



جامعة مولود معمري – تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون

منازعات الشهر العقاري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت اشراف:

الأستاذة : حمليل نوار

من اعداد الطالبة:

- لخضاري فريدة

### لجنة المناقشة

أ/ أمازوز لطيفة، أستاذة محاضرة (أ).....جامعة مولود معمري تيزي

وزو.....رئيسا

د. حمليل نوار، أستاذة محاضرة (أ).. جامعة مولود معمري تيزي

وزو.....مشرفة و مقررة

أ/ قونان كهينة، أستاذة محاضرة (ب).....جامعة مولود معمري تيزي

وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة

2018/10/07

## الاهداء

أهدي هذا العمل المتواضع الى أغلى و أعز هدية أهداها المولى عز و جل

الى التي أشرق وجهها لسعادتي و تألم فؤادها لحزني

الى التي طالما وافقتني بدعواتها و صلواتها

أمي الحنون

الى الذي صنع مني فتاة طالبة

الى الذي يشقى و يتعب لأرقى و أسعد

أبي الغالي

الى من وقف بجانبني في هذه المذكرة الى نور النور الذي أضاء حياتي

زوجي العزيز

الى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد

الى كل من الصديقات و الأصدقاء

# كلمة شكر

الشكر لله أولا و أخيرا الذي وهب لنا العقل و العزيمة على إتمام عملنا ثم نتقدم

بخالص شكرنا و كامل تقديرنا للأستاذة المحترمة " حمليل نوارة "

التي تفضلت بقبولها الاشراف على هذه المذكرة و على كل النصائح و التوجيهات

التي قدمتها لنا طوال فترة انجازنا لهذا العمل و التي لم تبخل علينا بالنصائح

إضافة الى أعضاء اللجنة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة و كما نتقدم بالشكر الجزيل

الى كل الأصدقاء و كل من ساعدنا على إتمام هذا العمل سواء من قريب أو من

بعيد

## المقدمة:

ان المشرع الجزائري قد فرق بين العقار والمنقول حسب الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup> على أساس طبيعة كل منهما فاعتبر الأرض والبنائات والأشجار المتصلة بالأرض والمباني كلها عقارات بطبيعتها، ووسع في تعريف العقار ليشمل منقولات لها صفة العقار على سبيل المجاز لأنها مرصودة أو مخصصة لخدمة العقار أو استغلاله ويسمى "عقارات بالتخصيص" ووسع أيضا تعريف العقار ليشمل كافة الحقوق العينية الواردة على عقار (أي كافة الحقوق العقارية).

فالحقوق العينية الأصلية وهي التي تسند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية والحقوق المتفرعة عنها كحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق، والحقوق العينية التبعية وهي التي تسند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء به، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز... تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا، وتعد منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

ووسع أخيرا في تعريف العقار ليشمل بعض التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية كعقود الايجار ادا وردت على عقار وبلغت مدتها 12 سنة فأكثر. وكالمخالصات بالأجرة والحوالات بها لمدة تزيد على ثلاث سنوات.

مصطلح الشهر العقاري الوارد في عنوان هذه المذكرة فالإشهار التجاري أو السياسي يعرف على أنه وسيلة أو أداة تستخدمها المؤسسات التجارية أو المصانع أو الحكومات، لأجل الترويج لسلعتها ومنتجاتها ، وهي عملية اتصالية بين طرفين أساسيين، عبر طرف ثالث موثوق فيه.

أما الإشهار أو الشهر العقاري (la publicité foncière) فهو عبارة عن وسيلة أو تقنية تهدف إلى إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لأن التصرفات والأحكام القضائية التي يراد بها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو التصريح به أو تعديله أو إنهائه، يجب شهرها لإحداث لأثر العيني بين ذوي الشأن وفي مواجهة الغير، ومن صفات الحق العيني أنه حق مطلق ويقع على الناس كافة واجب أو التزام بعدم التعرض لصاحبه في الإفادة عنه واستعماله وفقا للقانون.

والتصرفات غير المشهرة ليس لها من أثر سوى الالتزامات لشخصية بين ذوي الشأن ولتبيان أهمية الشهر العقاري وتحديد وظيفته الأساسية، نصت المادة 793 من التقنين المدني على أنه: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية لأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

يفهم من هذه المادة أن التصرفات والمعاملات العقارية المتضمنة نقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى أو إنشاءها أو تعديلها أو تصريح بها أو انقضاءها، لا تكون حجة أو نافذة بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري. وأهم نص تشريعي تناول موضوع الشهر العقاري بالدراسة والساري مفعوله ابتداء من 1975/07/05 هو الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/22 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

وفي نفس السياق وتنفيذا لأحكام هذا الأمر صدر المرسوم الآتيان:  
-المرسوم رقم 62-76.<sup>2</sup>

والمرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ 1980/09/13 المعدل والمتمم للمواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 63-76. وبالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76.

يفهم من هذه النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74-75 وفي المرسومين رقم 62-76 و 63-76، أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العيني كمبدأ عام جديد ينبغي تطبيقه وتعميمه ليشمل المسح كافة الأراضي والعقارات الواقعة في اقليم الجزائر، وأبقى على نظام الشهر الشخصي على وجه الاستثناء أي كمرحلة انتقالية ومؤقتة وفي انتظار تعميم عمليات مسح الأراضي العام.

ويقوم نظام الشهر العيني على مبادئ أساسية وهي خمسة:

1-مبدأ التخصيص أي تخصيص لكل عقار بطاقة عقارية كوثيقة هوية للعقار.  
2-مبدأ قوة الثبوت المطلقة (أو الثقة العامة في السجل العيني) ولهذه القوة أو الحجية المطلقة مظهران، أولها سلبي وهو أنه لا يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري غير مقيد ومشهر في السجل لعيني، و الثاني إيجابي وهو أنه يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري مقيد في السجل .

3-مبدأ الشرعية أو المشروعية، أي يجب على المحافظ لعقاري بوصفه موظفا إداريا مكلفا بعملية الشهر في السجل العيني، حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا كأن يحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ويتحقق من توافر أركان التصرف القانوني وشروط انعقاده

1 - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 1975/11/18  
2 - مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 30 صادر في 1976/04/13 معدل ومتمم بمرسوم رقم 92-134 مؤرخ في 1992/07/07 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 صادر في 1992/04/08  
3 - مرسوم رقم 63\_76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 1976/04/13 معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 1980/09/13، ج ر عدد 38 صادر في 1980/09/16 ومرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 1993/05/19 ج ر عدد 34 صادر في 1993/05/23.

وصحته لأن الحق العيني المشهر في السجل العيني يتحصن ضد كل الطعون ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك ولا أن يثبت العكس فالحق العيني المشهر بعد ذلك يعد مطابقاً للحقيقة وعنوانا لها ودليلاً أكيدا على مشروعية هذا الحق

4-مبدأ القيد المطلق: وله صلة وثيقة بمبدأ قوة الثبوت المطلقة. بمعنى أن الحقوق العينية لا تنتقل ولا تنشأ ولا تتغير ولا تنقضي إلا بالشهر.

فالشهر أثر منشئ للحقوق العينية وهو مصدرها الوحيد، وله كذلك أثر مطهر لهذه الحقوق من كل شائبة أو عيب مهما كان مصدره.

5-مبدأ عدم سريان التقادم في مواجهة صاحب الحق المشهر:

لأن القول بغير ذلك والاعتداد بالتقادم كطريق لكسب الملكية والحقوق العينية لأخرى يتعارض مع مبدأ قوة الثبوت المطلقة أو مع مبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق.

بالشهر كذلك، يتحصل كل مالك حقيقي على ملكيته العقارية وتطهيرها من العيوب المحتملة ويؤدي ذلك إلى استقرار الملكية العقارية وسهولة إثباتها والتداول بشأنها.

إنه يوفر حماية للمتعاملين فيها ، فلا يخدع أحد إذا اشترى عقارا أو أقرض نقودا لضمان رهن رسمي (أو تأميني)، فيتعامل مع غير مالك ويتعرض لضياح الثمن الذي دفعه أو المال الذي أقرضه في رجوعه على البائع أو المدين الراهن الذي يكون في الغالب شخصا معسرا.

ويوفر كذلك حماية للغير، على أساس أن الشهر العقاري يهدف إلى إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية وبه يتم إعلان هذه التصرفات إلى هذا الغير، مع منحه إمكانية الطعن في صحة هذه التصرفات ولو كانت مشهورة.

من محاسن الشهر العقاري وهي تبريرات لاختيار موضوع هذه المذكرة- نذكر لآتي:  
منع التعارض في سندات الملكية ، فإذا تزامن مشترون أو عدة ملاك على عقار واحد فالقاعدة هي التفضيل بينهم على أساس الأسبقية في تاريخ الشهر، لا على أساس تاريخ انعقاد العقد أو تاريخ توثيقه.

-تسهيل الجباية العقارية وتشجيع الاستثمار العقاري بفضل منح قروض بنكية مقابل الحصول على ضمانات عينية، وهو الأمر الذي يساهم في زيادة الدخل القومي للبلاد ونحن نعيش أزمة إنخفاض أسعار البترول في السوق العالمية.

-الحد من فوضى العقار والتقليل من المنازعات العقارية.

والتطبيق السليم والصارم لأحكام قانون الشهر العقاري يؤدي لا محالة إلى التنظيم الجيد لهذا القطاع الحساس وقيمه دائما في تصاعد مستمر ويشكل ثروة دائمة عكس البترول الذي هو ثروة زائلة وقيمه قد تنخفض من وقت لآخر

والملاحظة الثالثة تتعلق بمصطلح "منازعات الشهر العقاري" وهو صلب الموضوع

وفي صميم المذكرة.

ولمنازعات الشهر العقاري مفهومان: أحدهما ضيق يتمثل في المنازعات التي تثار بعد إتمام عملية الشهر وإصدار قرار يمكن صاحبه من سند رسمي مشهر للملكية أو لأي حق عيني آخر.

وثانيهما موسع يتمثل في مختلف المنازعات و الشكاوى أو الاعتراضات أو الاحتجاجات أو الطعون أو الدعاوى العقارية التي تثار قصد إتمام عملية الشهر والحصول على قرار يمكن صاحبه من سند رسمي مشهر للملكية أو لأي حق عيني آخر. وتبعاً لذلك، تعالج هذا المذكرة المفهومين معاً، لأن المفهوم الضيق مرتبط مباشرة بعملية الشهر والمفهوم الموسع وارد عند الإعداد والتحضير لعملية الشهر وهو سابق لها. و على الرغم من كون الشهر العقاري يعمل على إرساء الائتمان العقاري و تثبيت الملكية العقارية ينشأ عنه عدة منازعات يكتظ بها القضاء سواء قبل تأسيس السجل العقاري أو بعد تأسيسه .

