعى رافع الدعوى إلى دفعه أو إصلاحه قد وقع بالفعل⁽³⁾.

كما يمكن أن تكون المصلحة محتملة الوقوع في المستقبل، وهذا ما جاءت به المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و تجدر الإشارة إلى أن رفع دعوى الإلغاء لا تشترط تحقيق مصلحة مادية، وإنما قد تهدف إلى تحقيق مصلحة معنوية أو أدبية، ذلك أن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وردت فيها عبارة مصلحة دون تحديد وضبط لطبيعتها⁽⁴⁾.

وللإشارة فإنه ليس هناك معيار يمكن الإعتماد عليه في تقدير المصلحة، وإنما يترك تقديرها

1- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011، ص 109.

2- سيد احمد محمود، أصول التقاضي، الجزء الأول، مؤسسة دار الكتب الكويت، 1998، ص 194 وما بعدها.

3- محمد وليد العبادي، القضاء الإداري، شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها، المرجع السابق، ص 350.

4- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 112.

للقاضي في كل دعوى على حدا (1) .

وبعض الفقهاء من يربط شرط الصفة بشرط المصلحة، ويستندون في ذلك أنه ليس من الضروري أن تسند المصلحة المبررة لقبول الدعوى إلى حق اعتدى عليه، ولهذا نجدهما يندمجان في دعوى الإلغاء (2) .

وعليه فإنه إذا كان رافع الدعوى هو صاحب المصلحة في هذه الحالة تندمج الصفة مع المصلحة .

غير أن شرط المصلحة يعتبر شرطا قائما بذاته إذا كان رافع الدعوى هو النائب قانونا أو إتفاقا عن صاحب المصلحة، مثل حالات رفع الدعوى من شخص معنوي، وبالتالي تتميز الصفة عن المصلحة بحيث يجب تحديد صفة رافع الدعوى لمعرفة إذا كان يمكن أن يمثل صاحب المصلحة تمثيلا قانونيا أم لا (3) .

وكذلك إذا كان رافع الدعوى صاحب مصلحة ولكنه لا يستطيع رفع الدعوى بنفسه لنشوء سبب من أسباب إنعدام أو نقصان الأهلية، فيكون صاحب الصفة في رفع الدعوى النائب أو الوصي (4) .

1- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 117 .

2- سليمان محمد الطماوي، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 491 وما بعدها . - احمد محبو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 78 . - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 71 . - عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011، ص 103 .

3- محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 138 .

4- فؤاد العطار، القضاء الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 542 .

ثالثا- الأهلية

بالرجوع إلى نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السالفة الذكر ، نجد أن المشرع الجزائري قد إستبعد شرط الأهلية من شروط الدعوى على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم نجده قد نص صراحة على شرط الأهلية إلى جانب شرط الصفة والمصلحة وذلك في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية (1) .

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نجد المشرع الجزائري قد أورد شرط الأهلية ضمن الدفع ببطلان الإجراءات ، وجعلها من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه ، حيث نصت على ما يلي " حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي :

1- إنعدام الأهلية للخصوم .

2- إنعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي " .

ويقصد بالأهلية أهلية الأداء ، أهلية التصرف أمام القضاء ، و أهلية التقاضي هي صلاحية

1- الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 1966/6/8 ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، الصادر بتاريخ 1966/6/9 الذي ألغي بموجب القانون 09/08 المؤرخ في 2008/2/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/23 .

ولقد نصت المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم على ما يلي " لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء مالم يكن حائزا لصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك .

ويقرر القاضي من تلقاء نفسه إنعدام الصفة أو الأهلية .

كما يقرر من تلقاء نفسه عدم وجود إذن برفع الدعوى إذا كان هذا الإذن لازما " .

الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء بإسمه أو لمصلحة الآخرين (1) .

وستنطبق فيما يلي إلى أهلية الشخص الطبيعي والمعنوي .

1- أهلية الشخص الطبيعي

تخضع الأهلية لقواعد القانون المدني ،حيث نصت المادة 40 من القانون المدني على ما يلي : "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ،ولم يحجر عليه ،يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية .

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة " .

وعليه إذا كان الشخص الطبيعي يتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه وكان كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية ،وبلغ سن 19 كاملة ،فله حق التقاضي ،ورفع الدعوى (2) .

وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها تطبق أحكام القانون المدني (3) وقانون الأسرة (4) ،ويجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي (بالنسبة للقاصر) ،أو القيم (بالنسبة للمحجور عليه) (5) .

2- أهلية الشخص المعنوي

إن الشخص الاعتباري مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي (6) ، غير أنه لا يمارسها بنفسه

1- محمد علي احمد محمد الصغيري ، القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغاءه ،دار الفكر العربي ،2008 ،ص 220 .

2- عمار بوضياف ،الوسيط في قضاء الإلغاء ،المرجع السابق،ص 112 .

3- المواد 42 ، 43 ، 44 من القانون المدني ،المرجع السابق .

4- المواد 81 الى 125 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/6/9 ، المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية ،العدد 24 المؤرخة في 1984/6/12 ، المعدل والمتمم بالأمر 2/05 الصادر بتاريخ 2005/2/27 ،جريدة رسمية ، العدد 15 الصادر بتاريخ 2005/2/27 .

5- محمد الصغير بعلي ، النظام القضائي الإداري الجزائري ،المرجع السابق ،ص 68 .

6- المادة 50 من القانون المدني ،المرجع السابق .

بل يكون له نائب يمثله ويعبر عن إرادته (1) .

وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية ، عادة ما تعين من يعبر عن تلك الإرادة ، ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي (2) .

أما فيما يتعلق بتمثيل الأشخاص المعنوية فإن الدولة يمثلها الوزير المختص ، حيث يبحث القاضي الإداري في النصوص القانونية المحددة للصلاحيات الرسمية للوزير ، ويستطيع القاضي الإداري مراقبة تمثيل السلطة الإدارية التي مضت العريضة الإفتتاحية من خلال التفويض القانوني الذي يصدره الوزير لصالح ممثله في الدعوى الإدارية (3) .

والولاية يمثلها الوالي وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 106 من قانون الولاية (4) ، والتي جاء فيها أن الوالي هو الذي يمثل الولاية أمام القضاء .

والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي أمام القضاء طبقا للمادة 82 من قانون البلدية (5) .

أما الأشخاص المعنوية الأخرى فيمثلها مديرها طبقا لقانونها الأساسي ، وطبقا لهذه القواعد فإنه يجب أن تتوفر في رافع دعوى الإلغاء أهلية المخاصمة لدى القضاء (6) .

1- اسحاق ابراهيم منصور ، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، المرجع السابق ، ص 246 .

2- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية ، المرجع السابق ، ص 32 .

3- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل ، المرجع السابق ، ص 255 .

4- القانون رقم 7/12 المؤرخ في 2012/2/21 المتضمن قانون الولاية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 12 المؤرخة في 2012/2/29 .

5- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/6/22 المتضمن قانون البلدية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 37 المؤرخة في 2011/7/13 .

6- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 148 .

رابعاً - شرط الميعاد

لقد منح المشرع الجزائري للأشخاص الحق في التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن يحدد لهم أجل مسقط، مما يؤدي إلى فتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري، حتى بعد مرور آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً (1).

خامساً - شرط شهر الدعوى

لا تكون الدعوى القضائية مقبولة للشهر في المحافظة العقارية، إلا إذا كان موضوعها متعلقاً بحقوق عينية عقارية ثابتة أعدت على الشكل الرسمي، وخضعت بصفة منتظمة للشهر في البطاقة العقارية أو السجل العقاري أو ثابتة في وثائق مسح الأراضي العام المودعة والمشهرة، وفقاً للمادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

كقاعدة عامة ينبغي أن يكون موضوع الدعوى القضائية المودعة لأجل الشهر في المحافظة العقارية، يرمي إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق عينية عقارية عندما تكون ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقاً.

وعليه إذا انصبت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري (2) مثبت للملكية العقارية يتمثل في دفتر العقاري، فيعتبر شهر دعوى إلغاء دفتر العقاري من الشروط الملزمة والتي يترتب عليها عدم قبول الدعوى.

وبالتالي لا يجوز إقامة دعاوى القضاء الإلزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، إلا تماشياً مع أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر (3)، والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ضرورة شهر

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 113.

3- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 54.

عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إذا تعلق النزاع بعقار أو حق عيني مشهرا.

وهذا ما نصت عليه المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 والتي جاء فيها ما يلي : تدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، مادة 16 مكرر كما يأتي :

" المادة 16 مكرر : تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده ، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة .

لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري.

إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف ، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي ، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري .

يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة " .

ويتم إثبات الشهر أمام القضاء بوسيلتين ، إما بموجب شهادة تسليم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاص العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية على

قيام الشهر⁽¹⁾، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة معينة لشهر الدعوى.

أما فيما يخص موقف القضاء من شهر الدعوى فقد انقسم إلى إتجاهين⁽²⁾.

الإتجاه الأول : يرى هذا الإتجاه بأن شهر الدعوى القضائية غير ضروري، ولا يعد قيد على رفع الدعوى القضائية، وحثتهم في ذلك أن المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في قانون الإجراءات المدنية، وفقا للمادة 459 التي تشترط الأهلية والمصلحة والصفة في رافع الدعوى⁽³⁾، إلى جانب ذلك فإن هدف شهر الدعوى القضائية يتمثل في حماية المدعي، كما تهدف إلى إعلام الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء⁽⁴⁾ ولكنها غير مفروضة عليه، وبالتالي فعدم شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى لا يعود عليه بالضرر وكذلك لا ينفع المدعي عليه⁽⁵⁾.

ويرى أصحاب هذا الإتجاه أنه يجوز للمدعي رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري دون الحاجة إلى شهر دعواه في المحافظة العقارية، والمدعى عليه لا يجوز له أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها⁽⁶⁾.

1 - حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 230. - حمدي باشا عمر، شهر الدعوى العقارية، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 9، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، فيفري 2000، ص 18. - محمد كنانة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، الصادر عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2005، ص 50. - المذكرة رقم 851 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المؤرخة في 1988/2/27 المنظمة شرط شهر الدعوى لدى المحافظات العقارية. - محمد الطيبي، إجراءات إشهار الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة بمناسبة انعقاد اليوم الدراسي للغرفة الجهوية لموثقي الشرق، قسنطينة، يوم 2004/4/15، ص 10.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 110.

3 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 234، 235.

4- أنور طلبية، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، المرجع السابق، ص 168. - عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر، المكتب الغربي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 91. - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 18.

5 - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 75.

6- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

وهو ما ذهبت إليه الغرفة المدنية في القرار رقم 130145⁽¹⁾ المؤرخ في 1995/7/12 :
"كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادتين
13 و 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 فقد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين
على مرسوم .

وبناء على أحكام المادة 14 /4 من الأمر المشار إليه أعلاه فقد صدر المرسوم المؤرخ في
1976/3/25 رقم 63/76 الذي نص في المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها
في المحافظة العقارية .

لكن المشرع قد نص على إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون
الإجراءات المدنية، ولم ينص على هذا القيد بالنسبة للدعاوى العينية العقارية ومن ثمة يوجد
تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية وأحكام هذا المرسوم، وتبعاً لذلك، فإنه إذا وقع
التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي، فيطرح التشريع الفرعي ويطبق التشريع
العادي .

إن قبول قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها الإفتتاحية في المحافظة
العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون "

و هو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 184451⁽²⁾ المؤرخ
في 1998/11/25 : " وإنه على إثر استئناف، فإن مجلس الشلف وبموجب قراره المؤرخ في
1996/11/27 ألغى الحكم المستأنف، وفصلاً من جديد صرح بعدم قبول الدعوى طبقاً للمادة 85
من المرسوم 63/76 .

حيث أن قضاة الإستئناف قد أثاروا تلقائياً هذا الدفع وصرحوا بعدم القبول .

1- قرار رقم 130145 المؤرخ في 1995/7/12، غير منشور، أورده عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات
العقارية، المرجع السابق، ص 235، 236 .

2- قرار المحكمة العليا، رقم 184451، الصادر في 1998/11/25، غير منشور، أورده عمر حمدي باشا، زروقي ليلي،
المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 236 .

ولكن حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص".

الإتجاه الثاني : في حين يرى أصحاب الإتجاه الثاني أن شهر الدعوى القضائية العقارية يعد قيّداً على رفع الدعوى⁽¹⁾ وذلك على أساس نص المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، والتي أكدت ذلك تحت طائلة عدم القبول .

وحتّهم في ذلك أن شهر الدعوى من النظام العام، وعلى القاضي أن يقوم بإثارته من تلقاء نفسه، والهدف من ذلك هو الحفاظ على حقوق الغير الذي يتعامل معه صاحب حق الملكية العقارية موضوع النزاع⁽²⁾.

وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 108200 المؤرخ في 16/3/1994 الذي أكد وجوب شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري⁽³⁾، حيث جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانوناً أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها .

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة (ب-ي) مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده، فإنهم أساءوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار صادر عن الغرفة الرابعة بتاريخ 27/3/2000 تحت رقم 184931⁽⁴⁾ الذي جاء فيه ما يلي : " حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الإفتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 .

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 124 .

2- بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، سنة 2002، ص 34 .

3- المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1995، ص 80 .

4- قرار مجلس الدولة رقم 184931، الصادر في 27/3/2000، غير منشور، أورده حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 152 .

وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا".

إلا أن المشرع الجزائري قد حسم الأمر فيما يخص وجوب شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى المتعلقة بضمان حق ملكية عقارية أو حقوق عينية متعلقة بها بصفة إلزامية وإلا فإن الدعوى لا تقبل من الناحية الشكلية، وذلك بهدف حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه⁽¹⁾، وذلك بموجب المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي " لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل لأي طعن .

يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

ونجد أن المشرع الجزائري ألزم وجوب شهر الدعوى القضائية لما يترتب من آثار، فبالنسبة للأطراف يترتب على شهر الدعوى القضائية وجود قيود تحد من حرية المتصرف أو الحائز الحالي، وبالتالي لا يسري في مواجهة المدعي أي حق من الحقوق العينية التي قد يترتبها المدعى عليه للغير على العقار محل الدعوى حتى ولو كان هذا الغير حسن النية، بإفتراض أن الشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقارات .

ما عدا ذلك لا يترتب شهر الدعاوى القضائية أي أثر آخر سوى جعل القرار القضائي اللاحق حجة في مواجهة الغير .

1 - سليمان محمدي، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 41، رقم 1، سنة 2003، ص 77 الى 87 . - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 122 الى 128 .- المذكرة رقم 1355 المؤرخة في 22/3/1993، المتعلقة ب "طلبات إيقاف تنفيذ اجراء الاشهار الوارد من طرف الخواص"، الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية .

أما بالنسبة للغير فيترتب على شهر الدعاوى القضائية أن حق المدعي إذا تقرر بحكم يقدم للشهر يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية عقارية، إبتداءا من تاريخ يوم شهر الدعوى القضائية في البطاقة العقارية أو السجل العقاري، غير أنه لا يكون هذا الشهر حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل الشهر الذي يعني الدعوى القضائية، طبقا لما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

الفرع الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري، لذلك سوف نتعرض إلى أسباب الإلغاء بصفة عامة، والتي تتمثل في العيوب التي قد تشوب القرار الإداري وتجعله غير مشروع، بمعنى أن القرار الإداري يصبح مخالف للقانون في معناه العام (1) .

وتجدر الإشارة إلى أن العيوب التي تشوب القرار الإداري هي من خلق مجلس الدولة الفرنسي، كما أنها لم تولد دفعة واحدة، وإنما تتابع ظهورها في إطار سياسة القضاء الإداري في توسيع نطاق رقابته على أعمال الإدارة، إذ إقتضت الرقابة في البداية على العناصر الخارجية للتصرف المتمثلة في الإختصاص وقواعد الشكل، وإنظم إلى هذين السببين في مرحلة لاحقة، عيب استعمال السلطة وعيب مخالفة القانون (2)، إلى جانب عيب السبب .

أولا- عيب عدم الإختصاص

الإختصاص يقصد به القدرة على إتخاذ القرار، وبعبارة أكثر دقة هو الصلاحية القانونية المخولة للسلطة الإدارية أو للشخص المحدد في القانون لإصدار قرار معين للهيئة (3) .

و قواعد الإختصاص هي القواعد التي تحدد الأشخاص أو الهيئات التي تملك إبرام

1- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص190.

2- فتحي فكري، وجيز دعوى الإلغاء طبقا لأحكام القضاء، سنة 2004، ص 215 .

3- عصام البرزنجي، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، بيروت 1993، ص 110 .

