

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة مولود معمري – تيزي وزو
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

المنازعات المتعلقة بنظام
الشهر العيني في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

من إعداد الطالبة:

رحماني سيليا

تحت إشراف الأستاذ:

د/ دخلافي سفيان

لجنة المناقشة:

- أ.د/ سعد الدين أحمد، أستاذ التعليم العالي.....رئيسا
- د/ دخلافي سفيان، أستاذ محاضر "أ".....مشرفا
- د / قلي أحمد، أستاذ محاضر "أ".....ممتحننا

تاريخ المناقشة : 2023/ 06/ 18

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

أهدي هذا العمل إلى تاج وأسي بطلي الوحيد الذي صهر من اجلي

ليوفر لي كل احتياجاتي و رمز التضحية

أمي هدية الرحمان من يعجز اللسان عن شكرها، التي منحتني الثقة و

القوة لأتأبر و أصل إلى هدفي بكل شغف.

توأم روحي التي أعتز و أفتخر بها، أختي سندي أنار الله دربها

(دوريا و زوجها لونا).

سندي في الحياة و كتهفي الذي أستند عليه، أخي عبد الغاني.

صغيري الوجه المفعم بالبراءة الذي يتطلع إليها بالحب و لأهل الحياة

(يوسف).

وردتي وصغيرتي شيراز الحبيبة.

أختي التي لم تنجبها أمي بل أنجبته لي فريضة العزيزة، أختي بالقلب

صبرينة الجميلة شكرا لكي يا حبة طفولتي.

صديقاتي العزيزات فريضة و نصيرة اللثاني أعتز و أفتخر لكونهما

صديقاتي، شكرا لكل لحظة كنتم فيها معي.

أصدقائي الأعزاء (نبيل، محمد ارزقي، هاني، سفيان، بكلي،

رمضان) أشكركما لإحترامكم و تقديركم و نظرتكم لي كأخت.

الشكر و التقدير

الحمد لله رب العالمين والسلام على

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم والشكر

للمولى عز وجل الذي وهبنا الصحة و العافية و

أنارنا لنا درب العلم و المعرفة بالصبر و العزيمة و

إتمام هذا العمل المتواضع كما أتقدم جزيل

الشكر و العرفان مع فائق احترام و التقدير و

إطمئنان الأستاذ "دخلاف سفيان" و أتقدم

بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة الذين شرفوني

بقبول مناقشة هذه المذكرة و تقيييمها

مقدمة:

يعرف التشريع العقاري نوعين اثنين من الأنظمة في مجال الشهر العقاري: نظام الشهر الشخصي، الذي يعتمد أسماء وهوية أصحاب الحقوق العقارية أساسا للشهر العقاري، ويكون ذلك بتحديد كل العناصر المتعلقة بهوية الشخص وأهليته - على حسب كل تشريع من التشريعات العالمية - كاللقب، الاسم، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، عنوان مقر السكن أو الإقامة، المهنة، اسم الزوج أو الزوجة ... إلخ. ويتم تدوينها في سجلات وفهارس خاصة أو صحيفة، أو بطاقات شخصية، ففي ظل هذا النظام يتم الشهر طبقا لاسم الشخص المالك أو صاحب الحق وليس طبقا لموقع العقار ومن هنا جاءت تسميته بالنظام الشخصي.

أما النظام الثاني فيعتمد على العقار كوحدة مستقلة أساسا لهذا الشهر، حيث يأخذ بالنظرة "العينية" التي تنظر إلى العقار كهوية ووحدة قائمة بذاتها مستقلة عن الأشخاص المالكين له، وتميزه عن باقي العقارات الأخرى، فموقع العقار وتعيينه وتحديد هويته بدقة هو المحور والقاعدة الأساسية للشهر العقاري، ويسمى هذا النظام بالشهر العيني.

يرتكز نظام الشهر العيني على العقار والتصرفات الواردة عليه أو على الحق العقاري نفسه، فلا يكون الشهر العقاري على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات، حيث تفرد لكل عقار صحيفة خاصة في السجل يدون فيها كل ما يرد كل هذا العقار من تصرفات قانونية، فالملكية العقارية لا توجد إلا بالنسبة للمتعاقدين أو الغير إلا نتيجة القيد في السجل، كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير ولا تقيد فيه إلا الحقوق المشروعة.

لأجل تجسيد نظام الشهر العيني، يتم إنشاء السجل العقاري المتكون من بطاقات عقارية ودفاتر عقارية، (الدفتر العقاري مطابق للبطاقة العقارية) تمثل وحدة عقارية أو هي صورة مجسدة ومقابلة للعقار في ميدان الواقع، إذ تشتمل على كل البيانات المتعلقة بالعقار وهويته كنوع العقار، موقعه، مساحته، مراجع مسح الأراضي، أصل الملكية، اسم مالكة أو مالكيه المتتابعين وجميع الحقوق المترتبة عن الملكية.

في هذا النظام يتيسر تدوين كل ما يرد على العقار مستقبلا من تصرفات قانونية وما يتقله من أعباء وحقوق وتغيرات مادية على البطاقة العقارية والدفتر العقاري، ومن ثم فهو يوفر الطمأنينة لكل من يريد أن يتعامل في عقار ما، بحيث يسهل للمستفيدين أو المتصرف إليه، معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذي تعاقبوا عليه، ذلك أنه لا يتم إجراء الإشهار العقاري إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره، ومراقبة مدى استيفائه للشروط الشكلية والموضوعية، بحيث يكفي لمن يريد معلومات عن عقار ما، الاطلاع على بطاقته العقارية وكذلك على الدفتر العقاري.

يظهر نظام الشهر العيني التصرفات الواردة على العقارات من كل عيب أو خطأ، ويرجع ذلك إلى السلطات والصلاحيات التي منحت للقائم بالشهر، كالتحقق من هوية وأهلية الأطراف، والتأكد من صحة التصرف وخلوه من العيوب وضرورة توافر أركان العقد بصفة عامة، بالإضافة إلى وظيفة التحقيق والفحص الدقيق للوثائق، ففي ظل هذا النظام يتم حصر وتحديد وضبط لكافة العقارات في طابعها المادي مما يضمن عدم التجاوز والاستيلاء، وهو ما يساهم في استقرار الملكيات العقارية و توفير عنصر الثقة و يعزز الائتمان و الرهون العقارية... إلخ، و غيرها من المميزات و الأهداف.

أو كل المشرع الجزائري مهمة الشهر العيني للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التصرف، حيث "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."¹.

تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 22 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جاءت المواد من 100 إلى 110 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25

1- المادة 22 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لتمنح المحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال المراقبة وإجراء التحريات والتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري.

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب أحكام الأمر رقم 74-75 والمراسيم الصادرة لتفعيل هذا النظام، وغايته في ذلك تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للشهر العقاري الذي يقوم على أساس السجل العقاري، والتي اعتبرها هي الأساس التقني لنظام الشهر العيني بمقتضى هذا النظام تقوم الدولة المتبنية له بإجراء عملية المسح العقاري لكافة أراضيها، وعقاراتها المتواجدة على أراضي إقليمها حيث يتم تحديد ملكياتها تحديدا دقيقا.

نظام الشهر العيني لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، فالقيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموعة الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مسقطة لحق الملكية، ولا يمكن تنفيذ هذه الإجراءات إلا بعد عملية المسح التي تتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها.

أدى تطبيق نظام الشهر العيني إلى وقوع منازعات عقارية متعددة ومختلفة من حيث طبيعتها القانونية، وأطرافها، وهو ما يطرح إشكالية جوهرية تتمحور حول ما هي إجراءات الشهر العيين وما هي المنازعات المترتبة عن تطبيق هذا النظام؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا دراستنا إلى فصلين: نتطرق في الفصل الأول إلى إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أما الفصل الثاني فنتناول فيه بدراسة المنازعات الناتجة عن تطبيق نظام الشهر العيني، معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي والتحليلي.

الفصل الأول

الفصل الأول

إجراءات مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

المسح العام للأراضي يقوم على مجموعة من الإجراءات القانونية، الإدارية و الفنية. إن أهم أثارها هو إنشاء السجل العيني الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة و مطلقة على عملية المسح. و حتى تتشكل هذه البيانات بصورة حقيقية عن الواقع العقاري و تكون محل ثقة بين الأفراد و تحقق ما يسمى بالانتمان العقاري في مجال المعاملات العقارية. لابد من تنظيم مراحل و عملية إقتناء هذه البيانات وفق إجراءات كفيلة بنقل الطبيعي و القانوني¹.

نظرا لأن المسح العام للأراضي له علاقة وطيدة بالسجل العقاري فلو لا تأسيس السجل العقاري في البلدية، ما وجد مسح الأراضي، فالآليات القانونية التي تحكم عملية مسح الأراضي العام تكون دائما مع الآليات القانونية لتأسيس السجل العقاري. و مما سندرس في هذا الفصل، إجراءات الحصول على مسح الأراضي العام (المبحث الأول) و تأسيس السجل العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إجراءات مسح الأراضي العام

إن صدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12 فيفري 1975، المتضمن مسح كل عام و تأسيس السجل العقاري و التي تضمنت المواد من 1 إلى 12 مفهوم عملية المسح من خلال الأهداف التي يصبو إليها المشرع عند تأسيسه لهذا الإجراء بإعتبار أن المسح العام للأراضي يعمل على

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016-2017 ص 35.