فإلى أي مدى يسمح المشرع الجزائري بمنازعات الشهر العقاري؟

للإجابة على هذه الإشكالية يتبع المنهج التحليلي الوصفي لأنه يفي بالغرض وحاولت تفادي المنهج التاريخي أو المنهج المقارن حتي يكون تركيزي منصبا فقط على أحكام القانون الوضعي الساري المفعول وهو أمر في غاية التعقيد، يحتاج إلى العديد من البحوث والدراسات القانونية ومن أجل ذلك، قسمنا المذكرة إلى فصلين إثنين:

أخصص الأول لمنازعات الشهر العقاري قبل إعداد السجل العقاري، فأتناول فيه منازعات إعداد المسح العام للأراضي، ومنازعات إعداد سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

أما الفصل الثاني فخصصته لمنازعات الشهر العقاري بعد إعداد السجل العقاري أو بمناسبة تأسيسه .

## الفصل الأول

### منازعات الشهر العقاري الناشئة قبل إعداد السجل العقاري

تتطلب عملية شهر الملكية العقارية والحقوق العينية جهودا كبيرة ووقتا طويلا، تخضع هذه العملية إلى معايينات ميدانية، مادية، وتقنية وإلى إجراءات قانونية وتنظيمية أغلبها مذكورة في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر في 1975/11/12 والمرسومين التنفيذيين الأول رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25 والذي يتعلق بمسح الأراضي العام، والثاني رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتتم هذه العملية تحت إشراف المحافظ العقاري.

ولأن عملية المسح العام لم تشمل كافة التراب الوطني نظرا لتكاليفها الباهظة والأماكن الوعرة التي يصعب الوصول إليها، صدر سنة 1983 المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21.05.1983 المتضمن استحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية مما يسمح للأشخاص الذين يمارسون حيازة قانونية على أراضيهم التي لا يملكون سند ملكية لها ولم تشملها عملية المسح بعد من اللجوء إلى الموثق المختص إقليميا وبإجراءات بسيطة وفي مدة قصيرة لإعداد عقد شهرة يتضمن لهم الاعتراف بملكيتهم لكن نظرا لكثرة المشاكل التي نشأت عن تطبيق هذا المرسوم دفعت بالمشروع إلى سن القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27.02.2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لتجنب عيوب المرسوم 83-352 ولتطهير الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة.

وعلى ضوء هذه المعطيات فمنازعات الشهر العقاري التي يمكن أن تثار قبل تأسيس السجل العقاري يمكن تقسيمها إلى مجموعتين: تتعلق المجموعة الأولى بالمنازعات التي يمكن أن تثار في المنازعات الممسوحة، (المبحث الأول)، والمجموعة الثانية تتعلق بالمنازعات التي يمكن أن تثار في المناطق غير الممسوحة أي في المناطق التي سلمت سندات ملكيتها على أساس تحقيق عقاري (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### منازعات إعداد المسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي (Le cadastre) طابعا الزاميا وهو مشروع وطني ينبغي تعميمه ليشمل كافة التراب الوطني، وكهدف استراتيجي، تسعى الدولة بمختلف مصالحها الإدارية إلى تحقيقه وتجسيده على أرض الواقع.

ويمكن إعطاء تعريف للمسح على أنه عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية قوام الأملاك وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية العقارات فضلا عن تحديد هوية المالك فهو عملية تقنية لأنه يعتمد الصور الجوية التي تلتقطها

المصالح المختصة،<sup>1</sup> وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 62/76 المذكور أعلاه، يمكن القول بأن إعداد المسح العام للأراضي يمر بمرحلتين متتاليتين لا تخلوان من اثاره بعض المنازعات: تتعلق الأولى بمرحلة الأعمال المادية والفنية للمسح (المطلب الأول). وتتعلق الثانية بمرحلة الأعمال القانونية للمسح (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مرحلة الأعمال المادية والفنية للمسح.

تبدأ هذه المرحلة بالإعلان عن افتتاح عملية المسح للأراضي وإنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي (الفرع الأول) وتنتهي بالتكريس الفعلي لعملية المسح (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### إفتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة بلدية مكلفة بالمسح العام

يعتبر المسح العام للأراضي الدعامة المادية لتأسيس السجل العقاري و تفتتح بقرار من الوالي (أولاً) ثم تنشأ لجنة للقيام بعملية المسح (ثانياً)

##### أولاً: افتتاح عملية المسح

يعرف المسح العام بأنه: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية الفعل والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي وإسم مالكة وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت العقارية والحقوق المتعلقة على نحو ثابت فيها"<sup>2</sup>

وقد عرفه كذلك المشرع الجزائري حسب نص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 كما يلي: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري."

إذن أساس السجل العقاري هو المسح العام للأراضي ويعد وسيلة مادية لتأسيس السجل العقاري ولضمان حسن سير العملية حرص المشرع على إتخاذ مجموعة من الإجراءات

1- القاضي حسن عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان، ص 06.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج تخضر، باتنة، 2008/2009، ص 45.

2 - القاضي حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، ص 39.

بموجب أحكام المادة الخامسة من الأمر رقم 74/75 تنشأ مديرية ولائية مكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي بدورها تعمل تحت إشراف ورقابة وزارة المالية، وأن هذه الأخيرة تقوم بتلقى تصريحات مبدئية من قبل المعنيين بالأمر قد شهر عملية المسح وتحديد الحقوق العقارية بل وقد تكون سببا في نشوب خلافات ونزاعات ينبغي إيجاد حل لها قبل أن تتفاقم.

في كل بلدية يراد افتتاح عملية المسح فيها وذلك بتحديد إقليمها والعقارات المتواجدة بها، يتم كل ذلك بموجب قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية بالمسح. وحماية للحقوق والحريات، يجب أن ينشر هذا القرار الإداري في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية وفي الجرائد اليومية.<sup>1</sup> يجب أن يتضمن هذا القرار تاريخ افتتاح عملية المسح والذي يجب أن يكون خلال شهر على الأكثر من تاريخ النشر.

يجب أن يبلغ هذا القرار الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية لمعنية بالمسح. ويجب أخيرا ان يعلم به المواطنون في اجل 15 يوما على الاقل قبل افتتاح عملية المسح، ويتم اعلامهم او الاعلان اليهم، عن طريق الصور و الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.<sup>2</sup>

والهدف من ذلك كله هو جعل اصحاب العقارات على اختلاف انواعها، موضوع المسح، حاضرين في الميدان، للإدلاء بتصريحاتهم التي من شأنها ان تساهم في تسهيل عملية المسح وحتى لا يفاجؤا بقرار اتخذ ضدهم وقد ساهموا في اعداده بطريقة غير مباشرة. وتجدر الإشارة إلى أن مهمة الإشراف على عملية المسح هذه قد أسندت بموجب أحكام المادة الخامسة من الأمر رقم 75-74<sup>3</sup>، إلى مديرية ولائية تحت إشراف و رقابة وزارة المالية، وأن الإدلاء بتصريحات ميدانية من قبل المعنيين بالأمر قد تسهل من عملية المسح وتحديد الحقوق العقارية بل وقد تكون سببا في نشوب خلافات ونزاعات، ينبغي العمل على إيجاد حل لها قبل ان تتفاقم.

#### ثانيا: إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

بمجرد إفتتاح أعمال المسح العام يتشكل لجنة بلدية لميخ الأراضي وهي اللجنة التي أشارت إليها المادة 09 من الأمر رقم: 74/75 نصت على إنشائها أما مسألة اختصاصاتها فهي متروكة للتنظيم.

وتتكون هذه اللجنة من تسعة أعضاء وهم:

-قاض بالمحكمة المختصة إقليميا يعينه رئيس المجلس القضائي، بصفته رئيسا.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25-03-1976، ج.ر عدد 03، المادة 2/02.

2 - المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.

- أمر رقم 74/75 المتضمن اعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المؤرخ في 18/11/1975.<sup>3</sup>

- ممثل عن إدارة الضرائب المباشرة.
  - ممثل عن إدارة أملاك الدولة.
  - ممثل عن مديرية التعمير.
  - موثق تعبئة الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
  - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
  - المسؤول المحلي عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تجميع هذه اللجنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي.
- يحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا 3/2 الأعضاء حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### التجسيد الميداني لعملية المسح

تبتدى عملية التجسيد الميداني لعملية المسح بتحديد إقليم البلدية (أولا) ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاق إقليمها (ثانيا).

#### أولا: تحديد إقليم البلدية

تنص المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 على أنه: " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات." وتتص المادة السادسة من نفس المرسوم على أنه: " تقدم الدولة والولايات البلديات المؤسسات والهيئات العمومية جميع الوضعيات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها "

يفهم من هاتين المادتين أن تحديد إقليم البلدية يتم في الواقع بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات مجسمة وظاهرة بكيفية ثابتة بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، يتم كذلك تحرير محضر بذلك، من طرف الموظف المكلف بعمليات المسح العام للأراضي.

#### ثانيا: تحديد العقارات الموجودة في نطاق إقليم البلدية

1 - المرسوم رقم 62/76، مرجع سابق، مادة 10.

تنص الفقرة الأخيرة من المادة السادسة من المرسوم رقم 62/76 على ان: " وضع الحدود للعقارات الأخرى، يتم بمساعدة المالكين."

وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والاتفاق بين الأطراف واضح يجب استدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين والحائزين) من أجل التأكد من هويتهم وبذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم والتعرف على كل عقار محل المسح، حيث وبعد إجراء التحقيقات اللازمة وبدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية و العقارات للحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم تحقق اللجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الظاهرين.<sup>1</sup>

وبعد انتهاء من عملية التحديد الميداني لهذه العقارات يحرر الموظف المكلف بعملية مسح الأراضي محضرا بذلك يوقعه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكون والحائزون. وموازة مع ذلك تتم عملية الرفع الطبوغرافي وذلك بقياس الإرتفاع و الإنخفاض مقارنة مع سطح البحر وقياس النقاط الزوايا ووضعها كمعالم وإحداثيات في الخرائط. والجدير بالذكر أن عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يبقي متواصلا حتى مع إتمام عملية المسح في البلدية المعنية وذلك لمعاينة كل عملية تغيير تطال حدود العقارات الممسوحة سواء كانت في شكل تقسيم أو تجزئة أو تجميع و ذلك طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76.<sup>2</sup>

ومن مهام هذه اللجنة كذلك حسب الفقرة الأولى من المادة 09 من المرسوم رقم 62/76: " جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية." وهو عمل يتم داخل المكاتب، أما التجسيد الميداني لعملية المسح فيتم خارج المكاتب.

## المطلب الثاني

### مرحلة الأعمال القانونية للمسح العام

تبتدئ هذه المرحلة بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة ( الفرع الأول ) وتنتهي بترقيم العقارات وتحديد الحقوق ( الفرع الثاني) .

