



جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون-نظام (ل.م.د)

الدفتري العقاري

ألية لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/صبايحي ربيعة

من إعداد الطالبين:

-الجنادي جميلة

-شاوش مليكة

لجنة المناقشة:

أ/ بوخرس بلعيد، أستاذ مساعد(أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... رئيسة

د/ صبايحي ربيعة، أستاذ، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....مشرفة و مقررة

أ/ قونان كهينة، أستاذ مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة 2016/ 10/05



شكر وعرفان

الى من ملكني حين علمني حبه علمني و من علمك سره له عهدا حتى
يحرك و الحر لاستاخذته لزال عهدا اسمي عباراته الاعترافه نتقدم بها
للبرفيسورة صبايحي ربيعة على التوجيهات القيمة التي تفضلت بها طوال
اعدادنا لهذه المذكرة
كما نتقدم بجزيل الشكر الى اعضاء اللجنة لقبولها مناقشة هذه المذكرة

" مليكة ، جميلة "



اهداء

ألى ما أثقلت الجفون سمرا وحملت الفؤاد هما وجاهدت الأيام

صبرا وشغلت البال فكرا ورفعت الأيدي دعاءا.

الى من أحمل اسمه بكل فخر، الى رمز التضحية

الى من قيل فيهما و قتل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا

والداي اطلال الاله في عمرهما .

الى سندي التي هي تقرب اليّ من روعي "أختي حريمة"

الى من أشدّ بهم أزرى إخواتي

فريد، حميد، ابراهيم، عزيز، صوفيان .

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

إلى كل طالب علمي أينما كان وحيثما وجد

"مليكة"





اهداء

الى من اهداني الى هذا العالم يوما فخر حياتي ابي،

الى من روح من حملتني يوما

وارضعتني و لم اعرفها يوما امي الغالية رحمها الله

الى التي ربنتني عمتي اطل الله في عمرها ،

الى رفيق دربي الذي كان لي سندا حتى امضي قدما زوجي.

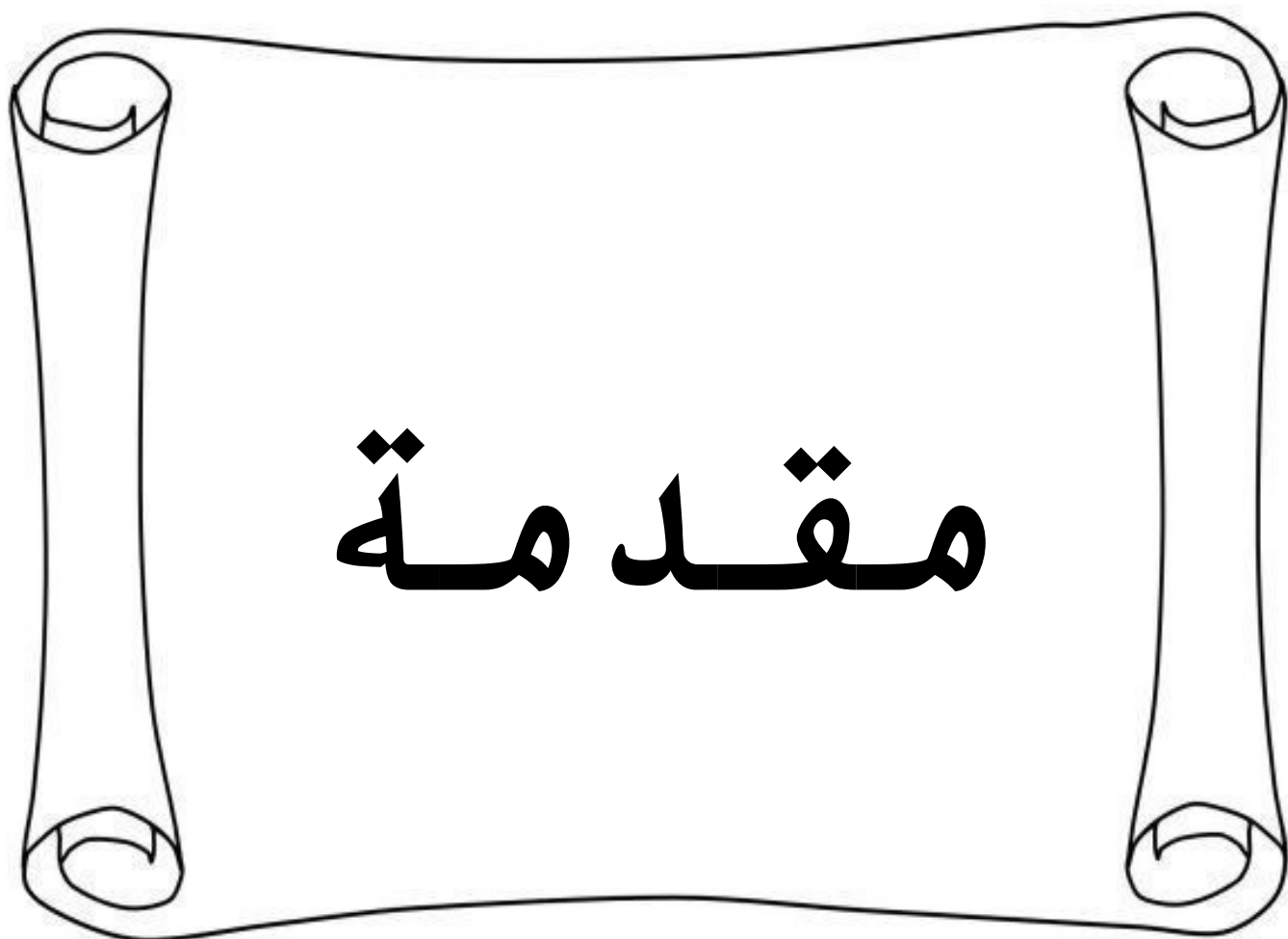
الى فلذات كبري انا بيس ومايسة

والى سندي و دعمي في الحياة اخوتي و اخواتي

الى الدفعة الاولى ماستر تخصص قانون عقار الى كل الاصدقاء و الاحباب

" جميلة "





يعتبر الإنسان اجتماعي بطبعه و لهذه العلة وجد الأفراد أنفسهم مجبرون على العيش داخل الجماعة، ومنها إنبثقت فكرة التملك الجماعي، و قد ازداد اهتمام الأفراد بالأرض باعتبارها أساس للثروة والغنى ومصدرا للرزق، غير أن التنافس على توسيع نطاق الملكية أدى إلى ظهور العديد من الخلافات، نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، ومن أجل ضمان استرجاع الأمن والاستقرار في المجتمع ووضع حد للاعتداءات، استوجب الامر تحديد وتعيين حدود ومعالم ممتلكات الأشخاص والأفراد ووضع قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي يكون محلها أراضي أو عقارات، كذلك القيام بتحديد ملاك هذه العقارات.

ولا يمكن تحقيق الأهداف المتقدم ذكرها إلا بجعل تلك التصرفات تتم بصورة علنية لا يمكن تغييرها وإنكارها فيما بعد، ولقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق إلزام الأفراد باحترام الشكليات في التصرفات والعقود التي تتم فيما بينهم وفق صورة محددة يعلموا بها الناس ليكونوا على بينة من أمرها وعلى علم بأثرها، وإن كان من السهل إعلام الناس بالتصرفات الواقعة على المنقولات عن طريق الحيازة، إلا أنه لم يكن من السهل معرفة الوضعية القانونية للعقارات، ولذلك بات من الضروري إعلامهم عن طريق وسائل أخرى هي الشهر العقاري والمتمثل في الإعلام بكل ما يقع على العقارات من تصرفات.

وقد أدى تطور المجتمعات البشرية في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، السياسية والاجتماعية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري: يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي، أما الثاني سمي بنظام الشهر العيني، ويقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في سجلات معدة لإطلاع الكافة، فيكسب الحق المشهر على هذا الوجه قوة ثبوتية مطلقة، الأمر الذي حمل الغير على الانتماء لهذه الحقوق والتصرف فيها بكل ثقة وطمأنينة، وينفرد كل من أنظمة الشهر العقاري بمميزات خاصة به،

بحيث يقوم نظام الشهر الشخصي أساسا على إعلان التصرفات العقارية على حسب أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، والتي تقيد بأن الشخص هو محل اعتبار للتصرفات العقارية، وعلى عكس ذلك يقتصر نظام الشهر العيني على البيانات المرتبطة بالعقار محل التصرف، و تتحكم في هذا النظام خمسة مبادئ خمس وتتمثل فيما يلي:

1- مبدأ القوة الثبوتية المطلقة معناه أنّ الشهر في هذا النظام بمثابة قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقارات أو الحق العيني موضوع الشهر.

2- مبدأ التخصيص يجعل من العقار أو الوحدة العقارية أساسا ومحورا لقيد كل التصرفات الواردة على العقار.

3- مبدأ الشرعية ومعناها أن يقوم الموظف المكلف بالقيد في السجل العيني من التحقق من كل التصرفات المراد قيدها وتسجيلها بكل دقة وإمعان شديد حتى لا تدون إلا الحقوق المشروعة فقط.

4- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، فكل تصرف مقيد في مجموعة البطاقات العقارية وفقا لنظام الشهر العيني يكسبه حجية في مواجهة الغير، بالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعد صادر من هذا الأخير. الاعتماد على وثائق المسح في تسليم الدفتر العقاري لمالك العقار التي تنسخ فيه البيانات الموجودة في السجل العقاري.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني ويتضح ذلك جليا من خلال فحص النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وكذا المرسومين التنفيذيين له وهما المرسوم التنفيذي رقم

1- أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 الصادر في 18/11/1975 معدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31/12/1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980 و القانون المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 .

62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري².

وإدراكا من المشرع بصعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على الواقع لما تتطلبه عملية إتمام المسح العام للأراضي من نفقات كبيرة على عاتق الخزينة العمومية تنفق من أجل توفير وسائل مادية وبشرية مؤهلة ، أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم فيها بعد إجراء عملية المسح العام للأراضي وذلك كمرحلة استثنائية وانتقالية إلى غاية استكمال هذه العملية، وبهذا يكون النظام المعمول به حاليا في الجزائر هو نظام مزدوج يجمع بين محددات و معالم النظام العيني و النظام الشخصي.

إن تطبيق المزيج من النظامين المتقدمين يفرز في الواقع صعوبات حادة أمام الملاك والحائزين لإيجاد الدليل الذي يثبت حقهم في الملكية العقارية وهو الإشكال العملي العويص الذي يؤول في غالب الأحوال إلى نزاعات طويلة الأمد على مستوى القضاء، وعمليا إثبات ملكية العقار يختلف بحكم الوضعية التي يتواجد فيها العقار بحد ذاته، وعليه نفرق بين الملكية المتواجدة في منطقة غير ممسوحة (سيادة نظام الشهر الشخصي) والمنطقة الممسوحة (سيادة نظام الشهر العيني) ، بالنسبة للوضعية الأولى فالإثبات يتم بكل الطرق والوسائل الممكنة سواء بالعقود الرسمية المحررة من قبل الأشخاص المؤهلين قانونا أو بالعقود العرفية.

أما في وضعية نظام الشهر العيني القائم على عملية المسح العام للأراضي والتي تسلم بعد اتمامها دفاتر عقارية توظف من الناحية العملية في إثبات الملكية العقارية في المناطق

1- مرسوم تنفيذي رقم 62-76، مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 23، الصادر في 1976/04/13.

2- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 23، الصادر في 1976/04/13 معدل و متمم.

الممسوحة، انطلاقا من المعطيات و المبادئ القانونية السالفة الذكر يمكن حصر اشكالية البحث على النحو التالي : ما هي الاحكام القانونية التي نظم بموجبها المشرع الجزائري الدفتر العقاري باعتباره سند إداري لأثبات الملكية العقارية ؟.

في محاولة للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا البحث في هذه المذكرة على فصلين كمايلي: مفهوم الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة(الفصل الأول) ،ثم النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول



الفصل الأول:

مفهوم الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 73-73 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹، الذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73، المتضمن قانون الثورة الزراعية²، والتي نصت على: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73، حيث يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"، في إطار تحليل المادة 32 وقبل التعرض الى دور الدفتر العقاري في مجال الاثبات نحدد ماهيته ابتداءا (المبحث الأول) و في مقام ثان نتناول إجراءات تسليمه (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

ماهية الدفتر العقاري

يشكل الدفتر العقاري دليلا قانونيا قويا في إثبات الملكية العقارية، وللإطلاع بوضوح على دوره و كيفية توظيفه يتعين قبلها تقديم تعريفه القانوني وبيان طبيعته القانونية (المطلب الأول)، ثم دراسة بياناته وأنواعه التي تسمح لنا وبسهولة تمييزه عن باقي الوثائق الإدارية والتوثيقية (المطلب الثاني).

1- مرسوم تنفيذي رقم 73-73، مؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 صادر في 1973.

2- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30/11/1971 (ملغى).

المطلب الأول:**التعريف بالدفتر العقاري**

يشكل الدفتر العقاري دليلاً قوياً لإثبات الملكية العقارية الخاصة باعتباره أنه يعبر وبمصادقية تامة عن الوضعية الحالّة بالعقارات، ونظراً لهذه الأهمية الوظيفية التي حوّلتها التشريع للدفتر العقاري يكون من باب الأهمية البدء بتعريفه من صلب النصوص القانونية بالشكل الذي يسمح لنا بالتمييز بينه و بين أهم ما يقترب منه من سندات إدارية نص عليها المشرع في مجال الملكية العقارية (الفرع الأول)، ثم تحديد طبيعته القانونية و شروط المطالبة به من الناحية القانونية والعملية(الفرع الثاني).

الفرع الأول:**تعريف الدفتر العقاري**

تناولت تعريف الدفتر العقاري مجموعة من النصوص القانونية يرتب في صدارتها المرسوم التنفيذي رقم 73-32¹السالف الذكر، وكذا أمر رقم 75-74 والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، فعلى سبيل المثال نصت المادة 18 أمر رقم 75-74 على: "يقدم لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، وتتص المادة 19 من أمر رقم 75-75 على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، وتتص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المشار إليه أعلاه

- انظر المادتين 32 و 33 من مرسوم التنفيذي رقم 73-32 سالف الذكر . 1

على : "أنه سندا إداريا يسلم إلى مالك العقار المسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية"¹.

نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 324 من القانون المدني² على وجوب الاستظهار بسند رسمي للتدليل على الملكية العقارية الذي متى توفرت فيه الشروط المنصوص عليها في القانون و التي تكسبه صفة الرسمية، أصبح حجة في اثبات الحق على العقار مهما كانت طبيعته ونوعيته.

من عرض النصوص القانونية المتقدمة نستنتج أن الدفتر العقاري يشكل سندا قويا للملكية وكل تسجيل في السجل العقاري يكون بتقديم أو استظهار الدفتر العقاري، وكل تأشير في البطاقة العقارية والعينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، ويستبعد نشوب الكثير من النزاعات حوله³.

يتميز الدفتر العقاري بمضمونه الخاص الذي يحتوي على البيانات المتعلقة بالمالك ، و تلك المتعلقة بالعقار، من حيث مساحته، طبيعته، موقعه، كما تسجل كل الأعباء الواردة عليه كالرهون والامتيازات المثقلة للعقار، ولا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات، او يدعي اي حق عيني عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد إحداث عملية المسح⁴.

1- قرار وزير المالية رقم 20 مؤرخ في 1976/05/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد 20 الصادر في 1977/30/09 .

2- تنص المادة 324 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/26 ، يتضمن القانون المدني،(ج ر عدد 78 صادر في 1975/09/30 المعدل و المتمم) على: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للاشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

3- ربيعة صبايحي، " دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة و نظام مساءلته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سعيد حمدي، الجزائر، عدد 2015/03، ص ص 147-148 .

4- حشود نسيمة، "القيمة القانونية للدفتر العقاري" ملتقى حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية" يومي 03/02 جوان 2014، جامعة البليدة، الجزائر، ص 53.

وفي الحالة التي يتصرف فيها صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية، فيضبط دفتره ويؤشر فيه بهذا التصرف بشكل واضح دون كشط أو تحشير وفقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹، ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد، وفي حالة إعداد دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق، ويشهر هذا الإتلاف على البطاقة العقارية، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، يترتب عليها مسؤولية كاملة لمجرد ثبوت خطئه والمتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية².

مما تقدم تدق التفرقة بين الدفتر العقاري الذي هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة، والأراضي الممسوحة ويسلم للأشخاص اللذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها، وشهادات الملكية العقارية³ التي هي عبارة عن كشف إداري صادر عن المحافظ

1- حشود نسيمية، مرجع سابق، ص 53 .