التصرفات العامة⁽¹⁾، تتمثل مصادر قواعد الإختصاص بالنسبة لمختلف الهيئات الإدارية بالدستور والقانون والأنظمة، هذا علاوة عن القضاء كمصدر مهم لكثير من القواعد التي تنظم نشاط الإدارة.

وعيب عدم الإختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية في ركن الإختصاص⁽²⁾.

ولهذا العيب وجهان إيجابي وسلبى، فعدم الإختصاص الإيجابي هو أن يصدر موظف أو سلطة قرارا من إختصاص موظف آخر أو سلطة أخرى، أو عن يملك ولاية لإصدار قرار ولكنه تجاوز في إصداره حدودها⁽³⁾.

أما عدم الإختصاص السلبى فهو امتناع سلطة إدارية عن مزاوله إختصاصها خطأ، ومثال ذلك رفض مدير سلطة إدارية معينة إصدار قرار إداري يدخل في إختصاصه، لإعتقاده بأن قرارا صادرا من لجنة معينة يمنعه من ذلك في حين يتبين أن مهمة تلك اللجنة إستشارية ليس إلا⁽⁴⁾.

أما بخصوص عدم الاختصاص الزمني فيقصد به صدور قرار إداري في وقت لا يكون الإختصاص بإصداره منعقدا لمن أصدره، ومن صور ذلك أيضا إتخاذ موظف قرار قبل تنصيبه أو بعد توقيفه عن العمل.

وبالنسبة إلى عدم الإختصاص المكاني أو الإقليمي فهو نادر الحدوث لأن معظم الهيئات

1 - عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، عمان، 2007، ص 261 - عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 1996، ص 573 - عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، دون ذكر دار النشر، ولا البلد 2003/2002، ص 32.

2- ابراهيم عبد العزيز شيحا، القضاء الإداري (ولاية القضاء الإداري - دعوى الإلغاء)، منشأة المعارف الإسكندرية، 2003، ص 492. - عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 501. - سامي جمال الدين، دعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعاوى التسوية) الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 179.

3- سعد عصفور، محسن خليل، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 443.

4- محمد وليد العبادي، القضاء الإداري، شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها، المرجع السابق، ص 470.

تعرف حدود إختصاصها الإقليمي وتلتزم به (1) .

ويتحقق عيب عدم الإختصاص في الدفتر العقاري إذا صدر من شخص غير المحافظ العقاري ،كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية ،في هذه الحالة يكون الدفتر العقاري عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص الشخصي .

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية الموضوعية ،إذا تمت مخالفة قاعدة الإختصاص الزمني ،وذلك بإصدار قرار بمنح الدفتر العقاري ،قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري (2) .

ثانيا- عيب الشكل والإجراءات

الأصل أن القرارات الإدارية لا تقتضي إتباع إجراءات معينة أو إتخاذ أشكال محددة أوإفراغها في قوالب خاصة ،ومع ذلك ،ومن أجل حماية الحقوق والحريات الجماعية والفردية وضمان المصلحة العامة ،فقد ينص القانون أو التنظيم على إجراءات وأشكال معينة ،يؤدي عدم إحترامها وخرقها إلى إصابة القرار الإداري بعيب ،مما يسمح للقاضي الإداري بإتخاذه وجها لإلغائه (3) .

والفرق بين الإجراء والشكل يتمثل في أن الإجراء ينصرف إلى فترة إعداد القرار ،أما الشكل فيتعلق بالمظهر الخارجي له (4) .

1- عبد القادر عدو ،المنازعات الإدارية ،المرجع السابق ،ص 143 ، 146 .

2- لحسين بن شيخ آث ملوية ،دعوى تجاوز السلطة ، الطبعة الأولى ،دار ربحانة للكتاب ،الجزائر ،2004 ،ص 117 .

3- محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،المرجع السابق ،ص 330 ، 331 .

4- فتحي فكري ،وجيز دعوى الإلغاء طبقا لأحكام القضاء ، المرجع السابق ،ص 232 .

ويقصد بالإجراءات الخطوات التي يتعين مرور القرار بها قبل إصداره (1)، أما الشكل فهو الإطار الخارجي الذي يصدر به القرار أو القالب الذي تعبر به الإدارة عن إرادتها (2).

وينقسم ركن الشكل إلى شكلية جوهرية وشكلية غير جوهرية، حيث يشترط القانون قبل أن يصدر القرار أن يسبقه إجراءات وأشكال جوهرية، وبغير إتباعها في القرار إعتبرها القضاء مخالفة للقانون (3).

فبالنسبة إلى الشكلية الجوهرية هي التي يؤدي تخلفها إلى الحكم بإلغاء القرار الإداري فهي تؤثر في سلامة ومشروعية القرار الإداري (4).

وتكون الشكلية جوهرية إذا كانت مقررة لحماية مصالح الأفراد كالنشر والتبليغ والتسيب والكتابة، وإذا كانت مقررة صراحة في نص قانوني يلزم بإتباعها وإحترامها عند عملية إتخاذ القرار، أما الشكلية الثانوية فهي تتضمن ما قضى به القرار الإداري، وبالتالي فإن إغفال الشكلية الثانوية لا يعيب القرارات الإدارية ولا يؤدي إلى إلغائها حيث لا ينتج عن مخالفتها أي تغيير في محتوى القرارات الإدارية (5).

1- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، الطبعة الأولى، لسنة 2002، ص 89.

2- حنا نده، القضاء الإداري في الأردن، الطبعة الأولى، عمان 1973، ص 373. - احمد مصطفى الديداموني، الإجراءات والأشكال في القرار الإداري، الطبعة الأولى، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 1993، ص 28. - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعاوى التسوية)، المرجع السابق، ص 215.

3- محمد كمال الدين منير، القرارات الإدارية ومبدأ المشروعية "عيوب القرار الإداري"، جامعة الدول العربية وديوان المظالم، المملكة العربية السعودية، 2005، ص 247.

4- رمضان محمد بطيخ، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، القرارات الإدارية ومبدأ المشروعية، جامعة الدول العربية وديوان المظالم، المملكة العربية السعودية، 2005، ص 544.

5- محمد أنور حمادة، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، المرجع السابق، ص 124، 125.

ويحدث عيب الشكل عند مخالفة الإدارة للشكل الخاص المقرر لها (1) .

فبالرجوع إلى الدفتر العقاري نجد أن المشرع الجزائري قد حدد شكله النموذجي بموجب قرار من وزير المالية، ومن ثم يعد مخالفة أحد البيانات أو ذلك الشكل وجها قانونيا للطعن في الدفتر العقاري، فمثلا يتم إلغاء الدفتر العقاري بناء على عيب الشكل عدم مطابقة بيانات الدفتر العقاري للبيانات المتضمنة في وثائق المسح، ومن أهم تلك البيانات تحديد العقار من حيث الموقع والمساحة والحدود .

أما الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة قبل إتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائيا، كعملية المسح العقاري، وعملية شهر الوثائق المسحية فلا يتصور تسليم الدفتر العقاري دون إتمام هذه الإجراءات، لأنه في حالة عدم إحترام أو خرق إجراءاته يؤدي إلى إصابة الدفتر العقاري بعيب الإجراءات، مما يسمح للقاضي بإتخاذ ذلك وجها لإلغائه .

ولعل من أبرز الأمثلة المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري بناء على عيب الإجراءات، تسليم دفاتر عقارية قبل إتمام هذه الإجراءات، ومن الممكن أن يتم إقامة دعوى إلغاء الدفتر العقاري صدر بهذه الطريقة، ويتم إلغائه لفساد إجراءات التسليم، كونه سلم دون إجراء مسح للأراضي (2) أو في حالة عدم شهر محضر إيداع وثائق المسح، أو عدم مراعاة آجال الترقيم المؤقت ليصبح نهائيا، أو في حالة منح الدفتر العقاري قبل إنقضاء آجال الاعتراضات .

كما قد يتحقق عيب مخالفة إجراءات تسليم الدفتر العقاري عند قيام المحافظ العقاري بتسليمه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية كون أن مصاريف ورسوم الخزينة العمومية تعتبر حقا خالصا للدولة، وبالتالي لا يمكن التنازل عنها أو فرضها إلا وفقا للقانون، ومن ثم تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم وجب إلغائه طبقا لعبع مخالفة الإجراءات .

1- عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 689 . - عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 600 .

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 155 .

ثالثا- عيب إستعمال السلطة

إن أول من إستعمل تعبير الإنحراف في إستعمال السلطة في الفقه الفرنسي او كوك Aucouc مفسرا إياه بأن يستعمل رجل الإدارة المختص سلطاته التقديرية ،مع مراعاة الشكل والإجراءات التي فرضها القانون لتحقيق أغراض وحالات غير تلك التي منح من أجلها تلك السلطات (1) .

أما هوريو فيرى أن السلطة الإدارية ترتكب عيب الإنحراف حين تتخذ قرارا يدخل في إختصاصها مراعية الشكل المقرر وغير مجانبة فيه لحرفية القانون مدفوعة بأغراض أخرى ،غير تلك التي منحت من أجلها سلطتها أي لغرض آخر غير حماية المصلحة العامة وخير المرفق الموضوع تحت إشرافها (2) .

يتميز عيب الإنحراف بالسلطة بعدة خصائص تتمثل فيما يلي :

- أن عيب الإنحراف بالسلطة هو عيب عمدي حيث يكون مصدر القرار بتعيين فيه سوء النية ،وهذا يعني أن الموظف وهو يصدر قراره كان يعلم أنه ينحرف عن الهدف الذي حدده القانون (3) ،حيث يستهدف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو يستهدف غاية مخالفة لما حدده القانون وأن يكون قصده قد إتجه إلى ذلك .

- يتعلق عيب الإنحراف بالسلطة بنفسية مصدر القرار ونواياه وما أراد تحقيقه من إصدار القرار (4) .

- إرتباط عيب الإنحراف بالسلطة بعنصر الغاية في القرار الإداري ،حيث أن الغاية في القرار الإداري تتمثل في الهدف النهائي الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من وراء إصدارها للقرار الإداري (5) .

1 - Aucoc, conférences le droit administratif ,2 edition ,T,I , 1878,1882 ,p 497 .

2 - Mourice Houriou ,précis de droit administratif ,5^{eme} édition ,paris , 1933 ,p 419 .

3 - ابراهيم عبد العزيز شيحا ،القضاء الإداري ،الدار الجامعية ،بيروت ، 1994،ص 595 .

4- محمد أنور حمادة ،القرارات الإدارية ورقابة القضاء ،المرجع السابق ،ص 142 .

5- صلاح الدين فوزي ،المبسوط في القانون الإداري ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،دون ذكر سنة النشر ،ص 896 .

وبالتالي إذا إنحرفت الإدارة التي أصدرت القرار عن غاية الصالح العام أو الغاية المستهدفة بالذات بنص القانون فيكون ذلك تعبير عن الإنحراف عن غاية القرار الإداري .

وللإشارة فإن القرار الإداري ليس غاية في ذاته بل هو وسيلة لتحقيق أهداف معينة بذاتها (1).

- عيب الإنحراف في استعمال السلطة لا يتعلق بالنظام العام، لأن القاضي لا يلجأ لإثارته والإسناد إليه في الطعن إذا وجد سبب من أسباب الإلغاء، وذلك نظرا لصعوبة إثباته ومن أجل ألا تتعرقل مسيرة تطبيق العدالة (2)، بمعنى هذا أن القاضي الإداري لا يتعرض لهذا العيب من تلقاء نفسه، كما هو الحال في بعض العيوب الأخرى، إلا في حالة إثارته من صاحب المصلحة في الدعوى (3).

والدفتر العقاري بإعتباره قرار إداري، وسند مثبت للملكية العقارية هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الإستقرار والانتظام العقاريين، وهدفه الخاص هو تحديد المالك وبالتالي حمايته (4)، فيتحقق هذا العيب في حالة قيام المحافظ العقاري بمخالفة إلتزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، كقيامه بإستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يرتكز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو فعل منصوص ومعاقب عليه (5)، حيث يترتب عليه المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري وبناء عليه يمكن للمتضرر رفع دعوى التزوير لإثبات تزوير الدفتر العقاري وفي حالة ثبوت التزوير بحكم قضائي، فإنه يمكن للمعني تقديم هذا الأساس لإلغائه .

1- طارق بن هلال البوسعيدي، الرقابة على الملائمة في القرارات الإدارية وفقا لأحكام القضاء الإداري في عمان، مجلة اتحاد الجامعات العربية للدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 26، 2007، ص 494 .

2- صلاح احمد السيد جودة، العيوب الشكلية والموضوعية للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية، الكتاب السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 172 .

3 - نواف كنعان، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 314 .

4- ابراهيم عبد العزيز شيحا، القضاء الإداري (ولاية القضاء الإداري - دعوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص 543 .

5 - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 111 .

رابعاً - عيب مخالفة القانون

يصيب هذا العيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار⁽¹⁾، ويقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالاً ومباشرة⁽²⁾.

ويعد هذا العيب من أهم العيوب وأكثرها تطبيقاً، لأن رقابة القضاء الإداري فيما يتعلق بعيب مخالفة القانون هي رقابة موضوعية تستهدف مطابقة محل القرار الإداري لأحكام القانون العام، أما فيما يتعلق بالإختصاص والشكل هي رقابة خارجية، بعيدة عن فحوى القرار المطعون فيه⁽³⁾.

ويتحقق عيب مخالفة القانون في الدفتر العقاري إذا تبين أن المحافظ العقاري عند إصداره للدفتر العقاري قد خالف القانون، في هذه الحالة يمكن طلب إلغاء الدفتر العقاري على أن يثبت المدعي ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في أراضي مجهولة وظهور سندات ملكية بعد إصداره .

خامساً- عيب السبب

يقصد بالسبب، الحالة القانونية أو الواقعية التي تسوغ إصدار هذا القرار، أي أن السبب هو الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها، ولقد ذهب إتجاه في الفقه إلى اعتبار ركن السبب من شروط صحة القرار الإداري، ويجب أن يتحقق السبب بشروطه وأوصافه التي فرضها القانون لكي يكون القرار مشروعاً، ونتيجة لذلك إعتبر هذا الإتجاه أن

1 - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 360 .- عبد الغني بيسوني عبد الله، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 619 .- سامي جمال الدين، دعاوي الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية - دعاوى التسوية)، المرجع السابق، ص 271 وما بعدها . - مصطفى أبو زيد فهمي، قضاء الإلغاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 234 وما بعدها .

2- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 74 . - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 358 .

3- سليمان محمد الطماوي، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 795 .

الحالة القانونية أو الواقعية هي التي تبرر إصدار القرار وتعد سبب وجوده (1)، ويترتب على إغفاله بطلان القرار (2).

وللإشارة فقد اختلف الفقه حول مكانة عيب السبب بين العيوب الأخرى، حيث إنقسم إلى إتجاهين الأول ينكر وجود عيب السبب، والثاني يؤكد وجود هذا العيب .

حيث يرى الإتجاه الأول أن عيب السبب يندرج ضمن عيب مخالفة القانون إذا كانت سلطة الإدارة مقيدة، ويندرج ضمن عيب الإنحراف إذا كانت سلطة الإدارة تقديرية (3) .

كما يرى البعض أن عيب السبب هو صورة من صور عيب مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله (4) .

في حين يرى الإتجاه الثاني أن عيب السبب هو عيب مستقل بذاته، إستنادا إلى الربط بين أركان القرار الإداري وأوجه الإلغاء المختلفة، وإسناد كل وجه إلى ركن من أركان القرار، وحيث أن السبب يعتبر ركنا أساسيا من أركان القرار الإداري، وأنه لا يمكن أن يقوم القرار دون أن يكون مبنيا على سبب يبرر صدوره، فمن الطبيعي أن يقابل ركن السبب وجه من أوجه الإلغاء هو عيب السبب مما يؤدي إلى إعتبره وجها قائما بذاته ومستقلا عن أوجه الإلغاء الأخرى (5) .

ويشترط في السبب أن يكون :

- 1- مجدي مدحت النهري، القرار الإداري بين النظرية والتطبيق، المنصورة، دار الأصدقاء للطباعة، 2003، ص 84 .
- 2 - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 792 .- مصطفى أبو زيد فهمي، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 270 وما بعدها .
- 3- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 805 وما بعدها .
- 4- محمود محمد حافظ، القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن، المرجع السابق، ص 660 . - شريف احمد بعلوشة، دعوى إلغاء القرار الإداري دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الأزهر، غزة، 2010، ص 146.
- 5- ابو بكر احمد عثمان النعيمي، حدود سلطات القضاء الإداري في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013، ص 162 . - نواف كنعان، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 333 . - منصور ابراهيم العتوم، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 189 . - طارق فتح الله خضر، دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997، ص 225 .