تدقيق في العقارات للوقوف على موقع العقار و المساحة و الحدود و ما يرد عليه من تصرفات التسجيل ذلك بالصيغة المقررة للعقار بالسجل العقاري¹.

باعتبار أن المسح تشرف عليها الهيئة الخاصة حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الغي هذا المرسوم التنفيذي رقم 89-234 بالمرسوم التنفيذي رقم 21-251 حل الوكالة الوطنية، جريدة رسمية العدد 47 لسنة 2017 المادة 8.2²

يتطلب المسح العام للأراضي إجراءات و تمر بمراحل و هي كالتالي: المراحل التقنية لعملية المسح (المطلب الأول) و المراحل القانونية لعليمة المسح للأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المراحل التقنية لعملية المسح

تعتبر الأعمال التقنية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي مجموعة من المراحل يقوم بها مكتب محافظ مسح الأراضي و هم رئيس المصلحة رئيس المكتب، التقنيين، تعتمد أساسا على وثائق متضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية و القانونية الخاصة بالعقار³، ما نسميه بالمرحلة التحضيرية (الفرع الأول) ثم تأتي المرحلة الميدانية (الفرع الثاني) و في الأخير تأتي الأعمال الميدانية و نتائجها (الفرع الثالث).

1- بوفاتيس نسيم، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون، القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 216.

2- المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 21-251، حل الوكالة الوطنية، جريدة رسمية العدد 47، 2017، المادة 8.

3- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص 37.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

يباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر في كل الوثائق و المخططات المتوفرة سواء كانت طبوغرافية أو عقارية أو المتعلقة بالبلدية محل المسح ضمن قائمة تحتوي على مختلف أنواع المخططات التي و تنسخ على سلم ملائم كما نستخرج صور عنها بحيث يمكن تزويد فرق الميدان بالنسخ الضرورية، كما يجب استكمال هذه القائمة بالمعلومات التي بحوزة المحافظ العقاري و المسجلة في السجل العقاري¹، و من هنا يمكن تقسيم الأعمال التحضيرية على مستوى المكتب إلى المراحل التالية:

أولاً: جمع الوثائق

على العون المكلف بجمع الوثائق اللازمة حتى و أن تعلق الأمر بالوثائق القديمة للمخططات و محاضر التحقيقات الإجمالية و الجزئية المصادق عليها و غير المصادق عليها كالمخططات و المحاضر و السجلات و محتويات الغابات إضافة للوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية لاسيم المخططات الخاصة بالتنازلات منح الإمتيازات و التخصصات المتعلقة بالأموال التابعة للدولة و الوثائق المتعلقة بعملية نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

أما فيما يخص السندات المتعلقة بالحقوق المشهورة بإسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص يجب تدقيق فيها و دراستها نظرا لأقدمية إجراءات الشهر العقاري، و ذلك حسب التعليمية الصادرة عن وزارة المالية رقم 2650، مؤرخة في 26 ماي 1999، كما يتم كذلك جمع كافة الوثائق المتوفرة لدى الملاك و الملاك المجاورين و الحائزين حيازة قانونية للتأكد من

1- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 54.

المساحات و الحدود الخاصة بالعقارات محل التحقيق و مقارنتها بما هو في المخططات و الخرائط و الوثائق الإثباتية التي بحوزة أصحابها¹.

إضافة للوثائق المتواجدة على مستوى المصالح المحلية و التي تتعلق بالأموال التابعة للدولة و الهيئات المحلية و الوثائق المتواجدة لدى البلديات و المصالح العمومية و المؤسسات الإدارية العمومية و هذه وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام التي كانت موضوع نزاع ملكية على مستوى البلدية، و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل التخصيص و التحويل².

ثانيا: استعمال التصاویر الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرافية

عرفتها التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بعمليات مسح الأراضي و التنظيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في وزارة المالية، أنها: "وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط و تمثل شكل صورة جوية، يتم الحصول عليها يجمع صور موضوعية و موجهة نسبيا، كما كانت عليه عند التقاطها بآلة الإسترجاع بالإعتماد على تقنية معالجة العناصر السطحية التي تمكنها من الانتقال من إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي"³.

يفهم هذه المادة أن الصور الطبوغرافية، عبارة عن وثيقة مخروطة الشكل، تتضمن رسوم المناظر الأرضية شكلها يوحي بوجود إعوجاجات و لهذا راجع لكون عملية الإنجاز لهذه الصور تأخذ في الحسبان للإلتواءات الموجودة في الأرض، و عدم أفقية محور الرؤية و هذه الصور لا تشبه المخططات لأنها ليست مترية و هي ضرورية أثناء الأعمال التحفيزية للمسح، أما فيما

1- بوفاتيس نسيمه، مامو سامية، المرجع السابق، ص 8-9.

2- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 54.

3- التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بعمليات مسح الأراضي و التنظيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في وزارة المالية.

يخص الإسترجاعات الفوتوغرافية هي وثيقة غرافية و مترية لها شكل مخطط طبوغرافي، يتم إنجازها في آلة الإسترجاع¹.

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التحرير الجوي فبعد الإنتهاء من إعداد التصوير من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين، تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة التي على أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي².

ثالثا: تقسيم إقليم البلدية

لتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية، و جب الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا بمخطط المساحي لإقليم البلدية le tableau d'assemblage de correspondance. حيث توضع الحدود الإدارية للبلدية إنطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارتوغرافي، كونها تتميز بالدقة أكبر من الخرائط، و يعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية فنية بحتة³.

لكي يكون المسح فعال، سهل و ناجح يستوجب على المكلفين بالمهمة تقسيم إقليم البلدية، فلهذا لا بد من خطة تقنية تسمح بالانتقال من الجزء العام لتقسيم عملية المسح، تمر هذه العملية

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص ص 39-40.

2- بوفاتيس نسيم، مامو سامية، المرجع السابق، ص 9.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 42.

عبر عدة مراحل إذ يتم تقسيم البلدية إلى أقسام sections و المقصود بالقسم هو الرقمنة الجغرافية الصغيرة التي يكون حدودها ثابتة كالوديان و السدود و الطرق المعبدة.

لتحقيق النظام في هذا التقسيم يتم إعطاء رقم خاص لكل قسم سيكون بمثابة إسم له مستقبلا و يكون هذا الترقيم تصاعدي و منها يتم نقل الحدود المتعلقة بالأقسام و بعد ترقيمها على المخطط البياني الميداني وفق طريقة¹.

رابعا: تحديد الأماكن الوعرة

هي تلك المناطق التي تصعب عملية تقديم الأشغال فلهذا يستحسن البدء بالأماكن السهلة للمسح ثم الانتقال إلى الأماكن الأكثر صعوبة يتم تحديد هذه الأخيرة بفضل الخبراء المكلفون بالمهمة الذين يقومون بدراسة تقنية للمكان و بإقامة مخطط يبين الأماكن الصعبة للمسح و يطلق عليها مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد الحصول على موافقة المصلحة الجهوية للمسح لكي يتم مسحها في الوقت المناسب بالطريقة اللائقة².

لتحديد المناطق الوعرة (الصعبة) تحصر المصالح المحلية لمسح الأراضي المناطق المعينة التي تعيق تقدم عمليات المسح و تحديدها على مخطط منظم يتم إيفادها مؤقتا، بعد موافقة المصالح الجهوية لمسح الأراضي.

ترتيب الأقسام حسب درجة صعوبتها لتسهيل تقديم سير عملية المسح يتم ترتيب الأقسام حسب تدرج صعوبتها، لتبدأ معالجتها إنطلاقا من السهلة وصولا إلى الصعبة، و من بين الحالات

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص 40.

2- المرجع نفسه، ص ص 40-41.

التي يعتمد عليها في تحديد درجة الصعوبة و ترتيب الأقسام على أساسها من صغر الملكية، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك، عدم ظهور الحدود بوضوح¹.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة فبعد تحديد إقليم البلدية، و وضع الحدود، تأتي أهم مرحلة و هي مرحلة التحقيق العقاري². تعد هذه المرحلة جوهر المسح العقاري، الذي يمثل خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لغرض التحقيق و ضبط الحقوق العينية للعقار و تحديد الأملاك. لكي نشرح أكثر هذه المرحلة سنذكر أهم ما يحدث فيها:

أولاً: المكلفون بعملية التحقيق الميداني

في هذه المرحلة بالتحديد، نعين كل فرقة لتقوم بالتحقيق في القسم الذي يتم فيه و يتم إسناد قسم الطبوغرافيا و مهمة التحقيق لها، و جاءت التعليمات 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي، و الترقيم العقاري بتكوين الفرقة و سنحصرها فيما يلي: عونين محققين الأول من المحافظة العقارية و الثاني من مديرية أملاك الدولة و عون من البلدية و تخضع لأوامر رئيس المجموعة، و كل فرقة ملزمة على جعل رئيس المجموعة مطلع على المشاكل التي يواجهونها و مفروض عليهم تنفيذ الأعمال المسندة إليهم، بروح مهنية عالية و المسك النظامي للوثائق.