## الفرع الأول

### إيداع وثائق المسح

يعتبر المسح العام للأراضي أساس وجود السجل العقاري في نظام الشهر العقاري ويسمى كذلك بالمسح العقاري وقد عرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه "عملية فنية تتولاها

1 - ربويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 50.  
2 - المرسوم رقم 62/76، مرجع سابق، المادة 18.

السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من أنواع.<sup>1</sup>

### الفرع الأول

#### إيداع وثائق المسح

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي في البلدية المعنية تنجز مجموعة من الوثائق المسحية طبقاً لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 وهي:

1 - جدول للأقسام وسجل للقطع الأراضي: حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

2 - سجل مسح الأراضي: تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

3-المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض:

و ترسل فوراً صورة رسمية و نسخ لهذه الوثائق الي الإدارات المعنية وذلك بموجب أحكام المادتين 10 من الامر رقم 74/75 و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76. يتم إيداع نسخ منها في البلدية المعنية بعملية المسح و تبقى هذه الوثائق المودعة طيلة شهر علي الأقل تحت تصرف الجمهور ، و يحق للمعنيين الاطلاع عليها و تسجيل اعتراضات أو شكاوى بخصوص محتواه.

بعد الانتهاء من أعمال المسح يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يتمكن المعينون من الاطلاع عليها تبدأ بعد ذلك مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوي التي تفصل فيها لجنة المسح.

عند إيداع وثائق المسح في مقر البلدية لمدة شهر يمكن لأي شخص الإطلاع عليها وتقديم احتجاج متعلق بالحدود في حالة المساس بحقوقه، إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رئيس لجنة المسح،

لقد حدد المشرع الجزائري مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق المتعلقة بها مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها.

لم يحدد المرسوم التنفيذي إلي من يؤول الحق في تقديم الشكاوي، هل يقتصر الأمر على مدعى الحق نفسه أم يمتد إلى وكيله، وإذا تعلق الأمر بأشخاص غائبون أو مفقودون فهل يجوز للغير تقديم شكاوى بدلا عنهم، وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلا عنهم طالما أن هذا الإجراء هو مجرد يحفظ حقوق هؤلاء خلال المدة المذكورة<sup>2</sup>.

1 - د/ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية (مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية) العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أبريل 2006، ص 41.

- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012، ص 75.

تقوم لجنة المسح بدراسة الاحتجاجات والشكاوى فتعمل على الاجتماع مع المعنيين لحل الخلافات الموجودة بينهم ففي حالة عدم التوفيق بينهم يمنح أجل 03 أشهر للجوء إلى القضاء وعند إنتهاء الأجل تصبح الاجزاء المتنازع عليها نهائية.

هذه اللجنة يترأسها قاضي ومن مهام اللجنة البث في المنازعات التي تثار بين الأطراف وحسب نص المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 وهذا قبل إيداع الوثائق المسحية والمخططات ومن مهامها أيضا فحص الشكاوي المقدمة ضمن أجل شهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-تقديم الشكاوي إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها كما تحاول التوفيق بينهم وتحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية العالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفق نص المادتين 03/12 و13 من نفس المرسوم 62/76.<sup>1</sup>

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 62/76، إذا فشلت المصالحة تمنح 03 أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا وعند انتهاء مدة 03 أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية ما عدا الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي.

## الفرع الثاني

### ترقيم العقارات وتحديد الحقوق

تعد مرحلة ترقيم العقارات وتحديد الحقوق آخر اجراء يقوم به المحافظ العقاري لإعداد السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري الي المالكين و أصحاب الحقوق العينية الأخرى.

**أولا : ترقيم العقارات** و هو إجراء يقوم به المحافظ العقاري و يقصد به قيدها في السجل العقاري و إعطاءها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار.<sup>2</sup>

و الترقيم نوعان الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي.

#### أ: الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر أو ترقيما مؤقتا لمدة سنتين حسب الأحوال.

### 1-الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

1 - لبيض ليلي، مرجع نفسه، ص 76

1- ويس فتحي، الشهر العقاري و اثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 236.

تنص المادة 13 من المرسوم 63/76 على ما يلي: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

يصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".<sup>1</sup>

حسب ما هو وارد في نص هذه المادة فإن معيار الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر هو وجود سندات تثبت حيازة العقار لمدة 15 سنة حسب نص المادة 827 من القانون المدني<sup>2</sup> و 10 سنوات في حالة اقتران الحيازة بسند صحيح مع حسن النية حسب نص المادة 828 ق.م.<sup>3</sup>

حسب ما ورد في هذه المادة فإن معيار الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر هو وجود سندات تثبت حيازة العقار لمدة 15 سنة حسب المادة 827 من القانون المدني و 10 سنوات في حالة اقتران الحيازة بسند صحيح مع حسن النية حسب نص المادة 828 ق.م.<sup>4</sup>

## 2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

تنص المادة 14 من المرسوم 63/76 على: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".<sup>5</sup>

1- المادة 13، من المرسوم رقم 63/76.

2 - تنص المادة 827 من القانون المدني " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

3 - المادة 828 من القانون المدني " اذا وقعت الحيازة علي عقار او علي حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه الي سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات و لا يشترط توفر حسن النية الا وقت تلقي الحق".

4 - مجيد حنفوي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 115.

5 - المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

إذا في حالة قيام نزاع بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق، المحافظ العقاري هو الذي يقوم باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها قصد إجراء الصلح، وإن باءت مساعيه بالفشل يبلغ المحافظ للمعنى رأيه ولهذا الأخير أن يلجأ للقضاء العقاري المختص إقليمياً.<sup>1</sup> إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص.

أما إذا كان أحد الخصوم يحكمة القانون العام فإن اختصاص حل النزاع يؤول إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) وذلك في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ رأي المحافظ العقاري مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى الذي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.<sup>2</sup>

وما يلاحظ على هذا النزاع أنه ذو طبيعة مزدوجة وذلك حسب طبيعة اطرافه فإذا كان أحد طرفي النزاع إدارة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية). أما إذا كان أطراف النزاع يحكمهم القانون الخاص يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي (القسم العقاري)، وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري بإتخاذ المعيار العضوي لتحديد القضاء المختص، ولكن الإشكال الذي يثار ميدانيا يتعلق بإشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري،<sup>3</sup> ويعود ذلك أساساً إلى عدم مسح شامل للأحكام العقارية التي تحدد ملكية الأفراد، وملكية الهيئات الإدارية هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن هناك قضايا تفصل فيها الجهتان القضائيتان فيكون أمام الحالة تنازع الاختصاص. ما يمكن قوله في هذا الشأن، الطعن في الترقيم المؤقت بأن قرار منح الترقيم المؤقت للطعن قضائياً يجب أن تكون قرارات إدارية تنفيذه؟<sup>4</sup>

### ب: الترقيم النهائي

حسب المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، السالف الذكر: " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية." ويقصد بالسندات أو العقود المقبولة مجموعة العقود والسندات المشهورة أو القرارات القضائية النهائية إضافة إلى العقود الثابتة التاريخ.

فالترقيم يعتبر نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معتد بها قانوناً في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يصبح الترقيم نهائياً إذا

1 - القضاء العقاري مختص في حل المنازعات الترقيم المؤقت في حالة كون أطراف النزاع أشخاص عاديين يخضعون لأحكام القانون الخاص.

2 - المرسوم رقم 63/76، المادة 15.

3 - معاشو عمار، (إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري)، مجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة ومنشورات الساحل، الجزائر، العدد 08، 2008، ص 155.

4 - حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم الياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2012-2013 ص 47.

تحول من ترقيم مؤقت إلى نهائي في حالة عدم تسجيل أي معارضة في الأجل المنصوص عليها أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة في السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري.<sup>1</sup> وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63/76.

المشرع الجزائري مكن كل من له مصلحة الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري والتي تقضي بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي للعقار محل الشهر وذلك دون تحديد أجل مسقط.<sup>2</sup>

ونلاحظ في هذا المقام أيضاً أن المشرع في هذه الحالة لم يحدد أجلاً للطعن بل ترك المسألة لتقضي بمدة التقادم المسقط، مما يترتب عن ذلك أثر عن ضمان الائتمان العقاري.<sup>3</sup> بالترقيم النهائي الناتج عن عمليات المسح تصبح الحقوق المدونة في مجموعة البطاقات العقارية التي يمسكها المحافظ العقاري مرآة للحقيقة القانونية، وبعد ذلك يمكن للمالك أو صاحب الحقوق طلب مستخرج من السجل العقاري وهو ما يصطلح عليه تسمية الدفتر العقاري (le livret foncier) الذي يشكل دليلاً قاطعاً على ما هو مدون فيه والذي يعادل سند الملكية.

### المبحث الثاني

#### المنازعات الناشئة عن تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

من الأسباب الرئيسية التي فرضت على المشرع الجزائري اللجوء إلى إجراء خاص يتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الذي استحدثه بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، الوضعية العقارية المعقدة التي تركها المستعمر الفرنسي، وحالة تقدم أشغال المسح العام للأراضي والترقيم العقاري التي لا تجاوب بصفة سريعة مع طلبات سندات الملكية والسلبات الكبيرة الملاحظة عند إعداد عقود الشهرة المنصوص عليها في المرسوم رقم 35/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يبين إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية الذي تم الغاؤه.<sup>4</sup>

بهدف تطهير الوضعية العقارية للأماكن الغير الممسوحة أحدث القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري يتم بصفة إختيارية، بناءً على طلب الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد

1 - وليس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران، 2011/2010، ص 35.

2 - خلفوفي مجيد، (الدفتر العقاري)، مقال بمجلة الموثق، العدد 08، 2003، ص 15 و16.

3 - حمدي باشا وزروبي ليلي، ص 49 و50.

4 - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 7

وبدون سند ملكية ، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961،<sup>1</sup> حسب ما جاء في المادة الرابعة من القانون 02/07 السالف الذكر.

"يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية فيما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية..."

وهذا التحقيق العقاري يتم تحت سلطة و مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً ينتهي بالتسليم سند ملكية بذلك تودع طلبات فتح التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسة هذه الطلبات وكذا الملف المرفق بها ثم يقوم بإصدار مذكرة رفض الطلب في حالة عدم توفر الشروط القانونية في الطلب، أما في حالة قبوله فيتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر لفتح التحقيق العقاري بالنسبة للتحقيق الملتمس بصفة فردية يعين بموجب محقق عقاري، أما إذا كان التحقيق في إطار عملية جماعية فيصدر مدير الحفظ العقاري مقرر تعيين المحقق العقاري.