- قائما موجودا حتى تاريخ إصدار القرار (1) ،ويقصد بهذا الشرط أنه يجب أن تكون هذه الوقائع قد حدثت فعلا ،أي سبب القرار صحيح من الناحية المادية و القانونية ،بمعنى أن لا يكون وهميا أوصوريا (2) ،وكذلك إستمرار تلك الوقائع حتى تاريخ إصدار القرار (3) .

- أن يكون مشروعا أي أن يكون صحيحا وفقا للقانون وقد تتعدد الأسباب التي إستندت إليها الإدارة لإصدار القرار(4) .

ويتحقق عيب السبب في الدفتر العقاري في حالة إصدار المحافظ العقاري للدفتر العقاري حيث يكون مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية ،غير تلك المحددة في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ،والمرسومين التنفيذيين له .

المبحث الثاني: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وآثار إلغائه

لقد أثارَت مسألة الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري إشكالية في الحياة العملية لإختلاف الآراء حول الجهة المختصة بالإلغاء ،حيث يرى البعض أن الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري يعود للقضاء العادي العقاري ،على أساس أن الطعن يتعلق بحقوق عقارية يكرسها الدفتر العقاري .

1- ابراهيم عبد العزيز شيحا ،القانون الإداري ،المرجع السابق ،ص 114 .

2- سامي جمال الدين ،أصول القانون الإداري ،الجزء الثاني ،دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ،1996 ،ص 679 .

3- سمير صادق ،المبادئ العامة في القضاء الإداري المصري ،دار الفكر الحديثة للطباعة والنشر ،القاهرة ،دون تاريخ النشر ،ص 192 .

4- محمد أنور حماده ،القرارات الإدارية ورقابة القضاء ،المرجع السابق ،ص 135 .

غير أن الإجتهد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك ،وخول الإختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى إلى القاضي الإداري ،على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري ،وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا حيث إستقرت على نفس مبدأ مجلس الدولة (1) .

كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري آثار بالنسبة للأطراف والإدارة ،وهذا ما سنبينه في المطالبين التاليين .

المطلب الأول : الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

المطلب الثاني : آثار إلغاء الدفتر العقاري

المطلب الأول : الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند مثبت للملكية العقارية فإنه يثير العديد من المنازعات القضائية ،منها ما يتعلق بالطعن في كونه قرار إداري ،كما قد يكون الدفتر العقاري تم إستظهاره وإرفاقه بالدعوى القضائية التي ترمي إلى حماية الحقوق المكرسة بموجبه أصلية كانت أو عينية ففي هذه الحالة ينبغي التمييز بين إختصاص القضاء الإداري وإختصاص القضاء العادي (2) .

1- القرار رقم 392317 المؤرخ في 2007/3/14 ،المجلة القضائية ،عدد 1 ،سنة 2007 ،حيث جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي : " حيث تنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على أن تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا ،أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه ،حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي والمحافظات العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع ،ومع هذا تمسك قضاة الموضوع بإختصاصهم النوعي وهو من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدولة ،مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص أعلاه وبذلك عرضوا قراراته للنقض ،وبما أنه لم يبقى ما يستلزم الفصل فيه من جديد يعد الفصل في هذا الجانب القانوني ،مما يعين النقض بدون إحالة وفقا للمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف وتحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية " .

2 - ارحمون نورة ،اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ،فرع قانون المسؤولية المهنية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2012 ،ص 228 .

وطبقا لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالقاضي العقاري يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الثابتة بموجب الدفتر العقاري .

أما بالنسبة للدعوى التي تتضمن طلب إلغاء الدفتر العقاري بإعتبره قرار إداري ، فإن الإختصاص يؤول إلى القاضي الإداري تبعا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الذي تضمنته فيما سبق المادة 7 من الأمر رقم 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية .

ولهذا قبل أن نتطرق إلى إلغاء الدفتر العقاري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،سنقوم بالتطرق إلى إلغاء الدفتر العقاري في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم .

الفرع الأول:الإختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم

بالرجوع إلى نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم المعدلة بموجب المادة 1 من القانون رقم 23/90 ،نجدها نصت على ما يلي : " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا ،في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ،طرفا فيها " .

يتضح من خلال نص هذه المادة أنه إذا كانت الدولة أو الولايات أو البلديات أو إحدى المؤسسات العمومية طرف في النزاع فإن هذا الأخير يعد نزاعا إداريا ،بحيث يسند الفصل فيه إلى الغرف الإدارية (1) .

فالغرفة الإدارية المحلية تختص بالمنازعات المثارة بشأن الدفتر العقاري فيما يخص إبطال أحد بياناته ،ويحدد إختصاصها بمكان موقع العقار .

كما يعقد الإختصاص لهذه الغرفة أيضا في حالة ثبوت خطأ المحافظ العقاري (2) ،وهو ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح

1 - صاش جازية ،قواعد الإختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،بحث لنيل شهادة ماجستير في الإدارة والمالية ،كلية الحقوق والعلوم الإدارية ،بن عكنون ،جامعة الجزائر ،1994 ،ص 118 .

2- ريم مراحي ،دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ،ص 159 .

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيها مايلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى . وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من إرتكاب الخطأ .

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير ."

يتضح من هذا النص أنه عند إرتكاب المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر خطأ وينتج عن هذا الأخير ضرر يلحق بالغير، فإنه يترتب عليه مسؤوليته المدنية، غير أن المشرع الجزائري أقر بأن الدولة هي التي تقوم محله في دفع التعويض، وذلك فيما يتعلق بالأخطاء الوظيفية العادية، أما في حالة إرتكابه لخطأ جسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحم بتحديد الأخطاء، والحالات التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري بإعتباره موظفا، كذلك لم يحدد نوعية وطبيعة الخطأ الذي يعقد مسؤولية الدولة، غير أنه إكتفى بذكر بعض الإلتزامات التي يخضع لها أي موظف وهذا ما أشار إليه من خلال أحكام الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية⁽¹⁾ .

وبالنسبة للأخطاء التي يمكن للمحافظ العقاري أن يرتكبها :

الخطأ الإداري المرفقي الذي يشكل إخلالا بالإلتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته ويقوم ويعقد المسؤولية الإدارية، حيث يؤول الإختصاص للفصل والنظر في مثل هذه الحالات إلى القضاء الإداري⁽²⁾ .

ومن بين أخطاء المحافظ العقاري المرفقية ما يلي:

- عدم قيام المحافظ العقاري بفحص الوثائق والعقود والشروع في عملية شهرها .

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 142 .

2- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، طبعة 1994، ص 120 .

- عدم تحلي المحافظ العقاري باليقظة اللازمة، والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات (1) .

- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة، والتحقق من مدى مشروعية التصرفات، كأن يقوم بقاء أو شهر حق لا تتوافر فيه الشروط القانونية (2) .

- قيام المحافظ العقاري بالشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر، أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63 / 76 المؤرخ في 25 / 3 / 1976 المتضمن حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية (3) .

أما فيما يتعلق بخطأ المحافظ العقاري الجسيم فنجد أن المشرع الجزائري لم يحدد متى يعتبر الخطأ جسيم، وإنما أشار فقط إلى أن خطأ المحافظ العقاري الجسيم أساس دعوى رجوع الدولة عليه.

و الأخطاء الجسيمة التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري فنتمثل فيما يلي:

- قيام المحافظ العقاري بشهر سندات أو عقود غير صحيحة، وكانت عدم شرعيتها ظاهرة أو كانت تتضمن خرقاً لأي نص قانوني، والذي كان يتعين على المحافظ العقاري أن يمتنع عن تنفيذ إجراء الشهر العقاري بناء على المادة 105 من المرسوم 63 / 76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تكلفه بالفحص والتحري عن صحة السندات، وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية (4) .

- قيام المحافظ العقاري بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية وكانت مديرية أملاك الدولة قد قدمت اعتراضاً على هذه التصرفات، أو تسجيل عقد الشهرة واقع على الأملاك

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 158 .

2- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1986، ص 116 .

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 137 .

4- مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 142 .

الوطنية، إضافة إلى ذلك شهر شهادة حيازة تكون محررة من قبل شخص غير مؤهل قانونا كإمضاء الأمين العام عليها بدلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- قيام المحافظ العقاري بشهر حق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوافر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، أو وجود خطأ في مساحة العقار المهوب⁽¹⁾ .

- قيام المحافظ العقاري بشهر تصرف محرر بعقد عرفي بعد تاريخ 1 جانفي 1971 أو شهر تصرفات عقارية دون توافر قاعدة الرسمية والشهر المسبق⁽²⁾ .

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكن أن يسأل عن الخطأ الذي إرتكبه، إلا إذا ألحق ضرر بالغير، لأن الضرر ركن جوهري لتقرير مسؤوليته، والضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو ضرر مادي، يتمثل في الأذى والخسارة بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص، وينشئ له الحق في المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي⁽³⁾ .

من خلال ما سبق نجد أن الغرفة الإدارية المحلية تختص بالفصل في الدعاوى التي تتعلق بدعوى التعويض، أو دعوى المسؤولية الإدارية عن الضرر الحاصل أو اللاحق بصاحب الدفتر العقاري⁽⁴⁾ .

و بالرجوع إلى الفقرة 2 من المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية نجدها تنص على ما يلي: " 1 - تكون من إختصاص مجلس قضاء الجزائر ووهران وقسنطينة وبشار وورقلة التي يحدد إختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم :

- الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن الولايات .
- الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها " .

1- نسيم موسى، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، عقود ومسؤولية، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1998، 1999، ص 61 .

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 160 .

3- عبد الحكيم فودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر سنة النشر، ص 23 .

4- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159 .

من خلال نص هذه المادة نجد أن الدعاوى التي ترمي إلى إلغاء القرارات الصادرة عن الولايات تختص بها الغرف الإدارية للمجالس القضائية، وبما أن الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا صادر عن المحافظة العقارية بإعتبارها مصلحة إدارية تابعة للولاية (1)، وبالتالي فإن الطعن بإلغائه يعود لأحد الغرف الجهوية الخمسة (2)، خاصة و أن المشرع الجزائري منح للوالي صفة التمثيل القضائي وذلك طبقا للمادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74/75".

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 2 / 3 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت مديرية الحفظ العقاري لا تخضع لسلطة الوالي، والدفتر العقاري لا يعتبر قرارا إداريا صادرا عن الوالي .

وبما أن المشرع الجزائري أعطى لمدير الحفظ العقاري صفة التقاضي، وهو ما أثار مشاكل عملية، وذلك من حيث تحديد الجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري، هل الوالي بصفته ممثلا لوزارة المالية التي تتبعها المديريات طبقا للمادة 111 من المرسوم 63/ 76 المؤرخ في 25 / 3 / 1976، أو مدير الحفظ العقاري بإعتباره الممثل القانوني لمديرية الحفظ العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 / 2 / 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وهذا ما أدى إلى وجود تباين في قرارات المجالس القضائية بين فاصل للدعوى بإلغاء الدفتر العقاري، وبين رفض الدعوى لعدم الإختصاص النوعي (3).

1- رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم وإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 299 .

2- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري (دعاوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص 91 . - المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، والتي تنص على الإختصاص النوعي للغرف الجهوية بالفصل في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري .

3- ريم مراحي، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 162 .

ومن القرارات القضائية التي أكدت تمثيل الوالي للدولة القرار رقم 186635 المؤرخ في 1999/4/28⁽¹⁾ الذي جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانونا أن الوزير المكلف بالمالية والوالي ... يتولوا تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأحكام الوطنية طبقا للقانون .

ومن المقرر أيضا أنه يختص الوزير المكلف بالمالية و الوالي ... كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالمثل أمام القضاء مدعي ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة".

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 2002/12/3 رقم 11803⁽²⁾: "إختصاص الغرفة الإدارية الجهوية كون مصدر القرار يخضع للسلطة المباشرة للوالي ويمثله على المستوى المحلي، وبهذه الصفة فإن هذه القرارات لا يمكن أن تكون إلا من إختصاص المجالس القضائية الجهوية".

والقرار رقم 10238 المؤرخ في 2003/7/1⁽³⁾ الذي جاء فيه: "عملا بالمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، يكون من إختصاص مجلس الجزائر، وهران، قسنطينة، بشار، ورقلة النظر والفصل في الطعون بالبطلان ضد القرارات التي يصدرها الولاية".

والقرار رقم 34825 المؤرخ في 2007/7/25⁽⁴⁾ والذي جاء فيه: "أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري والذي يخضع لسلطة والي الولاية فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لإختصاص الغرفة الإدارية الجهوية".

وفصلا لذلك وبموجب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2 /12/ 2007 تحت رقم 9108 والتي ورد فيها: " أن مجلس الدولة قد إستقر في إجتهاد

1- المجلة القضائية، العدد 1، سنة 2000، ص 143 .

2 - مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003، ص 171 .

3 - مجلة مجلس الدولة، العدد 4، سنة 2003، ص 103 .

4 - قرار رقم 34825 المؤرخ في 2007/7/25، أوردته علي خوجة خيرة، مداخلة تحت عنوان إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفاتر العقارية، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المديية، المنعقد يومي 27، 28 افريل 2011، ص 6 .

له على مسألة إختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية⁽¹⁾.

وبالتالي فإن الإختصاص يكون للغرف الإدارية الجهوية إذا تعلق الأمر بدعوى إلغاء الدفاتر العقارية⁽²⁾.

الفرع الثاني : الإختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ 1998 /5/30 وبموجب القانون رقم 02/98 صدر أول قانون خاص بالمحاكم الإدارية، والتي نصت المادة الأولى فقرة 1 منه على مايلي: "تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

ولقد نص المرسوم رقم 98 / 356 / المؤرخ في 1998 /11/14 المتضمن كفاءات تطبيق القانون 02/ 98 تم الإعلان رسميا عن إنشاء 31 محكمة إدارية تنصب تباعا بالنظر لتوافر جملة الشروط الموضوعية والضرورية لسيرها، حيث نجد أن المادة 2 من المرسوم أعلاه قد نصت على مايلي: "تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون (31) محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

وللإشارة فإن هذا المرسوم قد أسند لبعض المحاكم الإدارية إختصاص ولاية إدارية واحدة بينما إعترف لبعض المحاكم الإدارية الأخرى بإختصاص ولايتين، وإعترف لمحكمة إدارية واحدة بإختصاص ثلاث ولايات⁽³⁾.

أما فيما يتعلق بإختصاص المحاكم الإدارية :

1 - المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2 /12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المرجع السابق.

2 - عمار بوضياف، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص 19 . - ضيف احمد، الدفاتر العقارية كسند اثبات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 233 .

3- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 185 .

فإنه بالرجوع إلى نص المادة 1 من القانون رقم 02 / 98 السالف الذكر، يتضح أن المحاكم الإدارية هي الجهات القضائية المختصة بالفصل في القانون العام في المادة الإدارية، إلا أن هذه المحاكم لم تشر إلى معيار أو أساس تحديد ذلك، فجاء هذا النص عاما ومطلقا⁽¹⁾.

وبصدور القانون 09 / 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع الجزائري قد فصل نوعا ما في مسألة الإختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية.

فيما يخص إختصاص المحاكم نوعيا فنجد المادة 800 منه نصت على ما يلي : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " .

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في :

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية .
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية .
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .

2- دعاوى القضاء الكامل .

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة⁽²⁾ .

ولكن هناك إستثناء نصت عليه المادة 802 والتي يكون من إختصاص المحاكم العادية بعض المنازعات والتي جاء فيها : " خلافا لأحكام المادتين 800 و801 أعلاه، يكون من إختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية :

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 172 .

2- المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

1- مخالفات الطرق .

2- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ".

وفيما يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري فإن المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل فيها وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 666056 المؤرخ في 2011/7/14⁽¹⁾ ما يلي: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري.

حيث زيادة على أن الكثير من هذه الدفوع تثار لأول مرة في الطعن الحالي، فإنها ليست دفوع وجيهة من شأنها لو صحت أن تغير وجهة الفصل في الدعوى، ذلك أن القرار مبني قبل كل شيء فيما قضى به على إعتبار الطلب الأساسي للطاعنين الرامي إلى إقصاء المطعون ضدهم من قسمة القطع الأربعة موضوع الدعوى الحالية، مرفوضا مبدئيا لكون هؤلاء مالكين رسميا في الشياخ معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا يمكن إلغائها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري، مع عدم دفع الطعنين بأي دعوى إلغاء موازية في هذا الشأن، وعليه فالقرار مؤسس قانونا ومسبب بما فيه كفاية بالنظر لمعطيات الدعوى ودفوع الأطراف، والوجهان بالتالي غير مؤسسين مما يتعين رفضهما ".

أما فيما يخص إختصاص المحاكم الإدارية إقليميا فنجد أن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه يتحدد طبقا للمادتين 37 و38 من نفس القانون .

