



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال (إستثمار)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع

الدفر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري

تحت إشراف :

الدكتور : حسون محمد علي

إعداد الطالبتين :

❖ شوابية أمال

❖ زرقان مروى

تتشكل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	د/ حسون محمد علي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا
2	د/ شوايدية منية	8 ماي 1945 قالمة	أستاذة محاضرة	رئيسا
3	د/ عيساوي نبيلة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذة محاضرة	مناقشا

السنة الجامعية : 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ
وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ
تَعْمَلُونَ﴾ (التوبة 105)



قال تعالى: ﴿ و لئن شكرتم لأزيدنكم ﴾

الحمد و الشكر لله رب العالمين حمدا لا ينقطع عدده و لا يفنى مدده
على النعمة التي أنعم بها علينا من علم و معرفة ربنا إننا نحمدك و
نرضى الحمد لك، و نحب الحمد لك و نصلي و نسلم على المبعوث
رحمة للعالمين و على آله و صحبه أجمعين و من تبعهم بإحسان إلى يوم
الدين .

نتوجه بالشكر إلى الدكتور: " حسون محمد علي" الذي أشرف على إنجاز هذه المذكرة طيلة
هذه المدة، ولولا نصائحه وتوجيهاته لما خرجت بهذا الشكل.
دون أن أنسى الأساتذة الأفاضل الذي ساعدوني بنصائحهم و أعطوني من وقتهم:
"فرنان فاروق"

فبعد شكرنا لله عز و جل خير المتوكل عليه، لا يسعنا في هذا المقام إلا توجيه أسمى عبارات
الشكر و التقدير إلى كل من أمدنا بيد العون و المساعدة لإنجاز هذا العمل المتواضع.

مقدمة

مقدمة

للملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الشعوب بإعتبارها مقياسا للثروة ومصدرها لذلك لجأت المجتمعات منذ القدم لتنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة، وتبعث على الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية مما سمح باستغلالها استغلالا عود بالنعف على الفرد والمجتمع.

والعقار حسب نص المادة 683 من القانون المدني: " هو كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"، دون أن ننسى أن الملكية العقارية ثم التطرق إليها من خلال نص المادة 674 من نفس القانون: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يتم تستعملها استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين" ومن هذا كان لا بد من إيجاد نظام قانوني خاص يتلائم مع الطبيعة العقارية، ويؤدي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها وكل التصرفات الواقعة عليه.

ومن هنا ظهر ما يسمى بالمسح العقاري، إضافة إلى الشهر العقاري، التي ترمي في مجملها إلى وضع دفتر عقاري يستند إليه كل من المالك والغير في التصرفات القانونية والنزاعات التي تقع في جانبه، فيلاحظ أن جذور الدفتر العقاري يعود إلى القانون الألماني المؤرخ في 1891 الذي يعتمد أساسا على نظام الشهر العيني، في عملية المسح الأراضي العام.

وقد إكتسح هذا النظام معظم دول العالم فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر: 74/75 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بالمسح الأراضي العام المنفذ للمرسومين: 62/76 المؤرخ في 1974/03/25 والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقين بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بنموذج خاص وفقا للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27، حيث يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وقد إستعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري، بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث ينص " بتسليم المالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية".

ومن الناحية العملية لا بد من الدفتر العقاري أن يمر بإجراءات قانونية مختلفة من تأشير وشهر وغيرها، حتى تصبح حجة للمالك والغير يستندون إليها في حالات عديدة. هذا ما يطرح لنا الإشكال التالي:

الإشكالية المطروحة:

إلي أي مدى يمكن إعتداد الدفتر العقاري وسيلة إثبات وفقا للتشريع الجزائري؟

أسباب اختيار الموضوع:

وما دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع دون سواه أسباب عديدة منها:

01/ أن لهذا الموضوع أهمية ضمن اختصاصي، كما أنه موضوع تم تناوله بجانب ضيق حيث لم يتم تناول الإثبات بصورة خاصة.