1- ربيعة صبايحي، مرجع سابق، ص 152

3- استعملت شهادات الملكية: استعملت شهادة الملكية العقارية من طرف الادارة الاستعمارية لفرنسة اراضي الاهالي، وهذا لاول مرة بموجب القانون المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 16/02/1897 الذي استحدث لجان تحقيق ميدانية من اجل التثبيت من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك، وقد نهج المشرع الجزائري نفس الاجراءات بمناسبة عملية اثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون الى سندات ملكية مكتوبة في اطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي انشا لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي بلدي موسع. و بعد الانتهاء من عمليات التحقيق و انعدام المعارضة خلال الاجال القانونية المقررة تقوم ادارة املاك الدولة بتحرير "شهادات الملكية" وتسلم الى الملاك المعترف بانهم اصحاب اراضي خاصة زراعية او معدة للزراعة يشار فيها الى نوع و موقع و مساحة و حدود الارض كما كانت مستخلصة اثناء التحقيق وفي حالة الشيوخ، كما تذكر فيها اسماء سائر الورثة والشركاء في الملك والحصة التي تعود لكل واحد منهم، كما يشار فيها الى التكاليف والارتفاقات التي تكون قد ظهرت اثناء عمليات التحري، ونصت المادة 32 من ذات القانون على استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد احداث المسح العام للاراضي للبلاد، لان عملية المسح العقاري كان مزعم البدء فيها بموجب الامر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 يتعلق بالثورة الزراعية، كما استعمل المشرع الجزائري هذه التقنية بمقتضى القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، اذ حددت المواد من 08 الى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المذكور الاجراءات الواجب اتباعها من طرف المترشح للاستصلاح و كذا من طرف المجموعات المحلية المكلفة بدراسة الملف و الزمت احكام هذا المرسوم التطبيقي اية جهة معنية تعترض او ترفض المشروع ان تسبب موقفها. و فرضت المادة 16 منه على رئيس المجلس الشعبي البلدي

العقاري ويتضمن جميع المعلومات الخاصة بالعقار المعني بعملية الإشهار كالتصرفات و القيود الواردة عليه، ويمكن بيان أوجه التشابه والاختلاف بين السنتين فيمايلي:

أولاً: يعتبر كل من سند الملكية و الدفتر العقاري ،سندا لإثبات الملكية العقارية ، لكنهما يختلفان من حيث الحجية إذ يشكل الدفتر العقاري دليلا قويا لإثبات الملكية العقارية، يسلم لمالك العقار الممسوح، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يمنع العمل بنظام التقادم¹.

ثانياً: يعتبر الدفتر العقاري معيار التفرقة بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري بينما نجد أن سند الملكية ما هو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي، لكن هذا لا يعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري، والذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية، بل إن هذا التحقيق سيوفر وقتا معتبرا يحد من المنازعات التي يمكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح، لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح، وعليه فسند الملكية يعتبر تدعيما وتمهيدا لهذه العملية².

تبلغ قرار الوالي الى المعنيين به، واعتبرت عدم ص دور قرار بعد مضي 03 اشهر من ايداع المترشح لملفه بانه قبول ضمنى على مشروع الاستصلاح و الزمت رئيس البلدية بان يسلم للمعني شهادة الملكية. انظر في هذا الصدد: حمدي باشاعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، على ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، ط 10، دار هومة، الجزائر 2014، صص 56-57.

1- زيدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدي، الجزائر، ص 125 .
- زيدة نور الدين، مرجع سابق، ص 126 . 2

ثالثاً: يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، بينما يعد و يسلم سند الملكية في منطقة غير ممسوحة بناء على مقرر الترقيم، فسند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة¹.

رابعاً: من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية²، أما بالنسبة لسند الملكية فإن الاختصاص في طلبات إلغائها تقول كذلك لنفس الجهة، وذلك بإعتباره قراراً إدارياً حيث أنه صادر عن جهة إدارية مختصة طبقاً للقانون، وهي المحافظة العقارية و يحمل توقيع المحافظ العقاري.

الفرع الثاني:

طبيعة الدفتر العقاري وشروط إصداره

من خلاصة التعاريف التي سبق تناولها في الصفحات السالفة تبين لنا ان الدفتر العقاري يشكل دليلاً قوياً لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وهو بذلك بطبيعة تميزه، من حيث إعتباره وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري³ وهو الموظف الذي أوكلت إليه مهمة مسك السجل العقاري (أولاً) ، ثم إقترانه وجوداً وعدمًا مع بعض الاعمال والقرارات الادارية التي تدرج ضمن الشروط الجوهرية لا يمكن التفاوضي عنها من أجل الحصول على الدفتر العقاري (ثانياً).

أولاً: تحديد طبيعة الدفتر العقاري

إن القول أن الدفتر العقاري وثيقة إدارية يحيلنا على تناول مسألة الطبيعة القانونية لهذا الدفتر والجدل الفقهي الذي ثار بشأن المسألة، والتي إنقسم الفقه بخصوصها على رأيين:

1 - زيدة نور الدين، مرجع نفسه، ص 126 .

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص ص 83-84 .

3 - ربيعة صبايحي، مرجع سابق، ص 152 .

الاول يتبنى فكرة القرار الإداري و آخر يتبنى فكرة السند الإداري¹.

1-الدفتر العقاري قرارا إداريا: هذا الرأي يعتبر ان الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الاداري المتمثلة في انه تصرف اداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، وانه صادرا عن هيئة ادارية أي المحافظة العقارية و بإرادتها المنفردة، كما ان هذا الدفتر تترتب عليه آثار قانونية، و بالتالي فهو قرارا اداريا².

2- الدفتر العقاري سندا اداريا: هذا الاتجاه يرى ان الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الاداري، و بالتالي فهو ليس بالعمل الاداري الانفرادي، و لا يحدث اثرا قانونيا انما دوره كاشفا للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة ادارية او عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الاشهاد بمطابقة هذا الاخير للبطاقات العقارية و كذا السجل العيني³.

إلى أن الرأي المتقدم يتعارض مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي يقر بأحقية الشخص الذي يتمتع بحيازة قانونية⁴ ان يحصل على دفتر عقاري، وهذا ما كرسه التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب بتلقيها اشخاص يفتقدون لحقوق

1- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.

- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 27 . 2

3- محمد كنانة، "النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري"،مجلة المحاماة،التحاد الوطني لمنظمة المحامين ناحية باتنة، العدد3/2007، ص56.

4- تنص المادة 524 من أمر رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية(ج ر عدد 21 صادر في 2008/04/23)على:"يجوز رفع دعوى الحيازة ... وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة ولا يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة، دون لبس واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الاقل". يتفق مضمون هذا النص مع القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد49 صادر في 1990/11/18) معدل ومتم بموجب أمر 95-26 مؤرخ في 1995/09/25 (ج ر عدد 55 لسنة 1995) حيث تنص المادة 39 منه على:"... يمارس في اراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة ومستمره لا يشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة...".

مشهرة، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية، وبالتالي فإن الرأي الثاني ليس دائماً صائباً في اعتباره ان الدفتر العقاري هو كاشفاً للمراكز القانونية، بل قد يكون منشئاً لها، و في هذه الحالة يعتبر بمثابة قراراً إدارياً.

وعموماً فإن الدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يسلم إلى اصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري تقيد فيه كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، وقد تحدد السند بموجب نموذج خاص صادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، يتضمن نموذج الدفتر العقاري، المتكون من الطابع و شبه جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات التي تعرف العقار الذي خصص له الدفتر ويتضمن البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح¹.

بالنسبة للجداول فإن عددها أربعة، الأول يتعين في مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة،...)، أما الثاني يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية، وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية...)².

أما الجدول الثالث نسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل، مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها، كما توشر فيه جميع التغييرات أوالتشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة³.

أما الجدول الرابع يتضمن مجموعة الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلاً، وتوشر فيه التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس توشر فيه كل الامتيازات والرهون على مجموعة الملكية، أما الجدول

1 - حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 53 .

2 - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 122 .

3 - حشود نسيمة، مرجع نفسه، ص54 .

السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

الأمر الأول: هو تصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر.

الأمر الثاني: يصادق على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ العقاري.

ثانيا: الشروط الجوهرية لتحصيل الدفتر العقاري :

للحصول على الدفتر العقاري يتطلب القانونين تحقق إجرائين أساسيين، الأول يرتبط بالعقارات غير المبنية ويتمثل في عملية المسح العام، والثاني يرتبط بالعقارات المبنية و يتمثل في تحقق و ثبوت مطابقة البناءات .

الشرط 1-المسح العام للاراضي:

يخضع المسح العام للعديد من الإجراءات المرحلية والمتكاملة و المنتظمة تبعا على الترتيب الموالي: الإجراءات التحضيرية، الإجراءات الإدارية، الإجراءات الميدانية(عملية التحقيق الميداني)¹ ، إيداع نتائج التحقيقات الميدانية بمقر البلدية، ثم معالجة الإحتياجات امام لجنة المسح، و أخيرا تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفاتر العقارية للملاك الثابتة حقوقهم².

1- الإجراءات التحضيرية :

1- اورحمون نورة، " اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2012، ص 145.

- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 145 . 2

تبدأ المرحلة التحضيرية بجمع الوثائق في كل بلدية معنية ، حيث يتولى المعهد الوطني للخرائط بإعداد خريطة والقيام بجمع المخططات والتصاميم اللازمة بهدف إعداد المخطط البياني الطبوغرافي الذي يسمح بتجزئة البلدية ، مع الأخذ بعين الاعتبار الوثائق المقدمة من طرف الخبير الطبوغرافي¹.

تتلخص الإجراءات التحضيرية في جمع الوثائق التي تتعلق بالعقارات التابعة لأماكن الدولة و البلديات ، إلى جانب تقسيم البلدية إلى أقسام و قطاعات لأنه لا يمكن مسح بلدية معينة دفعة واحدة².

2- الإجراءات الإدارية :

تبدأ هذه المرحلة بصدور قرار إفتتاح عملية المسح الذي يصدره الوالي المختص إقليميا، بإقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ويجب ان يتضمن هذا القرار تاريخ إفتتاح عمليات المسح على مستوى كل بلدية ،التي تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار الجريدة الرسمية و في الجرائد اليومية ، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك³، أما الجمهور فيتم إعلامه بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة في غضون 15 يوما قبل إفتتاح هذه العمليات⁴. بمجرد إفتتاح عملية المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية، يتم إنشاء لجنة المسح

1- صرادوني رفيقة، "ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الاجراءات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013، ص 78 .

2- جغلول زغدود، نعيمة حاجي، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، معارف(مجلة علمية محكمة)، جامعة اكلي محند اولحاج، العدد 14/جوان 2013، البويرة، ص ص 243-244 .

3- صالح صونية، ستوتاح سامية، "سندات اثبات الملكية الخاصة في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2014، ص 52 .

4- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 على: "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقار الدائرة و البلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في اجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات" .

بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، يبين في هذا القرار أعضاء هذه اللجنة و مهام كل واحد منهم .

تتكون هذه اللجنة من رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله ، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب، إلى جانب ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية ،ممثل عن وزير الدفاع الوطني، ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية ،نجد أيضا الموثق ومهندس خبير عقاري، المحافظ العقاري، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه، إلى جانب قاض من المحكم، وتكمن مهمة هذه اللجان في تسهيل إعداد الوثائق والتحقق من إتفاق أصحاب العقارات حول حدود هذه العقارات¹.

إلى جانب الأعضاء السابق ذكرهم و اللذين يعتبرون أعضاء دائمين ، هناك أعضاء غير دائمين يمكن ذكر البعض منهم على سبيل المثال :

- ✓ممثل عن مديرية الثقافة .
- ✓ممثل المصالح الفلاحية .
- ✓ممثل المصالح المحلية للري².

3- الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني) :

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، تمارسه فرقة تقنية تتشكل من عونين مكلفين بتحديد الملكية، مرفقين بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري و الآخر من مديرية أملاك الدولة لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة ملكيتها لها بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية³.

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري الجزائري، الطبعة 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 111-112 .

- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 152 . 2

- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 160 . 3

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعاً للمهام المسندة إليهم و هذا طبقاً لاحكام المواد من 11 الى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر .

4- إيداع وثائق المسح بمقر البلدية :

يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به خلال شهر على الأقل من اختتام الأشغال التقنية لدى البلدية ، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليه .

تتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له محضر استلام، كما يقوم رئيس البلدية بتحرير محضر إيداع يتم إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية و البلديات المجاورة¹ طبقاً لاحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر².

5- تسوية الاحتجاجات أمام لجنة مسح الاراضي:

بعد غلق سجل الاحتجاجات بانتهاء مهلة الشهر يوضع امام لجنة المسح لتبدي رأيها، بعد استدعاء الاطراف و محاولة التوصل الى حلول بينهم وفقاً لما جاء في نص المادة 12 من المرسوم رقم التنفيذي رقم 62-76 التي تنص: " ان الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء اثناء الاجل المنصوص عليه في المادة 11 اعلاه، تقدم الى لجنة مسح الاراضي من اجل فحصها و تعطي رايها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول ان توافق بين المعنيين، وفي حالة عدمالتوصل الى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب ان تكون عليه في المخطط مع الاخذ بعين الاعتبار للحيازة".

- جغلول زغدود، حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 244 . 1
2- تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 على: "يودع مخطط مسح الاراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الاشغال التقنية طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها. ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الاجل المذكور، اما كتابة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، او شفويا الى ممثل عن الادارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الايام والساعات المعين عنها الى الجمهور. يمكن ان يتم الايداع، المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند الانتهاء من الاشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الاراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة"

الشرط 2: ثبوت مطابقة البناءات (شهادة المطابقة):

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوما خاصا بشهادة المطابقة، لكن من خلال استقراءنا لهذه النصوص القانونية و المراسيم التنفيذية المتضمنة شهادة المطابق، يمكننا استنباط تعريف شامل مع ابراز اهم خصائصها وكذا الاجراءات المطلوبة لاستصدارها.

1- تعريف شهادة المطابقة:

تعرف شهادة المطابقة على انها قرار اداري يثبت و يؤكد مطابقة الاشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الاحكام المحددة لرخصة البناء¹، و هو ما نصت عليه المادة 56 من قانون رقم 90-29 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

2- خصائص شهادة المطابقة:

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

- 1- وثيقة ادارية بالنظر الى الجهة الادارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه .
- 2- من رخص الضبط التي تهدف الادارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- 3- ذات طابع وقائي في اطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال احكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.

1 - إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2015، ص ص 174 - 175 . 1

4- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلى تعليلا قانونيا¹.

3- إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

يتوقف الحصول على شهادة المطابقة توفر جملة من الشروط و الإجراءات القانونية التي سنراها في النقاط التالية:

(أ) - التصريح بانتهاء الأشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد انجاز أشغال البناء إعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع ، وترسل نسخة من هذا التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية².

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

كما تسلم شهادة التهيئة، في حالة ما إذا تمت مطابقة أشغال النفع والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.

(ب) - جهة رقابة المطابقة

- اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 181 . 1

2- المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة في 01/06/1991، معدل ومتمم.

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الاشغال المنجزة ، مع احكام رخصة البناء عن:

- 1-رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لدى الولاية .
 - 2-ممثلين عن المصالح المختصة بالاماكن والاثار التاريخية والسياحية.
 - 3-ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
 - 4-مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي و تجاري.
- وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البنائيات المشيدة اشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.

و تجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في اجل ثلاثة اسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الاشغال طبعا اذا حصل ذلك¹.

وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بارسال اشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية ايام على الاقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر الملاحظات ويبرز اي الاجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع اعضاء اللجنة على هذا المحضر .

وبعدها ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها الى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة².

(ج) - تسليم شهادة المطابقة

تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة

- المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سالف الذكر . 1

- المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سالف الذكر . 2

من طرفه او تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا او الوزير المكلف بالعمران"، من الواضح ان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة، و ان هذه المادة تستبعد الوالي من الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة، وهذا خلافا لما كان ينص عليه المشرع الجزائري في المادة 75 من قانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور سابقا والتي تنص على: "...تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي او من قبل الوالي"¹، وتسلم شهادة المطابقة بعد تحرير محضر يثبت مطابقة الاشغال المنجزة لمضمون رخصة البناء، اما اذا لم تثبت المطابقة فيرفض تسليم شهادة المطابقة للمعني.