1- منقار هواري، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على الدكتوراه علوم القانون، قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019-2020، ص 80.

2- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 51.

كما أن الفرقة تحت إشراف رئيسها تقوم أثناء التحقيق الميداني، بإعداد بطاقة التحقيق العقاري نموذج 17 و التنسيق بما يجري في الميدان و ما لديهم من معلومات في المحافظة العقارية، و مديرية أملاك الدولة و مجمل الوثائق المحصل عليها في المرحلة التحضيرية. بعد تشكيل و تنظيم فرقة الخبراء و التقنيين يقومون بالخروج إلى المدن و يتولون مهمة معاينة حق الملكية التي تعرفها السندات أو أقوال الشاهدين أو الأملاك المجاورين¹.

ثانيا: معاينة حق الملكية بموجب سند

يجب أن يكون في السند مواصفات للعقار، كان يكون يعكس الوضعية الحالية للعقار فإن كان معيبا بأي رهن أو تصرف مشبوه يجب ذكره فيه و أن يكون السند يحمل إسم المالك الحالي (الحقيقي) فيرفض إذا كان بإسم قديم. و يتم الإعتراف بصفة حائز العقار إذ لم تكن هناك إعتراضات، و حسب ما كانت نسبة التقادم (مدتها) تساوي 15 سنة كاملة تكون فهنا تكون الأقدمية لصالح الحائز.

كما تظهر أهمية وجود السند في حالة ما إذا كانت المساحة الموجودة في الميدان أقل من المساحة متواجدة في السند، فهنا تكون بصدد حلين إما هناك حقوق مملوكة للدولة أو أحد الخواص و هذا ما يستوجب التقصي و التحري للتأكد من أن المساحة الزائدة لم تضاف بطريقة غير شرعية.

الفرع الثالث: الأعمال الميدانية و نتائجها

جاء في المرسوم رقم 9-134، المعدل للمرسوم رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في مادته 5 فقرة 1، على أن ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها.

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص 42.

في هذه المرحلة تنقل الحدود على محضر يحضره التقني المكلف بعملية التحديد، بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح و رؤساء البلديات المجاورة، و ذلك المحضر يدعي (T12) يضم جدول نجد فيه كل المواصفات الدقيقة للعقار، إذ يحوي 4 خانات فيها وصف دقيق للحدود، و ذكر التعديلات إن وجدت عليها تدون في الخانات المخصصة لها، كما يقوم التقنيون بتحديد الأماكن المعلومة.

في نهاية المرحلة الميدانية ينتج عنها تلك الوثائق التي لها إعتبار فني تقني، إداري و قانوني تمثل الركيزة و الدعامة الأساسية لإنشاء و تأسيس السجل العقاري كونها تضم المخططات و رسومات الحدود و جملة من المعلومات الدقيقة الخاصة بالعقار و ماله¹.

المطلب الثاني

المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي

تودع جميع الوثائق المتعلقة بالمسح بمقر البلدية المعنية بالعملية من الطرف رئيس مسح الأراضي في مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية، إذ يودع مخطط المسح و الوثائق المتعلقة بها من نتائج التحقيق الميداني و كل الدراسات المتوصل إليها إثر القيام بالتحري العقاري طيلة شهر، بمقر البلدية يهدف تمكين الجمهور من الإطلاع عليها².

من خلال هذا المطلب سنتناول المراحل القانونية لعملية المسح للأراضي و هو ما سنتطرق إليه في إعداد الوثائق المسحية (الفرع الأول) ثم إيداع وثائق المسح بالبلدية (الفرع الثاني) و أخيرا إنهاء عملية المسح (الفرع الثالث).

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص ص 45-46.

2- المرجع نفسه، ص 47.

الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية

إن تصميم مسح الأراضي العام ينشأ وثائق مسحية، قد نصت عليها المادة 8 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 76، المعدل و المتمم المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام¹.

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

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي التي تترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.
- مخططات مسح الأراضي².
- جدول الأقسام تترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، فهو جدول خاص بكل قسم مساحي، دفتر مسح الأراضي هو عبارة عن سجل خاص أوراق تضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد تحدد فيها هويته تحديدا دقيقا و تذكر كل أجزاء الملكية خاصة به.
- أما مخططات مسح الأراضي يقدم الرسم التخطيطي لمنطقة المعنية تفصيل تجزيئتها إلى أقسام، أماكن مسماة مجموعة أملاك و قطع يتمثل في المخططات النهائية سواء تتعلق بالمناطق أو الحضرية التي تم إنجازها أثناء تسجد الحدود.

1- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 70.

2- الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر- ج.ج، ع 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية

طبقا لنص المادة 8 من الأمر رقم 74-75، فإن الوثائق المسحية الناتجة عن إختتام عملية المسح العقاري، يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية، و هذا بعد الإنتهاء من مسح كل أقسام البلدية، و على هذا الأساس يقوم المحافظ العقاري بتأسيس محضر يصرح فيه أنه تسلم الوثائق، و يقوم بإعلان هذا الأمر للجمهور لكي يتم إيداع جداول الإجراء الأول من طرف أصحاب الحقوق¹.

وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المعدل و المتم من المرسوم رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليها و تتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يسلم بدوره شهادة إيداع، يحرر رئيس البلدية محضر إيداع يتم إشهاره في الأماكن المعتاد للصق بالبلدية المعنية و البلديات المجاورة، و كذلك بالإعلانات الكتابية أو الشفوية حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه تقديم إحتجاجاتهم أثناء المدة القانونية.

يتم ذلك بتوضيح أسباب تدخله مقدما بذلك الإثباتات الكافية، إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري و الذي يكون متواجد بمقر البلدية في الأيام و الساعات المعلن عنها للجمهور. و يسجل ذلك في سجل ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع و يجب أن تحتوي هذه الشكوى :

- أسماء و ألقاب المعنيين و عناوينهم الكاملة بالمطابقة مع بطاقة الهوية المقدمة.

1- بوخاري صورايا، قادري سيليا، المرجع السابق، ص 47.

- موضوع الشكوى و الذي يجب أن يكون واضحاً و ذلك بذكر رقم القطعة الموضحة على المخطط مع الإشارة إلى الوثائق المرفقة¹.

الفرع الثالث: إنهاء عملية المسح

بمجرد إنتهاء عداد المسح الأراضي كله، تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة الوضعية الحالية للملكية العقارية، بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة، توضع وثائق مسح الأراضي حيز الإستعمال، و تعد ثلاث نسخ و ترسل، نسخة أولى لمقر البلدية المعنية و ذلك ليعلم بها الجمهور، و يكون ذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، نسخة ثانية يحتفظ بها بمصلحة المسح للمعينة، و تكون في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص، نسخة ثالثة و تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري².

المبحث الثاني

تأسيس السجل العقاري

نظام الشهر العيني لا يرتكز على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنها التصرف، بل على أساس العقار المتصرف فيه، حيث يتم إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بمجرد الإطلاع على هذه الوثيقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار و يقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده، إذ أن السجل العقاري هو المرآة العاكسة لكل عقار و التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها³.

تنص المادة 3 من الأمر رقم 74-75، على أن السجل العقاري يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية. يمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري على

1- ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 73-74.

2- المرجع نفسه، ص 74.

3- تخدميت يسمينة، السجل العقاري كآلة لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، القانون الخاص

الشمائل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص 10

أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات¹.

سوف نتعرض في هذا المبحث إلى مفهوم تأسيس السجل العقاري (المطلب الأول) و إجراءات شهر وثائق مسح الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم تأسيس السجل العقاري

بم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل إكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 3 من الأمر 74-75، "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، و يبين تداول الحقوق العينية"، و يبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه، و التي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساس للسجل العقاري، و يتمثل الهدف من إنشائها في أنها تتمثل النطاق الطبيعي و كذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات².

إن السجل العقاري هو الأساس القانون لتطهير الملكيات، فقبل أن نتناول الإجراءات، نتطرق أولا إلى تعريف السجل العقاري (الفرع الأول) و خصائص تأسيس السجل العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف تأسيس السجل العقاري

أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، لذلك بناء على التشريعات المقارنة، حيث

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 107.

2- مروان لمام، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 7

تنصب كلها في مضمون واحد بحيث يعرف أنه عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار و توضح حالته المادية و القانونية.

لقد عرفه بعض الفقهاء على أنه: "نظام العين في لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من سجلات و وثائق يرتكز القيد فيها على الوحدات العقارية". لم ينص المشرع الجزائري على تعريف السجل العقاري، بل إكتفى بتبيان هدفه و مكوناته الأساسية التي يجب مسكها في كل بلدية من بلديات الوطن تبعا لإعداد عمليات المسح الأراضي العامة.