02/ لم يتم تناوله مسبقا إلا في الفروع العلمية العقارية حيث لم ينل حظه الكافي في رسائل الماجستير والدكتوراه.

03/ قلة المؤلفات والكتب القانونية التي تحيط بهذا الموضوع بالتفصيل وتمنحه حقه من الدراسة رغم أهميته البالغة.

04/ إثراء المكتبة بمراجع متعلقة بالدفتر العقاري ودوره في الإثبات.

05/ نشر الوعي أكثر لدى المحافظين العقاريين والمحافظات العقارية.

06/ توضيح دور دفتر العقاري جاه الغير وأمام الجهات القضائية.

الصعوبات:

ورغم هذا فقد واجهتنا صعوبات في إعداد البحث العلمي نذكر منها:

01/ عدم وجود مراجع متخصصة في الإثبات العقاري حسب التشريع الجزائري.

02/ تعدد التشريعات والقوانين المتضمنة العقار.

03/ قلة الدراسات السابقة وحصر معظمها بالدفتر العقاري أكثر من الإثبات الذي يمنحه هذا الأخير.

04/ ضيق الوقت للإحاطة بالموضوع العلمي بشكل الكافي.

05/ صعوبة الموضوع في حد ذاته خاصة في جانبه الإجرائي.

المنهج المتبع:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة كان من الضروري إتباع المنهج الوصفي الذي يساعد على تعريف بعض المصطلحات وعرض وتوضيح مفاهيم مرتبطة بالموضوع، واتباعنا المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالدفتر العقاري ودوره في الإثبات حسب لتشريع الجزائري.

التقسيم المتبع:

ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأينا إلى تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري والذي يضم بحثين: الأول بعنوان مفهوم الدفتر العقاري، والثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

أما الفصل الثاني: بعنوان الدفتر العقاري كآلية إثبات والذي تناولنا فيه بحثين: الأول بعنوان الدفتر العقاري ودوره في الحماية القانونية للعقار، أما الثاني فكان بعنوان منازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

الفصل الأول

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

يشكل الإقليم أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها الدولة بمفهومها المعاصر كما أنه الوسط الذي تمارس فيه الدولة سيادتها وترعى فيه رعيته، لذا كان لزاما عليها حماية هذا الكيان خارجيا وداخليا والبحث عن السياسات الرشيدة والسبل الكفيلة والتقنيات الحديثة لتسخير هذا العنصر الهام، في سبيل تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المستدامة على المستوى الداخلي واحتلال المكانة الرفيعة في وسط المجتمع الدولي. وبصدد هذا الهدف كان العقار الذي هو الجزء الأساسي من الإقليم الذي يعول عليه في لعب الأدوار الأساسية في هذه التنمية، لذا حباه المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بحماية خاصة وعناية مركزة من خلال سن ترسانة من القوانين والأنظمة التوجيهية في إطار تحديد طبيعته وكيفية استغلاله و التصرف فيه أما السياسية العقارية¹ التي طبقها المشرع الجزائري تتجلى من خلال اصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أين تبنى المشرع الأخذ بالنظام العقاري العيني (البطاقات العقارية)، وما تلا هذا الأمر من صدور المرسومين التنفيذييين 62/76 و63/76، المؤرخين في 25 مارس 1976.

وإن هذا النظام يقوم على أساس مسك الدفتر العقاري، المتكون من مجموعة بطاقات عقارية، وهذا الدفتر العقاري تسبقه عملية هامة يرتكز عليها، وهي عملية المسح العقاري² الذي هم عبارة عن فرز الملكيات العقارية، برسم الحدود لتنظيم الوعاء العقاري.³ لذا قام المشرع الجزائري بوضع أسس⁴ وشروط حتى يكون للملكية العقارية وجود قانوني وتحض بحماية قانونية وقضائية، فالدفتر العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية أو على مستوى الإدارة المكلفة بمسك الدفاتر العقارية ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس هذا الأخير إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك.⁵

1- إن مسح الأراضي يشكل القاعدة الأساسية للسياسة العقارية، وكان من المنتظر أن يبدأ إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على إثر انتهاء العمليات التي شرع فيها في إطار الثورة الزراعية وانطلاقا من البطاقة العقارية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.