المطلب الثاني:

بيانات الدفتر العقاري وأنواعه

باعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بإختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة ، تدخل المشرع الجزائري في حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده، هي تدرج ضمن الأحكام العامة التي تحكم كيفية إعداده شكلا و موضوعا (الفرع الأول)، كما فرّق المشرع بين أنواع متعددة من الدفاتر على حسب وظيفتها وشروط استصدارها² (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

بيانات الدفتر العقاري

كما سلف ذكره يفرغ الدفتر العقاري في شكل ورد نمودجه في قرار وزاري، يحتوي على بيانات أساسية ألزم القانون المحافظ العقاري إتباع كفيات معينة عند مبادرته للتأشير عليه،

- انظر المادة 75 من قانون 90-29 . 1

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر 2009، ص 151 .

لذلك يكون من باب الأهمية تتناول بيانات الدفتر العقاري¹(أولاً)، ثم كيفية التأشير عليه (ثانياً) .

أولاً: بيانات الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند رسمي فقد راعى المشرع في مسألة ضبطه قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده، بالرجوع لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 73-63 المعدل والمتمم²، وبعد الاطلاع على نموذج عن دفتر عقاري اتضح لنا انه يتضمن البيانات التالية:

- **ديباجة:** تتضمن الديباجة تحديد الولاية والمحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها.
- الرقم التسلسلي للدفتر العقاري.
- البلدية الواقعة في اختصاصها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، الرقم والقسم.
- رقم مجموعة الملكية.

- ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 152 . 1

2- تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75، المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395، الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية.

فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

وتكتب الاسماء العائلية للاطراف باحرف كبيرة و الاسماء الشخصية باحرف صغيرة .

ويمنع التأشير والكشط، الاغلاط والسهو تصحح عن طريق الاحالات .

وان الكلمات والارقام المشطوب عليها وكذلك الاحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطر خط بالحبر بعد كل اجراء ، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم .

ويشهد بصحة كل اشارة او تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة " .

• رقم القطعة الإجمالي.

(1) **تعيين العقار:** من حيث بيان حالته، مساحته ومحتواه (مكوناته)، خانة الملاحظات.

(2) **الملكية:** والتي تتضمن الإشارة إلى:

- **الإشهارات:** وتتضمن تبيان التاريخ، الحجم، الربيعة.
- إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية، وتتضمن أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف في العقار واسم المالك الأصلي والسعر إن وجد.
- تعيين المالك: من حيث بيان هويته وحالته الشخصية.
- خانة للملاحظات.

(3) **اشترك بالفاصل:** ارتفاعات إيجابية وسلبية وتحتوي على ما يلي:

- إشهارات (حجم، تاريخ، تربيعة)
- حقوق مشهورة.

• تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة

(4) **تجزئيات وأعباء:** وتتضمن الإشارة إلى الحقوق المشهورة والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

(5) **الامتيازات والرهنون:** وتحتوي على:

- تسجيلات: وذلك ببيان الرهن أو الامتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه.
- التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة المسجلة في الامتياز أو الرهن الواقع على العقار.

(6) **إظهار تأشيرة التصديق:** (تسليم، مستوى، مطابقة)، وذلك بتبيان:

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري،

- المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء وختم).
- التصديق والتأشير¹.

ولكي تكون البيانات المذكورة أنفا صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لابد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم، أو الدفتر الجديد، علما بأن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص.

ثانيا: كيفية التأشير عليه:

إن المادة 45 المنصوص عليها أعلاه قد حددت كليات التأشير على الدفتر العقاري، وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه، والجدول مرقمة وموقعة، وفي حالة وجود أخطاء مادية يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشير عدم القيام بالكشط أو الشطب أو الحشو²، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء وهذا لتقادي عملية التزوير والإضافات غير المبررة، كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، وطبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم السالف الذكر، فقد لزم المشرع المحافظ العقاري في حالة التأشير على دفتر عقاري جديد مع وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعليه في مثل هذه الحالات إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك في البطاقات العقارية³.

الفرع الثاني:

1- مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي، افريل 2006، ص 16.

2- مانع جمال عبد الناصر، مرجع نفسه، ص 15.

3- تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، يتعلق بتأسيس السجل العقارية على: "عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل إلى إتلاف الدفتر السابق و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة".

أنواع الدفاتر العقارية

من خلال تفحص المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 25 /03/ 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، نستنتج أن الدفتر العقاري ليس نوعا واحدا، بل عدة أنواع بحيث يمكننا تقسيمها إلى دفاتر عقارية تبعا لحالة العقار إذا كان ملكا خاصا مفرزا أو مملوكا على الشيوع أي حسب محتوى الدفتر (أولا)، كما يمكن تقسيمها إلى دفاتر عقارية تبعا لظروف اعداد الدفتر أو تسليمه¹ (ثانيا).

أولا: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لحالة العقار

تقسم الدفاتر العقارية بالنظر الى حالة العقار إلى دفتر عقاري لملكية مفرزة (أولا) ودفتر عقاري لملكية شائعة (ثانيا).

1- الدفتر العقاري لملكية مفرزة

وهذا الدفتر يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي تكون ملكيته مفرزة² ومحددة المعالم سواء كان شخص طبيعى أو معنوي، و في حالة هذا الاخير يسلم الدفتر العقاري لممثله القانوني، حيث تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، على: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

ويسلم الدفتر العقاري للمالك الأصلي الذي انتقلت إليه الملكية العقارية بأي طريق من طرق انتقال الملكية، كما جاء في المادة 46 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، التي

1- محمد كنانة، "الدفتر العقاري"، البحوث العلمية والدراسات، العدد 05 جويلية 2007، المركز الجامعي الوادي، ص 50.
2- الملكية المفرزة هي التي يكون فيها المالك فردا وتكون ملكيته محددة المعالم، وواضحة الحدود، ومساحتها محققة، للمزيد انظر: بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في العلوم القانونية، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، 2009، ص 16.

تنص: "... وكل نقل في حق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

2- الدفتر العقاري لملكية شائعة

وهو الدفتر الذي يكون فيه ملك لعدة أشخاص على الشيوع¹، أي الدفتر الذي تظهر بياناته لأكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، يتعين في هذه الحالة ايجاد وكيل عن مجموع المالكين يسلم له الدفتر ويلتزم بالمحافظة عليه وتحت مسؤوليته، وإن لم يوجد وكيل فإن الدفتر يودع لدى المحافظة العقارية، ولا يمكن اعداد دفترا لكل شريك في الشيوع²، كما جاء في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر.

وفي حالة ما إذا كانت الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية، والخواص فإن الدفتر العقاري المنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليم، بل يبقى محفوظا³ على مستوى إدارة الحفظ العقاري، كما أنه وعند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها لذلك فإن هذا الدفتر يتلف وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة⁴.

1- الملكية الشائعة حسب الأستاذ "السنهوري" تقع على مال معين بذاته يملكه أكثر من شخص واحد، وحق الشريك فيما يقع على حصة شائعة في هذا المال، للمزيد انظر: عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، أسباب كسب الملكية ، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان، 1970، ص17.

2- تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوع يعد دفترا واحدا ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لاستلام هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، ويترتب على الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري مسؤولية حفظه، ومسؤوليته فيما يتعلق بإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل ضبطه أو تسليمه إلى حائز آخر".

- بومجان حنان ، مرجع سابق، ص 17 . 3

4- راجع التعليم رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، الفرع (1-2-3).

ثانياً: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها

تنقسم هذه الدفاتر إلى الدفتر النسخة والدفتر العقاري تصوير البطاقات.

1- الدفتر العقاري النسخة:

بعد أن ينتهي المحافظ العقاري من اعداد الدفتر العقاري، فإنه يسلمه لمالك العقار، وهذا الدفتر يعتبر النسخة الأصلية، ولا توجد لديه نسخة أخرى، أو صورة طبق الأصل، ويقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتر عند كل إجراء لأي تصرف يرد على العقار، ولا يقبل إجراء شهر لأي حق أو عقد رسمي متعلق بذات العقار إلا بتقديم الدفتر العقاري الخاص بهذا العقار، لأنه يسجل فيه كل شيء إلا أنه قد يضيع هذا الدفتر أو يتعرض للتلف بسبب المالك، أو الغير أو لأي سبب آخر، فهنا يسلم المحافظ العقاري دفترا آخر للمالك ويسمى بالدفتر العقاري النسخة، وذلك بناء على طلب مكتوب من المالك مسبقا، مرفقا بالوثائق التي تثبت ضياع أو تلف الدفتر الأصلي وكذا لإثبات الهوية¹، ويعتبر الدفتر النسخة نسخة بديلة للدفتر الأول، ويؤشر المحافظ العقاري في البطاقة العقارية بأنه تم الحصول على الدفتر النسخة²، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

2- الدفتر العقاري تصوير البطاقات:

نص المشرع الجزائري في المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63³، على هذا النوع من الدفاتر العقارية، والذي هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك

1- بومجان حنان، مرجع سابق ص18.

2- تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على: "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".

3- تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على: "إن اعداد الدفتر عن طريق تصوير البطاقات يمكن ان يقرر بموجب قرار من وزير المالية وعند الاقتضاء ان هذا القرار الذي سيحدد كيفية الاستنساخ المسموح به، يوضح الشروط التي بموجبها ستكتب التاشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و 53 من الدفتر".

من حيازة نسخة منها، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي باحتوائه نفس البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، إلا أن الدفتر العقاري تتسخ أو تكتب فيه البيانات الموجودة بالبطاقة، أما الدفتر الآخر فهو عبارة عن تصوير للبطاقات العقارية Photocopie، إلا أن المشرع ربط وجود إعداد هذا الدفتر بصدور قرار من وزير المالية على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 /05/ 1976، الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي، بتفحص نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، نجد ان المشرع الجزائري استعمل لفظ "يمكن" أي أن هذا النوع من الدفاتر العقارية الذي يعد عن طريق تصوير البطاقات العقارية يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية، وهذا القرار يحدد كفيات الاستنساخ المسموحة بها، ويضع الشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات إلا أنه في الواقع هذا القرار لم يصدر بعد، ولم يحدد بعد الحالات التي يعد ويصدر فيها هذا الدفتر¹، كما أن المشرع استعمل لفظ "يمكن" فإنه ليس متأكدا من كون هناك دفتر عقاري تصوير البطاقات أساسا، فكان من الأجدر بالمشرع أن يوكل هذه المهمة للمحافظ العقاري لأنه الأقرب للواقع، ويمكنه تحديد الحالات التي يعد فيها هذا النوع من الدفاتر².

1- بومجان حنان، مرجع سابق، ص 19.

2 - بومجان حنان ، مرجع سابق ،ص 20 .

المبحث الثاني:

إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يسلم للملاك الذين ثبتت لهم حقوق على العقار الممسوح بصفة نهائية دفترا عقاريا، تخضع إجراءات تسليم هذا الأخير للمرسوم التنفيذي رقم 63-76، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، الذي نص على جملة من الإجراءات (المطلب الأول)، الالتزام بها يكسب الدفتر العقاري مصداقيته وحجيته في الإثبات¹ (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الإجراءات الإدارية و الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

بشأن الإجراءات الواردة في المرسومين التنفيذيين رقم 63-76 و رقم 74-75 السالف الذكر و المتعلقة بالتسليم، لنا ان نميز بين نوعين من الإجراءات: الإجراءات الادارية في (الفرع الاول) و الإجراءات الجبائية في (الفرع الثاني) .

الفرع الاول: الإجراءات الادارية

مسألة تسليم الدفتر العقاري تكون من طرف هيئة إدارية مختصة بمنحه، وهو ما نصت عليه أحكام الأمر رقم 74-75 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية، التي يشرف على تسييرها محافظ عقاري، وقد ألزم المشرع الجزائري هذا الأخير أن يبادر قبل تسليم الدفتر العقاري بعملية الترقيم

1- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري -رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو 2014، ص259.

العقاري المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹، لذلك نتناول ترقيم العقارات (أولاً) ، و تأسيس السجل العقاري (ثانياً).

أولاً: ترقيم العقارات

يتم ترقيم العقارات بعد التوقيع على محضر تسليم وثائق المسح العقاري في البلدية المعنية، وبعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية: وهي إما ان تكون نهائية (أولاً) أو مؤقتة (ثانياً) .

1-الترقيم النهائي للعقارات .

يكون الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل وثيقة أخرى ثابتة لا تثير الشك في ملكية العقار المحقق فيه طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية².

ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل عند الاقتضاء وبصفة تلقائية قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتضي مدة صلاحيتها. ويكون الترقيم نهائياً في حالة ما إذا كان قد تمخض على الترقيم المؤقت وذلك بانتهاء المدة التي حددها القانون عند غياب الاعتراضات، أو في حالة ظهور دلائل جديدة تثبت أحقية الشخص بالملكية، وكذا في حالة ما إذا كان الترقيم نهائياً منذ النشأة أو الميلاد¹.

1- السندات الثابتة هي سندات لا نزاع فيما تتضمنه من بنود كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية و العقود غير المتنازع فيها و تتضمن بيانات دقيقة جداً. انظر: باخوية دريس، "حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم النهائي للعقارات"، مجلة القانون العقاري ، العدد الأول/2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة الإفريقية أدرار، ص157.

2- تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63 -76 على: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الاقتضاء، قيود الامتيازات و الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها".

2- الترقيم المؤقت للعقارات.

يكون الترقيم مؤقتا بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الاراضي حيازة مستوفية كل الشروط القانونية، والتي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لاحكام التنظيم و التشريع المعمول بهما في هذا المجال².

ونميز بين حالتين في الترقيم المؤقت، حيث هناك ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر، وترقيم مؤقت لمدة سنتين .

(أ) - الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

بالرجوع لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، السالف الذكر، فإنه يعتبر ترقيميا مؤقتا لمدة 4 أشهر يكون سريانها ابتداءا من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال³.

مما تقدم نستنتج ان الترقيم العقاري يكون مؤقتا لمدة أربعة أشهر عندما تبين الوثائق التي تم استلامها أثناء عملية المسح ان الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب (خمس عشرة سنة)، وتعتبر فترة أربعة أشهر التي يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم فرصة للاعتراض من الاشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك، ويرون أن حقوقهم ضاعت بسبب اجراءات المسح و الحيازة، لذلك منحهم المشرع

1- بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبتي الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010، ص 126.

3- تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 على: "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء".

3- باخوية دريس، مرجع سابق ص 155.

هذه الفرصة لاحتتمال غيابهم أثناء مباشرة عملية المسح لأسباب خارجة عن إرادتهم¹، وعموماً يمنح الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر في حالة توافر الشروط التالية:

✓ ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة وتاريخ محضر استلام وثائق المسح.

✓ ألا يكون لصاحب الحق المعني سندات ملكية قانونية. مع العلم بأن مدة الترقيم يمكن أن تمتد في حالة الاحتجاج إلى حين الفصل فيه سواء بالمصلحة أمام المحافظ العقاري، أو بصور حكم نهائي من الجهة القضائية المختصة بالنزاع².

(ب) - الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، مع تمكنهم من إثبات التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد طبيعة العقار، حينها يقوم بترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وبعد انتهاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً ما لم تظهر أدلة أو وقائع قانونية تثبت بما لا يدع مجالاً للشك طبيعة وملكية العقار خلال تلك الفترة³.

وبما أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة سند الملكية الوحيد الممنوح بعد انتهاء عملية الترقيم فإنه يمنع على المحافظ العقاري منحه قبل انقضاء مدة الترقيم المؤقت، ما لم تظهر وثائق قانونية تثبت بصفة قاطعة أحقية الملكية، حينها يلزم المحافظ بتحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويقوم بتسليم الدفتر العقاري للمالك.

1- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 109.

2- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 114.

3- تنص الفقرة 2 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري التي على: "و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اظطلع عليها " .

يمكن الاعتراض على التقييم المؤقت في غضون سنتين او سحب التقييم من قبل المحافظ العقاري، اذا وردت اليه معلومات مؤكدة تتازع في الحيابة كظهور المالك الحقيقي، وفي هذه الاحوال لا يسلم الدفتر العقاري باعتباره سند ملكية إلا للمالك الحقيقي وبعد ثبوت هذه الضفة له من دون شك¹.