ثم بعد ذلك يقوم المحقق العقاري بمجرد تعيينه بالإطلاع على كل الوثائق المتعلقة بالعقار كذلك هوية صاحب الطلب ومدى توفر الشروط القانونية للقيام بالتحقيق.<sup>2</sup>

تنتهي عملية المعاينة الميدانية بإعداد محضر نهائي يتضمن نتائج البحث والتحري ثم يودعه العون المحقق أمام مدير الحفظ العقاري الولائي مرفوقاً لجميع الوثائق الثبوتية والمخططات وتصريحات المعنيين وكل من له مصلحة في ذلك لاتخاذ إجراء تحرير سند الملكية.<sup>3</sup>

تطبيق القانون رقم 02/07 أثار عدة مشاكل و منازعات نظراً لتشعب عملية التحقيق العقاري، فهناك عدة إجراءات يجب اتباعها لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري (المطلب الأول)، ثم تأتي مرحلة عرض منازعات التحقيق العقاري على القضاء العادي أو الإداري (المطلب الثاني)

### المطلب الاول

#### إجراءات معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريقة تحقيق عقاري

تبتدئ هذه الإجراءات بتقديم طلب فتح تحقيق عقاري موجه على مدير الحفظ العقاري المختص اقليمياً (الفرع الاول) وتنتهي بفتح تحقيق لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

1 - د/ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغدادية، 2010، ص 241.

2 - أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 62

3 - أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، التحقيق العقاري كآلية لإثبات عملية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص

## الفرع الأول

## تقديم طلب فتح تحقيق عقاري موجه الي مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا

ميزت الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم 02/07 بين نوعين من العقارات التي

هي محل معاينة التحقيق العقاري:

العقارات التي لا يحوز أصحابها علي سندات ملكية أصلا.

- العقارات التي يحوز أصحابها علي سندات ملكية محررة قبل اول مارس 1961 و لم

تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .

- اولاً: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز علي سند ملكية أصلا.

- تنص المادة 04 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه انه" يمكن لكل شخص طبيعي

او معنوي يمارس حيازة علي عقار سواء بنفسه مباشرة او بواسطة شخص اخر ، او

يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، ان يطلب فتح تحقيق عقاري

لمعاينة حق الملكية و استلامه سند الملكية .

- توجه طلب التحقيق العقاري الي مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي المختص

إقليمياً".

ان إجراءات المعاينة العقارية عند طريق التحقيق العقاري تبدأ بتقديم بطلب فتح تحقيق

عقاري قصد الحصول علي( سند الملكية ).

يقدم هذا الطلب الكتابي حسب نموذج المعين سلفا من كل شخص طبيعي و معنوي

خاضع للقانون الخاص في الشركات المدنية او التجارية خاضع للقانون العام الدولة او

الولاية او البلدية او مؤسسة الأوقاف، بصفة جوازية او اختيارية، شرط ان يكون يمارس

حيازة علي عقار حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني .

يوجه هذا الطلب الي السيد مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً.

يجب ان يحتوي هذا الطلب علي جميع البيانات المتعلقة علي العقار من حيث بيانه طبيعة القانونية و مساحته و تاريخ بدأ الحيازة و هوية الحائز او الحائزين ان كانوا علي الشيوع و عند الاقتضاء كل أعباء و اتفاقات الإيجابية او السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب او تعيين المستفيدين منها وكذا أسماء الشاغلين المجاورين. ويرفق الطلب وجوبا بملف تقني الذي يحتوي علي شهادات إدارية و جبايه التي يمكن ان تكون للحائز.

وثائق الحالة المدنية التي تبين اسم و لقب، اسم الاب ، و تاريخ مكانه و الجنسية و المهنة . و عنوان صاحب الطلب.

التصريح الشرفي انه يمارس حيازة علي العقار محل التحقيق حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني.

مخطط الطبوغرافي و بطاقة وصفية للعقار يعدهما مهندس الخبير العقاري علي نفقة صاحب الطلب.

كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب باثبات حقه بها .

و صاحب الطلب ملزم بإيداع الطلب مرفوقا بالملف التقني السابق ذكره لمصلحة المختصة . " و يقيد في سجل مخصص لذلك حسب نموذج معد سلفاً".

و يستلم من المصلحة المختصة وصلا حسب النموذج المعد سلفاً، يبين فيه الرقة التسلسلي و تاريخ إيداع ، و ذلك من اجل حساب بداية اجل التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 07<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 147 /08 أو اجل الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 02/07.

**ثانيا : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961.**

تختلف عملية تقديم فتح تحقيق عقاري موجه الي مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من شخص لا يحوز سند الملكية أصلا و هو الحائز بمفهوم القانون المدني. عن عملية تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص حائز لسند الملكية محرر قبل اول مارس 1961 و لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار .

في الحالة الأولى : يجب ان يتضمن الطلب الكتابي جميع البيانات المتعلقة بالعقار و الصفة التي بها صاحب الطلب و هي كونه حائزا و تاريخ بدا الحيازة و مدتها و هوية الحائز او الحائزين ان كانوا علي شيوع.

في الحالة الثانية: يجب ان يتضمن الطلب الكتابي جميع الطلبات المتعينة بالعقار و الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب كونه حائز فردي او مالكا في الشيوع. ونوع السند و تاريخه و حجمه مشهرا في محافظة الرهون العقارية ، يجب ان يتضمن ملف تقني ، صورة اصلية و نسخة واضحة للسند الحائز و بيانات هوية المالك الفردي او المالكين علي شيوع .

و التحقيق فرضية ان السند المحرر قبل 01 مارس 1961 لم يعد يعكس الوضع الحالي للعقار في حالة العقود او السندات المفتقرة الي الدقة.

#### الفرع الثاني: فتح التحقيق العقاري لمعينة حق الملكية

تنص المادة 06 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه انه: يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت .

غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برنامج بناء و التهيئة العقارية الريفية او الحضرية .

يفهم من هذه المادة ان المشرع الجزائري ميز بين حالتين :

حالة تحقيق عقاري يمس بصفة فردية و هي المبدأ العام او الأصل و دليل ذلك صيغة الشوط الأولى " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت".

و في حالة تحقيق عقاري يمس بصفة جماعية و هو الاستثناء بدليل الصيغة الواردة في الشروط التالية " غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية....." الخ.

**أولا : التحقيق العقاري الملمس بصفة فردية :** يجب التميز بين حالتين الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري ، احدهما حالة الاجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند و ثانيهما: حالة الاجراء الفردي للتحقيق العقاري للمالك الذي بيده سند الملكية قبل 01 مارس 1961 ، و لم يعد يعكس الوضعية الحالية للعقار.

فكل حائز لمالك العقار بدون سند في بلديات غير ممسوحة ان يبادر في طلب فتح تحقيق عقاري موجه الي مدير الحفظ العقاري الولائي.

الاعتراف بصفة الحائز يتوقف خاصة علي توفر الشروط المنصوص عليها في القانون المدني، أي صفة الحائز او الادعاء بالحيازة امر يستلزم اثباته بتقديم كل الوثائق التي تفيد قيام واقعة الحيازة الشهادات المكتوبة او الشهادات الجبائية.

و صفة الحيازة تستلزم كذلك سلطة فعلية تتمثل في القيام بأعمال المادية علي شيء ، و في الاستعمال و في الاستغلال، و يجب ان تكون هذه الحيازة ان تكون هادئة و علنية و مستمرة و غير منقطعة و غير مؤقتة.او مبهمة و خالية من عيوب العنف و الخفاء و الالتباس حتي يسمك للكاتب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>

### المطلب الثاني.منازعات التحقيق العقاري

نظرا لتعقيد عملية التحقيق العقاري ،فانه ينتج عدة نزاعات قضائية مما يستلزم عرضها على القضاء ،منها ماتعود ولاية النظر فيها الى اختصاص القضاء العادي(الفرع الأول)،و بينما تعود ولاية النظر فيها الى اختصاص القضاء الإداري(الفرع الثاني)

## الفرع الأول

### منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء العادي

إن منازعات التحقيق العقاري من أجل معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية يعرض على القضاء العادي، إذا انصب موضوع النزاع على الأشخاص التي تخضع للقانون الخاص (أطراف عادية)، سواء تعلق الأمر بالطرف المعارض لمدى صحة ومشروعية وقائع الحيازة القانونية الممارسة من الحائز مثلا، ففي هذه الحالة القاضي العقاري المختص، غير أنه نجد نزاعات ذات طابع جزائي مرتبطة بالتصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة والتي تبني عليها إجراءات التحري الميداني فيختص القاضي الجزائي.

### أ-المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

حمدي باشا اممر، تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة الثانية ، دار هومر ، الجزائر ، 2015 ، ص 38.<sup>1</sup>

سبقت الإشارة إلى ضرورة تأكد المحافظ العقاري أثناء قيامه بالمعاينة من وقائع الحيازة التي يزعمها الحائز صاحب الطلب، ولكن رغم ذلك قد تطرأ مجموعة من الاعتراضات والاحتجاجات في هذا الصدد بين الملاك وبين الحائزين المجاورين لدى العون المحقق أو بالسجل الخاص بتلقي شكاوى الجمهور المتواجد على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، وبعد محاولة المحقق العقاري إجراء جلسة الصلح بين الأطراف، وتبوء كل محاولاته بالفشل يقوم حينها بتحرير محضر عدم الصلح يبين فيه توقيف إجراء التحقيق إلى غاية صدوركم قضائي نهائي.<sup>1</sup>

ينصب موضوع النزاع في هذه الحالة بين الأطراف المتعارضة على طعن المعترف في مدى مشروعية الحيازة القانونية والفعلية التي يزعمها صاحب الطلب أو المعني بإجراء التحقيق العقاري إذ يلتزم الطرف المعارض في هذا الشأن.

-تخلف أحد أركان الحيازة القانونية والتمثلة في الركن المادي أو المعنوي.

-عدم تحقيق موصفات الحيازة القانونية، خصوصا ما يتعلق بشروط القانونية المتمثلة في الهدوء العلنية والوضوح والإستمرارية، فبمجرد تخلف أحد هذه الشروط تصبح الحيازة معينة بعيب الإكراه أو اللبس أو الخفاء أو الانقطاع.