2- يعتبر الدفتر العقاري نتاج عملية المسح العام الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق، ولقد ورد في المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية."

3- **Cherif Rahmani**, evolution du régime foncière en Algérie, direction générale de domaine national, unité de formation continue, Alger, 2006, p 48.50

4- **المادة 13:** المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

5- إن الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم يعط كما أسلفنا تعريفا لعملية مسح الأراضي، وإنما اكتفى بتوضيح الهدف من العملية، وذلك في نص المادة 2 منه بقوله: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، غير أن المشرع قام بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في

ومن أجل توضيح الموضوع أكثر كان لزاما علينا تحديد ماهية الدفتر العقاري والتطرق لطبيعته القانونية، دون أن ننسى ذكر الجهة الإدارية المختصة بإصداره وجعله سندا في يد مالكيه.

لذا أوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، وبحضور وتحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، ويقوم وزير الداخلية بتفحص وحل الصعوبات التي تنجر عن تحديد حدود البلديات.¹ ويجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، كما أن وضع الحدود للعقارات² الأخرى يتم بمساعدة ملاكها. لذا سنتناول دراسة هذا الفصل في بحثين، الأول مفهوم الدفتر العقاري، أما الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المبحث الأول

مفهوم الدفتر العقاري

قبل صدور الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، وكذلك المرسوم رقم 62/73، المتضمن إثبات الملكية الخاصة ينصان على أن السجل العقاري يعد بمثابة المكرس للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، وكان يسلم للمالكين على نحو هذا الإجراء شهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 32 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية، والتي أشارت أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح وهو ما تم فعلا بصدور الأمر رقم 75/74، والمراسيم التطبيقية المطبقة له.³ فالسجل العقاري هو مجموعة الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية وتذكر فيها جميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله والتعديلات الطارئة عليه،⁴ ولكن لتأسيس هذا السجل وتسجيل العقارات

1984/12/24 بتعديل المادة الرابعة من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، وذلك بتوضيح بمعنى أدق لنطاق عملية مسح الأراضي العام لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة وذلك بنص المشرع في المادة 6 من المرسوم 62/76 على أن تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة مالكيها. ويقصد بموضوع عملية المسح مشتتات عملية المسح ونطاقها، أي ما هي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح، هل هي تكون موضوع عملية المسح العقارات بجميع أنواعها، ومهما كان مالكيها.

¹ - ورتي سماح: المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة تبسة، 2006/2005، ص 12.

² - المادة 02 : المرسوم رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

³ - يوجد أربعة: مراسيم مطبقة للأمر رقم 75/74، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهم المرسومين رقم: 62/76 و 63/76، المؤرخان في 25 مارس 1976، والمتعلقان بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم رقم: 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ - بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 131.

فيه، يجب أن يسبقه إجراء عملية المسح العام للأراضي، والتي تعتبر الأساس المادي لقيامه، حيث أنه لا يمكن الحديث عن وجود أو إنشاء للدفتري العقاري دون القيام بهذه العملية.¹ ونظراً لأهمية التي أولها له المشرع الجزائري بإعتباره سنداً يحمي الملكية العقارية فهو المرآة التي تعكس حالة العقار، وبالتالي تكون الدراسة في هذا المبحث مقسمة إلى ثلاثة مطالب وجملة من الفروع:

المطلب الأول

تعريف الدفتري العقاري

يسمح الدفتري العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على الدفتري العقاري في مواجهة الغير ويضفي عليها طابع الحماية، وبواسطته تكون الحقوق العينية العقارية في مأمن من مخاطر الغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص وذلك من خلال البيانات التي يتضمنها هذا السند وعليه يمكن تقديم تعريف لهذه الوثيقة .

الفرع الأول: التعريف اللغوي للدفتري العقاري.