و طبقا للمادة 353-2فقرة 7 من قانون التسجيل المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2004 ان شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الاثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأ بموجب احكام المواد 42 الى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بذلك يكون من حق صاحب شهادة التقييم المؤقت طلب شهادات التعمير(رخصة البناء-رخصة التجزئة) إلا ان هذه الرخص لا تمنح إلا للمالك.

ثانيا: تأسيس السجل العقاري:

ان السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى الادارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا و هي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، و يتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية².

و لقد اصدر المشرع أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري، بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، ولان مسح الاراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه واهدافه، بدون الانجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الامر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الاجال وعلى هذا الاساس، و لمواكبة وتيرة الاصلاحات الاقتصادية كان لابد على المشرع من ايجاد احكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات

2-حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 62 .

1- رويصات مسعود، مرجع سابق ،ص 85 .

الملكية، لاسيما من اجل تمويل المشاريع الاستثمارية بواسطة القروض الرهنية، لهذا السبب سنّ القانون رقم 02-07 مؤرخ في 27/02/2007 اجراء تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات اعداد مسح الاراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما¹.

وتعتبر عملية تأسيس السجل العقاري كآخر مرحلة عن طريق ايداع وثائق مسح الاراضي لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتثبيت هذا الايداع عن طريق محضر يذكر فيه تاريخ الايداع².

يتولى المحافظ العقاري عند تلقيه لوثائق المسح بإعداد و تسليم ما يسمى " محضر استلام وثائق المسح"، يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في اجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح، وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر³.

يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية، حيث نجد في كل واحدة منها معلومات عن الحالة القانونية و المادية للعقار، وتهدف هذه البطاقة إلى توفير الحماية و الائتمان للمتعاملين في العقار⁴.

2- رويصات مسعود، مرجع نفسه، ص 85 .

2- جمال بوشنافة، " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص ص 133-134.

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76³ التي نصت على: "تودع وثائق مسح الاراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى و شهرها في السجل العقاري و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ".

- مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري ..."، مرجع سابق، ص 116 . 4

الفرع الثاني:

الاجراءات الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

يعتبر العقار موردا جبائيا هاما يعتمد عليه في دعم الخزينة العامة بهدف تفعيل حسب النسب التالية:

- 60 بالمائة إلى ميزانية الدولة،
- 20 بالمائة إلى ميزانية البلدية،
- 20 بالمائة إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن¹.

وقد اقر المشرع الجزائري الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية لسنة 2004 الصادر بتاريخ 28 /12/ 2003،² وقد فرق بين ثلاث أنواع من العقارات، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

أولاً: بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية

(أ) إذا كانت الحصة تقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدر ب 1000 دج.

(ب) إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم قدره 1500 دج.

(ج) إذا كانت الحصة تفوق 200 متر مربع يدفع طالب الدفتر العقاري رسم يقدر بـ 2000 دج³.

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

2- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28/12/2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 لسنة 2003 . 2

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

ثانياً: بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية

- (أ) إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر ب 1000 دج، إذا كانت الأرض غير مبنية، وب 2000 دج إذا كانت الأرض مبنية.
- (ب) إذا كانت المساحة تزيد 1000 متر مربع وتقل عن 3000 متر مربع وكانت المساحة غير مبنية فإنه يدفع رسم قدره دج، وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.
- (ت) إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع، يدفع رسم قدره 2000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية، ومبلغ 4000 دج إذا كانت الأرض مبنية¹.

ثالثاً: بالنسبة للعقارات الفلاحية

- إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمس هكتارات يدفع رسم قدره 1000 دج.
 - إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمس هكتارات وتقل عن عشر هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج.
 - إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشر هكتارات يدفع رسم قدره 3000 دج.
- مع ملاحظة أن جميع الرسوم المشار إليها أعلاه لا تطبق إلا إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للدولة، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها، وهو ما أكدته المادة 353 فقرة 5 من قانون رقم 03-22، يتضمن قانون المالية² لسنة 2003، كما يمكن استنتاج أن هذه الرسوم المفروضة وفقاً لقانون المالية المذكور أعلاه معقولة لدرجة كبيرة³، مقارنة بالأهمية و الحجية التي يحتويها الدفتر العقاري المسلم للمالك .

المطلب الثاني:

1- قانون رقم 03-22، مرجع سابق .

2- رحايمية عماد الدين، مرجع نفسه، ص 265.

حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

أولى المشرع الجزائري للدفتر العقاري أهمية كبيرة في نظام الشهر العيني فهو من أهم السندات الإدارية التي تسلمها الإدارة للمالك، من أجل تمكينه من إثبات الحقوق العينية الواردة على العقار¹، فما هي حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية؟، للإجابة على هذا التساؤل نتطرق إلى اعتبار الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية في (الفرع الأول)، للتوصل للقوة الثبوتية للدفتر العقاري في (الفرع الثاني) ثم نبين حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية

القاعدة أن عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كل الحقوق والأعباء التي تنقله، وعلى أساس ذلك يتم تحرير الدفتر العقاري حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد إحداث عملية المسح²، لأن الغرض من المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات، وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، وبهذا المفهوم فإن هذا السند أي الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، ويترتب عنه المسؤولية الكاملة بمجرد ثبوت خطئه والمتمثل في تسليم

3- معمري امين ومحمد سعدي ، "حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة بها"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، سنة 2010، ص 15 .

4- حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة و النشر ،الجزائر ،2008، ص 211 .

الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية.

الفرع الثاني:

القوة الثبوتية للدفتر العقاري

بالرجوع لأحكام المادة 16 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بالدفتر العقاري، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني، حيث خول الأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء بعد الترتيم النهائي، بالتالي خفف من القوة الثبوتية للدفتر العقاري. طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63¹، وهو ما أكدها القضاء وجسده في أحكامه²، مما يفهم معه ان القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية يمكن الطعن فيه قضائيا طبقا لنص المادة 16 أعلاه³.

تنص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي تأخذ في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

1- تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14، من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء
2- القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 16/03/1994، ملف رقم 108200، المجلة القضائية، العدد 02/1995، المحكمة العليا، الجزائر، ص 80، وقد جاء في احد قراراتها مايلى: "اشهار الحقوق، الحصول على الدفتر العقاري لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة".
3- هناء وافي، مرجع سابق، ص 162 .

وتنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية".

من خلال استقراء المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة¹.

حسب ما فعل المشرع الجزائري عند إقراره أحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة على أساس أن الدفتر العقاري يعد على الوضعية القانونية الحالة للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني، يقوم به محقق يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدتها بكيفية نافية بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، وبعد قيام المحافظ بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً وضرورة الترقيم المؤقت نهائياً².

هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة أثناء عملية المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، ولذلك فإذا ما أصيب شخص بضرر ما نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني جاز له حق اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به دون أن يكون له الحق في التماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري³.

1- رحابية عماد الدين، مرجع سابق، ص 269 .

2- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 147.

1- مجيد خلفوني، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق العدد 8 / 2002، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، ص 15 .

الفرع الثاني :

تسليم الدفتر العقاري و حجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتبر الدفتر العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة عن عملية مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، يسلم إلى من تقرر له حق الملكية¹، ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية يتضمن نموذج الدفتر العقاري ، ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة، وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية .

يتضمن الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية²، وبالتالي فهو يشكل سندا وحيدا لإثبات الملكية العقارية الخاصة من الناحية القانونية³ والقضائية⁴.

من ظاهر النصوص القانونية و من الناحية المبدئية يفهم ان بعد اتمام عملية المسح العام يكون للدفتر العقاري حجية مطلقة، ولكن بعض نصوص التشريع وكثير من مواقف القضاء فسح المجال للطعن في الدفتر العقاري، وهو ما يكسبه الحجية النسبية في اثبات ما يرد فيه من بيانات، وتكمن هذه النسبية في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي للعقارات، كذلك إمكانية الإستناد على الحيابة القانونية، ويؤكد إقرار القضاء الجزائري بعدم حجية الدفتر العقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة

-اورحمون نورة ، مرجع سابق ص 182 . 1

- مجيد خلفوني ، نظام الشهر ...، المرجع السابق، ص 109 . 2

3- تنص المادة 19 من أمر رقم 74-75 على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

4- قرار رقم 197920 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28، المجلة القضائية، العدد 2001/01 الجزائر، 1، ص 249، الذي جاء في حيثياتها: "... الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية .

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا الى التصريح بعدم وجود دليل على اثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد اخطأوا في تطبيق القانون".

وبالتالي حجيته النسبية في الإثبات، وهو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 لدى الفصل في الملف رقم 423832 ، أين إعتبرت هذه الأخيرة أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيازة المؤدية للتقادم المكسب يعتبر أمرا سديدا رغم إستظهار الخصم للدفتر العقاري¹.
يجب على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بمثل هذا السند².

1- قرار رقم 423832 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج 03 ، الجزائر 2010 ، ص 274 .
- صرادوني رفيقة ، مرجع سابق ص 94 . 2

الفصل الثاني



الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

لقد اعتمد القانون الجزائري في إثبات الملكية العقارية على الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري بعد ترقيم العقارات استنادا على وثائق المسح العام للأراضي، و مثل هذا الأمر لم يكن ليخلو من ظهور نزاعات¹، وهذه الأخيرة منها ما هو ناتج عن المشاكل المترتبة عن إجراءات عملية المسح، وهذا ما يعرقل عملية إعداد الدفتر العقاري، بالتالي التأخير في تسليمه، ومنها ما هو ناتج عن عملية الترقيم العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري²، هذه الاعتراضات والاحتجاجات التي يقدمها الغير تعتبر منازعات متعلقة بالدفتر العقاري تثار سواء من قبل تسليم هذا الأخير أو بعد تسليمه في (المبحث الأول) ، وقد تؤدي هذه النزاعات إلى رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري المثار فيه أمام الجهات القضائية المختصة³ في (المبحث الثاني)⁴.

المبحث الأول:

الاعتراضات الناشئة عن عملية إعداد الدفتر العقاري

لم يغفل المشرع الجزائري عندما اصدر أمر رقم 74-75 المؤرخ في 11 / 12 / 1975 يتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التطبيقية له عن إدراج نصوص خاصة بالاحتجاجات التي يمكن أن تثور خلال عملية إعداد الدفتر العقاري، طالما أنه خول لكل من له مصلحة حق الاعتراض على الإجراءات التي تباشرها

1- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 216.

2- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 144 .

3- معمري امين و سعدي محمد، مرجع سابق، ص 46 .

الهيئات المختصة بالمسح والترقيم، وهذا حفاظا على الحقوق و ضمانها سواء في مواجهة السلطة العامة أو الأفراد على حد سواء¹، وسنحاول تناول الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح في (المطلب الأول) ثم نتطرق إلى الاعتراضات التي ترفع امام المحافظ العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح العقاري

إن الاعتراضات والاحتجاجات التي تظهر بصدد إعداد الدفتر العقاري يسمح القانون بإيدائها أمام لجنة المسح إذا كان الخلاف حول عملية المسح (الفرع الأول)، ومنها ما يسمح برفعها أمام المحافظ العقاري إذا كان الإشكال مرتبط بعملية الترقيم العقاري² (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المنازعات المتعلقة بعملية المسح

تعتبر عملية المسح العام للأراضي أول مرحلة للتحضير وتأسيس السجل العقاري، هذه العملية التي من خلالها يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات، والتحقق من الحقوق والأعباء المثقلة بها مع بيان أصحاب الحق عليها، أين أوكل المشرع للجنة المسح التي تنشئ على مستوى كل بلدية افتتحت فيها أشغال المسح بالإشراف على هذه الأعمال ميدانيا، بالإضافة إلى صلاحيتها في تلقي جميع الشكاوى والاعتراضات، التي تسجل في هذا الصدد

1- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 117 .

2- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 145 .

مهما كانت الطريقة التي تم توصلها بالشكوى (أولا)، لتتولى بعدها بالنظر والأسس المحددة قانونا لذلك (ثانيا)، وبغض النظر عن طبيعة و نوع الاعتراض (ثالثا)¹.

أولا: رفع وقيده الاعتراض أمام لجنة المسح

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية وإعداد جميع الوثائق المثبتة لهذه العملية ، يتولى مدير مكتب مسح الأراضي بإيداع هذه الوثائق ملحقة بمخطط المسح، ويسلمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح الذي يسلم بدوره لقاء هذا الإيداع شهادة يطلق عليها شهادة إيداع تثبت القيام بهذا الإجراء².

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي فور تلقيه وثائق المسح، بتحرير محضر يتم إشهاره في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية والبلديات المجاورة لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم واحتجاجاتهم إذا ما تم المساس بحقوقهم.

يحق للمعنيين خلال مهلة شهر المخصصة للإعلان، الاطلاع على وثائق المسح المودعة و تقديم شكاويهم حول النتائج المتوصل اليها من خلال التحقيق الميداني، يمكن رفع هذه الشكوى من كل ذي مصلحة إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري الذي يكون متواجد بمقر البلدية في الأيام والساعات المعن عنها للجمهور³.

1 - اورحمون نورة، مرجع نفسه، ص 117 .

2- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 117 .

3 - صالح صونية وستوتاح سامية ، مرجع سابق، ص 58

يتم تدوين الشكاوي المقدمة من طرف المعنيين بالسجل المعد لهذا الغرض المخصص من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع¹، التي تشترط أن تتضمن الشروط والبيانات التالية :

- ذكر الهوية الكاملة للمعنيين خلال تدوين أسمائهم ، ألقابهم وعناوينهم.
- تعيين العقار محل الاعتراض بشكل دقيق من حيث الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط .
- ذكر موضوع الشكوى الذي يجب أن يكون واضحاً مع الإشارة إلى جميع الوثائق المرفقة و المدعمة للاعتراض، التي من شأنها السماح للجنة المسح بالبت فيها، غير انه إذا ثبت لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل لجنة المسح أن الشكوى لا تحتوي على المعلومات الضرورية، له أن يقوم باستدعاء المعنيين لاستكمال بيانات الهامة ودعوتهم إلى تقديم كل الوثائق التي من شأنها تمكينهم من إثبات الحقوق التي يدعونها².

ثانياً: النظر في الاعتراضات أمام لجنة المسح

يوضع سجل الاحتجاجات و الشكاوى المقدمة ، أمام لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بناء على طلب المدير الولائي لمسح الأراضي على مستوى الولاية أو بدعوة من رئيسها³، بحضور أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحص كل واحدة منها على حدى.

1 - صالح صونية و ستوتاح سامية، مرجع نفسه، ص 58 .

2 - معمري امين و سعدي محمد، مرجع سابق، ص 40 .

3 - نعيمة حاجي، مرجع سابق ص 83 .

تتولى لجنة المسح دراسة الاعتراضات و السعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر و محاولة التوفيق بينهم، أين يقوم ممثل عن إدارة مسح الأراضي بمهمة كتابة وتسجيل كل المداولات والمناقشات والقرارات المتوصل إليها من طرف اللجنة، هذه الأخيرة التي تتخذ بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس¹، وتتضمن محاضر المداولات احتماليين :

■ إما أن يكون محضر المداولة إيجابيا وذلك في حالة التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، الذي من خلاله يتم التوصل إلى حل مناسب، مما يؤدي إلى تحديد حدود العقارات بصفة نهائية².

■ أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، تتولى لجنة المسح تحديد حدود العقارات بصفة مؤقتة، ويعطى لهؤلاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الاتفاق من أجل اتخاذ احد الخيارين والمتمثلين، إما الاتفاق على الحدود و الأجزاء المتنازع فيها وإبلاغ لجنة مسح الأراضي من أجل أن تتولى تعيين الحدود بصفة نهائية، أما في الحالة العكسية إذا لم تتوصل الأطراف إلى اتفاق تقوم خلال هذه المدة - أي الثلاثة أشهر - برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع . غير أن انقضاء ميعاد ثلاثة أشهر دون تقديم ما يثبت عرض النزاع امام القضاء أو تسويته ، يجعل من الحدود المؤقتة ذا صبغة نهائية

1 - نعيمة حاجي، مرجع نفسه، ص84 .

- تنص المادة 12 من مرسوم التنفيذ رقم 63-76 على: "ان الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الاجل المنصوص عليه في المادة 11 اعلاه تقدم الى لجنة مسح الاراضي من اجل فحصها و تعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة و تحاول ان توفق بين المعنيين . وفي حالة عدم التوصل الى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب ان تكون عليه في المخطط مع الاخذ بعين الاعتبار في الحياة".