-كون الحيازة عرضة وليست قانونية.<sup>2</sup>

ترفع الدعوى في هذه الحالة بين قبل الطرف المعارض سواء كان مالك أو حائز امام الجهة القضائية المختصة نوعيا أمام القسم العقاري لأن الدعوى منصبة على عقار وهذا حسب المادة 511 ق.إ.م. أما محليا فالمحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع دائرة اختصاصها العقار محل التحقيق العقاري أو المعاينة، وهذا ما هو منصوص عليه في المادة 518 من ق.إ.م. ينص على مايلي: " **يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.**"

يجب أن ترفع الدعوى خلال شهرين ابتداء من تسلمه لحصر عدم الصلح الذي يسلمه المحقق العقاري.<sup>3</sup>

-يجب أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مستوفية للشكليات والبيانات مع وجوب شهرها بالمحافظة العقارية. تحت طائلة عدم قبولها شكلا<sup>4</sup>

-يمكن للغير صاحب المصلحة أن يثير جملة من الاعتراضات والاحتجاجات اتجاه الحائز المعني بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أثناء قيام العون المحقق بنشر المحضر المؤقت لنتائج التحقيق العقاري التي توصل إليها ببلدية العقار المعني، إذ يمكن للطرف المعارض أن يدعى الحيازة هو كذلك، فيزعم

1 - بن دعاس سهام، التحقيق والمنازعات الناتجة عنه"، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، يومي 27 و28 أبريل 2011، ص 05.

2 - بن دعاس سهام، مرجع سابق، ص 05

3 - مادة 03/12، من القانون رقم 02-07، مرجع سابق.

4 - مادة 05/12، من قانون رقم 02-07، مرجع سابق.

بالتالي أن صاحب الطلب ليس هو الحائز الفعلي للعقار المعني بإجراء التحقيق العقاري، وإنما قام سلب الحيازة منه بالقوة أو الإكراه، أو نتيجة لتعرض صاحب الطلب لحيازة المعارض إضافة إلى امكانية قيام صاحب الطلب بأعمال جديدة على الحيازة التي يتمسك بها الطرف المعارض.

انطلاق من هذه الفكرة قد يلجأ صاحب الاحتجاج إلى رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة المتمثلة في القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق، إذا لم تقض محاولة الصلح إلى نتيجة إيجابية على أن يتمسك في دعواه بحماية حيازته بدعوى الحيازة المتمثلة في: دعوى الاسترداد، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة.<sup>1</sup>

تقيد أجال رفع الدعوى في هذه الحالة خلال شهرين من تاريخ اسلام محضر عدم الصلح،<sup>2</sup> وهذا خلافا لما هو منصوص عليه في المواد 817 بالنسبة لدعوى الاستيراد 820 بالنسبة لدعوى الأعمال الجديدة،<sup>3</sup> التي تشترط رفع الدعوى خلال سنة من — أو من وقوع التعرض وذلك لتطبيق لقاعدة الخاص يقيد العام .

#### ب- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري

تنص المادة 18 من القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على مايلي:

" في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة ببالغاء الترقيم العقاري المعني ويقيد شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية."

إن المشرع الجزائري إذا منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي في رفع شكوى أمام وكيل الجمهورية في حالة تقديم الحائز المستفيد من عملية التحقيق العقاري لتصريحات كاذبة أو وثائق مزورة صدر على مقرر الترقيم.

قيد المشرع صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري المبينة على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة إذ كان على المشرع أن يحول العق لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية أو من له حق عيني آخر على عقار في مباشرته للد. ع.<sup>4</sup>

1 - أو كيد نبيل، التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية في الخاصة، كلية الحقوق بوخالفة، 2015، ص 66.

2 - المادة 03/12، قانون رقم 02-07، مرجع سابق.

3 - راجع المواد رقم (821-820-87)، من أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

4 - محمودي عبد العزيز، آليات العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 340

تحرك الدعوى العمومية عن طريق شكوى جزائية أمام السيد وكيل الجمهورية، قصد متابعة الجاني عن الحرم الذي اقترفه ومعاقبة وفقا للقانون، فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي غير قابل للطعن، فإنه يحق لمدير الحفظ العقاري الولائي اتخاذ كل التدبير اللازمة لاصلاح الوضع، سيما رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء الترقيم العقاري على أساس أنه ميني على الباطل وما بني على باطل فهو باطل، أما إذا تقرر براءة المتهم، فهذا يعني أن قرار الترقيم كان صحيحا وعليه لا يمكن الغاية إلا إذا ثبتت أسباب أخرى تقضي بعكس ذلك.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي الإداري

قد تنتهي عملية التحقيق العقاري إلى رفض مدير الحفظ العقاري الولائي اصدار مقرر الترقيم وهذا بوصفه موظف عام يخضع للقانون العام فالمنازعات الناتجة عن هذه الحالة تعرض على القضاء الإداري وهناك حالات أين هذا الأخير هو الذي يرفع الدعوى، لكن هناك منازعات يثيرها الخواص ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو تلك التي اعتبرها هو من تلقاء نفسه.

#### أ- المنازعات المتعلقة بمدير الحفظ العقاري الولائي

يمكن للشخص الذي صدر ضده مقرر رفض الترقيم العقاري أن يرفع دعوى قضائية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري كما يمكن لهذا الأخير أن يباشر دعوى قضائية بنفسه أمام الجهات الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم.

#### أولاً: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عند إيداع طلب التحقيق العقاري من طرق الشخص المعني لتسليمه سند ملكية حسب نص المادة 04 من القانون 02/07، يدرس مدير الحفظ العقاري طلبه والوثائق المرفقة به، فإذا رأى أن طلبه غير مقبول لتخلف شرط من أحد الشروط الواجب توفرها مثلا كإعدام توفر شروط الحيابة القانونية حسب منصوص عليه في المادة 827 ق.م يصدر مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري والتي تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية وهذا حسب نص المادة 02/17 من القانون 02-07.

فمدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفي التحقيق العقاري إلى نتيجة إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ المعني الحائز عن الإجراء الفردي إلى اللوالية عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات التقاطي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة.<sup>2</sup>

1 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 142.  
2 - د/ محموى عبد العزيز، مرجع سابق، ص 284.

فالاختصاص النوعي يؤول حسب ما نصت عليه الماديين 800 و 801 من قانون إ.م.إ. لاختصاص المحاكم الإدارية في النظر في الدعاوى إلى تكون الدولة أو الولاية أو البلدية المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها.<sup>1</sup>

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر وفقا لأحكام المواد 17، 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري تسليم سندات الملكية، وكذلك حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

مع مراعاة وجوب أرفاق العريضة الافتتاحية للدعوى بالقرار المطعون فيه المتمثل في المقرر رفض الترقيم العقاري، تطبيقا للشروط العامة لدعاوى الإلغاء.<sup>2</sup> وهو مضمون نص المادة 819 ق.إ.م.إ.

لهذا فإن مقرر رفض الترقيم العقاري، يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية وأحاله القانونية محدد في القواعد العامة،<sup>3</sup> وخصوصا ما جاء نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسرى من تاريخ التبليغ الشخصي نسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي."

فنستخلص من هذه المادة أن لصاحب المصلحة في رفع الدعوى خلال أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ بمقرر رفض الترقيم العقاري للمعني أو الوالي حسب الحالة.<sup>4</sup>

**ثانيا: الدعوى الإدارية التي يرفعها مدير الحفظ العقاري الولائي**  
تنص المادة 18 من القانون رقم 02/07 على مايلي: " في حالة اكتشاف ترقيم ثم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية بإلغاء الترقيم للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية."

إن مجرد رفع هذه الدعوى تعلق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى.<sup>5</sup> فإذا تم اكتشاف أن الترقيم العقاري قد تم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة يقوم مدير العقاري برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة يلتزم من خلالها إلغاء مقرر الترقيم العقاري وترفع هذه الدعوى لفائدة وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري.

فإذا صدر حكم قضائي يقضي بإلغاء مقرر الترقيم العقاري بالنتيجة إلغاء سند الملكية يجب أن يتم إيداع الحكم القضائي للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لإشهاره.<sup>1</sup>

1 - أنظر المادتين 800 و 801، من الأمر رقم 09/08، الكتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مؤرخ في 25 فيفري 2008، ج ر، عدد 21.

2 - المرسوم التنفيذي، رقم 63/76، مرجع سابق.

3 - أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، مرجع سابق، ص 74.

4 - أوكيد نبيل وبوكسيل رشيد، نفس المرجع، ص 75.

5 - د/ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 286.

وموازاة مع دعوى إلغاء الترقيم العقاري تقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية المختص من أجل تحريك الدعوى العمومية وإلى الغالب تتوقف الدعوى المرفوعة أمام القضاء الإداري إلى غاية الفصل في الدعوى الجزائية.<sup>2</sup>

حصر المشرع تقديم شكوى لتحريك الدعوى العمومية على مدير الحفظ العقاري دون باقي المتضررين، بحيث كان من المفروض أن نترك الحرية لكل المتضررين في تقديم شكوى لتحريك الدعوى العمومية.<sup>3</sup>

---

1 - أحمد مقدم، مرجع سابق، ص 111.  
2 - أحمد مقدم، المرجع نفسه، ص 111.  
3 - محموي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 287.

## الفصل الثاني

### منازعات الشهر العقاري بمناسبة تأسيس السجل العقاري

إن الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، تخول عملية مسك السجل العقاري إلى قضاة المحكمة، يطلق عليه قاضي السجل العقاري، كما هو الحال عليه بالنسبة لدولتي أستراليا وألمانيا، أما فرنسا فقد حولته إلى موظف عمومي يسمى محافظ الرهون، وفي الجزائر يسير المحافظات العقارية، محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وهو موظف عام يخضع إلى قانون الوظيفة العمومية.<sup>1</sup>

يصدر هذا الأخير خلال تسييره للمحافظة العقارية جملة من القرارات تسبقها إجراءات معينة، فهو يتلقى إيداع الوثائق محل شهر من قبل الموثقين ولضباط العموميين الإدارات العمومية، ليقوم بفحصها فحصا سريعا لرؤية الوثائق الناقصة، وبعد قبوله إيداعها يفحص فحصا دقيقا وعمقا تلك الوثائق للتأكد من مطابقتها للقانون فإذا كانت مطابقة يتم إجراءات الشهر وينتهي في الأخير بتقييد تلك الحقوق في البطاقات العقارية، ويسلم الدفاتر العقارية، إما إذا كانت عكس ذلك أصدر قرار برفض الإيداع أو الإجراء وتتوقف بذلك إجراءات الشهر العقاري.

من الأهداف الرئيسية لنظام الشهر العقاري التقليل من المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية إذ هناك مجموعة من المنازعات تمتد حتى أثناء عمليات الشهر العقاري أو بمناسبة تأسيس السجل العقاري وخاصة تلك المتعلقة بالمحافظ العقاري ويعود الاختصاص هنا للقضاء الإداري. والمحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والمتمثلة في الشهر العقاري يقوم بجملة من الأعمال (المبحث الأول)، ويتخذ جملة من القرارات لحد كرفض الإيداع والأجراء وقد أقر المشرع الجزائري امكانية الطعن في هذه القرارات أمام القضاء لأن قراراته إدارية لا ترقى إلى درجة العمل القضائي (المبحث الثاني)

### المبحث الأول

#### أعمال المحافظ العقاري

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 77.