يشمل الدفتري العقاري كلمتين: الدفتري، العقار

أولاً/ الدفتري: (livre) يقصد به الكراس، الكتب، سجل، التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.²

ثانياً/ العقار: (le foncier) وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شئ ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه، مع الإشارة أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobiloer) على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين مصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير المبنية.³

لقد كانت العقود التي تنظم المعاملات قديماً توضع في غلاف من الطين تدون عليه المعلومات التي يتضمنها العقد ويكون في المستطاع الرجوع إليها في حالة خلاف بين طرفي العقد وفي حالة تعذر حل الخلاف يلجأ إلى المحكمة التي تقرر بدورها كسر غلاف العقد وإخراجه ويكون بمثابة النسخة الأصلية للعقد وبموجبها يتم دراسة كل خلاف وهذا يعني أن أي كسر يتعرض له غلاف العقد يعرض فاعله لإتهامه بالتزوير.

فالدفتري العقاري هو سند يسلم للمالك، عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة إنشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية أي إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار.⁴

¹- حمدان حسين عبد اللطيف: نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2002، ص 37.

²- R. Terki M. cabbabé « lexique juridique » s.n.f.d, Alger 5eme edition, année 1992, p 65.

³- د/ سهيل إدريس: قاموس عربي فرنسي، دار الأدب، لبنان، ص 728.

⁴- وادي سعيد : دروس في الشهر العقاري ، المعهد الوطني للمالية، ص 24-25.

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تثقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي فهو يعتبر سند ملكية.¹

الفرع الثاني: التعريف القانوني للدفتر العقاري.

أول ما ملاحظة يمكن إستخلاصها من خلال إستقراء جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المنطة للعقار في الجزائر، فالمشروع الجزائري لم يقم بتعريف الدفتر العقاري بصفة مباشرة بل ترك ذلك للفقهاء.

كما يلاحظ أيضا أن أول مرة إستعمل المشروع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري كان في المادة 32 من المرسوم² رقم 32/73 المؤرخ في 1973/11/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والذي جاء تنفيذا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، والمتضمن الثورة الزراعية حيث جاء في النص القانوني مايلي: " بعد الإنتهاء من عميلة المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر 73/71، يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية"

أما عن مختلف التعاريف الفقهية للدفتر العقاري فقد إختلفت بإختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فيعرفه الأستاذ³ " Mazoud " أنه: " سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار"، فالدفتر العقاري يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر⁴ عن وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27، المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات⁵ وهو سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة⁶، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية.

ويستنتج من خلال ما تم ذكره أن الدفتر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه وإستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية ولا يمكن للشخص إثبات ملكية

1 - السيد علوي : النظام العقاري في الجزائر، دراسة صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 1993، ص 59.

2 - المادة 32: المرسوم رقم 32/73، المؤرخ في 1973/11/15، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 سنة 1973 .

3 - Mazoud : leçons de droit civil.T3. surtés et publicité fonciere.6  m   edition . France 1988. P 590.

4 - رحامية عماد الدين: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، نخصص قانون، جامعة الحقوق تيزي وزو، سنة 2014، ص 249. 250.

5 - القرار الوزاري : الصادر عن وزير المالية، بتاريخ 1976/05/27 ، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20 سنة 1976.

6 - حشود نسيمية: الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2003، ص 15.

العقارية مهما كان نوعها في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق الدفتر العقاري عملاً بنص المادة 19¹ من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأنه بمجرد إستلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره المسوَّح سواء كان مبنياً أو غير مبنى أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع² التصرفات القانونية بالبيع والهبة والمقايضة وأصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول.

ومن هنا فالدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية والحقوق العينية، ودعم الإئتمان العقاري وهذا من خلال ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافذة للجهالة.

الفرع الثالث: مضمون الدفتر العقاري.

بموجب القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد النموذج الدفتر العقاري، فإن هذا السند يحتوي على أربعة وعشرون صفحة وتحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة نوردها فيما يلي:

01/ الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية:

إسم الولاية والمحافظة التي صدر عنها الدفتر العقاري، رقم الدفتر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم القسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح ورقم القطعة.