باستثناء حالة ثبوت خطأ مادي معترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه، الذي لا تكون لشكواه اي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين¹.
 مما تجدر اليه الاشارة من خلال استقراء مضمون المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، ان نطاق تدخل لجنة مسح الاراضي محدود جدا كونه يقتصر على فحص الشكاوى المقدمة لها واعطاء رأيها فيها مما يجعل ان يكون دورها مجرد استشارة لا يتعدى ولا يرقى إلى قرارات الزامية الخلاف القائم بين الأطراف المتنازعة، وبالتالي عدم فعالية دور هذه اللجنة و هو الامر الذي يستدعي اعادة النظر فيه، خصوصا وأن رئاسة اللجنة يتولاها قاض الذي من المفروض ان تمنح له مثل تلك الصلاحيات التي يتمتع بها عند الفصل في النزاع القضائي ، أين يصدر حكمه فصلا في النزاع، الذي لا يبقى فيه لمن يريد الطعن إلا اللجوء إلى الطرق المقررة قانونا لإلغائه أو تعديله².

ثالثا : تعدد الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

تثار أمام لجنة المسح نزاعات كثيرة تختلف بحسب السبب الذي على أساسه تم رفع الاعتراض، ولا يمكن إجمال هذه الاحتجاجات و حصرها، إلا أن ذلك لا يمنع من التطرق إلى البعض منها كتلك الناتجة بسبب تغيير الطبيعة القانونية للعقارات بسبب تغيير النظام القانوني الذي أصبح يحكم البعض منها كتلك الأراضي التي يصطلح عليها "مالك عرش"

-تتص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 على: "يعطى اجل قدره ثلاثة اشهر فيما يخص الاجزاء المتنازع فيها، الى المالكين من اجل الاتفاق على حدودهم او من اجل رفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة اقليميا. و عند انقضاء هذا الاجل فان الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي ياتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي اثر الا بينه و بين جيرانه المباشرين.

1 و في جميع الاحوال فان التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتم بمناسبة اشغال محافظة مسح الاراضي".

2 - اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 199 .

حيث أصبحت و بصفة رسمية و قطعية ملك للدولة¹، ضف إلى ذلك و في الحالة العكسية الاعتراضات المقدمة بشأن الأملاك المؤممة التي تقرر إرجاعها لملاكها الأصليين ، ناهيك عن تلك المنازعات التي تنشأ حول الحدود الراجع إلى أخطاء أعوان المسح².

1-اعتراضات شاغلي أراضي العرش:

تعرف أراضي العرش أنها : "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،يحوزها الأفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا و المناطق السهبية في الجزائر" ³.

تم تنظيم هذا النوع من الأملاك العقارية بعد الاستقلال، أين اختلف النظام القانوني المطبق عليها كأساس استغلالها ، فكانت أراضي العرش في ظل أمر رقم 71-73 يتعلق بالثورة الزراعية و تكريسا للتوجيه الاشتراكي، مدمجة في صندوق الثورة الزراعية أين سمح باستغلالها في شكل تعاونيات فلاحية، و يصدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية تم إخضاع أراضي العرش لهذا المرسوم بإدراجها ضمن محيطات الاستصلاح.

فضلا عن ذلك صدرت بعدها نصوص قانونية عدة كرسست في مجملها خضوع هذه الأملاك وإدراجها ضمن أملاك الدولة ، ف يصدر قانون رقم 95-26 المعدل والمتمم بقانون

1 -نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 19 .

2 - اورحمون نورة، مرجع نفسه، ص200 .

3 - عمر حمدي باشا، أراضي العرش...، مرجع سابق، ص 88 .

التوجيه العقاري، تم تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة هذا التصنيف الذي يجعلها تخضع في تنظيمها لقانون الأملاك الوطنية¹.

لكن على الرغم من وضوح و صراحة النصوص حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش التي تنطوي ضمن أملاك الدولة، إلا أن الكثير من حائزي هذا النوع من الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع² بها أبا عن جد ، لا يزال في اعتقادهم أن شغلهم لهذه الأراضي يكرس لهم حق الملكية ، وبالتالي قيامهم بإبرام تصرفات عرفية والتنازل عنها، ضف إليها منازعتهم للدولة حول حق الملكية .

تظهر هذه المنازعات في العديد من الحالات ،كالتمسك بالتقادم المكسب، في حين ان هذه الأملاك باعتبارها تدخل ضمن الاملاك الوطنية فهي غير قابلة للتملك مهما كان أمد الحيازة وهو الأمر الذي حسمته المحكمة العليا في العديد من قراراتها³، زيادة على ذلك فان شاغلي أراضي العرش الذي اقبلوا على شرائها بعقود عرفية وأنهم يمتلكون سندات محررة من طرف الإدارة الاستعمارية في فترة الاحتلال، يتمسكون وبصدد عمليات المسح بأحقيتهم في مسح هذه العقارات لفائدتهم ويحررون احتجاجاتهم بشأن هذه العملية .

يلجأ المعارضون على عملية مسح العقارات التي تنطوي ضمن أملاك العرش ورفضهم مسحها لفائدة الدولة من جهة و مطالبتهم في المقابل بمسحها لفائدتهم ويستندون في ذلك إما إلى تقديم سندات رسمية كتلك السندات الممنوحة بصدد عمليات التحقيق

¹ - تم النص صراحة على ذلك في المادة 85 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 / 11 / 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 / 09 / 1995 ، جاء فيها : "تبقى ملكا للدولة ، اراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الامر رقم 71-73 المؤرخ في 8 / 11 / 1971 و ذلك اوفقا للمادة 18 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 / 12 / 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية".

2 - عمر حمدي باشا، اراضي العرش...، مرجع سابق، ص 84 .

- منها ما جاء في القرار المؤرخ في 26 / 07 / 2000 تحت رقم 198170 م ق عدد 01، 2002، ص ص 275-279 وكذا القرار المؤرخ في 25 / 02 / 1998 تحت رقم 150719، إ.ق.غ.ع، ج ر 02 المحكمة العليا، الجزائر 2004، ص

3ص 245-248 .

العقاري الجزئي خلال الاحتلال تطبيقا للسياسة الاستعمارية في القضاء على هذا النوع من الأراضي، أو تقديم سندات عرفية تعاملوا بها عند إبرامهم تصرفات بالتنازل عن هذه الأراضي معتقدين أنهم مالكيين لها وبالتالي أحقيتهم بإعمال جميع السلطات عليها¹.

كما يعتمد كذلك شاغلي أراضي العرش عند مطالبتهم فرق التحقيق بمسح العقار لفائدتهم، بالاستناد إلى نوع آخر من العقود و المتمثلة في عقود البيع الواقف على شرط مع الإيجار، فمثل هذه العقود تم تحريرها من قبل موثقين و قضاة شرعيين أثناء الاحتلال الفرنسي حائزين لعقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار².

إن ما يمكن قوله بصدده مثل هذه الاعتراضات المبنية على التمسك بالملكية في أراضي العرش أنها جميعا تعتبر احتجاجات غير مؤسسة و مردود عليها خصوصا وان لجنة المسح عند دراستها مثل هذه الشكاوى والبحث في الأرشيف، وبالتحديد في مخططات مجلس الشيوخ تجد أن مثل هذه العقارات تدخل ضمن أراضي العرش التي تؤول ملكيتها للدولة دون سواها.

قد لا يقتنع المعارضين بقرار لجنة المسح ليلجؤوا إلى القضاء للمطالبة بحق الملكية هذا الأخير الذي بدوره يقابل هذه الطلبات بالرفض مهما كان السند المستظهر من طرف هؤلاء تأسيسا على قاعدة عدم قابلية الدولة للتملك من الأفراد مهما كانت الوسيلة أو أمد الحياة.

- راجع في هذا الخصوص و بالتفصيل كل من: حاجي نعيمة، اراضي العرش في القانون الجزائري ...، مرجع سابق، ص 132-144 .

2 - عمر حمدي باشا، اراضي العرش...، مرجع سابق، ص 88 .

2- الاعتراضات بسبب تغير الطبيعة القانونية للعقارات :

عمدت الدولة الجزائرية في السنوات السبعينيات، إلى وضع الكثير من الأملاك العقارية تحت حمايتها، يظهر ذلك من خلال عدة نصوص قانونية منها أمر رقم 71-73 مؤرخ في 8 / 11 / 1971 يتعلق بقانون الثورة الزراعية، أين تم التبرع بنسبة كبيرة من الأراضي من طرف الأفراد لفائدة صندوق الثورة الزراعية خصوصا الأراضي الفلاحية، كما تم دمج الكثير من العقارات التابعة للأفراد المتواجدة في المناطق الحضرية ضمن المحافظة العقارية للبلديات اثر صدور قانون الاحتياطات العقارية بموجب أمر رقم 74-26 مؤرخ في 1974 / 02 / 20 .

غير أن عملية التأميم هذه، تم الاستغناء عنها و إلغاء النصوص القانونية المنظمة لها وذلك اثر صدور قانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 / 09 / 1995 ، حيث تقرر وبصفة صريحة إلغاء هذه القوانين المذكورة أعلاه و إعادة جميع الأملاك المؤممة إلى ملاكها الأصليين¹ ، طبقا للإجراءات المقررة قانونا حسب نص المادة 76 من هذا القانون².

لقد أدى الأمر و بصدد طلبات استرجاع الأراضي المؤممة ، إلى بروز العديد من النزاعات أمام القضاء بين الأفراد و الدولة ، و التي امتدت حتى بين هؤلاء و الفرق المكلفة بالمسح الذين يطالبون بأحقيتهم على هذه العقارات تأسيسا على ما جاء به قانون التوجيه العقاري اثر تعديله عام 1995 . فمثل هذه الاعتراضات تتلقاها لجنة المسح التي تحلّل

1 - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، منازعات عقارية...، مرجع سابق، ص ص164-174 .

- تنص المادة 76 على: "تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار أمر رقم 71-73 مؤرخ في 8/11/1971، اعتبارا من تاريخ إصدار قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990..." في حين تضمنت المادة 86 من نفس القانون بخصوص الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية بنصها على أنه: "تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 من الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المذكور أعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية...."

التوفيق بين الأطراف المتنازعة، الافراد من جهة و الدولة من جهة ثانية ن اين يترتب على عدم حل النزاع وديا ، رفع الأمر إلى القضاء خلال المهلة المحدودة قانونا للبت في النزاع¹.

3- الاعتراضات المترتبة عن اخطاء اعوان المسح :

يمكن ان يحدث و بمناسبة القيام بالقياسات لبيان مساحات الأملاك العقارية ان يقع الأعوان المكلفون بالمسح في أخطاء تتعلق بعدم تطابق مثلا المساحة الموجودة والثابتة في سند الملكية مع الوضعية و المساحة الحقيقية للعقار عن مثل هذه الأمور يمكن ان تخلق مستقبلا مشاكل حول الدفتر العقاري الذي سيكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الواردة في وثائق المسح يستعصي عليهم التصرف في أملاكهم .

لقد بنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 07/04/2004²، ووضعت مجموعة من الإجراءات لتسوية مثل هذه الحالات اين يتعين على المعنيين التقدم بعريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة، توجه إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا، كما يمكن تقديم هذا الطلب إلى المحافظ العقاري مباشرة ، الذي يتعين عليه مراسلة مديرية مسح الأراضي خلال الثلاثة أيام التالية لتاريخ وصول عريضة المعني .

يجب على الجهات المعنية البت في هذه المسألة بالتحقق من جديد، والقيام بالتصحيح على أساس الوثيقة الجديدة³.

1 - اورحمون نورة، مرجع سابق ، ص 205 .

2 - راجع المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية-وزارة المالية.

- و هو ما يفهم من نص المادة 12 من مرسوم التنفيذي رقم 62-76 التي تضمنت مايلي: "ان المصلحة المكلفة بضبط

مسح الاراضي لها الصلاحية لمعاينة التغيرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، وذلك من اجل

3ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها".

الفرع الثاني:

الاعتراضات المتعلقة بالترقيم العقاري

يعتبر ترقيم العقارات أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري، كما رأينا سابقا أن الترقيم في السجل العقاري يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظ العقاري فقد أجاز المشرع لكل ذي مصلحة أن يعترض على الترقيم العقاري سواء كان الترقيم نهائيا (أولا) أو كان ترقيم مؤقت بحالتيه (ثانيا).

أولا: الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند الملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز لأشخاص إعادة النظر فيه وذلك أمام القضاء دون أن تقيده بأجل محدود ومسقط، وهذا فتح المجال لرفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري¹، وهذا ما يقلل من أهمية نظام الشهر العيني وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية وضعف الائتمان العقاري.

1 - جديلي نوال، مرجع سابق، ص 70 .

إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد علما أنه في الدول التي أخذت بهذا النظام أي الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة فيه، ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه¹، من الحائز السيئ النية أو من المحافظ العقاري الذي كان مسؤولا عن إهدار حقه، وقد نص المشرع الجزائري على مسؤولية الدولة في التعويض عن الأضرار الناتجة عن مسؤولية المحافظ العقاري، ويفهم أن التعويض يحكم به في حالة تصرف المالك الظاهر المستفيد من الترقيم النهائي في الملكية لفائدة الغير، أو في حالة الحقوق التي رفض المحافظ إشهارها لفائدة الغير.

ثانيا: الترقيم المؤقت

لقد نصت المادة 15 فقرة أولى من مرسوم التنفيذي رقم 63-76، على أن المنازعة في الترقيم المؤقت تقوم أمام المحافظ العقاري في خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، أو يتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري الممسوح باسمه، وتدون كل هذه الاحتجاجات والافتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض، وللمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يحرر محضر عدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر ويبقى بين المحتج أو المعارض مهلة ستة أشهر، تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، وأمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون الخاص حسب المادة 800 من أمر رقم 08-209، يتضمن قانون الإجراءات المدنية

1 - هناء وافي، مرجع سابق، ص 75 .

- تنص المادة 800 من امر رقم 08-09 على: "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".

والإدارية ، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق العيني إذا لم ترفع الدعوى في الآجال المحددة مما أدى إلى إمكانية إعادة النظر في القيد المؤقت¹.

المطلب الثاني :

الإشكالات المرتبطة برفض إيداع المحررات

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا مستوفيا لكافة الشروط و القواعد السابق ذكرها ، و مرفقا بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع².

اما إذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك ،يتعين من المحافظ العقاري رفض ايداعه بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري ، والأوراق المرفقة بها وتبيان وجه النقص و الخلل فيها، والكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات.

في كلتا الحالتين ، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات و الوثائق وفقا لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ من خلال رفض الإيداع (الفرع الأول)، و رفض الإجراء (الفرع الثاني).

- مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 112، انظر المستشار معوض عبد التواب "الشهر العقاري والتوثيق " منشأة

1 المعارف بالاسكندرية، 1986 ،ص 39 .

- صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الاثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا، الدفعة 172، الفترة التكوينية 2006/2009، ص 39 .

الفرع الأول:

رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع وقت الإيداع، فبعدما يعاين المحافظ عيبا كفيلا بتبرير هذا الرفض يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ هذه الوثائق، مؤرخة وموقع عليها، ويستطيع الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد، وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات ولا يمكن القيام بالشهر إلا عند تاريخ الإيداع الجديد إذا كان هناك إيداع وتم قبوله¹.

والمحافظ العقاري مطالب من خلال مدة خمسة عشر يوم (15) من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف، وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة².

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري و كلي ،يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي³:

1 - صادقي نبيلة ، مرجع سابق ،ص 39 .

2 - صادقي نبيلة، مرجع نفسه، ص 39 .

-تنص المادة 106 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76:"في جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ الإيداع أو يرفض فيها الإجراء فإن الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من اجله الاشهار حتى و لو كان السهو او عدم الصحة او الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات او الاطراف او بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب اشهارها".

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لان الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.
- حالة المزادات حسب قطع الأرض، والبيع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيع المتميزة.
- إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات، أو رهون، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

أولاً: أسباب رفض الإيداع

هناك ثمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر، منها ما هو متعلق بغياب احد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما يتعلق بوجود نقص، أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع¹، هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 و يمكن إجمالها في النقاط التالية:

- في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط والكيفيات السابقة الذكر .

1 -صادقي نبيلة، مرجع سابق، ص 39 .