من خلال نصي المادتين 3 و 12 من الأمر الذي يتضمن إعداد مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري، نستنتج أن السجل العقاري هو مجموعة عن البطاقات العقارية تمسك على مستوى البلدية و على مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري و هي المحافظة العقارية، فيختص لكل عقار بطاقة عقارية، تكون بمثابة هويته لإشتغالها على وصفه المادي و وضعيته القانونية بشكل نافي للجهالة¹.

الفرع الثاني: خصائص تأسيس السجل العقاري

باعتبار السجل العقاري آلية فنية يسعى إلى تطهير الملكية العقارية، فانه يتميز بمجموعة من الخصائص لها دور هام في المعاملات التي ترد على العقار، و هي كالآتي:

أولا: نظام قانوني:

يعتبر القانون مصدر لهذا النظام، باعتباره يحدد له أحد أهدافه و ينظم نشاطه فيقرر إنشاء السجلات العقاري، كما يحدد وظيفتها بتنظيم إرادتها و قيودها و ما يجب أن يسبق هذه القيود من

1- تخدميث يسمينة، المرجع السابق، ص ص 12-13.

إجراءات و ما يترتب عليها من النتائج.

ثانيا: نظام عقاري:

ينص السجل العقاري على المعاملات الواردة على العقارات فقط، لذا يعتبر فرعا من فروع التشريع العام.

ثالثا: ذو طابع إداري:

يتم القيد على مستوى المحافظة العقارية، و هي مصلحة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، بحيث يتولى المحافظ العقاري مسك السجل العقاري.

رابعا: تثبيت مساحة العقار:

إن التصرفات الواردة على العقار في السجل العقاري ملزمة بالقيد، ذلك من أجل تحديده ببيان مساحته أوصافه و حدوده و لما كانت بيانات القيد قوة مطلقة، فإنه لا يجوز لأحد أن يستولى على جزء من العقار، و يثير نزاعا على الحدود مع جيرانه لأنها ثابتة بدقة في الخرائط المساحية الخاصة بها¹.

المطلب الثاني

إجراءات الشهر وثائق مسح الأراضي

تمر عملية الشهر العقاري لوثائق مسح الأراضي العام، من جملة من الإجراءات يباشر بعضها المحافظ العقاري، وحده و البعض الآخر يشاركه في إعدادها أعوان مختصين².

1- تخدميث يسمينة، المرجع السابق، ص ص 12-13.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 102.

سننتاول هذه الإجراءات في الفروع التالية: إيداع وثائق المسح العام في المحافظة العقارية (الفرع الأول) و التزقيم العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية

عند الإنتهاء من عمليات المسح العام و بعد إنعقاد لجنة المسح و الفصل في الطعون القضائية إن وجدت يعمل مدير مسح الأراضي للولاية على تسليم وثائق المسح العام للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹ (أولاً) و هنا المحافظ العقاري يقوم بمعالجة هذه الوثائق بعد أن يستلم مدير مسح الأراضي محضر تسليم وثائق المسح (ثانياً).

أولاً: إستلام وثائق المسح العقاري

يسلم مدير مسح الأراضي الوثائق المسحية و قبل أن يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم وثائق المسح يقوم بفحص الوثائق المودعة من ناحيتين الكمية و النوعية، و يمكنه رفض إستلامها إذا رأى نقصاً²، و نصت المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 على : "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من اجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها بالسجل العقاري، و يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"³.

1- داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 86.

2- داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 86-87.

3- المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و المعدل و المتمم، ج.ر، ع 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976.

عندما تكون جميع الوثائق المسحية صحيحة يحرر المحافظ العقاري و في غضون 8 أيام من إيداع الوثائق محضر تسليم الوثائق المسحية الذي يعتبر تاريخه مهما جدا لتأسيس السجل العقاري، و يكون الإشهار في الصحف اليومية و الأماكن المخصصة للإعلانات عبر تراب البلدية المعنية و كذلك مقر المحافظات العقارية عبر التراب الوطني، و مكاتب التوثيق¹.

ثانيا: معالجه وثائق المسح العقاري:

حرص المشرع الجزائري في عملية الحفظ العقاري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق، و ذلك لضمان الإلتزام العقاري و إستقرار الملكية، إلا أنه و إستثناء على هذا المبدأ فقط يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصى عليه مراقبة توافر هذه القاعدة و هو ما جعل المشرع الجزائري يذكر حالات استثنائية ترد على هذا المبدأ، فنصت عليها المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. فالوثائق التي يستلمها المحافظ العقاري من مصلحة المسح الأراضي مقابل محضر تسليم، هي من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري بعد أن يعطي لكل عقار مسموح رقما معيناً و يخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح.

فبعد قبول المحافظ العقاري إيداع وثائق المسح و ذلك بتحريره لمحضر التسليم و شهره، يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان، و ذلك بمباشرة عملية البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة، و يكون ذلك إنطلاقاً من سجل مسح الأراضي و تتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم².

1- داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 87.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 105.

الفرع الثاني: الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي، بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري. و يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي و يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية¹ و الترقيم قد يكون مؤقتا (أولا) و قد يكون نهائيا (ثانيا).

أولا: الترقيم المؤقت:

أشارت إليه المادتين 13 و 14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق في تأسيس السجل العقاري، و يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح مشهر مسبقا، أو يستمد فيه للوقائع المادية التي تسمح بإكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في الحياة، أو عدم وجود السند و لا يمكن إثبات الحياة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري²، لذلك يكمن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين:

• الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

لقد نصت المادة 13 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على هذا النوع من الترقيم، و الذي حددت مدته بأربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم، و يتعلق بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، و لكن يتمسكون بالحياة الهادئة و العلانية و المستمرة لمدة 15 سنة و هذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل و كذلك المتحصلين

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 135-136.

2- داودي بلاقسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 90.

على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم أن الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر يصبح نهائيا عند مرور مدة أربعة أشهر من يوم الترقيم في حالة عدم تقديم إعتراضات، أو أن هذه الإعتراضات لم تكن مقبولة أي رفضت من قبل المحافظ العقاري أو سحبت¹.

• الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

هذا النوع من الترقيم يخص العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و الملاحظة أن المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 13 و 14 ينص على حالتين للترقيم المؤقت و هما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، و الترقيم المؤقت لمدة سنتين²، و هناك من الباحثين من يقترح تمديد مدة الترقيم المؤقت إلى 5 سنوات لا تتماشى مع خصائص و مبادئ نظام الشهر العيني الذي هدفه الأساسي تطهير الملكية العقارية، و تسليم الدفاتر العقارية لإثباتها³.

ثانيا: الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية و ينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الإقتضاء قيد الإمتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها، و التي لم

1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاريين دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 65.

2- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 65.

3- المرجع نفسه، ص 66

تتقضى مدة صلاحيتها و لا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء¹.

قد نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".
فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم و حجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي².

1- جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 136.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 106.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

المنازعات الناتجة عن تطبيق نظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني هي الطريقة المعروفة باسم نظام السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيها على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات، حيث تفرد لكل عقار صحيفة خاصة في السجل يدون فيها كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات قانونية، فالملكية العقارية لا توجد لا بالنسبة للمتعاقدين أو الغير إلا نتيجة القيد في السجل فكل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير و لا تقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة و يشرف على السجل العقاري قاضي أو موظف آخر من حملة شهادة الحقوق، و هو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة و يأمر بعد الفحص و التدقيق بالتسجيل¹.

إن نظام الشهر العيني منازعات ناتجة عن تطبيق و هي المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (المبحث الأول) و المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

نحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على جانب من القضايا العقارية التي تتميز بالصيغة الإدارية و التي جعلها المشرع الجزائري تدخل ضمن إختصاصات القضاء العادي خروجاً عن المعيار العضوي المعتمد كأصل عام في تحديد الإختصاص القضائي.

إذ تعتبر المنازعات العقارية ذات طبيعة خاصة نظراً لكونها أنها تنص على حق من الحقوق التي تخضع في تنظيمها لنوعين من القواعد و هي كل من قواعد القانون الخاص و على رأسها

1- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 85.

قواعد القانون المدني و في نفس الوقت تخضع إلى قواعد القانون الإداري و هو ما إنعكس على طبيعته الدعاوى المرفوعة بصدد حماية هذا النوع من الحقوق¹.

هذه المنازعات التي يختص بها القضاء العادي تتمثل في، منازعات حول ملكية الأرض (المطلب الأول) و منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات حول ملكية الأراضي

حظى حق الملكية باهتمام كثير في الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان و في الدساتير الحديثة و ذلك بالنص عليه، و تأكيد ضرورة إحترام هذا الحق، فقد نص الدستور الجزائري لعام 1996 في الفقرة الأولى من المادة 52 منه على أن: "الملكية الخاصة مضمونة..."، و هذا ما يعد تقريرا دستوريا لحق الملكية و أكبر إعتراف بها و أفضل ضمان لحمايتها من الإنتهاكات² لتأكيد ذلك، نص المشرع الجزائري في المادة 674 من قانون المدني الجزائري، على ما يلي: "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و لإنظمة"³.