02/ الصفحة 2 و3 عبارة عن جدول يتكون من مايلي:

الخانة الأولى: تعيين العقار (الحالة، المساحة، المحتوى).

أما الخانة الثانية: مخصصة لوضع الملاحظات.

03/ الصفحة 4 بعنوان ملكية: تخصص هذه الصفحة للإشهار حيث تبين نوع الإجراء، هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتربيعة.

04/ الصفحة 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11 بعنوان propriété :

عبارة عن جدول مقسم لعمودين رئيسيين، يبين العمود الأول صفة المالك (هوية، حالة شخصية). العمود الثاني خصص للملاحظات.

05/ الصفحة 12 بعنوان: إشتراك بالفواصل إرتفاقات إيجابية وسلبية

وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها (تاريخ الإشهار، حجم وتربيعة).

06/ الصفحة 13 / 14 / 15 بعنوان: mitoyemetes servitudes – actives et passives

على مستوى هذه الصفحات يخصص الجدول المكون من خانتين:

الخانة الأولى مخصصة للإشهارات وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.³

1 - المادة 19: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري أو الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1995، مرجع سابق.

2 - خلفوني مجيد: الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن، سنة 2008، ص 77.

3 - كنانة محمد: الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادر عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص 150.

07/ الصفحة 16 / 17 / 18 / 19 بعنوان: إمتيازات ورهون

وتحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13، 14، 15.

08/ الصفحة 20 / 21 / 22 / 23، بعنوان إمتيازات ورهون

يقسم الجدول الموجود في 20 و 21 إلى الخانتين :

الخانة الأولى: إشهارات

الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.

09/ الصفحة 24 بعنوان: تأشيرة التصديق (تسليم، مستوى، مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية: تاريخ التسليم، الهيئة المسلمة للدفتري، والإمضاء والختم.

ويختتم هذا الدفتري بعبارة (دفتري مصادق عليه ومطابق للبطاقة، من المحافظ العقاري ... إمضاء وختم.)

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على الدفتري العقاري

بعد عرض تعريف الدفتري العقاري وتبيان مضمونه وما يحتويه من معلومات وغيرها، وجب علينا منهجياً التطرق إلى موضوع إجراءات تسليم الدفتري العقاري وكذا الشروط القانونية للشهر العقاري إضافة للأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم هذا الأخير، فالرجوع للأمر¹ 74/75 المؤرخ في 12/12/1975، وكذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 15/03/1976، المتعلقان بالمسح الأراضي العام وتأسيس الدفتري العقاري²، يتضح أنه من بين مهام المحافظ العقاري إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار الخاصة بالعقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى، وهو بذلك مكلف بتسليم الدفتري العقاري، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فروع:

¹ - الأمر 74/75: المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح العام للأراض وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

² - رجايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص 258.

الفرع الأول: كيفية تسليم الدفتر العقاري.

كما سبق الإشارة إليه فالدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية وهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويمنع التحشير والكشط¹ أما الغلط² أو السهو فيصحح عن طريق الإحالات.

وهذا مانصت عليه المادة 18 من الأمر 74/75 على أنه: "يسلم للمالك العقار بمناسبة إجراء القيد الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة، كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.³

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك.⁴

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص⁵ أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر في صفحاته أنه ألغي، ويتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك، وعندما تكون الملكية في حالة شيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية، ما لم يعين المالكين على الشروع وكيفا من بينهم لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.⁶

1 - كشط: فعل يقصد به الإزالة والمسح بمعنى كشفه ورفع عنه ماغطاه من لبس وأظهره.

2 - الأغلاط: جمع غلط وهو كل مايقع غير صواب، وتكون غلط أسلوب أو إملائي.

3- المادة 45 و 51 : المرسوم 63/76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، مرجع سابق.