- عند عدم تقديم اي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب بأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

- عندما تكون الجداول المودعة من اجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95، 98 من المرسوم رقم 63-76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك .

- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بان العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل .

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات .

وعليه فانه و من خلال عرض أسباب رفض الإيداع ، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع و هي الحالة التي أوردها المشرع المصري و الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع ، وإسقاط الأسبقية فيه¹.

بالإضافة إلى هذه الحالات ، هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل²، يمكن إجمالها فيما يلي :

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

1 - صادقي نبيلة، مرجع سابق، ص 40 .

2 -أمر رقم 105-76 مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد81 ، صادر في 1976/12/18 .

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

ثانياً:كيفية رفض الإيداع

قبل أن يتخذ المحافظ العقاري قراره القاضي برفض الإيداع ، لابد عليه ان يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تتطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من اجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في اقرب الاجال الممكنة¹.

أما عن كيفية رفض الإيداع ، فلا بد ان يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض ، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك و يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف² بطريقة غير مباشرة و على المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض و ان كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 غير انه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي 15 يوما من تاريخ الإيداع وهذه المدة غير محترمة من الناحية العملية لكثرة و كثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ³.

1 -صادقي نبيلة، مرجع نفسه ، ص 41 .

2-يقصد بالأطراف ، طرفي العقد أو بقية الأطراف التي لها علاقة بموضوع التصرف مثلا القيم ، الورثة ... الخ .

3-تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63-76"عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم اشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فانه لا يقوم بالتاشيرات على البطاقة العقارية ، و يبلغ في اقصى اجل قدره 150 يوما من تاريخ الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الاشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في اصل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول ."

أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول، أو بواسطة تسليم للموقع على التصديق مقابل اقرار بالاستلام.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى (4) أربعة ملفات فرعية ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض ، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي ، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض ، مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي استند إليه 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 المحددة أعلاه ، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر احد الطرفين :

أما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع و بالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي و إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري ، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

الفرع الثاني :

منازعات رفض الإجراء

قد يحدث ان يقبل المحافظ العقاري ايداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق و الكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف و العقارات بكيفية نافية للجهالة ، أو عند عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو ان التصرف الذي يحمله المحرر مخالف

للنظام العام و الآداب العامة وهو ما تشير اليه المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹.

استنادا إلى أن القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يقيد تنازله عن قطعة ارض لم يتم إشهاره من طرف المحافظ العقاري بناء على المادة 105 أعلاه.

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية ، فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات و الكيفيات المحددة في رفض الإيداع².

أولا : أسباب رفض الإجراء

إن أسباب رفض الإجراء ،تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع ،حماية للمتعاملين ، و قد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، حيث يمكن تعدادها في حالة :

- الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة و غير متوافقة .
- مراجع الإجراء السابق و الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون ، و الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر³.

- تنص المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63-76 على : "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع او سبب العقد ليس غير مشروع او مناف للاخلاق او مخالف للنظام العام بكل وضوح"، و في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2000/06/12 ملف رقم 203106 لا يؤيد القرار 1 المستأنف الصادر عن الغرفة الادارية الرامي الى رفض الدعوى لعدم التأسيس.

2 -صادقي نبيلة، مرجع سابق، ص 42 .

1-تنص المادة 95 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على: "يمكن ايضا طلب تسجيلات الرهون او الامتيازات المجددة من دون تقديم سند".

- تعيين الأطراف و العقارات في الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية .

- صفة المتصرف أو الحائز الأخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية .

- التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 يكشف بان الحق قابل للتصرف.

- يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

- يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالف للنظام العام .

وما يلاحظ على المشرع الجزائري ، أنها أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر على عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله انه دافع للرفض¹.

ثانيا : كفيات رفض الإجراء

بعد قبول الإيداع، والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير انه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الإجراء، فان هذا الأخير يوقف ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76².

1-صادقي نبيلة، المرجع السابق ص 42 .

ولغاية اعلام الغير يرفض الإجراء ويلتزم المحافظ العقاري بتبليغ القرار إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، و ليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشر ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشراً أو من تاريخ الإشعار بالاستلام ، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها، وعلى الموقع على التصديق ، اتخاذ احد الحلين:

الحالة الاولى:

الحل الاول: قبول بإيداع :

وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له- اي خلال مدة خمسة عشر يوماً من رفض الإجراء _ حيث انه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولى بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية¹ التي تحمل عبارة اجراء قيد الانتظار.

الحل الثاني: رفض إيداع:

وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له ،أو يعلن عدم قدرته على التصحيح حيث في هذه الحالة ،يقوم المحافظ العقاري، بتثبيت قراره و يصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا في ذلك احكام المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي

1- تنص المادة 107 من المرسوم رقم 76-63 على: "عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة او خلافات او عدم اشهار سند المتصرف او شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فانه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية ،ويبلغ في اقصى اجل قدره 15يوما ابتداء من الايداع ،عدم الصحة او الخلاف او عدم الاشهار المكتشف الى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في اسفل الصور الرسمية او النسخ او الجداول" .

2-صادقي نبيلة، مرجع سابق ص 43 .

. وعلى المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات و عند الاقتضاء على البطاقة العقارية و دفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار .

والمحافظ ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية ايام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم الممنوحة للتسوية. وعليه ارجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موسى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتقاضي القياس عليها في حالة الاشهارات المتتالية لنفس العقار .

غير انه من الناحية العملية قد يتلقى المحافظ العقاري حالات اين تكون فيها العقود و الوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، و تبين له بعد ذلك ان الإجراء كان من الواجب رفضه.

في مثل هذه الحالات و على المحافظ اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون اتباعه اجراءات رفض الإجراء النهائي مع ضرورة ابلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 1991/03/02 يطلب عن طريقها ابطال اثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري .

يتبع اجراء رفع الدعوى ايداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من اجل شهرها حماية لحقوق الغير، في انتظار صدور الحكم النهائي. و رفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات يستمد اساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27¹ التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين، وبدون اي شرط لكل

¹-المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27،المتمة بالاملاك الوطنية مجمع النصوص لسنة 1998 المديرية العامة 1-للاملاك الوطنية،وزارة المالية .

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 .

وفي كل الأحوال، مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء ، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة .

المبحث الثاني:

احكام دعوى المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري

لم يجعل المشرع الجزائري شهر الحق سندا قطعيا على الملكية ، بل مكن من إثبات عكس ذلك ، و أجاز الطعن في الحق المشهر و لو تحصل المعني على الدفتر العقاري.

فحجية الدفتر العقاري نسبية في القيد الأول عند تأسيس السجل العقاري ، و ذلك لأن المشرع كما ذكرناه سابقا ،قد نص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها ،و بالتالي إمكانية إلغاء الدفتر العقاري.

ينتهي الترقيم النهائي في البطاقات العقارية إلى تسليم سند ملكية للشخص الذي تم لصالحه تحرير دفتر عقاري وله القوة الثبوتية من تاريخ تسليمه، و ما على المعارض إلا توجيه طعنه أمام القضاء الإداري لإلغائه، ويعد الدفتر العقاري قرار إداري يصدر من المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه موقع العقار محل الترقيم¹. قبول هذه الدعوى يتوقف على مجموعة من الشروط (المطلب الأول)، مع رفعها أمام الجهة القضائية المختصة لترتب أثارها من الناحية العملية (المطلب الثاني).

1 - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 149 .

المطلب الأول:**شروط رفع دعوى إلغاء دفتر العقاري**

يتم قبول دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة إذا توفرت الشروط المتعلقة بالشكل المقررة قانوناً (الفرع الأول) والشروط المتعلقة بالموضوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول:**الشروط الشكلية**

حتى يتم الفصل في دعوى إلغاء دفتر العقاري لا بد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي ، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصراً على دعوى إلغاء دفتر العقاري¹.

أولاً: الشروط العامة لإلغاء دفتر العقاري :

وفقاً للمادة 13 من قانون رقم 08-09 يتضمن: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ". وفقاً للمادة يشترط لإعمال الرقابة القضائية توفر عدة شروط منها ما يتعلق بالصفة ومنها ما يتعلق بالمصلحة القائمة في الحال أو المحتملة .

1 - صرادوني رفيقة، مرجع نفسه، ص 155 .

وردت المادة المتقدم ذكرها عامة بحيث شملت جميع الدعاوي سواء تلك المتعلقة بولاية القضاء العادي أو أعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري، على غرار المشرع الفرنسي الذي يرى عدم الزامية وجود الصفة بعد رفع الدعوى¹.

يشترط لرفع دعوى إلغاء دفتر العقاري توفر المصلحة والصفة، وتكون قائمة من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى فلا بد أن تقتصر على المتضرر من إعداد دفتر العقاري سواء في ملكيته أو حقوقه العينية العقارية، وبالتالي تأثر المدعي من جراء القرار الإداري المطعون فيه تأثيرا مباشرا وفي هذا النطاق تكون الصفة قائمة وذلك حالة وجود مصلحة مباشرة لرافع الدعوى وهو إجراء شكلي جوهري يؤدي إلى إلغاء الدعوى شكلا في حالة انعدام الصفة². زيادة إلى الشرطين السابقين لابد ان يتحقق شرط الأهلية وهو ما تطرق إليه المشرع من خلال المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ..."³.

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن شرط الأهلية من الشروط التي تؤول إلى بطلان الدعوى بطلان مطلق، يثيره القاضي من تلقاء نفسه حتى إذا لم يثره أطراف الدعوى .

ما يمكن قوله في هذا الشرط انه يختلف حسب كون الشخص طبيعى أو معنوي، أو عام، فبالنسبة للأشخاص العاديين يتوفر حين بلوغ سن الرشد و لا يحتوي على عارض من عوارض الأهلية، ففي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها فتطبق أحكام المواد 44 و 42، 43 وكذا

1 - شادية ابراهيم المحروقي، الاجراءات في الدعوى الادارية، دراسة مقارنة، دار الجامعية للنشر، الاسكندرية 2005، ص 115-118 .

2 - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 147 .

- المادة 40 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر عدد 78، الصادر في 30/09/1975 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05-10، مؤرخ في 20/06/2005، ج ر عدد 44، الصادر في 26/06/2005، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-05، مؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 31 الصادر في 13/05/2007.

المواد 81 إلى غاية 125 من قانون الأسرة. ففي حالة كون المدعي عليه شخصا من أشخاص القانون الإداري يتم تمثيله من طرف الشخص المختص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

يتم تمثيل الدولة في النزاعات العقارية مع الأفراد أثناء الطعن القضائي في عملية إلغاء الدفتر العقاري طبقا لما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1990 من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولاية و تكون عريضة الدفاع و المذكرات موقعة من طرف وزير المالية باسم الدولة²، أما بالنسبة للطرف المدني الزامية التمثيل بمحامي وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حتى تقبل الدعوى و لا ترفض شكلا³.

ثانيا: الشروط الخاصة لإلغاء الدفتر العقاري :

عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، يجب مراعاتها قبل رفع الدعوى قضائيا سواء ما تعلق بقاعدة الاختصاص أو بالميعاد.

- تنص المادة 828 من قانون رقم 08-09 ، يتعلق بالاجراءات المدنية والاداريةعلى: "مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الادارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني، يمثل الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي و الممثل القانوني 1بالنسبة للمؤسسات ذات الصيغة الادارية".

- اورحمون نورة، مرجع سابق، ص227، انظر ايضا القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الصادر في 20/02/1999، ج ر عدد 20 الصادر في 36/03/1999.

- تنص المادة 826 من أمر رقم 08-09 على: "تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الادارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة".

1- شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري :

تعهد ولاية النظر في الدعاوي المنصبة على الدفتر العقاري إلى كلا من القضاء العقاري المدني من ثم استظهاره كسند اثبات الملكية سواء الملكية أو الحقوق العينية¹.
ولكن بما اننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري (الذي يصدر في حقيقة الامر في شكل قرار إداري من قبل المحافظ العقاري)²، و عليه يؤول الاختصاص في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية .

تنص المادة الأولى من القانون العضوي رقم 98-02 على: "تنشأ المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية ...". وهو ما ينسجم مع المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يؤول الاختصاص في المادة الإدارية للمحاكم الإدارية كدرجة أولى وتكون أحكامها قابلة للاستئناف امام مجلس الدولة وفقا للقانون العضوي رقم 98-01، ووفقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بينت المادة ان مجلس الدولة عبارة عن جهة قضائية تفصل ابتدائيا و نهائيا في بعض الدعاوي و كجهة استئناف و نقض في بعض الحالات رغم نص المشرع على اختصاص المحاكم الإدارية بالولاية في المادة الإدارية إلا أنها نظرا لعدم تنصيب المحاكم الإدارية بشكل كامل، عمد المشرع إلى الاعمال بالغرف على مستوى المجالس القضائية بصفة مؤقتة إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية نهائيا، ويتولى الفصل في دعاوى إلغاء قرار اداري أو تفسير

- يؤول ولاية الفصل في منازعات الدفتر العقاري إلى القاضي العقاري حالة اتصاله بحقوق عينية ثابتة بموجب الدفتر العقاري ، تاسيسا على احكام المادة 40 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية : "... في المواد العقارية أو الاشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الاجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالاشغال العمومية ، امام المحاكم التي تقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال " .

1 - يقصد بالقرار الإداري كل عمل قانوني يصدر عن هيئة إدارية بصفة انفرادية ، محدثا أذى بحد ذاته ، و ذلك بإنشاء مركز قانوني أو تعديله أو إلغائه ، لقد ذهب الفقه الفرنسي لتقديم تعريف أدق على انه : "عمل نافذ منفرد يصدر عن سلطة إدارية ، و يكون متمتع بالقوة التنفيذية ..."

وفحص المشروعية الذي يكون صادر عن الولاية و المصالح الغير الممركزة عن مستوى الولاية، وفي الغالب ينصب على إلغاء احد بياناته¹ أو حالة ثبوت خطأ المحافظ العقاري و تتولى محكمة موقع العقار الفصل في الدعوى .و لقد جاءت في هذا الصدد المذكرة رقم 2 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2007/12/12، التي جاء فيها : "عن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية و نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية ."

ولكن في الواقع يتضارب تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية بحيث نجد جهات القضاء العادي رغم عدم اختصاصها في إلغاء القرارات الإدارية التي يدخل من ضمنها الدفتر العقاري الا انه يفصل في الدعوى² رغم حصر اختصاصه بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية الثابتة بموجب دفتر عقاري مثل عقد الوصية، دعوى الطرد من الملكية ،...³.

2-ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري :

حول المشرع الجزائري في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123⁴، لأطراف المتنازعة على الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي و اعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي حيث يؤول ولاية الفصل في الطعن إلى القاضي الإداري حالة

1-مذكرة رقم 91-08 مؤرخة في 2007/12/02، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.
-انظر في هذا الصدد قرار رقم 28-11، مؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، الجزائر 2005 ، ص 333-338 .

3-راجع المادة 40 فقرة اولى من قانون رقم 08-09 يتعلق بالاجراءات المدنية و الادارية، مرجع سابق .
-تنص المادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 على: " لا يمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء .و اذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لاحكام المادتين 13 و 14 اعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت الى غاية صدور حكم قضائي نهائي".

كون احد أطراف الدعوى من الأشخاص المحددة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الا يشوبه البطلان¹ و صدور سند من المحافظ العقاري .

ما نلاحظه أيضا عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يعني الاعتمال بقاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى. مما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء هذا الدفتر، إلا ان المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري يبقى مهددا في ملكيته خلال هذه المدة مما ينقص من قوة هذا السند في الاثبات على غرار تشريعات المقارنة التي تتحدد بسنتين ، خلافا لما نجده في الترقيم المؤقت اين حددت مدة الطعن فيه خلال 06 اشهر استنادا إلى المادة 15 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 و تسري هذه المدة على جميع الترقيمات المؤقتة سواء كانت لمدة 04 اشهر للأشخاص الحائزين على شهادة الحياة أو لمدة سنتين لغير الحائزين على سند.