يعتبر الجوار أمر لازم للفرد و لا يمكن الفرار منه، ذلك أن الإنسان كائن إجتماعي لا يستطيع العيش بمفرده، و من المعمول به أن حق الملكية هو حق غير مطلق، بل هناك ما

1- بيران يعقوب، "إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصيغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، ع.2، المجلد 6، الجزائر، 2021، ص 1225.

2- وعلي لبندة، بلقاضي آمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 6.

3- المادة 674، من القانون المدني، في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل للقانون و تعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007، مدعم بالإجتهاد القضائي، طبعة جديدة، 2009-2010.

يظبطه و ينظمه بما يتماشى مع النظام العام، و إستعماله إستعمالا لا يؤدي للإضرار بالغير أو المساس بحق الآخرين¹. و من هنا سنقسم هذا المطلب إلى المنازعات الناتجة عن الجوار (الفرع الأول) و المنازعات الناتجة عن حق المرور (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن حق الجوار

لقد نص القانون المدني الجزائري في المادة 691 على وجوب إلزام المالك في إستعمال حقه بعدم التعسف إلى حد يضر بملك الجار ضرار غير مألوف. و للجوار في اللغة عدة معاني لا تخرج من معنى الإلتصاق و القرب و منها المجاورة في السكن، و قد أخذ هذا المبدأ عن الشريعة الإسلامية التي حرصت على إكرام الجار و الإحسان إليه و دفع الأذى عنه لتعيش الأمة الإسلامية على أساس من المودة و التآلف بعيدة عن التباغض و الشحناء². من بين هذه المنازعات نجد منازعات مضار الجوار الغير مألوفة (أولا) و منازعات تحديد الحدود أو الفاصل (ثانيا).

أولا: المنازعات من الجوار الغير مألوفة:

تقضي المادة 691 من القانون المدني الجزائري في هذا الصدد على ما يلي: "يجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. و ليس للجار أن يرجع على جاره في مسار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطالب بإزالة هذا المسار إذا تجاوزت الحد

1- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 6.

2- وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،

2009، ص 73.

المآلوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف و طبيعة العقارات و موقع كل منها بنسبة الآخرين و الغرض الذي خصصت له"¹.

إنطلاقا من هذا النص، نستخلص أن مزار الجوار الغير مآلوف هو ذلك الضرر الجسيم الذي لم تجري العادة على تحمله، و يتضح منها أن التعسف في هذه الحالة يتحقق بالفصل الذي يضر بالجار قرارا غير مآلوف، فإذا وقع التعسف من الملك دون أن يترتب عليه ضرر غير مآلوف لجاره لم يكن لهذا الأخير الحق في الرجوع على الملك لإزالة الضرر، أو التعويض عنها و بذلك فهذا المنطق يجيز للمالك التعسف في استعمال حقه دون أن يلحق ضرارا غير مآلوف بجاره، و هذا يتنافى مع نظرية التعسف في استعمال الحق².

هناك قواعد أخرى في القانون المدني تهدف إلى هذه الغاية، كقواعد المسؤولية عن الأفعال الشخصية و التي تلزم الشخص بالتعويض الغير عن كل خطأ يرتكبه بخطيئة (المادة 124 من القانون المدني و المادة 124 مكرر و التي تمنع التعسف في استعمال الحق)³.

ثانيا: منازعات تحديد الحدود أو الفاصل:

الأصل أنه يتم تحديد الحدود ودي، أي بالإتفاق بين المالكين مع الإستعانة بالخبراء و ذلك بتحرير محضر يتضمن كل التفاصيل الدقيقة مع توقيع الأطراف فيصبح ملزما لهما، لكن في حالة رفض الجار لوضع الحدود و إظهارها بعلامات مادية فاصلة كالحديد مثلا، ففي هذه الحالة تنثور نزاعات بين الجيران و يصعب التعرف على عقاراتهم.

يحق لمالك العقار المتضرر اللجوء إلى القضاء إلى رفع دعوى و تعيين الحدود، و هي دعوى عينية عقارية غير قابلة للتقادم و هذا تطبيقا للمادة 703 من القانون المدني الجزائري و

1- المادة 691 من القانون المدني.

2- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 7.

3- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 75-76.

تقتضي بما يلي: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، و تكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"¹.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن حق المرور

لقد راعى المشرع أن الأراضي المحصورة، التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام، لا تتحقق فيها الظروف المناسبة لحسن إستغلالها، فقرر بموجب المادة 693 من القانون المدني، لمالكها أو أي صاحب حق عيني آخر عليها المرور على أرض جاره، لتقوده إلى الطريق العام، تكريسا لروح التعاون و التضامن اللازمين لحسن الجوار². لا يخفى علينا أن لهذا الحق أهمية عملية أيضا، إلا أنه تنثر بشأنه عدة منازعات قضائية، كما أن تنظيمه الشرعي لم يأتي شاملا و دقيقا، و هذه المنازعات تتمثل في المنازعات الناشئة عن المطالبة بحق المرور (أولا) و المنازعات الناشئة عن المطالبة بالتعويض (ثانيا).

أولا: المنازعات الناشئة عن المطالبة بحق المرور:

قد يكون العقار ليس له أي إتصال بالطريق العام و محيط من جميع الجهات بأراضي الجيران، أو أن يكون له إتصال لكن إتصال غير كافي، ففي كلتا الحالتين لا يمكن لصاحب العقار المحصورة إستعماله و إستغلاله، فليلجأ إلى مطالبة جاره بحق المرور، و إذا رفض طلبه يؤدي ذلك إلى نشوء نزاع، فالمطالبة بهذا الحق ليست موقوفة على مالك الأرض المحصورة فقط، و إنما تكون لكل صاحب حق عيني على هذه الأرض.

يستوجب على الجار رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة و التي يقع بدائرة العقار الذي يراد المرور فيه³، هذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية

1- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 8.

2- وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 119.

3- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 14.

و الإجراءات الجزائية التي تنص على ما يلي: "فضلا عما ورد في المواد 37 و 38، و من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، و الدعاوى المتعلقة بأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال"¹.

و بالرجوع إلى ما جاءت به المادة 702 من القانون المدني و هو الترتب دعوى الحيازة عن إرتفاق المرور في حالة العقار المحصور، حتى لو كان غير متواصل. كما أقرت نفس المادة دعوى الحيازة حتى و لو لم يتم لصاحب العقار المحصور التقادم من حيث القاعدة و كيفية الإرتفاق. و هو تعارض من أهم الشروط الواجب توافر لقيام حيازة قانونية صحيحة، و قد يعود السبب إلى حيازة الممر لا تخرج عن نطاق إستعماله كمر و لا يمكن بأي حال من الأحوال إكتسابه لغرض آخر غير الإرتفاق².

ثانيا: المنازعات الناشئة عن المطالبة بالتعويض

يتعين حق المرور للأرض المحبوسة التي تقرر ثبوت مبلغ التعويض في ذمة المنتفع بهذا الحق، بحيث يجوز للجار المطالبة بهذا الدين طبقا للقواعد العامة، و كذلك يمكن أن يمنع صاحب الأرض المحبوسة من المرور في أرضه، إذا إمتنع عن دفع التعويض المستحق و ذلك طبقا لقواعد الحق في الحبس.

1- المادة رقم 40، قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر. عدد

21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

2- وزارة عواطف، للمرجع السابق، ص 133-134.

إذا كانت ممارسة المرور لم يسبقها أي إتفاق أو حكم قضائي يعين مبلغ التعويض عنه، و سكت صاحب الحق عن التعويض لمدة 15 سنة فإن دعوى المطالبة بالتعويض و تحديد قيمته سقط بالتقادم دون تأثير ذلك على حق المرور.

تحسب مدة التقادم ابتداء من وقت إستعمال الممر، بحيث إذا حكم حق المرور بالتعويض إجمالي سقط حق المطالبة به بفوات 15 سنة من إستحقاقه¹.

المطلب الثاني

إثبات الملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة حسب نص المادة 27 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري تنص على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"².

لذا فحق الملكية من أوسع الحقوق نطاقا بالإعتباره و يخول لصاحبه حق التصرف فيه و التنازل عنه على النحو الذي يراه مناسبا، و هذا الحق مكرس دستوريا³.

لإثبات الملكية العقارية الخاصة، سنقسم المطلب إلى فرعين هما: البطاقة العقارية (الفرع الأول) و الدفتر العقاري (الفرع الثاني)

1- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 16.

2- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بموجب أمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، ع 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

3- نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون

الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، 2013-2014، ص 1.

الفرع الأول: البطاقة العقارية

البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة، و تتضمن البطاقة العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية الجهالة في جداول البطاقة، يخصص في كل جدول نوعا من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق¹، سنتناول في هذا الفرع في حالة الترقيم المؤقت (أولا) و في حالة إلغاء البطاقة العقارية (ثانيا).