لقد خول المشرع الجزائري للمحافظة العقارية عدة مهام تهدف عموماً إلى حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة، وذلك من خلال تأسيس سجل عقاري على أساس وثائق مسح الأراضي، ويكون الغير على بينة بمختلف التصرفات الواردة على العقارات. حددت المادة الثالثة من المرسوم رقم 63-76 المهام الموكلة إلى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري. أعمال المحافظ العقاري المذكورة في قانون الشهر العقاري المتمثل في الأمر 74-75 وفي المرسومين التنفيذيين له رقم 62-76، و63-76 -وبعد تأكد المحافظ العقاري من توفر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في العقود والوثائق الخاضعة للشهر تأتي مرحلة تنفيذ إجراء الشهر (مطلب الأول)، ويتحقق من هذه التصرفات الخاضعة للشهر (مطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### تنفيذ إجراء الشهر

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية التي تكون محل الشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال مدة خمسة عشر (15) يوماً التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه تنشأ الحق العيني بحيث لا يترتب أثرها إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية،<sup>1</sup> وهذا حسب نص المواد 15، 16 من الأمر 76-75 وينتج عن إجراء الشهر انشاء البطاقة العقارية (الفرع الأول)، وتسليم الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### إنشاء البطاقة العقارية

هناك نوعان للبطاقات العقارية.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 123.

أ- **البطاقات العقارية الشخصية:** تكون في الأراضي غير المسوحة، حيث ينشئ المحافظ العقاري بطاقات عقارية شخصية حسب كل مالك طبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، وتشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب المذكورة ويجب أن يبين فيها حسب ما هو وارد في نص المادة 114، من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 بالنسبة لكل عقار حيز ممسوح نوع العقار موقعة محتوياته وتشكل مجموعة هذه البطاقات فهرس أبجدي فردي. هذا النوع من البطاقات نجده في نظام الشهر الشخصي و المشرع الجزائري يعتمد نظام الشهر العيني

#### ب- **البطاقات العقارية العينية:**

يمسك هذا النوع من البطاقات في الأراضي المسوحة يدون فيها الحالة القانونية والوضعية للعقار، تنشأ بعد إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح لدى المحافظة العقارية، يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على السواء بكل تصرف يرد العقار ويتمثل في:

-بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحاضرين التي تنقسم بدورها إلى قسمين:

بطاقات عقارية عام وبطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة.<sup>1</sup>

وكل وثيقة يتم شهرها بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير والقيد على مجموعة

البطاقات العقارية.

1 - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، ص 116.

## الفرع الثاني

### ضبط الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري هو سند قوي للملكية فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية يجب أن ينتقل الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.

-ولما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية يضبط دفتره ويؤثر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون — وفقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، وسيم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد للعقار وإذا تم اعداد دفتر جديد من طرف المحافظ العقاري فإنه عليه إتلاف الدفتر السابق ويشتر هذا الإتلاف على البطاقة العقارية.

قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعى انه المالك الحقيقي للعقار محل اصدار الدفتر العقاري و يستند في ذلك علي وثائق لها قوة الثبوتية فيطلب بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب السند .

فيطلب الغاء هذا الأخير، فاذا ثبت قضائيا ان هذا الشخص هو المالك الحقيقي فهل يمكن للقاضي ان يقبل دعواه بإلغاء الدفتر العقاري<sup>1</sup>؟

تكون الدعوى مقبولة اذا استوفت كافة الشروط المنصوص عليها بموجب المواد 13.14.15.16.17.815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup>

اذن القضاء ينظر في الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري فهذا يعد خرقا لنظام الشهر العيني حجية هذا السند نسبية مثلها مثل السند المحرر في ظل النظام الشهر الشخصي.

## المطلب الثاني

### التصرفات الواجبة الشهر

من أجل تحديد نطاق الشهر العقاري وشروطه القانونية ينبغي أولا التعرف على موضوع الشهر أو محله وشروطه القانونية. ينبغي ثانيا الرجوع إلى أحكام عدة نصوص قانونية أهمها -قانون الشهر العقاري المتمثل في الأمر رقم 74-75، والمرسومين التنفيذيين

حميداتو خديجة ، المرجع السابق ، ص49. <sup>1</sup>

القانون 09-08 ، المؤرخ في 25 / 04 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008. <sup>2</sup>

له رقم 62-76 و 63-76، والقانون المدني والتجاري والقانون الأسرة والوقف ومختلق التشريعات العقارية الأخرى. التي حددت اهم المحررات الخاضعة للشهر ( الفرع الأول) و اهم الشروط القانونية للشهر العقاري ( الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### نطاق الشهر العقاري

تنص المادة 793 من ق.م على أن: " الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة العقاري."

كما تنص المادة 16 منه أن: " العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

الملاحظ في عبارة نص المادة 16 انه إضافة الي الحقوق العينية الاصلية التي يجب شهرها فانه يشمل كذلك الحقوق العينية التبعية كذلك ، فتتمثل الحقوق العينية الاصلية في حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنها كحق الانتفاع و الاستعمال و الارتفاق و السكن . اما الحقوق العينية التبعية فتتمثل في حق الرهن الرسمي و الحيازي و حق الامتياز و الاحكام القضائية<sup>1</sup> .

حميداتو خديجة ، المرجع السابق ، ص 17.

و كذلك مجموعة من الدعاوى و الاحكام القضائية

**أولا : الحقوق العينية :** تتفرع الحقوق العينية الى حقوق عينية اصلية و حقوق عينية

تبعية.

(أ) الحقوق العينية الاصلية : هي تلك الحقوق التي تنشأ مستقلة عن غيرها و تقصد

لذاتها و قائمة هذه الحقوق محصورة بخلاف الحقوق الشخصية .

اذا فكل تصرف قانوني يؤدي الي انشاء الحقوق المتفرعة عن حق الملكية يكون واجب

الشهر تحت طائلة فقدان اثر هذه التصرفات بين الأطراف و في مواجهة الغير في انشاء هذه

الحقوق<sup>1</sup>.

( ب ) **الحقوق العينية التبعية :** خلافا للحقوق العينية الاصلية التي تنشأ مستقلة عن

غيرها و تقصد لذاتها فان الحقوق العينية التبعية هي حقوق لا تنشأ الا بالتبعية لحق شخصي

و هو الدائنية و لاتكون مقصودة لذاتها و انما لضمان الوفاء بالحق الشخصي الذي أنشأه

بالتبعية له و تتمثل هذه الحقوق الرهن الرسمي و الحيازي و حق التخصيص و حقوق

الامتياز.<sup>2</sup> و الحقوق العينية التبعية فتشهر عن طريق القيد

**ثانيا: الحقوق الشخصية :** لقد اخضع المشرع الجزائري الحقوق الشخصية التي يكون

محلها عقار لعملية الشهر لان لها تاثير علي العقار و من بين هذه التصرفات المنشئة للحقوق

الشخصية الواجب شهرها كي ترتب اثارها القانونية سواءا بين الأطراف او بالنسبة للغير

الإجراءات لمدة 12 سنة و المخالصات و الحوالات.<sup>3</sup>

### ثالثا-الدعاوي و الاحكام القضائية:

إن عملية الإشهار بالمحافظة العقارية لن تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة

على العقارات بل طالت هذه العملية الدعاوي و الاحكام القضائية، إذا تعلق موضوعها بفسخ

أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم شهرها بالمحافظة العقارية.

ويس فتحي، المرجع السابق ، ص233<sup>1</sup>

ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 334<sup>2</sup>

المادة 17 من الامر 74/75 السابق الذكر ، المادة 897 من القانون المدني.<sup>3</sup>

وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63 /76 في أنه: "إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها.

مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup> وما يمكن الإشارة إليه أنه إذا كانت الحقوق العينية الأصلية شهر عن طريق التسجيل والحقوق العينية التبعية تشهر عن طريق القيد فإن الدعاوي العقارية شهر بموجب التأشير الهامش عليها.<sup>2</sup>

أما الأحكام القضائية الواجبة الشهر فهي تلك الأحكام التي كان موضوع النزاع فيها<sup>3</sup> كما يلي:

- 1- حكم يقضي بعملية البيع المنصبة على عقار بالمزاد العلني.
  - 2- الحكم القاضي برسو المزاد.
  - 3- الحكم القاضي بحق الشفعة وذلك طبقا للمادة 803 ق.م.ج.
  - 4- الحكم القاضي بتنفيذ عقد الوعد بالبيع.
  - 5- الأحكام القاضية بتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971./01/01
  - 6- الأحكام القاضية بقسمة عقارات متنازع بشأنها كانت مملوكة على الشيوع.
- إن عملية الشهر تختلف باختلاف مصلها أو موضوعها:
- فإذا كان موضوعه حق عينيا أصليا كحق الملكية وما يتفرع عنها من حقوق انتفاع وسكن واستعمال واستغلال وارتفاق فإنه يسجل أي ينقل التصرف أو الحكم القضائي أو مصدر هذه الحقوق بأكمله في السجل العقاري.
- وإذا كان موضوعه حقا عينيا تبعا كالرهن بنوعيه وحق التخصيص وحقوق الامتياز فإنه يقيد أي بنقل ملخص القيد أو الحكم أو الواقعة مصدر الحق وتعين العقار المثقل بأجد هذه الحقوق وإسم المستفيد من الحق ومن عليه الحق.

1 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 111.  
 2 - حمدي باشا عمر، (شهر الدعاوي العقارية)، عدد 09 جانفي 2000، ص ص 18-19.  
 3 - حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 18.

-وإذا كان موضوعه دعوى عقارية فإنه يؤشر بها على هامش المحرر المشهر أو بموجب شهادة من المحافظ العقاري.  
ونطاق الشهر العقاري محدد على سبيل المثال لا الحصر.

## الفرع الثاني

### الشروط القانونية للشهر العقاري

يجب أن يتوفر في المحرر الذي سيقدم أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً شروط أهمها الرسمية..... من جهة و شروط متعلقة بالأطراف و العقارات من جهة أخرى.

#### أولاً: الرسمية والشهر المسبق

تنص المادة: 324 من القانون المدني على أن : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف لخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للشكال القانونية و في حدود سلطة و اختصاصاته لها.

كما تنص المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 على أنه " كل عقد يكون موضوع اشغال في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " سيتفاد من هاتين المادتين، أن الرسمية قيل أن تكون شرطاً في الشهر العقاري فانها ركن في العقد نفسه و هي جزء لا يتجزأ منه، فلا تقبل المحررات العرفية و لا التصرفات الرضائية غير المكتوبة.