3- شهر العريضة الافتتاحية للدعوى :

يجب على رافع الطعن القضائي لإلغاء دفتر عقاري، بما انه ينصب على سند ملكية عقارية أو حق عيني عقاري اشهار عريضة افتتاح دعوى بشكل الزامي وفقا للمادتين 17

1- و هو ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 392317 المؤرخ بتاريخ 2007/03/14 : "...حيث تنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على ان تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف امام المحكمة العليا في جميع القضايا ايا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو احدى المؤسسات ذات الصيغة الإدارية طرف فيه حيث ان كلا من وكالة مسح الاراضي و المحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع اداري كانتا طرف في النزاع و مع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي و هو من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى مما يستوجب بالتالي القول ان قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص اعلاه و بذلك عارضوا قراراته للنقض و بما انه لم يبق ما سيلزم الفصل فيه من جديد يعد الفصل في هذا الجانب القانوني . مما يعين النقض بدون احالة وفقا للمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف و تحميل المطعون صدهم المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية " مجلة المحكمة العليا عدد 01، 2007، الجزائر، ص 441 .

و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكمن أهمية الإشهار في إعلام الغير بوجود نزاع حول الدفتر العقاري¹ ويعد هذا الشرط من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه .
وعليه للفصل في الدعوى لابد من استيفاء الشروط الشكلية لرفع الطعن القضائي وكذا الشروط الموضوعية.

الفرع الثاني:

الشروط الموضوعية

يتم رفع دعوى قضائية ادارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعي استيفاؤها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن و عدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال². و باعتباره قرار اداري يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري سواء عدم الاختصاص (موضوعي أو زمني أو مكاني) بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات حيث عمد المشرع إلى اتباع شكلية محددة لتحريره و استيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح و تحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري و ذلك لعدم المشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حينما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة

1-تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76 -63 على: "تشهر الدعاوى القضائية و التي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لاحكام المادة 85 ادناه" .

- وتنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على: "ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها،لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 /12/ 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل التجاري،وإذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تاشير الاشهار".

2 -اورحمون نورة،مرجع سابق، ص 231.

وعليه يؤسس المدعي دعوى لإلغاء الدفتر العقاري. ولكن في الغالب يتحقق عيب مخالفة الإجراءات لإلغاء الدفتر وكذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في اراضي مجهولة و ظهور سندات ملكية بعد اصداره اما فيما يخص عيب الشكل في الغالب لا يتحقق و ذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد¹ واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها ونفس الشيء يقال حول عيب السبب لأنه لا يمكن اصدار دفتر عقاري دون عدم انشاء مراكز قانونية.

يجب عرض القرار امام الجهة القضائية التي تختص بالفصل في الدعوى، ويتم الاعتماد على التسوية الودية (عن طريق الصلح) في حالة عدم الوصول إلى الصلح يتم اللجوء إلى عرض النزاع امام الجهة المختصة بعد استيفاء الشروط السالفة الذكر فيقوم المدعي بطلب إلغاء الدفتر العقاري يستند في اثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه الممسوح للغير، أو حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه إلغاء هذا القرار².

1- صرادوني ربيعة ، مرجع السابق ص 155 .

2- لم تعد دعوى الالغاء مجرد تظلم او طعن إداري بل اصبحت دعوى قضائية ترفع طبقا للنظام القانوني للدعوى القضائية طبقا لقانون الاجراءات المدنية و الإدارية فدعوى الالغاء هي دعوى يرفعها احد الافراد امام القضاء الاداري فيها اعدام قرار اداري مخالف للقانون، و تقام دعوى الالغاء بإيداع عريضة لدى كتابة ضبط الهيئة القضائية مستوفية للشروط العامة من مصلحة و صفة و أهلية ومن شروط خاصة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 63-76 الخاصة بشرطي الميعاد و شهر الدعوى، و يتم شهر الدعوى عن طريق التأشير الهامشي لإعلام الغير بقيام نزاع حول منح الدفتر العقاري، فيمنع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع او الهبة او أي تصرف آخر.

بعد توفر هذه الشروط يتم التأكد من مشروعية القرار الاداري المطلوب إلغاؤه، و اسباب الحكم بإلغائه 5 و هي: عيب عدم الاختصاص عيب إساءة استعمال السلطة، عيب انعدام السبب، عيب الشكل و الإجراءات عيب مخالفة القانون. انظر: حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 59 .

المطلب الثاني:

تحديد الاختصاص القضائي وأثار الحكم بالالغاء

الفرع الاول:

تحديد الاختصاص في دعوى الغاء الدفتر العقاري

باعتبار انه يترتب عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من النزاعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو ما خص منها بإلغاء الدفتر العقاري ، فقد عالج المشرع هذه النقطة المهمة من خلال نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 67-63 المشار اليه بأنه تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب احكام المواد 12، 13، 14 من نفس المرسوم من طرف القضاء و عليه و عملا بهذا النص فان اعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم اداريا انما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية¹ .

إلا انه قد طرح الاشكال في الواقع العملي حول الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري ، فذهب البعض إلى ان القضاء العادي اي "القضاء العقاري" هو المختص و له ولاية النظر في ذلك على اساس ان الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري² .

إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك و خول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما ان الدفتر يشكل قرارا اداريا صادر

1- ترى الاستاذة محمدي فريدة انه ما دام يمكن الطعن في الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، فحسبها هل ان المشرع بهذه الامكانية حل مشكلة اثبات الملكية، فهي ترى انه مازال يدور في حلقة مفرغة، انظر: حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 59 .

2- سراي فتيحة، مرجع سابق ص 166 .

عن المحافظ العقاري¹، ومن جهة أخرى استقرت المحكمة العليا على مبدأ مماثلاً لمبدأ مجلس الدولة، وهو انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع².

ومنه نتطرق إلى الجهة القضائية المختصة بالإلغاء وهذا في ظل كل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى (أولاً) وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري المفعول (ثانياً).

✓ أولاً : الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى :

طبقاً للاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص إلغاء الدفاتر العقارية فقد اعتمد مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم 034825 فهرس 898 فكرة ان الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية لذا فهي مستندات ذات صبغة ادارية يرجع مجال الفصل في الغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة، و هذا ما كرسته المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية .

وفي اجتهاد آخر مؤرخ في 2007/10/24 فهرس رقم 1236 اعتمد اساسا على ان مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقاً للمادة 93³ و ما يليها من قانون 90-09 المتعلق بالولاية ،وكذا المرسوم 94-215 و يكون الطعن في قراراتها

1-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 115 .

2-قرار رقم 392317 المؤرخ في 2007/03/14 مجلة قضائية لسنة 2007 العدد 01 .

3-تنص المادة 93 من قانون 90-09 على:

من اختصاص الغرفة الجهوية وهذا حسب المادة 7 فقرة 1 من قانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية، وهذا ما استقر عليه مجلس الدولة¹.

فهذه الاجتهادات صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى وفقا للتعديلات التي اجريت عليه حيث اصبح إلغاء القرارات الولائية أي الصادرة عن الولاية من اختصاص الغرف الإدارية الجهوية لدى المجالس القضائية ، إذ اعتبر مجلس الدولة ان هذا الدفتر هو قرار ولائي يخضع اختصاص النظر في الغائه إلى الغرف الجهوية².

ولكن هناك تناقضات في الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة ، ذلك انه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، فإن مديرية الحفظ العقاري لا تخضع لسلطة الوالي ، وإن الدفتر العقاري لا يعتبر قرارا اداريا صادر عن الوالي، وبالتالي فان الاختصاص يكون للغرف الإدارية المحلية على اعتبار ان الدفتر العقاري هو سندا اداريا و باعتبار كذلك المحافظة العقارية هي طرفا في دعوى الإلغاء³.

✓ ثانيا : الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الساري المفعول :

اما بالنسبة للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فقد جاء بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري ، فنصت المادة 800 منه على ان:"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو احدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ".

¹-جديلي نوال، مرجع سابق ص ص 62- 68

²- حشود نسيمية ، مرجع سابق ص 60 .

³-بومجان حنان ، مرجع سابق ص 85 .

كما نصت المادة 1/801 منه على ان: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في:- كل دعاوي الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ،
- البلدية و المصالح الإدارية الاخرى للبلدية ،
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .

و يفهم من هاتين المادتين ان الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري باعتباره قرارا اداريا أو سندا اداريا بصفة عامة يكون من اختصاص القضاء الإداري و ذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي ،اي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل اساسا في الطعن في سند أو قرار اداري¹.

فقد جاء القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما اسلفنا القول بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الاختصاص بين هياكل القضاء الإداري بحيث ارجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا للمادة 800 منه، دون الاشارة في اي مادة من مواده إلى وجود ما يسمى بالاختصاص الجهوي ، بحيث تم إلغاء الغرف الجهوية بموجب هذا القانون و كانت المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الملغى تنص على ذلك.

كما أكدت المادة 801 من القانون رقم 08-09 المذكور اعلاه على ان الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بقطع النظر عن الجهة المصدرة حتى و لو كانت الولاية .

وحسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ان دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري باعتباره وثيقة مشهرة لابد من شهرها في

1-سراي فتيحة، مرجع سابق ص168

المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا، وهو ما تضمنته المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

الفرع الثاني:

أثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص فإن هذا الإجراء له أثر موقوف، ويتم تجسيد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأنه لم يكن²، كون القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، و سنتناولها في فرعين: اثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الاطراف(اولا)، و اثر الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الادارة(ثانيا) .

اولا: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاءه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإن بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات³.

¹-تنص المادة 519 من قانون رقم 08-09 على: "ترفع الدعوى امام القسم العقاري وينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ او الابطال او التعديل او نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

²- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 165.

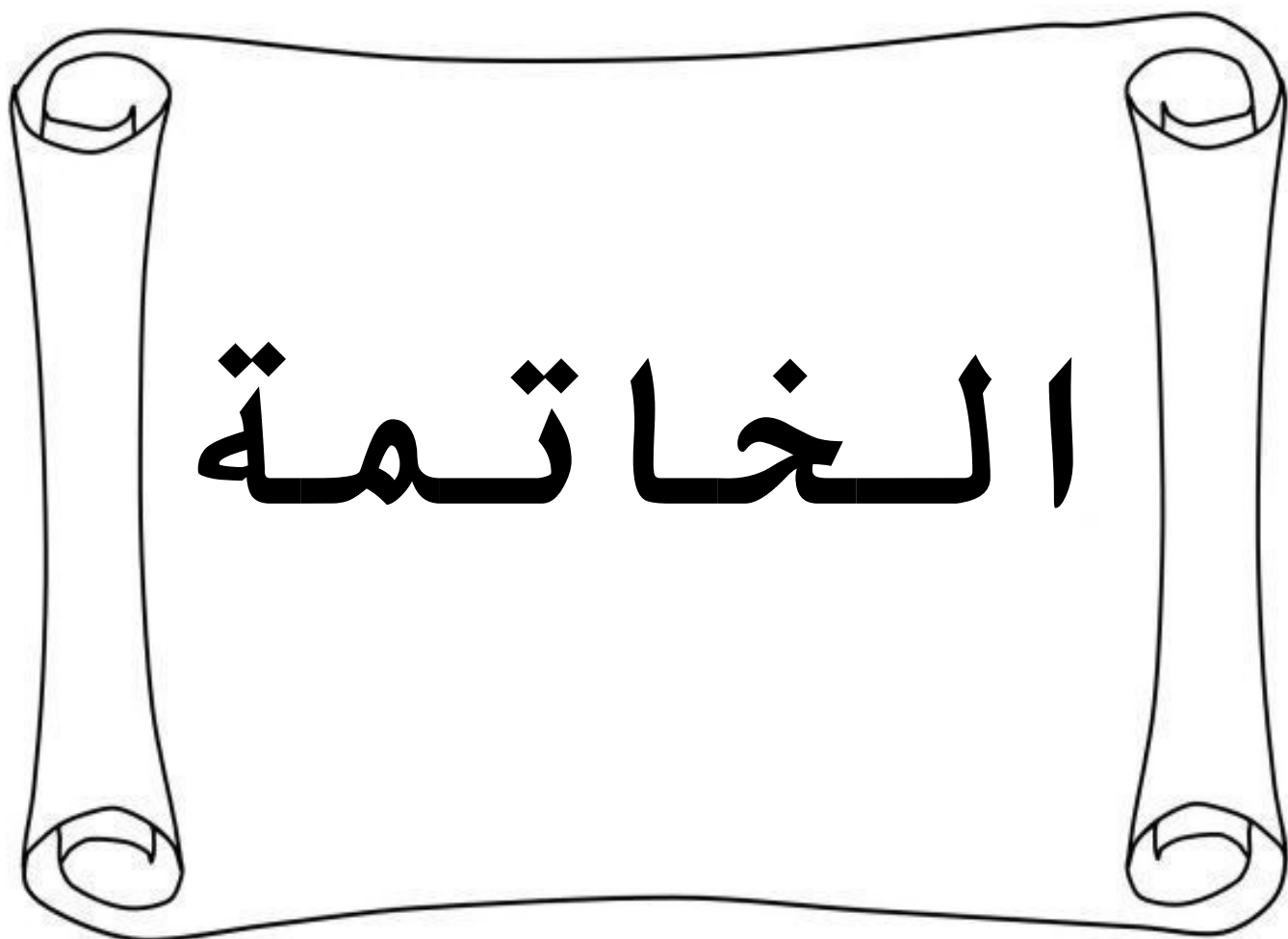
³- هناء وافي، مرجع سابق، ص 84 .

ثانياً: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لم يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية¹، ذلك لأن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع إلى البيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تثبيت القرار كونه إجراء شكلي².

1- ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 159.

2- هناء وافي ، مرجع سابق ص 85.



خاتمة:

في الأخير نستنتج أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية والفعلية، ويتم تسليمه للمالك عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي، وإعداد السجل العقاري، كما يعتبر الدفتر تكريسا للنظام الذي انتهجه المشرع الجزائري حيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموع الملكية وليس بالشخص ذلك أنه:

لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

الشخص يمكن أن يكون له أكثر من دفتر إذا كان يملك أكثر من مجموعة ملكية.

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

إن مثل هذه الحجج رغم قلتها جعلنا نقول وبدون تردد أن الدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، لذا يجب أن يستمد هذا النظام خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، وحجة وقدرة على تطهير التصرفات بالتالي عدم قبول مبدأ التقادم المكسب في الأراضي التي يكون لملاكها دفاتر عقارية، لذلك فالحقوق العينية المنشأة أو الناقلة أو المعدلة لا أثر لها بالقيد في السجل العقاري غير أن هذا الاستنتاج المنطقي لا يتوافق مع المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في التشريع الجزائري نسبيته لإمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق تم شهرها وفقا لما ورد في نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، كما أن إلغاء الدفتر العقاري لا يخضع لأية ضوابط أو معايير قانونية، لإضافة إلى أن المحاكم الجزائرية بقدر ما قبلت دعاوى إلغاء الدفتر العقاري التي تنقص من حججه بقدر ما افتقدت إلى دعاوى تطرح مسؤولية المحافظ العقاري والدولة عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص من جراء القيد وما قد يلحق بهم من إهدار للحقوق.