حيث تنص المادة 37 على ما يلي: " يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة إختيار موطن، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، مالم ينص القانون على خلاف ذلك ."

أما في حالة تعدد المدعى عليهم، فإن الإختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع

1- مجلة المحكمة العليا، عدد 1، سنة 2012، ص 187 .

في دائرة إختصاصها موطن أحدهم (1) .

ولكن تجدر الإشارة إلى أنه عمليا القانون 09 /08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، بدأ يطبق والمحاكم الإدارية لم تنصب بعد، لذا أثار هذا القانون إشكال حول مسألة الإختصاص لأنه نص على قواعد إختصاص نوعي تحكم المحاكم الإدارية، على خلاف نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، والتي كانت تميز بين الإختصاص النوعي للغرف الإدارية المحلية والجهوية، فالقانون 09 /08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية أعطى الإختصاص النوعي مباشرة إلى المحاكم الإدارية، كما نجده لم ينص أبدا على إختصاص الغرف الجهوية، وهذا ما أشار إليه من خلال المادتين 800 و 801 أعلاه .

ولذلك فقبل تنصيب المحاكم الإدارية فإن إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري، وخاصة إلغاء الدفاتر العقارية كان أمام الغرف الإدارية المحلية " المحاكم الإدارية وفق القانون 09 /08 " (2)، أما بالنسبة لصفة التمثيل القضائي فإن نص المادة الأولى من القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/2/20 قد حددت الجهات المخولة بالتمثيل والتي جاء فيها ما يلي: " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام :

- المحكمة العليا .

- مجلس الدولة .

- محكمة التنازع .

2 - مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام :

1- المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق .

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 174 .

- المحاكم .

- المجالس القضائية .

- المحاكم الإدارية " .

يمكن القول من خلال نص المادة المذكورة أعلاه أنه يمثل وزير المالية على المستوى المركزي المدير العام للأموال الوطنية ،وعلى المستوى المحلي المدير الولائي للحفظ العقاري أمام الجهات المختصة .

وهو ما جاء به قرار مجلس الدولة رقم 13334 المؤرخ في 2003/5/6⁽¹⁾، الذي أكد أن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يتمتعون بصفة التقاضي لتمثيل الوزير المكلف بالمالية ،في الدعاوى المرفوعة ضده أمام العدالة وإعتبر القرار الوزاري المؤرخ في 1999/2/20 كأساس قانوني له .

المطلب الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

إذا كانت دعوى الإلغاء تهدف إلى إعدام القرار الإداري المخالف للمشروعية ،فإن حكم الإلغاء يعد الحصن المنيع للحفاظ على المشروعية .

و يحوز الحكم الصادر بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه حجية مطلقة ،بحيث يكون هذا الحكم حجة على كافة ،أما بقية الأحكام فتحوز حجية نسبية وبالتالي فإن أثرها يقتصر على أطراف الخصومة ،أي قاصرة على أطراف النزاع وتتعلق بذات الحق محلا وسببا⁽²⁾ .

وتجدر الإشارة إلى أن حكم الإلغاء يؤدي إلى إعدام القرار كليا أو جزئيا ،فبالنسبة إلى الإلغاء الكلي فيتمثل في إصدار حكم بإلغاء القرار المطعون فيه وإعدامه في مجموعه وبكل آثاره ،وإعتباره كأن لم يكن من تاريخ صدوره ،أما الإلغاء الجزئي فينصب على الجزء المعيب

1 - قرار مجلس الدولة رقم 13334 المؤرخ في 2003/5/6 ،أورده سلايس جمال ،الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري ،الجزء الثاني ،منشورات كليك ،المحمدية ،الجزائر ،2013 ،ص 919 .

2- محمد أنس قاسم جعفر ،الوسيط في القانون العام ،القضاء الإداري ،دار النهضة العربية بالقاهرة ،سنة 1987 ،ص

من القرار الإداري المطعون فيه ،ويحكم به إذا كان ممكنا ،فإذا إستحال ذلك تقضي المحكمة بالإلغاء الكلي .

ويرتب حكم إلغاء الدفتر العقاري آثار بالنسبة للأطراف⁽¹⁾ ، وآثار في مواجهة الإدارة⁽²⁾ ، حيث عند صدور حكم قضائي يقضي بإلغائه يصبح معدوما منذ صدوره ،وكأنه لم يكن سواء في مواجهة الأطراف أو الإدارة على حد سواء⁽³⁾ وهذا ما سنتناوله في فرعين ، الفرع الأول نتناول فيه أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف ،ونتناول في الفرع الثاني أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة .

الفرع الأول :أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

إذا تمكن المدعي من الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري وإلغاء الترقيم النهائي ،فإن حائز الدفتر العقاري أو المدعى عليه يصبح فاقد صفة المالك ،وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية ،سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الإنتفاع ،لأن إلغاء الدفتر العقاري ينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجيته⁽⁴⁾ ،وبالتالي لا يمكن الإحتجاج به ،ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغائه .

وعلى إعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات⁽⁵⁾ .

1- لحسين بن شيخ اث ملويا ،دروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية ،الطبعة الأولى ،دار هومة للطباعة والنشر ،الجزائر ،سنة 2006 ،ص 464 .

2- احمد محيو ،المنازعات الإدارية ،المرجع السابق ،ص 200 .

3- سامي جمال الدين ،الدعوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية ،دعوى التسوية)،المرجع السابق ،ص 349 .

4- محمود محمد حافظ ، القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن ،المرجع السابق،ص 686 .- عدنان عمرو

،القضاء الإداري ،قضاء الإلغاء ،منشأة المعارف بالإسكندرية ،الطبعة الثانية ، سنة 2004 ،ص 14 .- شادية ابراهيم

المحروقي ، الإجراءات في الدعوى الإدارية ،"دراسة مقارنة " ،دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية ،سنة 2005 ،ص

. 302

5- سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ،المرجع السابق ،ص 889 .

وتجدر الإشارة إلى أن الحكم القضائي المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري يجب أن يتضمن أيضا إلغاء الترقيم النهائي، وفي هذا الشأن نذكر القرار رقم 11/ 00382 المؤرخ في 2011/12/12 الصادر عن المحكمة الإدارية⁽¹⁾ الذي جاء فيه ما يلي : " حيث أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء الترقيم العقاري لمجموعة الملكية رقم 37 قسم 19 من المسح الحضري لبلدية الأمير عبد القادر بمساحة 1162 م² .

حيث تبين للمحكمة أن الخبير أجاب على أسئلة المجلس وإعتمد في تقريره على عناصر وفيه توصل أن هذه القطعة هي نفس القطعة الأرضية التي كانت تحمل رقم 2134 من مخطط تجزئة الأمير عبد القادر سابقا وحاليا تحمل رقم 37 قسم 19 من مخطط مسح الأراضي لولاية جيجل، وهي تطبق عليها العقد المؤرخ في 1950/2/3 نقل بتاريخ 1950/2/17 حجم 1012 رقم 24 إيداع مبلغ 70000 حجم 89 رقم 952 بالمحافظة الرهنية ببجاية وكذا دفتر العقار المسلم بتاريخ 2008/1/12 لفائدة ورثة (ب - م) .

حيث أن المدخلين في الخصام ورثة (ب - م) مالكين للأرض محل النزاع إستنادا إلى عقد ملكية مورثهم التي لم يعد لها وجود وبالتالي فطلب المرجعة مؤسس قانونا وتقضي المحكمة بالإستجابة له لمجموعة الملكية رقم 37 قسم 19 حسب مسح الأراضي لولاية جيجل والدفتر العقاري المسلم لفائدة فريق (ب) وإعادة ترقيم الملكية بإسم المدعية في الإرجاع " .

الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

تلتزم الإدارة بتنفيذ حكم الإلغاء تنفيذا كاملا وبدون أن تعمد إلى التراخي أو الإبطاء أو التحايل على إلزامها بالتنفيذ⁽²⁾ .

حيث يتعين على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إصدار القرار الملغى، وكأنه لم يصدر على الإطلاق⁽³⁾ .

1 - القرار رقم 11/ 00382 المؤرخ في 2011/12/12 الصادر عن المحكمة الإدارية لولاية جيجل، غير منشور .
2- ماهر جبر نضر، الأصول العامة للقضاء الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1995، ص 400 .
3- حمدي ياسين عكاشة، الأحكام الإدارية في قضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 1997، ص 306 .- محمود خلف الجبوري، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 1998، ص 145 .

تدور الإلتزامات التي يفرضها تنفيذ حكم الإلغاء على عاتق الإدارة عن الفترة من تاريخ صدور القرار حتى الحكم بإلغائه، حول فكرة أساسية هي فكرة الأثر الرجعي لحكم الإلغاء .

فمن المستقر عليه فقها وقضاء أن الحكم بإلغاء القرار الإداري يترتب عليه إعدام القرار منذ صدوره وإعتباره كأن لم يكن⁽¹⁾، ويرجع السبب إلى أن حكم الإلغاء لا ينشئ حق جديد وإنما يكشف عن عدم شرعية القرار⁽²⁾.

فالأثر الرجعي لحكم الإلغاء مظهر أساسي من مظاهر فاعلية رقابة الإلغاء بدونه تفقد هذه الرقابة الكثير من أهميتها، فالآثار التي يحققها القرار الإداري في الفترة منذ صدوره حتى الحكم بإلغائه قد تحقق كل أهداف القرار أو القدر الغالب، والأهم منها مما تضعف معه أهمية الحكم بإلغائه لو كان أثره مقصورا على المستقبل فحسب⁽³⁾.

أما فيما يتعلق بأثر إلغاء الدفتر العقاري فإنه بمجرد صدور حكم إلغاء الدفتر العقاري، فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشئ المقضي فيه، وهي قرينة قانونية على أن ما قضي به هو الحقيقة وقرينة حجية الحكم تبقى قائمة ما لم يطعن فيه بطريق من طرق الطعن⁽⁴⁾.

ومتى أصبح الحكم القضائي نهائيا أصبح بإمكان المستفيدين إستخراج النسخة التنفيذية، وهي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية، توقع وتسلم من طرف أمين الضبط إلى المستفيد من الحكم الذي يرغب في متابعة تنفيذه، وتحمل النسخة التنفيذية العبارة التالية " نسخة مطابقة للأصل مسلمة للتنفيذ" وكذا ختم الجهة القضائية⁽⁵⁾.

1- عبد المنعم عبد العظيم جيرة، آثار حكم الإلغاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، 1971، ص 341 .

2- حسن السيد بيسوني، دور القضاء في المنازعة الإدارية، المرجع السابق، ص 42 .

3- عبد المنعم عبد العظيم جيرة، آثار حكم الإلغاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي، المرجع السابق، ص 343.

4- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، موقع للنشر، الطبعة الأولى، سنة 2009، الجزائر، ص 186 .

5 - المادة 281 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أن تنفيذ الحكم القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف " .

حيث يجب على المحافظ العقاري أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي⁽²⁾ في القرار، وتعتبر حالة شهر الحكم الملغي للدفتر العقاري من بين الحالات الإستثنائية التي نصت عليها المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمذكورة في الفقرة الثانية، والتي أقر المشرع فيها الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري كون هذا الحكم صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) ويتضمن تعديلات ضده⁽³⁾.

كما يقوم المحافظ العقاري بفحص الحكم القضائي محل الشهر والتأكد من صحته، ويصح الإيداع قانوني، أما إذا كان الحكم القضائي غير واضح فيمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع، وفي هذه الحالة يقوم المعني برفع دعوى أمام نفس الجهة لتفسير هذا الحكم⁽⁴⁾ ويكون

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 179 وما بعدها . - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 165 .

2- عمار بوضياف، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2004، ص 89 و 90 .

3 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 165 . - أسهمان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 36 . - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 67 . - حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، المرجع السابق، ص 152 . - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص 50 .

4 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 166 .

المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك، ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر العقاري الملغى⁽¹⁾، دون إنتظار نتيجة الإستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ مالم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الإستئناف⁽²⁾.

غير أنه قد يحدث أن يقوم الشخص الصادر في حقه الدفتر العقاري الذي يعد حجية قاطعة لضمان الملكية العقارية، أن يتصرف في ذلك العقار قبل رفع دعوى عقارية من أجل إلغاء الدفتر العقاري عن طريق تصرف قانوني، كالبيع أو الهبة إلى غير ذلك من أنواع نقل الملكية العقارية، مما يضيف صفة الشرعية على طريقة نقل الملكية، وصدور دفتر عقاري جديد لصالحه بعد إتلاف دفتر المالك الظاهر الذي قام بعملية التصرف في ذلك العقار، مما يحول دون أعمال دعوى الإلغاء ضد هذا الأخير لصبغ صفة الشرعية على العقار المشهر، وما بقي على المالك الحقيقي سوى القيام برفع دعوى الموضوع منسبة على التعويض عن القيمة الحقيقية للعقار والأضرار اللاحقة به جراء إهدار حقه⁽³⁾.

نخلص من خلال ما درسناه في هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري بالإلغاء إذا توفر أحد أسباب إلغائه، ولقبول دعوى الإلغاء لا بد أن تتوفر شروط لرفع الدعوى، وبالنظر إلى الدفتر العقاري والذي يمثل قرار إداري صادر عن هيئة إدارية فإن الدعاوى الرامية إلى الطعن تكون من إختصاص المحاكم الإدارية بإعتبار هذه الأخيرة أول درجة تقاضي على مستوى القضاء الإداري، وتكون قراراتها قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة بإعتبارها درجة ثانية في هرم القضاء الإداري، وتجر الإشارة إلى أنه عند صدور حكم بإلغاء الدفتر العقاري فإن المحافظ العقاري يقوم بإتلافه، لأنه يفقد قيمته في الإثبات، ولا يمكن الإحتجاج به، وفي مقابل ذلك يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد يسلمه للمالك الجديد.

1- المادة 76 و 47 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

2 - المادة 600 و 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

3- ارحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 232 .

خاتمة

الخاتمة :

يستخلص من بحث موضوع الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة أن الدفتر العقاري يشكل سند إثبات للملكية العقارية، الذي يعد بالنسبة للعقارات الممسوحة، حيث أراد المشرع الجزائري وهو يؤسس الدفتر العقاري أن يعطي للمالك وثيقة تضبط حقوقه على عقار معين، ويجب أن يظهر في هذه الوثيقة الأعباء التي تثقل هذا العقار، وبالتالي فالدفتر العقاري يبين الحياة القانونية للعقار بشكل دقيق .

ونظرا للأهمية الكبرى التي يتميز بها الدفتر العقاري لاسيما في إثبات الملكية كونه يمثل إثبات قوي للملكية حيث ينشأ بمناسبة الإجراء الأولي لمسح الأراضي العام، وضع له المشرع الجزائري تنظيما شاملا، بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/3/1976، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 .

وقد كشفت لنا هذه الدراسة أن الدفتر العقاري يعد سند إداري يثبت حقوق المالك على عقاره، كما يعبر عن الوضعية القانونية للعقار، ويقوم المحافظ العقاري بإعداده وفقا للنموذج المحدد قانونا ويسلمه لصاحب الحق على العقار، وفي حالة ما إذا كان شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على العقار في هذه الحالة يتوجب عليهم أن يقوموا بتعيين وكيل عنهم لتسلم الدفتر العقاري، ويجب أن تكون الوكالة قانونية، والهدف من ذلك هو الحفاظ على الدفتر العقاري من الضياع، أما إذا لم يتم تعيين وكيل عنهم في هذه الحالة يبقى الدفتر العقاري محفوظ في مكتب المحافظة العقارية التي تضمن حفظه وصيانتته .

وما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد أن الشخص الذي ضاع دفتره العقاري يمكن أن ينال دفترا عقاريا جديدا بناء على طلب مكتوب ومسبب، وذلك بعد أن يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من هويته، ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية .

كما أن المشرع الجزائري عندما أقر بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، فإننا نجد قد استغنى عن السندات التي أدت إلى وجوده، وعليه فإن المشرع الجزائري أعطى للدفتر العقاري حجية قانونية، كما أيده في ذلك القضاء والذي منح حجية قضائية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية .

ولقد تعرضنا بعد ذلك إلى دراسة إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتوصلنا إلى أن إعداد الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأولي لمسح الأراضي العام، حيث يقوم بإحصاء دقيق من الناحية القانونية والتقنية لكامل الأملاك العقارية وأصحابها على المستوى البلدي، وبعد الانتهاء من أشغال المسح العام في الميدان تودع وثائق المسح طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية المعنية أين يحق للمعنيين الاطلاع عليها، كما يمكن لأي شخص سواء كان معنوي أو طبيعي تقديم شكوى أو احتجاج إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس الفرقة المتواجد في مقر البلدية، حيث يدون طعنه في السجل المخصص لهذا الغرض .