فالعقود العرفية المتعلقة بالعقارات مثل اذا قدمت أمام احدى المحافظات قرار برفض الإيداع، ليس بسبب تخلف الرسمية كشرط للاتهام و انما .... القانون لا يعترف بوجود هذه العقود أصلاً و يعتبرها باطلا له بطلنا مطلقاً<sup>1</sup>.

فاضافة الى الرسمية التي يشترطها المشرع الجزائي في كل محرر يتعلق بالعقار أو بالحق .. العقاري و مقدم لاشهاره تنص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 على الشهر المسبق

<sup>1</sup> - ويس فتحي، مرجع سابق ص 329.

معناه لا يمكن القيام بأي إجراء للأشهر في محافظة عقارية في حالة عدم وجود أشهر مسبق.

و يعد تخلف هذه الشروط – شرط الشهر المسبق- سببا لقرار المحافظ العقاري لرفض الإيداع طبقا للمادة 1/101 من المرسوم 63-76.

و في حالة قبول الإيداع، و تبين فيها بعد أن مراجع الأشهر اللاحق فانه يمكن للمحافظ العقاري أن يصدر قرار برد الاجراء<sup>1</sup>

**ثانيا: الشروط المتعلقة بالأطراف وبالعقارات** إضافة إلى

شرطي الرسمية والشهر المسبق وحتى تتم عملية الشهر العقاري على أكمل وجه وأحسن صورة، لا بد من توفر شروط متعلقة بالأطراف وشروط أخرى متعلقة بالعقارات.

**أ- الشروط المتعلقة بالأطراف.** ان معنى

الأطراف هم أطراف العقد أو العلاقة القانونية فحسب نص المادة 22 من الأمر 74-75 يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من هوية و أهلية الأطراف، و أطراف العقد اما أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا اعتباريين.

و في حالة تخلف احدى هذه الشروط أو نقص في بيانات الحالة المدنية للأطراف يؤدي بالمحافظ العقاري الى طلب تصحيحه أو استكمالها من المعني بالأمر أو رفض الإيداع.

**ب- الشروط المتعلقة بالعقارات.** لكي تتم

عملية الشهر العقاري بصفة قانونية، يجب أن تتوفر في المحرر المقدم للشهر مجموعة من الشروط المتعلقة بالعقارات فيجب تعيين الوضعية المادية أو القانونية تعيينا دقيقا نافيا للجهالة بحيث يسهل تمييزه عن باقي العقارات ولا يختلط بها أبدا اد هناك شروط مشتركة بين جميع العقارات وهناك شروط خاصة ببعض العقارات فالأولى نصت عليها المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 والثانية المادة 21 من نفس المرسوم.

### المبحث الثاني

#### الطعن في قرارات المحافظ العقاري

<sup>1</sup> زروفي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2004

تعتبر مرحلة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية أول مرحلة بعد نهاية عملية المسح لمباشرة إجراءات الشهر، ونظرا لخصوصية هذه المرحلة باعتبارها النقطة الحاسمة في القرار المتعلق بحق الملكية والحقوق العينية العقارية، فإن المشرع منح للمحافظ العقاري سلطة واسعة وما يقتضيه القانون في قبول الإيداع لمباشرة إجراءات الشهر ورفضه وذلك كلما توفرت الشروط القانونية أو تخلفت.

و خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته هذه منح المشرع المتضرر حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري عن طريق دعوى الإلغاء (المطلب الأول)، وكذلك بالنسبة للأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسة مهامه عن طريق دعوى المسؤولية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### دعوى الإلغاء

تنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75، على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا."

يجب على المعني بالأمر أن يرفع دعوى الغاء ضد قرار المحافظ العقاري خلال أجل شهرين وذلك ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض،<sup>1</sup> على أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا، أي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يعمل المحافظ العقاري في دائرة اختصاصها .

1 - المادة 110 من المرسوم رقم 76-63، السابق الذكر.

ومن خلال أحكام الأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي رقم 62-76 و 63-76 يمكن حصر قرارات المحافظ العقاري في قرار رفض الإيداع (الفرع الأول)، وقرار رفض الإجراء (الفرع الثاني)، والتي تكون محلا للطعن بالإلغاء.

## الفرع الأول

### قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر له محل وأجال يجب احترامها لما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له.<sup>1</sup>

- يتم إيداع صورتين رسميتين في آن واحد أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي محل الإشهار وترجع واحدة من هذه الصور أو نسخ إلى المودع بعد ما يؤشر عليها المحافظ العقاري والأخرى يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق وفقا لنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.<sup>2</sup>

- إن رقابة المحافظ العقاري للوثائق والعقود عند إيداعها للشهر لا تتوقف عند مراقبتها في مدى مطابقتها للشروط الرسمية والشهر المسبق بل يبحث في مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم مخالفتها للأداب العامة والنظام العام وبالتالي يصبح الإيداع وإجراءات الشهر في هذه الحالة غير قانونيين إذا ما كانت هذه الوثائق مشوبة ومخالفة للنظام العام، لذلك فإن المحافظ العقاري في حالة ما عاين ودقق وفحص الملف المودع فحصا شاملا، وينتج عن ذلك أخطاء أو نقائص يحصرها جميعا ويقوم بإخطار محرري العقود عن

1 - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، جامعة سعد دحلب، بليدة، 2000، 99 غير منشورة ص 110

2 - المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

طريق رسالة موسى عليها.<sup>1</sup> ومع أشعار بالوصول أو تسلم لهم شخصيا مع وصل بالإستلام ويمكن ذكر أسباب رفض الإيداع التي ضبطتها المادة 100 من المرسوم 63-76 السابق الذكر ويمكن حصر هذه الأسباب فيما يلي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري.

2- عدم دفع رسوم الشهر مسبقا قبل الإيداع.....الخ.

إذا توفرت أحد الأسباب السابق ذكرها يرفض المحافظ العقاري الإيداع عن طريق رسالة موسى عليها وتحتوي هذه الأخيرة على ما يلي:<sup>2</sup>

-تحديد تاريخ الرفض.

-ذكر الأخطاء والنقائص مع السبب.

-أسباب الرفض .

-توقيع المحافظ العقاري مع التأشيرة وذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع.

-إذا قام محررو العقود باستدراك أخطائهم وفق ما نصت عليه رسالة الأخطاء فإن

المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر عملية الشهر، وعند رفض المحرر قرار المحافظ منحه القانون مهلة شهرين ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري.

وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ فإن الرفض يصبح نهائيا، وفي حالة قبول الطعن

وجب على المحافظ قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### رفض الإجراء

على عكس قرار رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثائق المودعة فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثائق التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار يقضي برفض الإجراء (اولا)

1 - حميد أنو خديجة، مرجع سابق، ص 43.

2 - خالد رامول، مرجع سابق، ص 180

3 - بوشافة جمال، مرجع سابق، ص 208.

ويتولى تبليغه إلى المعني بالأمر وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع.  
(ثانيا)

### اولا-أسباب رفض الإجراء:

لقد حددت المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 الأسباب رفض الإجراء و المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويسجله في سجل الإيداع لكنه يوفض إجراء الشهر في الحالات التالية:  
- عندما تكون الوثائق المودعة أو الأوراق المرفقة لها غير متطابقة وغير متوافقة.

-عندما يكون مرجع الإجراء السابق غير صحيح.<sup>1</sup>

-عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.

-عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 أي مخالف للنظام العام الآداب العامة.

يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.<sup>2</sup>

### ثانيا-كيفية رفض إجراء الشهر العقاري:

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء بسبب من الأسباب المذكورة سابقا فإنه يقوم بتوقيف إجراءات الشهر ويقوم بتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول وذلك في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع ويتم التبليغ عن طريق رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك.<sup>3</sup>

وذلك في الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة وتعطى مهلة 15 يوما للمعني حتى سيتدرك ما طلب منه خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه ويقوم المحافظ بتنفيذ

1 - المادة 95، من المرسوم رقم 63-76، تتحدث عن وثائق جداول الرهون والامتيازات بحيث يرفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار إن لم تحرر أحد الجدولين في استمارة تقدمها الإدارة أو عدم تطابق بيانات الجدولين مع الوثائق المودعة للشهر.

2 - عجيل خلفوي، مرجع سابق، ص 128.

3 عمار بوضياف، مرجع في المنازعات الإدارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 404

الإجراء على البطاقة العقارية والتي تحمل تأشير " إجراء قيد الانتظار " ويأخذ الإجراء رتبة الانتظار.

بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع أما إذا تقاعس المعني أو رفض المطلوب منه خلال الأجل القانونية، فإن إجراء الشهر يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم المذكور أعلاه.<sup>1</sup>

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 08 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع على شهادة الهوية مع ارجاعه لوثيقة محل الرفض إما مباشرة أو عن طريق رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام يوقع فيها قرار الرفض، و النص القانوني الذي يبرر هذا القرار.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام للرسالة الموصى عليها أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.<sup>2</sup>

-أما اذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم اشهارها فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم اشهارها والمشوبة بالأخطاء ويؤشر ذلك في البطاقات وفي الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة،<sup>3</sup> وفي حالة عدم إيداع هذه الوثيقة التعديلية، يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخض الحق الممثل في الوثيقة الخاطئة.

## المطلب الثاني

### دعوى المسؤولية

للطعن في أخطاء المحافظ العقاري يجب قيام ركن الخطأ التقصيري تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 علي ما يلي " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد

1 - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 210 ص 211.

2 - المادة 110، من المرسوم رقم 63-76، السابق، المؤرخ في 1976/03/25 سابق الذكر.

3 - المادة 109، من المرسوم 63-76، السابق، المؤرخ في 1976/03/25، سابق الذكر.

الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير."

ويفهم من هذا النص أن الدولة تعوض المضرور عن طريق دعوى التعويض يرفعها هذا الأخير (الفرع الأول)، وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض لكن في حالة الخطأ الجسيم فقط (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### دعوى التعويض

#### أولاً: التزام الدولة بالتعويض

إن الخطأ في رفض الإيداع والإجراء يترتب مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المضررة بالغير.

حسب نص المادة 1/23 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكرها فمسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ تكون على عاتق الدولة تقرير للمسؤولية الإدارية التي تقوم على أساس الخطأ المرفقي.

فحسب نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 فالدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء المضررة بالغير التي يرتكبها العقاري أثناء تأدية مهامه.

والخطأ هنا مستقل تماماً عن الفكرة المدنية للخطأ، ويقدر وفقاً لكل حالة على حدة ولهذا فإن دعوى المسؤولية ترفع على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية مباشرة، دون حاجة إلى توجيهها إلى الموظف كما هو متبع بالنسبة لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.<sup>1</sup>

1 مسؤولية المحافظ العقاري.