أولا: في حالة الترقيم المؤقت:

يكون هذا الترقيم في حالتين، في حالة الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المعدل و المتمم التي تنص يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يجري سيرنها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها. و الترقيم المؤقت لمدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المذكور سابقا على أن، يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سيرانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية².

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 116.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 107-108.

ثانيا: في حالة إلغاء البطاقة العقارية:

يقوم المحافظ العقاري بحذف البطاقة العقارية و الدفتر العقاري الخاص بها في حالتين: في حالة إلغاء الترقيم الجزئي عن طريق القضاء أو القسمة القضائية فتنتهي البطاقة العقارية القديمة نتيجة تقسيم القطعة على حصص جديدة أو نتيجة إلغاء الجزئي للترقيم، فتعين إستبدال أرقام مجموعة الملكية و إنشاء أخرى جديدة تتوافق مع المساحات الجديدة و مع هوية المالكين الجدد، و يتم ذلك بواسطة وثيقة قياس تهدف إلى رسم المخطط الجديد للبطاقة المعينة.

تتعلق الحالة الثانية، بتجميع قطعتين تحملان ترقيمين يגיע خلق بطاقة واحدة، إلا لأن الأمر يتعلق بمالك واحد فيتم إنهاء الرقم القديم للبطاقتين، و إنشاء بطاقة جديدة برقم جديد و دفتر عقاري جديد¹.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري:

إن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للدفتر العقاري، و قد إستعمل هذا المصطلح لأول مرة من خلال المادة 3 من المرسوم رقم 73-32، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة. أعيد تكريسه بموجب الأمر رقم 74-75، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وفقا لنص المادة 18، إقتصر المشرع الجزائري على ذكر العناصر المكونة له من دون تقديم تعريف قانوني له، بل ترك أمر ذلك للفقهاء.

فهناك من الفقه عرفه على أنه: "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة و يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية".

1- الأستاذ المحاضر برزيق زكريا، مقياس المحافظة العقارية، ماستر 2، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

مولود معمري تيزي وزو، 2023، ص 12.

يمكن الإستخلاص من هذا التعريف أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للملك الذي يثبت حقه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و التأسيس السجل العقاري و لا يمكن إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي الممسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة¹.

المبحث الثاني

المنازعات التي تؤول لإختصاص للقضاء الإداري

تعد المنازعات الإدارية مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء على القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح من الإدارة، و هذه الإجراءات في الجزائر معظمها منصوص في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

فالملكية العقارية بمختلف أنواعها لا دور هام و أساسي، لذلك إهتمت أغلب الشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق وضع قواعد قانونية.

ظل القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية، بين إلزامية النصوص و حرفيتها و مبدأ تحقيق العدالة، و رغم ذلك لم يعرف القضاء إستقرار في المعاملات العقارية بل إزدادت الخلافات في هذا الشأن، فالقاضي الإداري يلعب دور مهم في المنازعات العقارية².

لكثرة النزاعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري، إقتصرنا في دراستنا لهذا المبحث على المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري (المطلب الأول) و المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري (المطلب الثاني).

1- نتوري سعاد، وارث وسام، المرجع السابق، ص 51.

2- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 60.

المطلب الأول

المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري

بدأت عملية المسحة العام للأراضي في الجزائر منذ وقت طويل، إلا أنه لم تنتهي بعد و يعود السبب في ذلك إلى الظروف الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية التي مرت بها، و كذا بطئ الإجراءات و التكاليف الباهظة التي تتطلبها¹.

فإن عملية المسح العام للأراضي، أفرزت عدة منازعات و من بين هذه المنازعات سنتطرق في هذا المطلب إلى المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي (الفرع الأول) و المنازعات المتعلقة بقيد قبل و إنشاء البطاقة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي

تدخل المشاريع الجزائري أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية و نظمها كما جعلها حق دستوري مضمون قانونيا، فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة او مؤسسة عمومية ذات الطابع إداري على هذه الملكية العقارية يترتب عليه قيام حق المضرر و رفع دعوى أمام القضاء الإداري لحل المنازعات.²

يختص القضاء الإداري بالنظر في عدة منازعات عقارية، المنازعات الإدارية في وثائق مسح (أولا) و المنازعات القضائية في وثائق المسح (ثانيا)

أولا: المنازعات الإدارية في وثائق المسح

يعد الإنتهاء عن عملية مسح كل المناطق العقارية، يتم إيداع مخطط مسح للأراضي

1- شاوش زوادي، بادي محمد، المنازعات العقارية العامة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش، 2021-2022، ص 20.

2- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 61.

و الوثائق المتعلقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حتى يسمح للمعنيين بالإطلاع عليها، بذلك تنتهي عملية المسح و تبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات و الشكاوي التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح، و هذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة¹.

فيما يخص تلقي الاعتراضات و أجلها نصت المادة 10 من رقم 62-76 على ما يلي: "يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا عين المكان و أن يبدلوا بملاحظاتهم عند القضاء"²، غير أنه قد لا يتمكنون من الحضور لظرف معين و منه يحرمون من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من الإدلاء بها، و لم تأخذ بعين الاعتبار من طرف فريق المسح، لذلك رأي المشرع الجزائري ضرورة تمكينهم من تقديم إعتراقاتهم لاحقا بعد إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح.³

ثانيا: المنازعات القضائية في وثائق المسح

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 على ما يلي: "يعطي أجل قدره 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

عند إقتضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به و ما عدا حقوق الملك الحقيقي الذي يأتي و يكشف عن نفسه و الذي لا تكون شكواه

1- شاوش ذواوي، بادي محمد، المرجع السابق، ص ص 20-21.

2- المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

3- شاوش ذواوي، بادي محمد، المرجع السابق، ص 21.

أي أثر إلا بنية و بين جيرانه المباشرين. و في جميع الحالات فأن التعديلات المدخلة على الوثائق المسحية، تتم بمناسبة أشغال حافظة مسح الأراضي¹.

نستنتج من هذه المادة بأنه يعطي 3 أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، من أجل الإتفاق على الحدود أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا للفصل في النزاع.

الفرع الثاني: المنزعات المتعلقة بالقيد قبل و بعد إنشاء البطاقة العقارية

يعرف القيد انه مجموعة إجراءات و قواعد قانونية و تقنية، و المشرع الجزائري منح عدة صلاحيات للمحافظ العقاري في نظام الشهر العيني، من بينها يتولى ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه لوثائق مسح الأراضي، و الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، و كذا تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم، على أساس وثائق المسح حسب القاعدة المنصوص عليه في التشريع المعمول به²، ورغم كل هذا بالرجوع إلى الحياة العملية تتور عدة منازعات في هذا الشأن، من بينها منازعات الترقيم النهائي (أولا) و الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (ثانيا).

أولا: منازعة الترقيم النهائي

تترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتري العقاري، و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم المتعلق بتأسيس السجل العقاري بعد المسح العام.

على الرغم من أنا مبادئ نظام السجل العيني، تقضي بعدم من جواز الاعتراض على حقوق المقيدة نهائيا، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، و لقد نصت

1- المادة 14 من المرسوم رقم 62-76.

2- وعلي ليندة، بلفاضي أمينة، المرجع السابق، ص 73.

المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 62 و 63 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..." و يكون ذلك دون التقيد بآجل محددة إلى غاية إنقضاء آجل سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة، و ذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة، و يتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن في القرارات الإدارية، إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقه بعد الإنتهاء عن عمليات المسح العام للأراضي، و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، بالشكل الذي حدده قرار وزير المالية و هذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا، "الذي أكد على أنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري".¹

ثانياً: الترقيم في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح

نتج عن إعداد مسح الأراضي كم هائل من العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء هذه العملية، و تم تسجيلها في حساب خاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء إعداد مسح الأراضي العام، و حل ذلك دون تطهير و حماية الملكية العقارية.²

أشارت إليها نص المادة 89 من قانون المالية 2018 تنص على ما يلي: "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، و تقرر كما يأتي: "المادة 23 مكرر يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء

1- شاوش ذواوي، بادي محمد، المرجع السابق، ص ص 23-24.

2- منقار هوارى، المرجع السابق، ص 123.

أشغال مسح الأراضي". و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكة.

في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في آجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين بإسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفه نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد إستنفاد آجل 15 سنة المذكور أعلاه بترقيم العقار نهائياً بإسم الدولة¹.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري من أهم الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية و ذلك نظرا للأهمية البالغة التي أولها المشرع الجزائري له، حيث يبين التصرفات الواردة على الحق العيني العقاري فشأنه شأن أي قرار إداري يمر بعدة إجراءات و يشكل سند إثبات الملكية العقارية²، و هذا طبقا

1- المادة 89 من القانون رقم 17-11، المؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية

لسنة 2018، ج.ر- ج.ج، ع 76، الصادرة في 9 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 28 ديسمبر 2017.