وفي نهاية مدة الإيداع تجتمع لجنة المسح للفصل في الطعون، وتحرر محضر مفصل عن المداولات، بعدها يتم تحرير ثلاث وثائق مسحية الأولى تودع بمقر البلدية المعنية وتودع بين أيدي الجمهور من أجل التصفح تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتودع الثانية لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل إنشاء الدفتر العقاري، والثالثة تحفظ على مستوى مصلحة مسح الأراضي .

وفيما يتعلق بالوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، فالمحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح يشرع في ترقيم العقارات، ويختلف الترتيم حسب الحالات فيكون الترتيم نهائي عندما يحوز مالك العقار وثائق رسمية، أما بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها على وثائق رسمية فالترقيم يكون مؤقت لمدة سنتين أو 4 أشهر حسب الحيابة لهذا العقار من طرف مالكة الحالي أو ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة .

وبعد انتهاء المحافظ العقاري من عملية الترتيم العقاري، يقوم بإعداد بطاقات عقارية، ولقد حددت المادة 20 و ما بعدها من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 أنواع البطاقات العقارية والتي تتمثل في بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية والتي تنقسم إلى نوعين من البطاقات تتمثل في البطاقة العامة للعقار، والبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة، وينشأ عن هذه البطاقات سجل عقاري .

وقد تعرضنا بعد ذلك إلى منازعات الدفتر العقاري والتي تتمثل في منازعات سابقة لإعداد الدفتر العقاري ومنازعات لاحقة لإعداد الدفتر العقاري، فبالنسبة للمنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري فتتمثل في منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر و منازعات الترتيم

المؤقت والنهائي، أما المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري فتتمثل في الطعن بإلغاء الدفتر العقاري .

لذلك ارتأينا أن نختم هذا البحث، بعدة ملاحظات :

- فيما يخص إعداد الدفتر العقاري :

تكلمنا عن أهمية الدفتر العقاري لكن رغم ذلك فإن للدفتر العقاري جملة من النفاصل التي كثيرا ما كانت عانقا أمام المحافظ العقاري بغرض إتمام إجراءات الشهر للمعاملات العقارية التي تلي تسليم الدفتر، كما أنه كثيرا ما كانت بعض العيوب من شأنها أن تجعل المحافظ العقاري محل شبهة لكون الدفتر العقاري معرض للتزوير كونه محرر بطريقة يدوية بخط اليد ويتداول من شخص لآخر كما أنه معرض للضياع أو التلف، ومن العيوب التي تشوب الدفتر العقاري أثناء إعداده ما يلي :

1- حالة الشيوخ حيث أنه في حالات الملكية الفردية فإنه يسلم الدفتر إلى المالك نفسه وهو مسؤول عن الحفاظ عليه كما أنه مطالب بتقديمه بمناسبة أي إجراء يقوم به (بيع، هبة، رهن، ...) وهذا بغرض ضبطه وإعادته لصاحبه، أما في حالة الملكية المشاعة، حيث أنه ورغم تعدد الملاك في مجموعة ملكية أو وحدة عقارية فإن المحافظ العقاري يعد دفترا واحدا يدون فيه هوية كل الملاك في الشيوخ ويسلم إلى أحد الملاك مقابل استظهار وكالة خاصة وفي حالة العكس فإن المحافظ العقاري يحتفظ بالدفتر العقاري بالمحافظة العقارية، وهنا في حالات عديدة تطرح إشكالات وهي :

- في حالة ما إذا أراد أحد الملاك بيع أو هبة أو رهن حصته المشاعة فإنه مطالب بتقديم الدفتر العقاري للموثق وكان الدفتر العقاري في يد شريك آخر، وقد يمتنع هذا الأخير عن تسليم الدفتر للشريك الراغب في التصرف في حصته، فهنا في هذه الحالة ورغم أن المديرية العامة للأموال الوطنية قد أوجدت مخرجا لهذا الأمر من خلال المذكرة رقم 4144 المؤرخة في 2007/6/3، والتي تحث المحافظين العقاريين على ضرورة قبول تنفيذ إجراء الشهر في غياب الدفتر العقاري مع ضرورة إنذار حامل الدفتر العقاري لتقديمه في أجل 15 يوما برسالة موصى عليها من أجل ضبط الدفتر العقاري وإعادته، وفي حالة عدم استجابة المعني يعد المحافظ

العقاري دفترًا عقاريا جديدا يدون فيه كل التأشيرات ويحتفظ به في مكتبه ويعتبر الدفتر العقاري السابق لاغيا، وهنا نصيح أمام حالة وحدة عقارية بدفترين ويمكن لحامل الدفتر العقاري الأول أن يتحايل على الغير بالدفتر العقاري الذي بحوزته .

- في حالة الملكية المشاعة التي تكون مساحتها معتبرة ويقوم الملاك بتصرفات عديدة بصفة فردية، حيث تستعمل جل أوراق الدفتر العقاري بسبب تعدد المعاملات العقارية مما يدفع بالمحافظ العقاري إلى إلحاق دفاتر عقارية جديدة لضمها للدفتر العقاري، مما يصبح الدفتر العقاري الوحيد يتألف من عدة دفاتر مضمومة مما يصعب التعامل معها مستقبلا .

2- في حالة الضياع أو الإتلاف فإن المالك وحسب المادة 52 من المرسوم 63/76 يستطيع بموجب طلب مكتوب أن يحصل على دفتر آخر، وفي هذه الحالة قد يصرح بعض الملاك تصريحات خاطئة بالضياع أو الإتلاف، وعندئذ يمكنه استعمال هذه الدفاتر للتحايل على الغير مثلا بالبيع مرتين لشخصين مختلفين وقبض المبلغ قبل أن يكتشف الأمر بوصول العقدين إلى المحافظة العقارية .

3- بما أن الدفتر العقاري تقيد عليه التأشيرات بخط اليد من قبل أعوان المحافظة العقارية فإنه يمكن أن تكون التأشيرات اللاحقة بها أخطاء متعددة، وهنا يقوم المحافظ العقاري باستبداله بدفتر جديد أو بتشطيب الكلمات الخاطئة، وفي حالة تعددها تمس بمصادقية الدفتر العقاري عند استظهاره مستقبلا .

4- في حالة اكتشاف المحافظ العقاري بعد تسليم الدفتر العقاري لصاحبه أو لأحد الشركاء وجود أخطاء أثناء إنشاء الدفتر العقاري، فإنه يطالب حامله بتسليمه قصد ضبطه لكن يمكن لهذا الأخير عدم الاستجابة بسبب جهله أو عدم ثقته في الإدارة، وفي هذه الحالة يبقى الدفتر العقاري المسلم غير مطابق للبطاقة العقارية .

5- كما قد يطلب أثناء إعداد معاملة عقارية الدفتر العقاري ووثيقة أخرى ترفقه كالشهادة السلبية مثلا والتي تفيد عدم وجود أي حق أو قيد يثقل العقار، بهذا يفيد أن الدفتر العقاري لا يحتوي على جميع معلومات الملكية العقارية .

6- وجود عدة حالات يتم فيها شهر الوثائق دون تقديم الدفتر العقاري، كحالة الأحكام أو القرارات القضائية الممهورة بالصيغة التنفيذية المتعلقة بالفسخ أو البطلان أو الإلغاء أو النقص لحقوق عقارية مشهورة .

- من حيث عملية المسح :

باعتبار أن عملية المسح هي القاعدة الأساسية لإعداد الدفتر العقاري، فإنه ولتفادي وجود أخطاء في وثائق المسح، يجب القيام بالعمليات التحسيسية لإقناع المواطنين بأهمية الحضور أثناء عملية مسح الأراضي، خاصة وأن مصلحة مسح الأراضي تعتمد على تصريحات المواطنين في تحديد حدود الملكيات .

كما أن حضور أصحاب العقارات عند عملية المسح العقاري يؤدي إلى التقليل من العقارات المسجلة في حساب المجهول، كما يجب توفير الوسائل المادية والبشرية لأجل إسراع وإنجاح عملية المسح .

- فيما يخص محضر التسليم :

إن المشرع الجزائري عندما نص في المادة 9 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه يجب على المحافظ العقاري عند استلامه لوثائق المسح أن يقوم بإعداد محضر التسليم في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري، فنرى أن مدة 8 أيام غير كافية، نظرا لكون المحافظ العقاري يقوم بدراسة وثائق المسح وفحصها فحفا دقيقا، إضافة إلى ذلك فإن الوثائق قد تكون لقسم يحتوي على مجموعة من الملكيات أو قد تكون لأكثر من قسم، وعليه نرى أنه على المشرع الجزائري تمديد أجل إعداد المحافظ العقاري لمحضر استلام وثائق المسح .

- فيما يخص الترقيم :

نص المشرع الجزائري على ترسانة من النصوص القانونية، والتي كانت في الغالب الأحيان مبعثرة في قوانين ومراسيم مختلفة، مما يجعل الاطلاع عليها صعب للغاية من طرف الموظفين العموميين، إضافة إلى المواطن الذي يريد الاطلاع عليها، وكذلك وجود تناقضات كثيرة، فبالرجوع إلى نص المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب المادة 67 من القانون 11/14

المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نجدها نصت على أنه عند وجود عقارات لم يطالب بها أصحابها أثناء عملية مسح الأراضي فإن المحافظ العقاري يرقمها ترقيما نهائيا باسم الدولة ، و يمكن لأي فرد أن يحتج على الترقيم إذا كان احتجابه مبرر بسند ملكية قانوني خلال أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، غير أن هذه الفقرة مخالفة تماما لأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء ، وما دام هذا النوع من العقارات يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة فلا يمكن للمحافظ العقاري إعادة النظر فيه وفق أحكام المادة 16 المذكورة أعلاه ، خاصة في حالة تسليمه الدفتر العقاري للمالك (الدولة) لأن الدفتر العقاري هو سند ملكية ولا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القضاء ، وعليه فإن المشرع الجزائري أخطأ عندما منح للمحافظ العقاري صلاحية من صلاحيات القاضي المتمثلة في الإلغاء .

و فعلا بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تم تعديل المادة 23 مكرر من قانون المالية لسنة 2015 ، حيث أصبح بموجب هذا التعديل العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ، خلال هذه المدة يمكن لكل شخص أن يطالب بترقيم أي عقار باسمه ففي حالة ما إذا كان الطلب مدعم بسند ملكية مشهر فإن المعني يحق له المطالبة بحقه خلال مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية ، أما إذا كان الطلب بسند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة فإن المعني يحق له المطالبة بحقه خلال مدة سنتين من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية وبعد مرور سنتين يسقط حقه في المطالبة بترقيم العقار باسمه ، ويكون ترقيم العقار باسم الشخص المطالب به يكون بناء على التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ، غير أنه بعد استنفاد أجل 15 سنة يرقم العقار نهائيا باسم الدولة ولا يمكن المطالبة به إلا عن طريق القضاء .

إن المشرع الجزائري عندما أجاز الطعن في الترقيم النهائي قضائيا بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، نجده لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى ، إلا أنه بالرجوع إلى الترقيم المؤقت نجده نص على الأجل المسقط لرفع الدعوى ، والذي حدده ب 6 أشهر ، وبالتالي فإنه فتح للغير الطعن في الترقيم النهائي بالإلغاء أمام القضاء في أي وقت ، مما يؤدي إلى زعزعة استقرار نظام الملكية العقارية ، إضافة إلى الإخلال بمبدأ القوة الثبوتية للشهر .

وعليه نقترح على المشرع الجزائري تعديل المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك بوضع الأجل المسقط لرفع الدعوى .

كما نجد أن المشرع الجزائري قد أخطأ عندما ألغى نص المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 66 من القانون 11/14 المتضمن قانون المالية، لأنها ضرورية حيث تتضمن السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية .

- فيما يخص إلغاء الدفتر العقاري :

الملاحظ على المشرع الجزائري أنه اكتفى بالنص على كيفية إعداد الدفتر العقاري وضبطه وإجراءاته و إمكانية الطعن فيه على مستوى القضاء دون أن يتطرق إلى الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري و إلى الإجراءات القضائية المتبعة للفصل في دعوى الإلغاء، كذلك لم يتطرق إلى الأثر المترتب على إلغاء الدفتر العقاري، مما جعلنا نطبق أحكام إلغاء القرار الإداري على اعتبار أن الدفتر العقاري ما هو إلا قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري .

- فيما يخص الدفتر العقاري كسند إثبات :

نرى أنه بإمكان المشرع الجزائري الاستغناء عن الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، واستحداث آلية جديدة وهي تعويض الدفتر العقاري بسند ملكية على شكل سندات الملكية المسلمة في إطار القانون 02/07 المتعلق بتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، هذا السند يسلم بمناسبة الإجراء الأولي فقط حيث يمكن استظهاره بمناسبة القيام بتصرفات لاحقة وفي حالة التصرف لا يشترط تقديم هذا السند للمحافظة العقارية ما دام البطاقة العقارية الموجودة لديه تحتوي على كل المعلومات المطلوبة .

كما أنه وبما أن المديرية العامة للأموال الوطنية تعمل على عصنة نشاطات المحافظات العقارية، من أجل تطوير نشاطاتها بالاستفادة من التكنولوجيا الحديثة، وتسريع مختلف العمليات على مستوى المحافظة العقارية لاسيما طلبات المعلومات و تسليم نسخ عن الوثائق المشهورة، والوصول مستقبلا إلى ما يعرف بالسجل العقاري الرقمي .

وبالتالي فإنه بدى من الضروري التفكير في إيجاد بدائل للاستغناء عن الدقتر العقاري الذي نراه عملا روتينيا مشوبا بعدة عيوب، و أيضا غير محصن من التزوير .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : المراجع بالعربية

1 - الكتب :

أ - المعاجم :

- 1 - سهيل إدريس ، قاموس عربي فرنسي ، دار الأدب ، بيروت ، لبنان .
- 2 - البستاني بطرش ، محيط المحيط ، قاموس مطول ، اللغة العربية ، بيروت ، مكتبة لبنان ، طبعة 1993 .

ب - المؤلفات العامة :

- 3 - إبراهيم طه الفياض ، القانون الإداري ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1989 .
- 4 - إبراهيم عبد العزيز شيحا ، القضاء الإداري ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1994 .
- 5 - إبراهيم عبد العزيز شيحا ، القضاء الإداري (ولاية القضاء الإداري - دعوى الإلغاء) منشأة المعارف الإسكندرية ، 2003 .
- 6 - إبراهيم محمد غنيم ، المرشد في الدعوى الإدارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، طبعة 2006 .
- 7 - أبو بكر احمد عثمان النعيمي ، حدود سلطات القضاء الإداري في دعوى الإلغاء ، دراسة مقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2013 .
- 8 - إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1999 .
- 9 - احمد محيو ، المنازعات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2003 .
- 10 - احمد مصطفى الديداموني ، الإجراءات والأشكال في القرار الإداري ، الطبعة الأولى ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، 1993 .
- 11 - أفلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2014 .
- 12 - أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني ، الجزء الثالث ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية 1996 .

- 13 - بوجردة مخلوف ،العقار الصناعي ،الطبعة الثانية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2006 .
- 14 - بوبشير محمد أمقران ،قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى ،نظرية الخصومة ،الإجراءات الاستثنائية)،ديوان المطبوعات الجامعية ،الطبعة الثالثة ،2008 .
- 15 - التيجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر ،الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،1997 .
- 16 - جمال مصطفى محمد ،نظام الملكية ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،بدون طبعة وتاريخ النشر .
- 17 - حمد محمد الشلماني ،عبد الحميد مفتاح خليفة ،العقود الإدارية وأحكام إبرامها ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،2008 .
- 18 - حمدي باشا عمر ،محررات شهر الحيازة ،عقد الشهرة ،شهادة الحيازة ،دار هومة ،2001 .
- 19 - حمدي ياسين عكاشة ،الأحكام الإدارية في قضاء مجلس الدولة ،منشأة المعارف بالسكندرية الطبعة الأولى ،سنة 1997 .
- 20 - حنا نده ،القضاء الإداري في الأردن ،الطبعة الأولى ،عمان ،1973 .
- 21 - حسام الدين كامل الأهواني ،التأمينات العينية في القانون المدني المصري ،دون دار النشر ،1989.
- 22 - حسين السيد بيسوني ،دور القضاء في المنازعة الإدارية ،دراسة مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر ،عالم الكتب ،القاهرة ،مصر ،سنة 1988 .
- 23 - رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الإدارية ،شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،2001 .
- 24 - رشيد خلوفي ،القضاء الإداري ،تنظيم واختصاص ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 2001 .
- 25 - رمضان جمال كامل ،الحماية القانونية للحيازة ،الطبعة الأولى ،دار الألفي ،مصر ،سنة 2002 .
- 26 - رمضان محمد بطيخ ،أوجه إلغاء القرارات الإدارية ،القرارات الإدارية و مبدأ المشروعية جامعة الدول العربية وديوان المظالم ،المملكة العربية السعودية ،2005.
- 27 - زايدي جميلة ،إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقاري في التشريع الجزائري ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر ،بدون طبعة وسنة النشر .