فخطأ المحافظ العقاري الموجب للتعويض عنه يكون على أساس الأخطاء المضرة بالغيرو التي يرتكبها فقط أثناء تأدية مهامه، إذن فالخطأ المرفقي هو الذي تلتزم الدولة بالتعويض عنه.

### ثانيا-كيفية تقدير التعويض:

التعويض هو مقابل الضرر الذي يلحق المضرور من الفعل الضار، ويوقعه المشرع على الشخص الذي وقع منه خطأ مستوجبا لمسؤوليته.

والتعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري لا يقتصر إلا على التعويض النقدي، ويكون بقدر جسامته الضرر بحيث ما لحق المضرور من خسارة وما فاقه من كسب محقق.<sup>1</sup>

نصت المادة 111 من المرسوم 63-76 السابق الذكر على تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.."

فصفة التمثيل القضائي أمام العدالة قد منحت أولا إلى الوالي المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية مكلف بأملاك الدولة والشؤون العقارية إلا أنه بعد صدور القرار المؤرخ في 20 فيفيري 1999<sup>2</sup> وحسب نص المادة 02 منه فأسندت مهمة التمثيل القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### دعوى الرجوع

1 - القرار المؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزارة المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.

2 - بن خضر زهيرة، مرجع سابق، ص 72.

3 - خالد رامول، مرجع سابق، ص 141.

تنص المادة 2/23 من الأمر رقم 74-75 صراحة على مايلي: " **وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير.**"

### أولاً : المقصود بدعوى الرجوع

والمقصود بدعوى الرجوع هي رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير الخطأ الجسيم وتحل الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض لأن الدولة تكون دائماً موسرة وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعى بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر اجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري،<sup>1</sup> كما يتعين عليه أن يرفع دعواه ضد الدولة، ممثلة في وزير المالية.

فموجب نص المادة 23 السابق الذكر، الدولة تقوم بتقديم التعويض للمضرور كما تحتفظ بحقها في الرجوع عليه بما دفعته في حالة واحدة وهي الخطأ الجسيم. إذا تبين أن الخطأ المرتكب في طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً.<sup>2</sup>

لكن إذا كان الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ فلا يتصور مطلقاً امكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية.<sup>3</sup>

### ثانياً- أساس دعوى الرجوع

إن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 بمعنى أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 137.

2 - خالد رامول، مرجع سابق، ص 140.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 136 و137.

الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام والحكمة من تقرير حق الرجوع هي جعل التابع اكثر حرصا وأكثر يقظة ليتفادى تحميله المسؤولية المدنية الشخصية عند ممارسة مهامه.

إن مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المرتكبة أثناء ممارسة مهامه المضرة بالغير هي ذات طبيعة إدارية ومن قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه المنصوص عليها في المادتين 136 و137 من القانون المدني وتتشابهان في كون الدولة متبوع والمحافظ العقاري تابع حسب المادة 23 من الأمر السالف الذكر.

## الخاتمة:

توصلت من خلال هذه الدراسة الى بعض النتائج ويمكن اجمالها في أن عملية الشهر العقاري تساهم إلى حد كبير في تحقيق الائتمان والطمأنينة في نفوس الأفراد كونهم يكونون على دراية بمختلف التصرفات القانونية الواردة على العقارات لكنها لا تخلو من اثاره بعض المنازعات سواء كانت المرحلة قبل تأسيس السجل العقاري وتمتد حتى بعد تأسيس السجل العقاري.

وبالنسبة لقانون الشهر العقاري الصادر سنة 1975 المعدل والمتمم فهو قانون قديم يعود إلى زمن الإشتراكية وبالتالي طفت عليه التعديلات فأصبح لا يتماشى إلى الحاجة إلى العقار ومع السرعة في التعاملات العقارية.

إذا تعلق الأمر بإلغاء شهادة الحيابة فهي دعوى إدارية لإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أصدرها، فينعتد الاختصاص إلى الجهة القضائية الإدارية. وإذا تعلق الأمر بالطعن في صفة الحائز أركان الحيابة، شروطها ومدتها، أو مباشرة احدى دعاوى الحيابة كدعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيابة فإن الاختصاص يؤول للقاضي العقاري.

-وبالنسبة لسند الملكية الذي يسلم طريق تحقيق عقاري فهو آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية بدلا عن عقد الشهرة وهو إجراء يتم على العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية وفي المناطق التي لم تشملها بعد عمليات مسح الأراضي العام.

-بالنسبة لمسؤولية المحافظ العقاري فهي مسؤولية إدارية مرفقية إلا في حالة الخطأ الجسيم ويجوز الطعن في قراراته المختلفة وحتى في التصرفات المشهورة قانونا، وإذا تخلف شرط شهر الدعاوى القضائية العقارية فمصيرها الحتمي هو عدم القبول.

وتجدر الإشارة أخيرا إلى امكانية رفع المدير الولائي للحفاظ العقاري دعوى إلغاء ضد قرار الترقيم العقاري اتخذه شخصيا، فهل ذلك نفيًا لمبادئ نظام الشهر العيني أو اعتناق لمبادئ دولة الحق والقانون؟

اذن لقد أحسن المشرع الجزائري عندما تبنى في الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري لنظام السجل العقاري الذي يقوم على جملة من المبادئ و الأسس التي تضمن استقرار الملكية العقارية، و سماح المشرع الجزائري باثارة منازعات الشهر العقاري يمس بأهم مبدأ من مبادئ الشهر الفني و يمس بمصادقية السجل العقاري، فأرى ضرورة الغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 لأنها تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة في السجل العقاري عن طريق القضاء حتى بعد مدة طويلة من استلام الدفتر العقاري الذي يعتبر سند و قرينة قاطعة للملكية فملكيتي للدفتر العقاري مهددة بالزوال يوما ما.

---

أما من ناحيتي كذلك فأرى ضرورة اكمال عملية المسح عبر كامل التراب الوطني و تكثيف عمليات التكوين للأعوان العاملين بالمحافظات العقارية و ضرورة توفرها على نظام الاعلام الألي.

و أخيرا، أرجو الله أن يكون قد وفقني في اعداد هذه المذكرة، و أن أكون قد قدمت شسئا جديدا و بعضا من الإفادة العلمية " و لا يحيط بشيء من علمه الا بما شاء " و الحمد لله رب العالمين.  
و شكرا

## قائمة المراجع

### أ) الكتب

- 1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2007.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء الإداري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه، الجزائر 2004
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2007
- 4- حمدي باشا عمرو زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2004.
- 5- محمودي عبد العزيز، اليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة ثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010 .
- 6- خالد رامول، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر.
- 7- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015 .
- 8- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

### ب) الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أولاً: الرسائل الجامعية:

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 2- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012.

3- ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمه لنيل شهاده الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010 / 2011 .

### ثانيا:المذكرات الجامعية :

1- احمد مقدم، التحقيق العقاري كالية للتطهير العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2014 / 2015.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

3- اوكد نبيل و بوكسيل رشيد، التحقيق العقاري كاليه لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016 .

4- خديم البشير، الاليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013 .

5- حميداتو خديجة، منازل عات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر اكايمي، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2012 / 2013.

### (ج) المقالات:

1- عمار بوضياف، (المسح العقاري واشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد تجريبي، المركز الجامعي العربي التبسي، افريل 2006.

2- معاشو عمار، (اشكالات التقاضي في النزاع العقاري امام القضاء الإداري)، مجلة مجلس الدولة، العدد 08?2008.

3- خلفوني مجيد، (الدفتر العقاري)، مجلة الموثق، عدد 8، 2003 .

## د ) النصوص القانونية:

- امر 75 - 58 مؤرخ في 16 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صدر في 30 سبتمبر، 1975 (معدل ومتمم).

- امر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

- امر رقم 76 - 105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل ج ر عدد 81، صادر في 12 ديسمبر 1976.

- قانون رقم 84 - 11 المؤرخ في 9 جوان 1984، يتضمن قانون الاسرة، جريدة رسمية، عدد 24، صادر في 12 06 1984 معدل ومتمم بالامر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005 جريدة رسمية عدد 15 صادر في 27 فيفري 2005.

- قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بالامر رقم 95-26 مؤرخ في 25 ديسمبر 1995 ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

- قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

- قانون رقم 08 - 09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.

## ثانيا) النصوص التنظيمية:

- مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق باعداد مسح الاراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 07 أفريل 1992.

- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 31 سبتمبر 1980، ج ر عدد 38

مرسوم تنفيذي رقم 93 - 123 ، مؤرخ في 19 ماي 1993 ج ر عدد 34 ، صادر في 23 ماي 1993 .

مرسوم تنفيذي رقم 91- 65 ، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 08- 147 مؤرخ في 19 ماي 2008 ، يتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ، عدد 26 ، صادر في 25 ماي 2008.

الفهرس

1.....	المقدمة
7.....	الفصل الأول: منازعات الشهر العقاري الناشئة قبل اعداد السجل العقاري
9.....	المبحث الأول : منازعات اعداد المسح العام للأراضي
10.....	المطلب الأول : مرحلة الاعمال المادية
10.....	الفرع الأول : افتتاح عملية المسح و انشاء لجنة بلدية مكلفة بالمسح
13.....	الفرع الثاني: التجسيد الميداني لعملية المسح
15.....	المطلب الثاني : مرحلة الاعمال القانونية للمسح
15.....	الفرع الأول : إيداع وثائق المسح
18.....	الفرع الثاني : ترقيم العقارات و تحديد الحقوق
22.....	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن طريق تطهير الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري
24.....	المطلب الأول : إجراءات معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري
24.....	الفرع الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري الي مدير الحفظ العقاري
28.....	الفرع الثاني: فتح تحقيق لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة
29.....	المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري
29.....	الفرع الأول : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء العادي
33.....	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القضاء الإداري
37.....	الفصل الثاني: منازعات الشهر العقاري بمناسبة تأسيس السجل العقاري

38.....	المبحث الأول: اعمال المحافظ العقاري
39.....	المطلب الأول : تنفيذ اجراء الشهر
41.....	الفرع الأول : انشاء البطاقة العقاري
42.....	الفرع الثاني: ضبط الدفتر العقاري
43.....	المطلب الثاني : التصرفات الواجبة الشهر
46.....	الفرع الأول : نطاق الشهر العقاري
49.....	الفرع الثاني: الشروط القانونية للشهر العقاري
49.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
50.....	المطلب الأول: دعوى الإلغاء
50.....	الفرع الأول : قرار رفض الإيداع
52.....	الفرع الثاني : رفض الاجراء
56.....	المطلب الثاني : دعوى المسؤولية
56.....	الفرع الأول : دعوى التعويض
58.....	الفرع الثاني: دعوى الرجوع
61.....	خاتمة
63.....	قائمة المراجع
	الفهرس