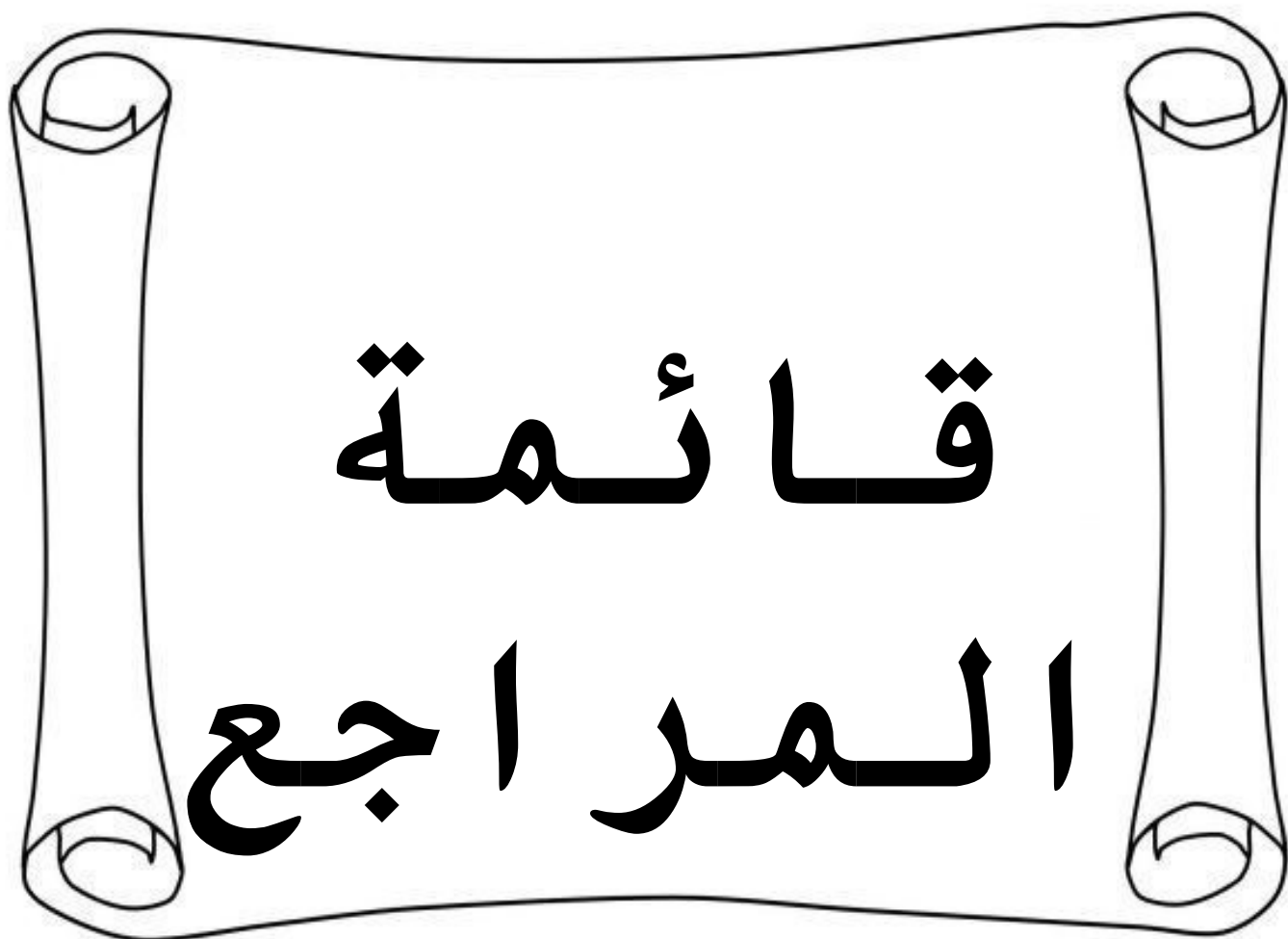
كما أن نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي والتي تكلف الدولة أموالا باهظة وإمكانات كبيرة، فالجزائر حتى وبعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك

العالمي فالأغلبية الكبرى للبلديات لم يتم المسح بعد، ولهذا نضع جملة من الاقتراحات قد تساهم في إيجاد حلول لهذه المشاكل:

منح الدفتر العقاري حجية القيد كاملة ، وذلك بإلغاء المادة 85 من المرسوم رقم 76-63، التي أجاز المشرع من خلالها إعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يترتب عليه منح الدفتر العقاري، إن كان لا بدّ من الإبقاء على هذه المادة فعلى الأقل وضع ضوابط ومعايير خاصة وواضحة لإلغاء الدفتر ضمنا لاستقرار المعاملات العقارية.

النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب فوق الأراضي الممسوحة والتي سلمت فيها الدفاتر العقارية، كما يتعين فتح المجال لدعاوى المسؤولية ضد أخطاء المحافظ العقاري حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطاء المحافظ العقاري حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطائه ليس له إلا أن يرفع دعاوى التعويض بحجة ان الشهر له أثر مطهر فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة، ويخصص صندوق التعويض للمالك الحقيقي الذي كان غائبا أثناء عملية المسح، والذي أهدرت حقوقه حفاظا على استقرار الملكية العقارية ولتفادي المشكل المالي لعملية مسح الأراضي العام الذي يعد اكبر عائق أمام هذه العملية، ويجب إعادة النظر في آليات المسح ذلك ان النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يوصفها الآلية القانونية لعملية المسح لم تخدم إطلاقا عملية المسح حتى بالنسبة لموظفي المحافظة العقارية.

كما أن الوثائق المسحية باعتبار الآلية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي ويجب الاهتمام بالموارد البشرية من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة لتحفيزهم وتشجيعهم على العمل بالإضافة إلى تكوينهم المستمر لمسايرة التطور التكنولوجي نظرا للطابع التقني لعملية المسح.



اولا :الكتب :

- 1- جمال بوشنافة ، الاثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، طبعة 10، دار هومة ، الجزائر 2014 .
- 3- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 4- حاجي نعيمة ،المسح العام و تاسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 5- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي ، الجزائر 2009 .
- 6- شادية ابراهيم المحروقي، الاجراءات في الدعوى الادارية، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005 .
- 7- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 9-أسباب كسب الملكية - دون ذكر الطبعة، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1970.
- 8- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011 .
- 9- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، طبعة 02 ،دار هومة، الجزائر، 2015.

2 : الرسائل والمذكرات الجامعية :

أ-الرسائل:

1- رحايمية عماد الدين - الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص: قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2014 .

ب- المذكرات :

1- ارحمون نورة - اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري - مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2012.

2- صرادوني رفيقة - ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر - مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الاجراءات الادارية،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2013 .

3- هناء وافي - اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة - مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري ،الجزائر 2013.

4- صادقي نبيلة - الدفتر العقاري و دوره في الاثبات في القانون الجزائري - مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الفترة التكوينية 2006-2009 .

5- بومجان حنان - الدفتر العقاري في التشريع الجزائري -مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة تبسة ،سنة 2009 .

- 6- بوزيتون عبد الغني - دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2010.
- 7- معمري امين و سعدي محمد - حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية و المنازعات المتعلقة بها - جامعة د يحي فارس بالمدينة، معهد العلوم القانونية و الادارية ، سنة 2009-2010 .
- 8- جديلي نوال- الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به - دراسة تحليلية وصفية ، مذكرة ماجستير ، البلدية، 2007.
- 9- سراي فتيحة - اثبات ملكية الاراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة في القانون الجزائري - مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون الخاص ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 2011-2012.
- 10- صالح صونية، ستوتاح سامية-سندات اثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري - مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص :القانون العام الداخلي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014 .
- 11- زبدة نور الدين - آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة - رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، الجزائر 2011.
- 12- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية-تخصص قانون عقاري-جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2008-2009 .

3- المقالات :

- 1- د. اقلولي، ولد رابح صافية، السند الرسمي كالية لاثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، مجلة سداسية تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2013 ص ص 07-18 .
- 2- باخوية دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم النهائي للعقارات، مجلة القانون العقاري، العدد 2014/01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة الافريقية، أدرار، ص ص 153-166 .
- 3- جغلول زغدود، نعيمة حاجي -المسح العقاري بين التشريع و التطبيق في الجزائر - معارف العدد 14 / 2013، جامعة اكلي محند اولحاج، ص ص 237-255 .
- 4- مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي 2006، ص ص 15-20 .
- 5- محمد كنازة، الدفتر العقاري، البحوث العلمية و الدراسات، العدد 5 / جويلية 2005 ، المركز الجامعي الوادي.
- 6- محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المحاماة، العدد 2007/03 ، الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين، ناحية باتنة.
- 7- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 2002/08، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر .

رابعاً: مداخلات :

1- نسيمه حشود، القيمة القانونية للدفتري العقاري ملتقى مغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، يومي 02 / 03 جوان 2014، جامعة البليدة ، الجزائر، ص ص 52-62 .

2- ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد 03/2015، سعيد حمدي الجزائر، ص ص 135-150 .

1- النصوص القانونية :

أ-النصوص التشريعية :

1- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل ، ج ر عدد 81، صادر في 18/12/1976 .

2- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية ، ج ر، عدد 97 سنة 1974.

3- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادر في 18/11/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 79-09 مؤرخ في 31/12/1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980.

4- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26/09/197 في يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78، صادر 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 05-11 مؤرخ في 20/06/2005، ج ر عدد 44، صادر في 26/06/2005، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 07-05، مؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 31 الصادرة في 13 ماي 2007 .

5- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ج ر عدد 21 صادر في 23/04/2008 .

- 6- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28/09/2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 لسنة 2003 .
- 7- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36 صادر في 22 اوت 1990 .
- 8- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 52، صادر في 19/09/1990، معدل و متمم .
- 9- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 صادر في 28/02/2007 .
- 10- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 02/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02/12/1990 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51، صادر في 2004 .
- 11- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، عدد 44 مؤرخ في 03/08/2008، معدل بالمادة 79 من قانون رقم 13-08 مؤرخ في 30/12/2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68، صادر في 30/12/2013 .

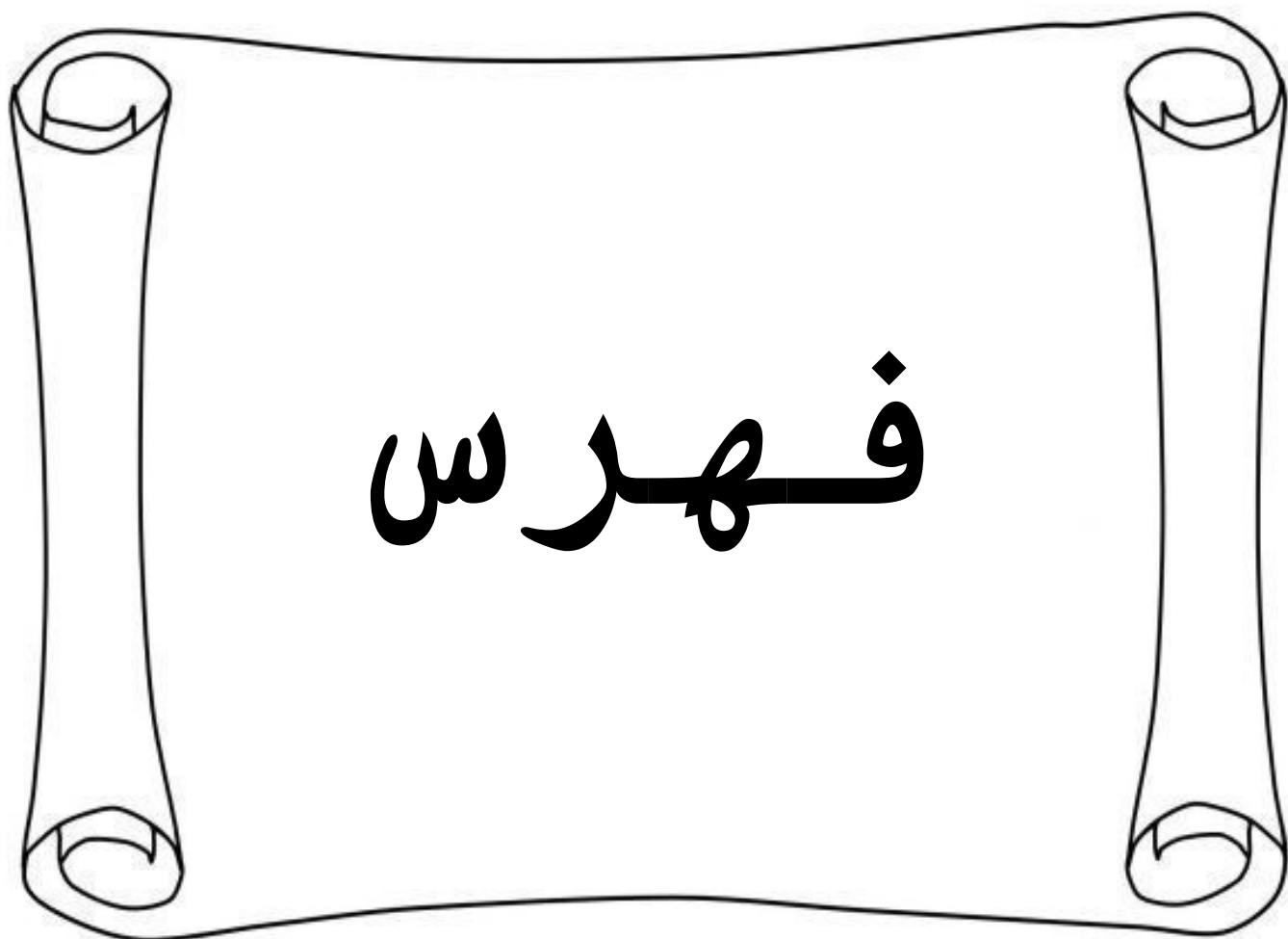
ب- النصوص التنظيمية :

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، عدد 15، الصادر في 1973.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 23 الصادر في 13/04/1976.

- 3- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 23، الصادر في 13/04/1976.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26 صادر في 31/05/1991 معدل ومتم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07/01/2006، ج ر، عدد 01 صادر في 08/01/2006 معدل ومتم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 09-307 مؤرخ في 22/09/2009، ج ر، عدد 55 صادر في 27/09/2009 .

6-القرارات :

- 1- قرار وزير المالية رقم 20 المؤرخ في 27/05/1977 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج عدد 20 الصادرة في 09 /03/ 1977 .
- 2- قرار رقم 197920 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 28/06/2000، المجلة القضائية ، العدد 01 /2001، الجزائر .
- 3- القرار رقم 423832 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16/07/2008 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص/2010، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج ر03 ، الجزائر.
- 4- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 26/04/2000 الغرفة العقارية ، المجلة القضائية، العدد 01/2000 ، قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، الجزائر .
- 5- قرار المحكمة العليا 666056 بتاريخ 14/07/2010 مجلة المحكمة العليا ، العدد 01/2012 ، قسم الوثائق ، الجزائر.



الفهرس:

الصفحة	العنوان
	الإهداءات
	شكر وعرافان
	قائمة أهم المختصرات
01	مقدمة
04	الفصل الأول: مفهوم الدفتر العقاري
05	المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري
07	المطلب الأول: التعريف بالدفتر العقاري
7	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
11	الفرع الثاني: طبيعة الدفتر العقاري وشروط إصداره
14	المطلب الثاني: بيانات الدفتر العقاري وأنواعه
21	الفرع الأول: بيانات الدفتر العقاري
25	الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية
28	المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري
29	المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والجبائية المتعلقة بالدفتر العقاري
29	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية
34	الفرع الثاني: الإجراءات الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
39	المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في الإثبات
37	الفرع الأول: الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية
37	الفرع الثاني: القوة الثبوتية للدفتر العقاري
39	الفرع الثالث: تسليم الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة
42	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
42	المبحث الأول: الاعتراضات الناشئة عن عملية إعداد الدفتر العقاري
43	المطلب الأول: الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح العقاري
43	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعملية المسح

الفهرس:

52	الفرع الثاني: الاعتراضات المتعلقة بالترقيم العقاري
54	المطلب الثاني: الإشكالات المرتبطة برفض إيداع المحررات
55	الفرع الأول: رفض الإيداع
59	الفرع الثاني: منازعات رفض الإجراء
64	المبحث الثاني: أحكام دعوى المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري
64	المطلب الأول: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري
65	الفرع الأول: الشروط الشكلية
70	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية
72	المطلب الثاني: تحديد الإختصاص القضائي وآثار الحكم بالإلغاء
72	الفرع الأول: تحديد الإختصاص في دعوى إلغاء الدفتر العقاري
76	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري
78	خاتمة:
81	قائمة المراجع:
88	فهرس:

الملخص:

للعقار دور بارز في تخفيف التنمية الاقتصادية فهو أرض خصبة للاستثمار إذا كان منظما وفق تقنيات تهد والى إثبات الملكية العقارية و إبعادها عن النزاعات, لذلك عمد المشرع الجزائري إصدار عدة نصوص تشريعية و مراسيم تنفيذية لتحقيق ملكية عقارية سليمة و قانونية و أعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يستمد حجته من الوثائق الرسمية المعدة في عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري, يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية, يحتم و يأشر من المحافظ العقاري ليصبح الناطق الرسمي و الوحيد باسم الملكية العقارية و في حالة نشوء نزاع يعتمد عليه القضاء كسند و دليل وحيد في الإثبات للعقار دور بارز في تخفيف التنمية الاقتصادية فهو أرض خصبة للاستثمار إذا كان منظما وفق تقنيات تهد والى إثبات الملكية العقارية و إبعادها عن النزاعات, لذلك عمد المشرع الجزائري إصدار عدة نصوص تشريعية و مراسيم تنفيذية لتحقيق ملكية عقارية سليمة و قانونية و أعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يستمد حجته من الوثائق الرسمية المعدة في عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري, يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية. يحتم و يأشر من المحافظ العقاري ليصبح الناطق الرسمي و الوحيد باسم الملكية العقارية و في حالة نشوء نزاع يعتمد عليه القضاء كسند و دليل وحيد في الإثبات.

الكلمات المفتاحية :

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