- 28 - سماعيل شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومه ،الجزائر ،طبعة 2002.
- 29 - سليمان محمد الطماوي ،القضاء الإداري ،الكتاب الثالث " قضاء الإلغاء " ،دار الفكر العربي ،القاهرة ،طبعة 1976.
- 30 - سليمان محمد الطماوي ،الوجيز في القضاء الإداري ،دراسة مقارنة ،دار الفكر العربي القاهرة ،1985 .
- 31 - سليمان محمد الطماوي ،الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)،مطبعة عين الشمس الطبعة الخامسة ،القاهرة ،سنة 1991 .
- 32 - سليمان محمد الطماوي ،قضاء الإلغاء ،الكتاب الأول ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية الطبعة الأولى ،2007 .
- 33 - سعد عصفور محسن خليل ،القضاء الإداري ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،سنة 1996.
- 34 - سامي جمال الدين ،الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري ،منشأة المعارف الإسكندرية ،1991 .
- 35 - سامي جمال الدين ،أصول القانون الإداري ،الجزء الثاني ،دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1996 .
- 36 - سامي جمال الدين ،الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية ،دعاوى التسوية) الطبعة الثانية ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،2003 .
- 37 - سيد احمد محمود ،أصول التقاضي ،الجزء الأول ،مؤسسة دار الكتب الكويت ،1998 .
- 38 - سمير صادق ،المبادئ العامة في القضاء الإداري المصري ،دار الفكر الحديثة للطباعة والنشر ،القاهرة ،دون تاريخ النشر .
- 39 - شوقي بناسي ،أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ،دراسة مقارنة ،دار هومه ،الجزائر ،2009 .
- 40 - شفيق طعمة و أوديب اسطامبولي ،ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية ،الطبعة الثانية ،دمشق 1994 .
- 41 - شادية إبراهيم المحروقي ،الإجراءات في الدعوى الإدارية " دراسة مقارنة " ،دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية ،سنة 2005 .
- 42 - صلاح احمد السيد جودة ،العيوب الشكلية والموضوعية للقرارات الإدارية ،دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية ،الكتاب السادس ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،2011.

- 43 - صلاح الدين فوزي ،المبسوط في القانون الإداري ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،دون سنة النشر .
- 44 - طارق فتح الله خضر ،دعوى الإلغاء ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،1997.
- 45 - طاهري حسين ،شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ،دار الخلدونية ،الجزائر 2005 .
- 46 - عبد الحكيم فودة ،التعويض المدني ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،دون ذكر سنة النشر .
- 47 - عبد الحكيم فودة ،الخصومة الإدارية ،الجزء الثاني،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية 1997.
- 48 - عبد السلام ذيب ،قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ترجمة للمحاكمة العادلة ،موقع للنشر الطبعة الأولى ،الجزائر ،سنة 2009 .
- 49 - عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء 8 ،حق الملكية ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان ،سنة 1967 .
- 50 - عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء العاشر ،التأمينات الشخصية والعينية ،دار أحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان ،سنة 1970 .
- 51 - عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،أسباب كسب الملكية ،المجلد 9 ، دار النهضة العربية ،القاهرة ،1968.
- 52 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة ،الطبعة الأولى ،سنة 2002 .
- 53 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،الأسس العامة للعقود الإدارية ،(الإبرام - التنفيذ - المنازعات) دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ،طبعة 2005 .
- 54 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة ،التحكيم في منازعات العقود الإدارية الداخلية والدولية ،الطبعة الأولى ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ،2006.
- 55 - عبد الباسط جميعي ،مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد ،دار الفكر العربي ،1973 ،1974 .
- 56 - عبد الغني بسيوني عبد الله ،القضاء الإداري ،منشأة المعارف للنشر ،الإسكندرية ،1996.
- 57 - عبد القادر عدو ،المنازعات الإدارية ،دار هومه ،الجزائر ،2012 .

- 58 - عبد الرحمان بربارة ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الطبعة الرابعة ،منشورات بغدادي ،الجزائر ،2013.
- 59 - عبد الحميد الشواربي ،العقود الإدارية في ضوء الفقه - القضاء - التشريع ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،2003 .
- 60 - عبد الرؤوف هاشم بسيوني ،المرافعات الإدارية ،إجراءات رفع الدعوى الإدارية وتحضيرها ،دار الفكر العربي ،الإسكندرية ،الطبعة الأولى ،2007 .
- 61 - عبد المنعم عبد العظيم جيرة ،آثار حكم الإلغاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي ،دار الفكر العربي ،الطبعة الأولى ،1971 .
- 62 - عصمت عبد الله الشيخ ، مبادئ ونظريات القانون الإداري ،دون ذكر دار النشر ،ولا البلد 2003/2002 .
- 63 - عدنان عمرو ،القضاء الإداري ،قضاء الإلغاء ،منشأة المعارف بالإسكندرية ،الطبعة الثانية ،سنة 2004 .
- 64 - عمر محمد الشوبكي ،القضاء الإداري (دراسة مقارنة)،الطبعة الأولى ،دار الثقافة للنشر ،عمان ،2007 .
- 65 - عمار بلغيث ،الوجيز في الإجراءات المدنية ،دار العلوم ،الجزائر ،طبعة 2002 .
- 66 - عمار بوضياف ،دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ،الجسور للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى ،2009 .
- 67 - عمار بوضياف ،الوسيط في قضاء الإلغاء ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ،2011 .
- 68 - عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،الطبعة الثانية ،1994 .
- 69 - عمار عوابدي ،نظرية المسؤولية الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ،الجزائر ،طبعة 1994 .
- 70 - عمار عوابدي ،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني ،نظرية الدعوى الإدارية ،دار هومه ،الجزائر ،1995 .
- 71 - عمار عوابدي ،القانون الإداري ،جزء 2 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2000.
- 72 - عدلي أمير خالد ،اكتساب الملكية العقارية بالحيازة في الفقه الإسلامي ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،1999 .
- 73 - عصام البرزنجي ،القانون الإداري ،دار المطبوعات الجامعية ،بيروت ،1993 .

- 74 - العميد الجرف ،رقابة القضاء لأعمال الإدارة العامة ،القاهرة ،مكتبة القاهرة الحديثة ،1970.
- 75 - علي خطار شنطاوي ،موسوعة القضاء الإداري (الجزء الأول)،مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان ،الطبعة الأولى ،سنة 2004 .
- 76 - علي الشيخ إبراهيم ناصر المبارك ،المصلحة في دعوى الإلغاء ،المكتب الجامعي الحديث ،الإسكندرية ،2009 .
- 77 - فتحي فكري ،وجيز دعوى الإلغاء طبقا لأحكام القضاء ،سنة 2004 .
- 78 - فؤاد العطار ،القضاء الإداري ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،1968 .
- 79 - كامل الخطيب مهدي ،الموجز في وضع اليد المكسب للملكية العقارية على ضوء أحكام محكمة النقض ،الطبعة الثالثة ،دار الألفي ،القاهرة ،سنة 2000 .
- 80 - لحسين بن شيخ آت ملوية ،دعوى تجاوز السلطة ،دار ريحانة للكتاب ،الجزائر ،الطبعة الأولى ،2004.
- 81 - لحسين بن شيخ آت ملوية ،دروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية ،دار هومة للطباعة والنشر ،الجزائر ،الطبعة الأولى ،سنة 2006 .
- 82 - لشهب محفوظ ،المبادئ العامة للقانون المدني ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،الطبعة الثانية ،سنة 1992 .
- 83 - لنفار بركاهم سمية ،منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر ،2004 .
- 84 - ماهر جبر نصر ،الأصول العامة للقضاء الإداري ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،سنة 1995 .
- 85 - محمد أنس قاسم جعفر ،الوسيط في القانون العام ،القضاء الإداري ،دار النهضة العربية بالقاهرة ،سنة 1987 .
- 86 - محمد أنور حماده ،القرارات الإدارية ورقابة القضاء ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية 2004 .
- 87 - محمد بن معجوز المزغراني ،الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي ،مطبعة النجاح الجديدة ،الدار البيضاء ،الطبعة الأولى ،1990 .
- 88 - محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ،دعوى الإلغاء ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،بدون ذكر الطبعة والسنة .
- 89 - محمد الصغير بعلي ،العقود الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة ،2005 .

- 90 - محمد الصغير بعلي ،المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة
2005 .
- 91 - محمد الصغير بعلي ،القرارات الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة ،2007 .
- 92 - محمد الصغير بعلي ،النظام القضائي الإداري الجزائري ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة
2009 .
- 93 - محمد الصغير بعلي ،الوسيط في المنازعات الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة
2009 .
- 94 - محمد الصغير بعلي ،الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية ،دار العلوم للنشر
والتوزيع ،عنابة ،2010 .
- 95 - محمد جمال الذنبيات ،الوجيز في القانون الإداري ،الدار العلمية الدولية للنشر ،عمان
الطبعة الأولى،سنة 2003 .
- 96 - محمد حسنين ،الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ،دون طبعة ،المؤسسة الوطنية
للكتاب ،الجزائر ،1985 .
- 97 - محمد رفعت عبد الوهاب ،القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ،قضاء التعويض وأصول
الإجراءات) ،منشورات الحلبي الحقوقية ،2005 .
- 98 - محمد عبد اللطيف ،التقادم المسقط والمكسب ،منشأة المعارف ،الطبعة الثانية ،مصر
1966 .
- 99 - محمد عبد السلام مخلص ،نظرية المصلحة في دعوى الإلغاء ،الجزء 1 ،دار الفكر
الجامعي ،مصر ،بدون ذكر سنة النشر .
- 100- محمد عبد الله حمود ،إنهاء العقد بالإرادة المنفردة ،الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع
الأردن 2002 .
- 101- محمد عبد الله الفلاح ،شروط قبول دعوى الإلغاء (دراسة مقارنة) ،دار النهضة
العربية ،2011 .
- 102- محمد علي احمد محمد الصغيري ،القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور
المحاكم في إغاثة ،دار الفكر العربي ،2008 .
- 103- محمد كمال الدين منير ،القرارات الإدارية ومبدأ المشروعية "عيوب القرار
الإداري " ،جامعة الدول العربية وديوان المظالم ،المملكة العربية السعودية ،2005 .

- 104- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق - حق للملكية بوجه عام - نشأة المعارف، مصر 2005 .
- 105- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، القاهرة، 1973 .
- 106- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون ذكر دار النشر وسنة النشر.
- 107- محمد وليد العبادي، القضاء الإداري، شروط قبول دعوى الإلغاء والآثار المترتبة على الفصل فيها، الجزء الثاني، الوراق للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2008 .
- 108- محمدي فريدة (زواوي)، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
- 109- محمود عاطف البنا، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، القاهرة، 2008 .
- 110- محمود خلف الجبوري، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 1998 .
- 111- محمود حلمي، العقد الإداري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1977 .
- 112- محمود حلمي، قضاء الإلغاء - قضاء الكامل - إجراءات التقاضي، الطبعة الثانية، 1977 .
- 113- محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006 .
- 114- محمود محمد حافظ، القضاء الإداري في القانون المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1993 .
- 115- محمودي عبد العزيز، حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، 2011، 2012 .
- 116- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، 2008 .
- 117- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009 .
- 118- مجدي مدحت النهري، القرار الإداري بين النظرية والتطبيق، المنصورة، دار الأصدقاء للطباعة، 2003 .
- 119- موريس نخلة، العقود الإدارية، التزامات الأشغال العامة والامتيازات، صفقات اللوازم، و الأشغال العامة، دار المنشورات الحقوقية، دون ذكر البلد، 1986 .
- 120- منصور قاسم حسين، منير احمد الصلوي، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية في ذاته)، الجزء الأول، دار النهضة العربية، 2008 .

- 121- مصطفى أبو زيد فهمي، قضاء الإلغاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001 .
- 122- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة - التنفيذ - التحكيم) ، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، سنة 2008.
- 123- نبيلة عبد الحليم كامل، الدعاوى الإدارية والدستورية، دار النهضة العربية، سنة 1997.
- 124- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الطبعة الرابعة، 2010.
- 125- نواف كنعان، القضاء الإداري "قضاء الإلغاء"، دار الثقافة، عمان، 2002 .

ج - المؤلفات المتخصصة

- 126- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978 .
- 127- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ وفق مستجدات القانون 14/07، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة، 2013 .
- 128- أنور طلبة، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة، دون ذكر البلد، سنة 1992 .
- 129- أمين بركات سعود، التشريعات العقارية العربية - دراسة مقارنة - القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، طبعة 1994.
- 130- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، سنة 2013 .
- 131- بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.
- 132- تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- 133- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006 .
- 134- جورج شودراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2005 .
- 135- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002 .

- 136- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، لبنان ، دون سنة الطبع .
- 137- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، طبعة 2002 .
- 138- حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، الجزائر ، دار هومه ، سنة 2005 .
- 139- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الطبعة الثانية ، 2006.
- 140- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 .
- 141- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة 9 ، دار هومه ، 2013 .
- 142- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداد ، الجزائر ، 2009 .
- 143- رمول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، 2001 .
- 144- رمول خالد و دوة أسيا ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، الطبعة 3 ، دار هومه ، الجزائر ، 2011.
- 145- رمضان جمال كامل ، شرح قانون السجل العيني ، دار الألفي ، الطبعة الأولى ، بيروت ، سنة 2001 .
- 146- سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الثاني ، منشورات كليك ، المحمدية ، الجزائر ، 2013 .
- 147- عبد العلي بن محمد العبودي ، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالملكية المغربية ، الطبعة الأولى ، المركز الثقافي العربي ، 2003 .
- 148- عبد المنعم فرج الصدة ، أحكام الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، 1977 .
- 149- عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، الجزء الأول ، بيروت ، 1997 .
- 150- عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري ، الطبعة الثانية ، الجزء الأول ، منشورات زين الحقوقية ، مصر ، 2011 .
- 151- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 1993 .
- 152- عبد الحميد المنشاوي ، إجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر ، المكتب الغربي الحديث ، الإسكندرية ، 2004.

- 153- عبد الوهاب عرفة ،المرجع الوسيط في الشهر العقاري بين النظرية العلمية والتطبيق العملي ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،دون ذكر السنة.
- 154- عبد الوهاب عرفة ،الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه في مصر ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،مصر ،2006.
- 155- عباس عبد الحليم حجر ،شهر التصرفات العقارية ،الطبعة الثانية ،دار محمود للنشر والتوزيع ،مصر ،1989.
- 156- علي عصام غصن ،أمين السجل العقاري ،الطبعة الأولى ،دار المريم ،لبنان ،2015.
- 157- عمار علوي ،الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2004 .
- 158- فتحي ويس ،الشهر العقاري والقانون الجزائري والقوانين المقارنة ،دار هومه ،بدون طبعة ،2014 .
- 159- فيصل الوافي ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية ،دار الخلدونية ،الجزائر ،الطبعة الأولى ،2010 .
- 160- ليلي زروقي ،التقنيات العقارية ،الجزء الأول ،العقار الفلاحي ،الطبعة الأولى ،الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية ،2000 .
- 161- مدحت محمد الحسيني ،إجراءات الشهر العقاري،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية 1995.
- 162- محمد سعد خليفة ،الأثر المترتب على الحكم بعدم دستورية المادة 37 من قانون السجل العيني ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،2004 .
- 163- محمد لبيب شنب ،دراسات في قانون السجل العيني المصري ،دار الفكر العربي ،القاهرة 2010 .
- 164- معوض عبد التواب ،الشهر العقاري والتوثيق ،منشأة المعارف بالإسكندرية ،مصر ،طبعة 1986 .
- 165- معوض عبد التواب ،السجل العيني علما وعملا ،دار الفكر العربي ،مصر ،1989 .
- 166- مصطفى احمد أبو عمر ،الموجز في شرح نظام السجل العقاري ،منشورات الحلبي الحقوقية ،الطبعة الأولى ،لبنان ،2010 .
- 167- المختار بن احمد عطار ،التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي ،مطبعة النجاح الجديدة ،الدار البيضاء ،الطبعة الأولى ،2008 .