2- شاوش ذواوي، بادي محمد، المرجع السابق، ص 28.

للمادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري التي على ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية"¹.

ما سنتم دراسته في هذا المطلب هو المنازعات التي تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري (الفرع الأول) و المنازعات اللاحقة الإصدار الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري

تعد مرحلتى الإيداع و إجراءات الشهر المراحل الأولية بعد عملية المسح العام للأراضي و نظرا لخصوصيتها إعتبارها النقطة الأساسية لإقرار حق الملكية و الحقوق العينية فقام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون فظهر كثير من المنازعات²، من بينها منازعات رفض الإيداع (أولا) و منازعات رفض إجراءات الشهر (ثانيا).

أولا: منازعات رفض الإيداع

إن عملية إيداع الوثائق من أجل الشهر يتم على مستوى المحافظة العقارية و بالتحديد قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، و حتى يقبل إيداع الوثائق و المحررات بهذا القسم، لابد أن تتضمن جملة من البيانات و الشروط المنصوصة عليها قانونا مع ضرورة مراعاة الآجل المحددة لذلك، كي يتم شهرها، لأن عملية الشهر تكسبها حجية في مواجهة الغير و تحقق إستقرار المعاملات العقارية و منه الصالح العام. و نظرا لأهمية و خطورة عملية الإيداع، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقيق من هوية و أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات و كذلك من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها، لذا يستطيع المحافظ العقاري، بل يجب عليه رفض

1- المادة 19 الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تسجيل السجل العقاري.

2- شاوش ذواوي، بادي محمد، المرجع السابق، ص 29.

إيداع العقود و الوثائق في حالة إكتشافه عيوباً أو نقائص في هذه الوثائق عند فحصه لها¹، يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق.

تنص المادة من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تمنح له هذه الصلاحية في الحالات التالية و نذكر من بعضها:

- عدم وجود الدفتر العقاري.
- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير الحدود، وثائق القياس أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 6 أشهر².
- يبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل 15 يوماً تسرى إبتداء من تاريخ رفض الإيداع، و للمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الغرفة الإدارية³.

ثانياً: منازعات رفض إجراءات الشهر

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصها شاملاً و سريعاً، فإن رفض الإجراءات يتطلب فحصاً كاملاً و دقيقاً، و وقتاً كافياً من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها و تقييدها بسجل الإيداع حتى أنه في بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية، و هذا لإزالة الشك و التأكد من مدى صحة هذه العقود و الوثائق، لأن تنفيذ الإجراءات تترتب عليه آثار، و المحافظ العقاري في طبيعة الحال مسؤول عن الأخطاء و الأضرار التي تلحق أصحاب الحقوق⁴.

1- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص ص 111-112.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 128-129.

3- المرجع نفسه، ص 129.

4- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 119.

أوردت المادة 1 من المرسوم رقم 63-76 عدة حالات و هي:

- تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-01 غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 غير موافق مع بيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 أي مخالف للنظام العام و آداب العامة.

يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه¹ في هذه الحالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع و تسجيل الأجراء في سجل إيداع، و إجراء الإشهار العقاري.

الفرع الثاني المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

المشرع الجزائري منح لكل من له صلاحية أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري، توضيح حالات الطعن في مرحلة التقييم التي تعود المرحلة الأساسية في إجراءات منح الدفتر العقاري، كذلك منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصدار الدفتر العقاري فمنها طعون في أخطأ المحافظ العقاري، و طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري و أخرى تهدف للتعويض². من هنا قسمنا هذا الفرع إلى الطعن بإلغاء الدفتر العقاري (أولاً) و المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري (ثانياً) و دعوى التعويض (ثالثاً).

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 130.

2- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 81.

أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

عند الإنتهاء من الإجراءات القانونية و المادية بصدد إعداد و منح الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعى أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، مستندا في ذلك بوثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالبا بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، و الغرض بذلك هو المطالبة بإلغاء هذا الأخير و إسترداد ملكيته حتى تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن، يجب أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية، مع شهر العريضة التي تستنتج منها أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يكون قبولها إلا إذا تم نشرها¹.

حيث تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "بأن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلى إذا تم نشرها طبقا لنص المادة 04-14 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار"².

فمن المستحسن أن يخص المشرع الجزائري على إمكانية إلغاء في الدفتر العقاري ضمن الآجل المنصوص عليها قانونيا و هو 4 أشهر أو يمدد هذا الآجل لسنة أو سنتين نظرا لقيمة الملكية العقارية و هذا كفرصة لضمان حقوق المالكين الأصليين.

ثانياً: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

باعتبار الدفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص

1- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع نفسه، ص 82.

2- المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المحافظ العقاري، و نظر المهمة الموكلة له و سلطته الواسعة في هذا المجال، فقد يقع في أخطاء تكون نتيجة الإهمال أو تكون نتيجة التعسف في إستعمال السلطة، و تعتبر في نفس الوقت أخطاء وظيفية.

قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء تأدية وظيفته، فتعد تلك الأخطاء شخصية إذا كانت لها علاقة بالوظيفة التي يشغلها، و من أمثلتها التي يرتكبها الموظف العادي بمناسبة أدائه لمهامه الوظيفية أو الأخطاء التي تعد بالنظر لجسامتها خارج نطاق السلوك العادي للموظف، و يتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين:

- حالة سوء النية، أن خطأ المحافظ العقاري خطأ شخصيا و يجب أن تثبت سوء نيته بدليل قطعي، و مثال ذلك رفض المحافظ العقاري الإيداع دون مبرر، و عدم توفر أحد الشروط القانونية و ذلك بدافع شخصي.

- حالة جسامه الخطأ في جانب المحافظ العقاري، في هذه الحالة ينطوي الخطأ على درجة كبيرة من الجسامه، و لا يعتد هنا بحسن أو سوء نية المحافظ العقاري¹. هي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات، و المرافق و الهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر، أو الأضرار التي تسبب للغير يفعل الأعمال الإدارية المناورة، سواء كانت هذه الأعمال الإدارية المناورة مشروعة أو غير مشروعة، و ذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساسا و على أساس نظرية المخاطر².

ثالثا: دعوى التعويض

أكد المشرع الجزائري من خلال المادة 23 الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح

1- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 6.

2- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 140.

الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في آجل عام واحد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى..."¹.

يفهم من هذا النص أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و يلحق ضرراً بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تنقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، و ذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض².

كما ترفع دعوى التعويض من المحتمل على سند الملكية على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر، و هذا ضمن الآجل المنصوص عليه قانونياً أي خلال مدة تقادم الحقوق 15 سنة، و يقدر التعويضات من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم تطبيقاً للمادة 131 من قانون إجراءات المدنية و أعمال المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر من جانب التحليلي، هو نتيجة عدم الإعتداء بالتدليس كسبب لإلغاء الملكية في نظام الشهر العيني³.

1- المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2- بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 179.

3- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص 84.

الخاتمة

في الختام، نستنتج أن هذا النظام أنه يوفر حماية المتعاملين معه، فمن أراد الإطلاع على حالة العقار و معرفة الحقوق و الإلتزامات و الإتفاقات التي تثقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر.

إن عملية شهر الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري مكلف من إدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، كما نصت عليه المادة 22 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

لذلك فللشهر العيني مزايا أكثر يمكن أن توردها فيما يلي:

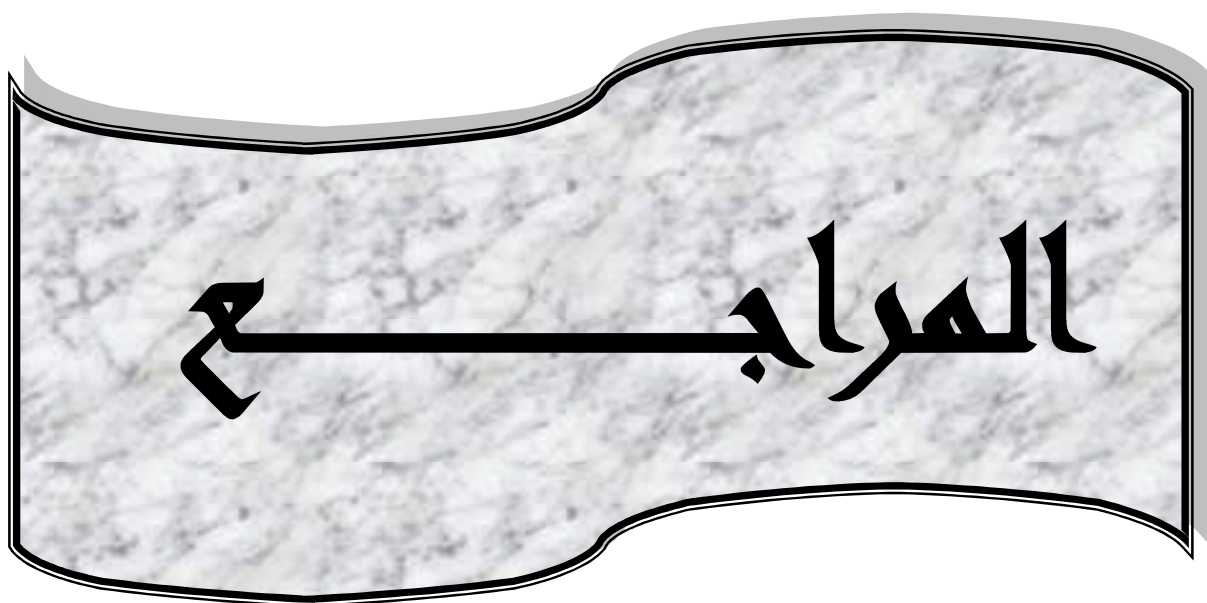
- حماية المتعاملين فله القوة الثبوتية المطلقة بالنسبة للغير.
- لا مجال للأخطاء الموجودة بنظام الشهر الشخصي.
- تجنب التقادم.
- تحديد العقار بصفة دقيقة و سلمية و الأمر الذي يستهل و يساعد على تحديد وعاء الضريبة و الرسوم العقارية بطريقة سلمية و عادلة في المستقبل.
- و مع وجود هذه المزايا إلا أن البعض أخذ عليه بعين العيوب و التي هي قليلة بمقارنة مع مزاياه، و يمكن أن نسردها كما يلي:

0 إحتياجة للمسح العام الذي يتطلب نفقات كبيرة.

0 أخذ حقوق المالك الحقيقي في حالة غياب هذا الأخير أثناء عملية المسح.

في الأخير يمكن القول، بأن تطهير الملكية العقارية لا يتم في إطار نظام الشهر الشخصي و لا في نظام الشهر الإختياري، و إنما يتجسد في ظل نظام الشهر العيني الذي يعطي صورة صادقة و صافية للحق العيني العقاري و يمنح القوة الثبوتية المقنعة إتجاه الغير فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية المدونة فيه، و يؤمن نشوء أو تعديل أو إنقضاء أو التصرف في الحق

العيني للخصائص المتميزة التي ينفرد بها و يتميز هذا النظام بعدة خصائص و الذي تطمح إليه عدة دول من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية و على الحقوق العينية.



قائمة المراجع و المصادر القانونية

ا. الكتب:

- 1- بريك الطاهر: المركز القانوني للمحافظ العقاري، راد الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 2- بوشنافة جمال: شهر تصرفات العقارية التشريع الجزائريين دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر، 2006.
- 3- خلفوني مجيد: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 4- ريم مراحي: دروس المسح العقاري في إثبات الملكية العقاري في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2009.
- 5- زرارة عواطف: التزامات للجوار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

II. الرسائل و المذكرات:

• المذكرات:

- 1- لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيذر، بسكرة، 2011-2012.
- 2- منقار هوارى: الحماية القانونية و القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة علوم في القانون، قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019-2020.
- 3- بوفاتيس نسيم، مامو سامية: منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

- 4- بوخاري صورايا، القادري سيليا: المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 5- تخدميت يسمينة: السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014.
- 6- داودي بلقاسم، موساوي عبد القادر: المسح العام و تكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014.
- 7- شاوش نوادي، بادي محمد: المنازعات العقارية العامة، مذكرة مقدمة الاستكمال متطلبات شهادة الماستر، جامعة محمد البشير إبراهيمي، برج بوعريريج، 2021-2022.
- 8- مروان لمام: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.
- 9- نتوري سعاد، وارث وسام: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.
- 10- وعلي ليندة، بلقاضي أمينة: المنازعات العقارية في تشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعته عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.

III. المقالات:

- 1- بيران يعقوب: "اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصيغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، ع 62، مجلد 6، الجزائر، 2021.

IV. النصوص القانونية:

• النصوص التشريعية:

- 1- قانون رقم 17-11، مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق لـ 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر-ج.ج، ع 76، المؤرخ في 9 ربيع الثاني 1439 الموافق لـ 18 ديسمبر 2017.
- 2- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر-ج.ج، ع 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب أمر رقم 95-25، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر-ج.ج، ع 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 3- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر-ج.ج، ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.
- 4- القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل للقانون و تعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007، مدعم بالإجتهاد القضائي، طبعة جديدة 2009-2010.
- 5- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تسجيل السجل العقاري، ج.ر، ع 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

• النصوص التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم.

3- التعليمات:

1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بعمليات مسح الأراضي و التنظيم العقاري عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

4- المحاضرات:

1- الأستاذ المحاضر برزيق زكريا: مقياس المحافظة العقارية، ماستر 2 (السنة الثانية ماستر)، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.



الفهرس

1	الإهداء:
2	الشكر و التقدير:
3	المقدمة:
8	الفصل الأول
	إجراءات الحصول على مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
8	المبحث الأول: إجراءات مسح الأراضي العام
9	المطلب الأول: المراحل التقنية لعملية المسح
9	الفرع الأول: المرحلة التحفيزية
10	أولاً: جمع الوثائق
10	ثانياً: استعمال التصاویر الجوية و الاسترجاع الفوتوغرافية
11	ثالثاً: تقسيم إقليم البلدية
12	رابعاً: تحديد الأماكن الوعة
12	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
13	أولاً: المكلفون بعملية التحقيق الميداني
14	ثانياً: معاينة حق الملكية بموجب السند
14	الفرع الثالث: الأعمال الميدانية و نتائجها
15	المطلب الثاني: المراحل القانونية لعملية مسح الأراضي
15	الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية
16	الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية
17	الفرع الثالث: إنهاء عملية المسح

17	المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري
18	المطلب الأول: مفهوم تأسيس السجل العقاري
18	الفرع الأول: تعريف تأسيس السجل العقاري
19	الفرع الثاني: خصائص تأسيس السجل العقاري
19	أولاً: نظام قانوني
19	ثانياً: نظام عقاري
20	ثالثاً: ذو طابع إداري
20	رابعاً: تثبيت مساحة العقار
20	المطلب الثاني: إجراءات شهر وثائق مسح الأراضي
20	الفرع الأول: إستلام وثائق المسح العقاري و معالجتها
21	أولاً: إستلام وثائق المسح العقاري
21	ثانياً: معالجة وثائق المسح العقاري
22	الفرع الثاني: الترقيم العقاري
23	أولاً: الترقيم المؤقت
24	ثانياً: الترقيم النهائي

26 الفصل الثاني

المنازعات الناتجة عن تطبيق نظام الشهر العيني

26	المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
27	المطلب الأول: منازعات حول ملكية الأراضي
28	الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الجوار
28	أولاً: منازعات مضار الجوار الغير المألوف

29	ثانيا: منازعات تحديد الحدود و الفصل
30	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن حق المرور
30	أولا: المنازعات الناشئة عن المطالبة بحق المرور
32	ثانيا: المنازعات الناشئة عن المطالبة بالتعويض
32	المطلب الثاني: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة
33	الفرع الأول: البطاقة العقارية
33	أولا: في حالة الترقيم المؤقت
34	ثانيا: في حالة إلغاء البطاقة العقارية
34	الفرع الثاني: الدفتر العقاري
35	المبحث الثاني: المنازعات التي تؤول لإختصاص القضاء الإداري
36	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري
37	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي
37	أولا: المنازعات الإدارية في وثائق المسح
38	ثانيا: المنازعات القضائية في وثائق المسح
38	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد قبل و إنشاء إنشاء البطاقة العقارية
39	أولا: منازعات الترقيم النهائي
40	ثانيا: الترقيم في حسابات العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح
41	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
42	الفرع الأول: المنازعات التي تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري
42	أولا: منازعات رفض الإيداع
43	ثانيا: منازعات رفض إجراءات الشهر

44	الفرع الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري
45	أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري
46	ثانياً: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري
47	ثالثاً: دعوى التعويض
50	الخاتمة
53	المراجع
57	الملخص

الملخص

نظام الشهر العين يسمح بالمتصرف إليه معرفة السند المراد شهره، و ذلك عن طريق مراقبة مدى إستقاء الشروط الشكلية و موضوعية.

إذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بالنظام الشهر العيني إلا أن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا تم تسجيلها عن طريق عداد مسح الأراضي العام الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني و قد تناول المشرع الجزائري من خلال نصوصه إجراءات الحصول على مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و أيضا تناول مجموع النزاعات الناتجة عن تطبيق نظام الشهر العيني و هي التي يختص بها القضاء العادي و التي تؤول لاختصاص القضاء الإداري. فمن خلال ما سبق نجد أن نظام الشهر العقاري الذي أخذ به المشرع الجزائري هو نظام مزدوج، نظام الشهر العيني كأصل عام و نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي و ذلك كمرحلة إنتقالية إلى غاية إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن، ساعيا من وراء هذا النظام تأمين الحماية كافلا الكافية للملكية العقارية.

الكلمات الدالة: السجل العقاري، المسح العقاري، الشهر العيني، الدفتر العقاري، القضاء

العقاري.