- 168- مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،دار هومه ،الطبعة الثانية،2008.
- 169- مجيد خلفوني ،العقار في القانون الجزائري ،دار الخلدونية للنشر و الطباعة ،بدون طبعة ،الجزائر ،2012 .
- 170- محمد ابن الحاج السلمي ،سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري ،والتخطيط الاجتماعي - الاقتصادي ،منشورات عكاظ ،الرباط ،طبعة 2011 .
- 171- محمد بن احمد بونبات ،نظام التحفيظ العقاري في المغرب ،تونس ،الجزائر ،الطبعة الأولى ،المطبعة والوراقة الوطنية ،مراكش ،2009.
- 172- محمد خيرى ،حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب ،الطبعة الثانية ،مطبعة المعارف الجديدة ،الرباط ،2001 .
- 173- محمد خيرى ،قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي المساطر الإدارية والقضائية ،مطبعة المعارف الجديدة ،الرباط ،دار نشر المعرفة بالرباط ،الطبعة الخامسة ،2009 .
- 174- محمود العنابي ،قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا ،دون طبعة ،معهد البحوث والدراسات العربية ،مطبعة الجيلاوي ،مصر ،1973 .
- 175- محمودي عبد العزيز ،آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،الطبعة الثانية ،منشورات بغدادى ،الجزائر ،2010.
- 176- منصور محمود وجيه ،نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري ،دار النهضة العربية ،1961 .
- 177- نعيمة حاجي ،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ،الجزائر . 2009 .
- 178- ياسين محمد يحي ،نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية ،دار النهضة العربية ،مصر ،1982 .

(2)- الرسائل و المذكرات الجامعية :

- 1 - أبراش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،فرع إدارة ومالية ،كلية الحقوق ،جامعة بن يوسف بن خدة ،الجزائر ،2010-2011.
- 2 - أسهان مزغاش ، ،التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، مذكرة ماجستير ،بن عكنون ،الجزائر ،2005،2006.
- 3 - أرحمون نورة ،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ،فرع قانون المسؤولية المهنية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2012.
- 4 - باكرية سماعيل ،الأثر التطهيري للشهر العقاري ،مذكرة ماجستير في الحقوق ،فرع قانون عقاري ،جامعة الجزائر 1 ،كلية الحقوق ،2014 ،2015 .
- 5 - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البلدية، 2001.
- 6 - بلعدي نسيم ،الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ،القانون وتسيير الإقليم ،جامعة قسنطينة ،كلية الحقوق ،2013،2014.
- 7 - بشير العتروس، الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.
- 8 - بواشري بلقاسم ،إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع العقود والمسؤولية ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ،2013/2014.
- 9 - بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ،2009.
- 10 - تموح منى ،النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر 2003/2004.
- 11 - جبيري محمد ،التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق بن عكنون ،جامعة الجزائر ،2004.

- 12 - جديلي نوال ،السجل العيني ،دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي ،أطروحة لنيل دكتوراه ،تخصص قانون خاص ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ،سنة 2017.
- 13 - جمال بوشنافة ،الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البليدة ،جوان 2011.
- 14 - حشود نسيمة ،الشكلية في البيع العقاري ،دراسة تحليلية ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق لجامعة الجزائر ، 2003.
- 15 - حشود نسيمة ،التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته ،أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ،جامعة سعد دحلب البليدة ،2011،2012.
- 16 - حنيش منى ،الآليات القانونية لضبط و تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة في الجزائر ،رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ،قسم القانون الخاص فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية ،جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة ،كلية الحقوق ،2017،2018.
- 17 - خالدي احمد ،القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون العقاري ،جامعة الجزائر ،سنة 2013،2014.
- 18 - خيرى عبد الفتاح السيد البنانوني، الإعلان القضائي ،و ضماناته في القانون المقارن ،رسالة دكتوراه ،جامعة الزقازيق ،مصر ، 2005.
- 19 - رحمانى صديق ،العلاقة بين المحافظة العقارية و إدارة المسح في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،المركز الجامعي ،سوق أهراس ،سنة 2008.
- 20 - رحايمية عماد الدين ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ،تخصص قانون ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،سنة 2014.
- 21 - زرباني محمد مصطفى ،السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ،مذكرة ماجستير ،فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق ،بن عكنون ،جامعة الجزائر 1 ، 2011.
- 22 - زهدور انجي هند ،حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ،جامعة وهران 2 ،محمد بن احمد ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،سنة 2015،2016.

- 23 - سماعين شامة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،مذكرة ماجستير ،معهد الحقوق والعلوم الإدارية ،بن عكنون ،الجزائر ،1999.
- 24 - سماح ورتي ،المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ،مذكرة ماجستير ،المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،نسبة ،سنة 2006.
- 25 - شريف احمد بعلوشة ،دعوى إلغاء القرار الإداري دراسة تحليلية مقارنة ،رسالة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة الأزهر ،غزة ،2010.
- 26 - طوايبيية أحسن ،نظام الشهر العقاري الجزائري ،رسالة ماجستير،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،سنة 2002/2001.
- 27 - طوبال رنده نرجس ،السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير،فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق ،جامعة أحمد بوقرة بيو مرداس ،2014/2013.
- 28 - صاش جازية ،قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام الجزائري ،بحث لنيل شهادة ماجستير في الإدارة والمالية ،كلية الحقوق والعلوم الإدارية ،بن عكنون ،جامعة الجزائر ،1994.
- 29 - صداقي عمر ،شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،العقود والمسؤولية ،جامعة الجزائر ،معهد العلوم القانونية والإدارية ،الجزائر ،1986.
- 30 - صنوبر احمد رضا ،الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان كلية الحقوق ،سنة 2016/2015.
- 31 - ضيف احمد ،الشهر العيني بين النظرية والتطبيق ،مذكرة لنيل درجة الماجستير ،تخصص القانون الخاص ،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان ،كلية الحقوق ،2006،2007.
- 32 - كريمة فردي ،الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،بحث لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون الخاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،2008.
- 33 - عفيف شمس الدين ، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري ،رسالة دكتوراه ،بيروت،الجامعة اللبنانية ، لبنان 1980.
- 34 - عمر بوجادي ،اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ،رسالة دكتوراه دولة في القانون ،جامعة مولود معمري ،كلية الحقوق ،تيزي وزو ،2011.

- 35 - فتحي ويس ،الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة - رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ،جامعة وهران ،سنة 2010،2011.
- 36 - قان كريم ،نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة وهران ،2011 .
- 37 - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة دحلب سعد ،كلية الحقوق ،البلدية2001.
- 38 - لياس بروك ،نظام الشهر العيني في الجزائر ،مذكرة ماجستير ،جامعة قاصدي مرباح ،كلية الحقوق ،ورقلة ،سنة 2006.
- 39 - ليلي لبيض ،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه في العلوم القانونية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،2012.
- 40 - محمودي رشيد ،نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق ،جامعة البلدية ،2000 / 2001.
- 41 - مسعود رويصات ،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2008/2009.
- 42 - موسوني عبد الرزاق ،حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،جامعة أبي بكر بلقايد ،تلمسان ،كلية الحقوق ،سنة 2008/2007.
- 43 - نسيمة موسى ،حجية العقود المشهورة ،مذكرة ماجستير ،عقود ومسؤولية ،معهد الحقوق ،جامعة الجزائر ،سنة 1998/1999.

(3) - المقالات :

- 1- احمد شاوس العربي ،علاقة الموثق بعملية مسح الأراضي ،مجلة الموثق ،عدد خاص ،2002.
- 2- أمين بركات سعود ،أثار القيد في السجلات العينية (دراسة مقارنة) ،المجلة القضائية ،العدد الثاني ،الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا ،الجزائر ،سنة 1995.
- 3- أوثن حنان ،المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ،تيارت ،العدد 2 ،جوان 2017.

- 4- بشير العتروس ،الشهر العقاري في القانون الجزائري ،في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة
العقارية، الجزء الأول، 2004.
- 5- بوحلاسة عمر ،تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، سنة 2003، عدد
10.
- 6- بوصوف موسى ،دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ،مجلة مجلس الدولة ،عدد
2،سنة 2002.
- 7- حمان بكاي، العقد التوثيقي - إجراءات والمراحل التي يمر بها - مجلة الموثق دورية
داخلية متخصصة العدد 07 ،جويلية 1999.
- 8- حمدي باشا عمر ،شهر الدعاوى العقارية ،مجلة الموثق ،مجلة قانونية دورية ،العدد
9 ،الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ،فيفري 2000.
- 9- جميلة فسيح ،المسح العقاري و الآليات الموازية للتطهير العقاري ،مجلة الفقه
والقانون ،العدد 25 ،نوفمبر 2014 ،المملكة المغربية .
- 10- سليمان محمدي ، " ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني
العقاري " ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية ،كلية الحقوق ،جامعة
الجزائر ،الجزء 41 ،رقم 1 ،سنة 2003 .
- 11- ضيف احمد ،الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية ،مجلة الواحات والبحوث
والدراسات ،عدد 6 ،سنة 2009.
- 12- طارق بن هلال البوسعيدي ،الرقابة على الملائمة في القرارات الإدارية وفقا لأحكام القضاء
الإداري في عمان ،مجلة اتحاد الجامعات العربية للدراسات والبحوث القانونية ،كلية
الحقوق ،جامعة القاهرة ،العدد 26 ،2007.
- 13- الطاهر ملاخسو ،التوثيق في العالم النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح
الأراضي ،مقال منشور في مجلة الموثق ،العدد الثالث ،الصادرة عن الغرفة الوطنية
للموثقين ،3 جوان 1998.
- 14- عمار بوضياف ،النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري ،مجلة مجلس
الدولة ،العدد 5 ،الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري ،سنة 2004.
- 15- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية
العدد التجريبي ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2006.

- 16- كمال البقلوطي ،المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي ،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،العدد 1 ،الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،تبسة ،مارس 2007.
- 17- فيلالي علي ،الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري ،مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ،سنة 2001 .
- 18- قداري أمال ،دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ،تيارت ،الجزائر العدد 2 ،جوان ،2017.
- 19- ليلي زروقي ،نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري ،مجلة مجلس الدولة العدد 2 ،سنة 2002.
- 20- معاشو عمار ،إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ،مجلة مجلس الدولة ،منشورات الساحل ، الجزائر ، العدد 8 ،2006.
- 21- محمد حلمي خليفة ،حجية القيد في السجل العيني - دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية - مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية ،لسنة 1972 ،قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية ،جامعة الدول العربية ،مصر.
- 22- محمد خيرى ،الطعن في قرارات المحافظين العقاريين ،القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية ،الجزء الثاني ،منشورات مجلة الحقوق المغربية ،الطبعة الأولى ،2010.
- 23- محمد عبود ، " القوة الثبوتية للترسيمات العقارية " ،مجلة القضاء والتشريع ،تونس ،جوان 2001.
- 24- محمد كنانة ،شهر الدعوى القضائية ،مجلة مجلس الدولة ،العدد 7 ،الصادر عن مجلس الدولة الجزائري ،سنة 2005.
- 25- محمد كنانة ، الدفتر العقاري ،مجلة المحاماة ،ناحية باتنة ،العدد 3 ،سنة 2007 .
- 26- محمد لبيب شنب ،اكتساب الملكية بالتقادم في نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني ،مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972 ،قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية ،جامعة الدول العربية ،مصر.
- 27- مجيد خلفوني ،الدفتر العقاري ،مجلة الموثق ،العدد 8 ،سنة 2002.

- 28- مانع جمال عبد الناصر ،الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،العدد التجريبي ،الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ،تبسة ،أفريل 2006.
- 29- نور الدين رجيبي ،نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية ،مجلة الموثق ،سنة 2003 ، عدد 10.
- 30- فيصل الوافي ،السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري ،مجلة الإدارة ،مجلد 19 ،عدد 37 ،سنة 2009.
- 31- يوسف مختري ،حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ ،مجلة القضاء المدني ،الطبعة الأولى ،بدون سنة النشر.

4 - الأيام الدراسية والندوات :

- 1 - ريم مراحي ، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية ، جامعة المدية ، 2011.
- 2 - عازب فرحات ،مسح الأراضي والسجل العقاري ،الندوة الوطنية للقضاء العقاري ،الديوان الوطني للشغال التربوية ،زرالدة ،1993.
- 3 - عمار بوضياف ، " الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية " ،اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، 2004/4/27 ،منشورات المركز الجامعي ،سوق أهراس.
- 4 - علي خوجة خيرة ،مداخلة تحت عنوان اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفاتر العقاري ،الملتقى الوطني الرابع ،الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق جامعة المدية ،المنعقد يومي 27،28 أفريل 2011.
- 5 - كحيل أمال ، عملية مسح الأراضي العام وحساب المجهول ، مداخلة بالملتقى الجهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام المنعقد بتاريخ 07 و08 نوفمبر 2012 ،بتبسة.
- 6 - كزرين عبد الله ، إجراء عمليات المسح العام، مداخلة بالملتقى الجهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام المنعقد 7 و8 نوفمبر 2012 ، بتبسة.

- 7 - محمد بغدادي ،المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة – أملاك الخواص ،الندوة الوطنية للقضاء العقاري الديوان الوطني للأشغال التربوية ،زرالدة ،1993.
- 8 - محمد الطيبي ، إجراءات إشهار الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية ، مداخلة بمناسبة انعقاد اليوم الدراسي للغرفة الجهوية لموثقي الشرق ،قسنطينة ،يوم 2004/4/15 .

5) - الاجتهادات القضائية :

- قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1977/4/21 في الملف الإداري ،عدد 18271 ،منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى المغربي ،عدد 26.
- قرار صادر عن المجلس الأعلى عن غرفتين بتاريخ 1992/1/29 ،في الملف المدني عدد 2075 – 87 منشور بمجلة الإشعاع المغربي ،عدد 6.
- المجلة القضائية ،عدد 02 ،سنة 1995.
- المجلة القضائية ،العدد 1 ،سنة 2000 .
- المجلة القضائية ،العدد 1 ،لسنة 2001 .
- المجلة القضائية ،عدد 01 ،2003 .
- مجلة مجلس الدولة ،العدد 3 ،سنة 2003 .
- مجلة مجلس الدولة ،العدد 4 ،سنة 2003.
- مجلة المحكمة العليا ،عدد 1 ،لسنة 2005 .
- مجلة المحكمة العليا ،عدد 2 ،لسنة 2006 .
- مجلة المحكمة العليا ،عدد 1 ،2007 .
- المجلة القضائية ،عدد 1 ،سنة 2007.
- المجلة القضائية ،العدد 1 ،لسنة 2008.

- القرار رقم 07/00297 المؤرخ في 18/2/2008 صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء جيجل، غير منشور .
- مجلة مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري على ضوء قرارات المجلس الأعلى، طبعة، 2009.
- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القاضي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010.
- القرار رقم 10/00110 المؤرخ في 25/4/2010، صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء جيجل، غير منشور.
- القرار رقم 11/ 00382 المؤرخ في 12/12/2011 الصادر عن المحكمة الإدارية لولاية جيجل، غير منشور.
- مجلة مجلس الدولة، العدد 10 لسنة 2012.
- مجلة المحكمة العليا، عدد 1، سنة 2012.
- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة رقم 86501 المؤرخ في 24/7/2014، غير منشور .
- المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 2015 .

6 -) النصوص القانونية :

أ - النصوص التشريعية:

- الأوامر :

- الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 8/6/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادر بتاريخ 9/6/1966 الملغى بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/9/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/9/1975 .

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

- القوانين :

- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية العدد 06 المؤرخة في 07/02/1984.

- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 2/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005، جريدة رسمية، العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005.

- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 32، لسنة 1984 .

- القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 سنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 / 26 المؤرخ في 26 / 9 / 1995 الجريدة الرسمية، العدد 55 .

- قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية لسنة 1990 ، العدد 52 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 / 05 المؤرخ في 14/08/2004 ، جريدة رسمية، العدد 51.

- القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 01/12/1990 قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، المؤرخة في 02/12/1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 العدد 44 .

- القانون رقم 07 / 02 المؤرخ في 27 / 2 / 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية، العدد 15 المؤرخة في 28 / 2 / 2007 .

- قانون 14/07 الصادر تنفيذه الظهير الشريف رقم 1. 1 . 177 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 الموافق ل 22 /11/2011 المتضمن التحفيظ العقاري ،جريدة رسمية عدد 5998 بتاريخ 2011/11/24 .

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 37 المؤرخة في 03 /07 /2011 .

- القانون رقم 7/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 12 المؤرخة في 29/02/2012 .

- القانون رقم 11/14 المؤرخ في 30 /12/2014 المتضمن قانون المالية 2015 ،جريدة رسمية صادرة بتاريخ 31 /12 /2014 ، عدد 78 .

- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،الجريدة الرسمية العدد 76 ،المؤرخة في 28/12/2017 .

- قانون المالية رقم 18/18 مؤرخ في 27 /12/2018 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 79 المؤرخة في 30 /12/2018 .

ب - النصوص التنظيمية:

- المراسيم :

- المرسوم 03/62 المؤرخ في 23 /10 /1962 المتضمن تنظيم الصفقات والبيوع والإيجارات وكذا تأجير الأملاك العقارية والمنقولة ،جريدة رسمية عدد 1 ،مؤرخة في 26 /10 /1962 .

- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 المتضمن الإعلان بأن الإستغلال الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك الدولة ،جريدة رسمية عدد 73 ، مؤرخة في 04/10/1963.

- المرسوم التنفيذي رقم 73/ 32 المؤرخ في 5 /11 /1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،ألغي كونه صدر تنفيذا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/3/1976 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 ،والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7/4/1992 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ،الجريدة الرسمية ،العدد 30 ،المؤرخة في 13/4/1976 .

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 ،المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 13/9/1980 ،ورقم 123/93 المؤرخ في 19/5/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 30 ، المؤرخة في 13/4/1976 .

- المرسوم 500/82 المؤرخ في 12/12/1982 المتعلق بتنفيذ الإشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم ،جريدة رسمية، رقم 55 ،لسنة 1982.

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 ،المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ،جريدة رسمية ،عدد 54 ،صادر في 20/12/1989 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/2/1992 ،جريدة رسمية عدد 13 ،صادرة في 19/2/1992 .

- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2/3/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ،العدد 10 المؤرخة في 6/3/1991 .

- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000، المحدد لقواعد وإعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ،جريدة رسمية ،العدد 30 ،المؤرخة في 28/5/2000 .

- القرارات الوزارية :

- القرار الوزاري المؤرخ في 27 /5 /1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 20 ،المؤرخة في 9/3/1977 .

- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/5/1976 ،المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 20 .

- القرار المؤرخ في 1978/3/9 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

- القرار الوزاري المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي، وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها، وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، جريدة رسمية 13 لسنة 1978 .

- القرار المؤرخ في 1999/02/20 والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية العدد 20 المؤرخة في 1999/3/26.

- التعليمات و المذكرات :

- المذكرة رقم 851 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المؤرخة في 1988/2/27 المنظمة شرط شهر الدعوى لدى المحافظات العقارية .

- المذكرة رقم 1355 المؤرخة في 1993/3/22، المتعلقة ب "طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص"، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/2/12، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري .

- المذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1998/04/21 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية المتضمنة آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية، ألغيت بموجب المذكرة رقم 1248 المؤرخة في 2006/3/4 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- التعليمات رقم 16، المؤرخة في 1998/5/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

- المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، المتعلقة بالأملاك الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998 مديرية الأملاك الوطنية وزارة المالية.

- المذكرة رقم 1107 ،المؤرخة في 1999/3/9 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية والتي تنص على إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين .
- المذكرة رقم 2650 المؤرخة في 1999/5/26 ،المتعلقة بضبط الوثائق العقارية ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .
- المذكرة رقم 3587 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية ، المؤرخة في 1999/07/17 ،الجزائر ، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/5/3 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية ،المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول والتي يوجد بشأنها سندات مشهورة .
- المذكرة رقم 2405 المؤرخة في 2004/5/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/9/4 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية ، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
- المذكرة رقم 4144 المؤرخة في 2007/6/3 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة والحفظ العقاري .
- المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية ،والتي تنص على الاختصاص النوعي للغرف الجهوية بالفصل في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري .
- المذكرة رقم 514 ،المؤرخة في 2010/01/20 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية ،الجزائر المتعلقة باستلام وثائق المسح من طرف المحافظين العقاريين.

- المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 2011/8/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .

- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية ، المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية، كفيات التسوية.

- المذكرة رقم 070772 المؤرخة في 2013/7 /14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية ، المتعلقة بكيفية التعامل بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي امتلأت أوراقه .

- مذكرة رقم 07285 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، المؤرخة في 2014/7/15 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح .

- المذكرة رقم 10635 المؤرخة في 2017/10/19 المتعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري، إجراءات التكفل ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

- المذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/4/5 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " التي نصت عليها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية :

1)- Ouvrages en français :

- Aucoc, conférences le droit administratif ,2 edit ,T,I , 1878,1882.

- Alain piedelievre Droit des biens (les biens – la publicité foncière et les suretés réelles),Masson ,paris 1977.

- Cherif Rahmani Evolution du régime foncier en Algérie ,direction générale du domaine national, unité de formation continue ,Alger ,2006.
- Dupont Delestraint, Droit civil – sûretés publicité foncière ,volume 5 ,Dalloz ,1988 .
- Delaubadaire (A),venzia (J,C),gaudemet (y),traitè de droit administratif,L ,G,J ,paris ,France ,1999.
- Gabriel Marty et Pierre Raynaud ,les suretés la publicité foncière ,2^{eme} ed ,sirey ,paris ,1987.
- Jean urbanine , droit administratif,dalloz ,paris ,22 édition 2008.
- Mourice Houriou ,précis de droit administratif ,5^{eme} édition ,paris , 1933.
- Nour Eddine Terki et Micheal cabbabé "lexique juridique " S.N.F.D ,Alger 5^{eme} édition, anné 1992.
- Page Léon, Reforme de la publicité foncière, librairie du journal des notaires et des avocats Paris 6^e.
- Philippe Simler et Philippe Delebecque ,les suretés la publicité foncière , 4^e ed Dalloz 2004.
- Salvage - Gerest , Les suretés – la publicité foncière ,presse universitaire de Grenoble ,1994.
- Stéphane piedelivre , traité de droit civil, la publicité foncière, librairie, générale de droit et de jurisprudence paris, 2000.

2) - Articles :

- Alain fournier ,"la publicité foncière " Encyclopédie Dalloz – civ VII ,1988.

3) - Instruction:

- Instruction générale relative à l'institution du livre foncier N°5322 du 15/09/1976, direction des affaires domaniales et foncières.

4) - Décrets:

- Créé par décret 55-1350 1955 -10-14 JOR F 15 octobre 1955 rectificatif JOR F 16 novembre 1955 .

5) - Ordonnances :

- ordonnance n° 2006 – 346 du 23 mars 2006 – art 14 Jorf 24 mars 2006.

الفهرس

الصفحة	الموضوع:
	إهداء
	شكر
1.....	مقدمة
9	الباب الأول : ماهية الدفتر العقاري وإجراءاته
11.....	الفصل الأول : ماهية الدفتر العقاري
12.....	المبحث الأول: تعريف الدفتر العقاري ومواصفاته
13.....	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري
14.....	الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري لغة
15.....	الفرع الثاني: تعريف الدفتر العقاري اصطلاحا
18.....	المطلب الثاني: مواصفات الدفتر العقاري ومحتوياته
18.....	الفرع الأول : مواصفات الدفتر العقاري
24.....	الفرع الثاني : محتويات الدفتر العقاري
26.....	المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته
27.....	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
27.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
28.....	أولا : هل الدفتر العقاري عقد إداري ؟
30.....	ثانيا: هل الدفتر العقاري قرار إداري ؟

35	الفرع الثاني: إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المراد إشهارها
40	المطلب الثاني : حجية الدفتر العقاري.
41	الفرع الأول : الحجية القانونية للدفتر العقاري.
55	الفرع الثاني : الحجية القضائية للدفتر العقاري.
60	الفصل الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري.
61	المبحث الأول: المسح العقاري كمرحلة تمهيدية لإنشاء الدفتر العقاري.
62	المطلب الأول: ماهية المسح العقاري.
62	الفرع الأول: تعريف المسح وأهدافه
63	أولاً: تعريف المسح.
66	ثانياً: أهداف المسح العقاري.
69	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري في الجزائر.
69	أولاً: مسح الأراضي العام طبقاً للأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له
73	ثانياً: المسح الغابي.
75	الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي.
78	المطلب الثاني : إجراءات عملية المسح.
78	الفرع الأول : المرحلة التحضيرية لعملية المسح.
79	أولاً: صدور قرار الوالي لافتتاح عملية المسح.
79	ثانياً: إنشاء لجنة المسح.
82	ثالثاً: تحديد محيط إقليم البلدية.
85	رابعاً: تقسيم البلدية.

86	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح.....
87	أولاً: عملية تعيين الحدود
89	ثانياً: عملية التحقيق.....
99	ثالثاً: إعداد وثائق المسح.....
103	المبحث الثاني: الأعمال القانونية لإعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري.....
104	المطلب الأول: إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية
105	الفرع الأول: استلام وثائق المسح العقاري.....
109	الفرع الثاني: ترقيم العقارات.....
110	أولاً: الترقيم النهائي للعقارات.....
112	ثانياً: الترقيم المؤقت.....
115	المطلب الثاني: تجسيد الترقيمات العقارية.....
116	الفرع الأول: إعداد البطاقات العقارية.....
117	أولاً: بطاقات قطع الأراضي
119	ثانياً: بطاقات العقارات الحضرية
125	الفرع الثاني: تأسيس السجل العقاري.....
128	الباب الثاني : منازعات الدفتر العقاري.....
131	الفصل الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري.....
133	المبحث الأول: منازعات رفض الإيداع وإجراء الشهر
134	المطلب الأول: رفض المحافظ العقاري الإيداع وإجراء الشهر.....
135	الفرع الأول : رفض المحافظ العقاري الإيداع.....

135.....	أولاً: أسباب رفض المحافظ العقاري للإيداع
151.....	ثانياً: إجراءات رفض المحافظ العقاري للإيداع
155.....	الفرع الثاني: رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر
155.....	أولاً: أسباب رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر
158.....	ثانياً: إجراءات رفض المحافظ العقاري إجراء الشهر
160.....	المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض المحافظ العقاري للإيداع و إجراء الشهر
167.....	المبحث الثاني: منازعات الترقيم
167.....	المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت
168.....	الفرع الأول: مصالحة الأطراف
168.....	أولاً: حضور المعارض والمعارض ضده إلى جلسة الصلح
172.....	ثانياً: غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح
173.....	الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي
175.....	أولاً: معالجة الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة
177.....	ثانياً: معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيابة
180.....	المطلب الثاني: منازعات الترقيم النهائي
184.....	الفصل الثاني: المنازعات اللاحقة لإعداد دفتر العقاري
185.....	المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري
186.....	المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها
186.....	الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

188.....	الفرع الثاني : خصائص دعوى الإلغاء.
188.....	أولا- دعوى الإلغاء دعوى قضائية.
189.....	ثانيا- دعوى الإلغاء دعوى موضوعية.
190	ثالثا- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية.
191.....	المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأسباب إلغائه.
191.....	الفرع الأول : شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.
191.....	أولا - الصفة.
192.....	ثانيا- المصلحة.
195.....	ثالثا- الأهلية.
198.....	رابعا - شرط الميعاد.
198.....	خامسا - شرط شهر الدعوى.
204.....	الفرع الثاني :أسباب إلغاء الدفتر العقاري.
204.....	أولا- عيب عدم الاختصاص.
206.....	ثانيا- عيب الشكل والإجراءات.
209.....	ثالثا- عيب استعمال السلطة.
211.....	رابعا - عيب مخالفة القانون.
211.....	خامسا- عيب السبب.
213.....	المبحث الثاني: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وآثار إلغائه.
214.....	المطلب الأول : الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري.
215.....	الفرع الأول:الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم.

221.....	الفرع الثاني: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية
225.....	المطلب الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري
226.....	الفرع الأول: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف
227.....	الفرع الثاني: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة
231.....	خاتمة :
240.....	قائمة المراجع :
270	الفهرس :

ملخص :

لقد اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سند قوي لإثبات الملكية العقارية الواقعة في المناطق المسوحة ،طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،ويعد الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف المحافظ العقاري ،ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية .

وقد قسمنا الدراسة في هذا الموضوع إلى بابين ،خصصنا الفصل الأول لماهية الدفتر العقاري ،وتطرقنا في الفصل الثاني لإجراءات إعداد الدفتر العقاري ،أما الباب الثاني فخصصناه لدراسة منازعات الدفتر العقاري ،تطرقنا في الفصل الأول للمنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري ،وخصصنا الفصل الثاني للمنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري .

وقد كشفت لنا الدراسة لهذا الموضوع أن المحافظ العقاري يقوم بتسليم الدفتر العقاري لصاحب العقار الممسوح بعد إتمام إجراءات إعداده ،انطلاقا من وثائق المسح ،حيث يتم ترقيم العقار ترقيم نهائي أو مؤقت ،ليعد بعد ذلك البطاقات العقارية و السجل العقاري .

كما بينت لنا هذه الدراسة المنازعات التي يمكن أن تنشأ أثناء إعداد الدفتر العقاري والتي تتمثل في منازعات رفض الإيداع والإجراء ،ومنازعات الترقيم ،والمنازعات التي تنشأ بعد تسليمه لمالك العقار والمتمثلة في الطعن بإلغائه من طرف الغير .

وبالرغم من أهمية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ،إلا أننا لاحظنا أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن قوته الثبوتية حيث خرج عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني بأن جعل للدفتر العقاري حجة نسبية إذ يمكن الطعن فيه قضائيا ،إضافة إلى وجود بعض العيوب التي قد تشوبه مما تنقص من فعاليته في الإثبات ،لذلك اختتمنا موضوع الدفتر العقاري كآلية لإثبات العقارية الخاصة بعدة ملاحظات.

الكلمات المفتاحية :

الدفتر العقاري ،إثبات ، الملكية العقارية الخاصة ،منازعات ، المسح .

Résumé:

Le législateur algérien a considéré le livret foncier comme un titre puissant pour prouver la propriété immobilière située dans les zones cadastrées conformément à l'article 19 du décret exécutif 76/63 du 25/03/1976 portant établissement du registre foncier. Ce livret foncier est délivré au niveau de la conservation foncière par le conservateur, et il doit être conforme au modèle spécifié par une décision du ministre des Finances.

Nous avons divisé l'étude en deux parties; nous avons consacré le premier chapitre à la définition du livret foncier, et dans le deuxième chapitre, nous avons discuté des procédures de sa création. Quant à la deuxième partie, nous l'avons consacrée à l'étude des litiges pouvant survenir sur ce livret. Dans le premier chapitre, nous avons discuté des contentieux antérieurs à la création du livret foncier et nous avons consacré le deuxième chapitre à ceux qui peuvent survenir après son établissement.

Notre étude de ce sujet nous a révélé que le conservateur foncier délivre le registre foncier au propriétaire du bien cadastré après avoir terminé les procédures d'établissement à partir des documents de cadastre, où l'immeuble est enregistré avec un numéro définitif ou temporaire, après quoi la matrice cadastrale et le livret foncier sont émis.

Cette étude nous a également révélé les litiges pouvant survenir lors de l'établissement du livret foncier, qui sont le refus de dépôt, le refus de procédure et les litiges d'enregistrement et les litiges qui surviennent après la remise du livret foncier au propriétaire tel que le recours pour l'annulation du livret par autrui.

Malgré l'importance du livret foncier pour prouver la propriété privée, nous avons remarqué que le législateur algérien a sous-estimé sa force de preuve en étant hors des règles générales prescrites dans le système de publication réelle et en faisant du livret foncier une preuve relative qui peut être légalement contestée, en plus de certains défauts qui peuvent diminuer son efficacité en tant que preuve. Enfin, nous avons conclu l'étude par une série d'observations.

Mots clés:

livret foncier, prouver , la propriété immobilière privée , litiges ,cadastre.

Summary:

The Algerian law has considered the land register as a powerful title to prove the ownership of real estate in the registered areas, according to the article 19 of the Executive Decree 76/63 issued on 25/3/1976 on the creation of the land register. This document is made in the land registry by this department's curator, and should be in conformity with the model specified by the decision of the Minister of Finance.

The theme of the land register as a mechanism to establish ownership of real estate raises many questions among which those with regard to the identification of its nature and the procedures to follow order to get it, and others with regard to the identification of their litigation.

We have divided the study in to two sections. We have devoted the first chapter to the identification of the land register and the second chapter to the procedures of getting it As for the second section, we have sacrificed to study of the land register litigation. In the first chapter of this section we have spoken about the litigations prior to preparation of the land register, and in the second chapter we have spoken to those which may arise after its establishment.

The study has revealed to us that the land registry curator delivers the land register to the registered land owner after the completion of the procedures of its establishment on the basis of the cadastre documents, where the property is finally or temporary numbered, to prepare afterwards the land card and the land register.

This study has also showed us the disputes that could arise during the preparation of the land register as the refusal of the deposit, the procedure the numbering, or the disputes arising after the delivery of the register to the owner as the opposition to its annulment by others.

Despite the importance of the land register as a proof of ownership, we have noticed that the Algerian law has downplayed the importance of its

evidentiary power as it has went away from the general rules stated in the publicity in kind by considering the land register as a relative proof that can be judicially opposed, in addition to the existence of some defects that can affect it and reduce its effectiveness as a proof.

For these reasons, so we have concluded the subject of land register as a mechanism to demonstrate real estate with stating a number of observations.

Keywords:

the land register, prove , the ownership of real, litigation, survey.