4- المادة 46 : المرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

5 - لعرباوي سفيان: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة السابعة عشر، 2009/2006، ص

41.

6- المادة 47 : المرسوم 63/76 ، مرجع سابق.

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك، فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري،¹ وإلا رفض الإجراء، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بـ :

✓ القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

✓ عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

✓ تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي هذه الحالات المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري إلا في الحالات المذكورة.²

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه.³

أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر.⁴

الفرع الثاني: الشروط القانونية للشهر العقاري.

إن التدابير الرامية إلى ضمان صحة مجموعة البطاقات العقارية هي تلك التدابير التي تتعلق بشكل العقود وبتحديد هوية الأطراف و العقارات ، و البعض الآخر من التدابير تتعلق بالتطابق بين مجموعة البطاقات العقارية و عملية المسح و بالشهر المسبق ، لذلك سنحاول في هذا الفرع التكلم قدر الإمكان عن الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق المراد حفظها.

أولا/الشروط الخاصة بتعيين الاطراف.

الشخص يعد ركن أساسي من أركان الحق، وقد وقع حوله إجماع في الاوساط الفقهية، على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع سواء أقر القانون لهم حقوقا ، أو أوجب عليهم القيام بالالتزام معين نحو صاحب الحق⁵، علما أن هناك نوعان من الأشخاص الطبيعية و اخرى معنوية¹ .

1 - ضيف أحمد: الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات والبحوث والدراسات عدد6، سنة 2009، ص 228.229.

2 - الموقع: www.startimes.com ، يوم 2016/02/16 على الساعة 14:26.

3- المادة 50 : المرسوم 63/76، مرجع سابق.

4 - المادة 52 : المرسوم 63/76 ، مرجع نفسه.

5 - د/ اسحاق ابراهيم منصور: نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، الطبعة 1992 ، ص 214.

وحتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة اشخاص الحق أو طرفي العقد ، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف.

01/ مفهوم تعيين الأطراف:

إن التحقيق في هوية الأطراف اصحاب الحقوق من قبل محري العقود و التصديق عليها يضمن قانونية العقد وسلامته، هذا ما أكدته المواد 62 الى 65 من المرسوم² رقم 63 /76 المؤرخ في 23/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

فطبقا لهذه المواد، يعتبر التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إيداع الوثائق، ومنه أداة فعالة تسهل على المحافظ العقاري عند طلب المعلومات بشأن إجراء معين، الرد عليه وتسليمه في الأجل القانونية .

علما أن عملية تعيين الأطراف، تختلف باختلاف أشخاص الحق، لأن الشخص في القانون فقد يكون طبيعيا وقد يكون معنويا أو اعتباريا، وهذا الأخير يكون خاصا أو عاما، يتمتع بجميع الحقوق الا ما كان منها لازما لصفة الإنسان، وفي الحدود التي يقرها القانون، وسواء كان الشخص طبيعيا أو عاما سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية الزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

فالمادة 22 من الأمر رقم 74 /75 تضع على عاتق المحافظ العقاري، صلاحية التحقيق في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات ، كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار .

أ/ عناصر التعيين الأشخاص الطبيعيين :

بالرجوع الى نص المادة 62 من المرسوم رقم 63 /76 ، يتضح لنا أن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية ، لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

✓ الأسماء، الألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق، وأسماء زوجاتهم، ويجب أن يصادق على هذه البيانات موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من اجل تنفيذ الإجراء .

✓ أما بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة ، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر كل من أسماء، ألقاب، و موطن، وتاريخ الولادة، ومهنة كل وارث كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف وأكدته المادة 65 من المرسوم

رقم 63 /76 ، بنصها على مايلي:

1- د/ لشعب محفوظ : مبادئ العامة للقانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، الطبعة الثانية سنة 1992، ص62.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 123/93: المؤرخ في 19/05/1993 ، يعدل ويتم المرسوم 63/76 ، المؤرخ في 25/03/1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34 ، المؤرخة في 23/05/1993، ص11.

" إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف" ، وقد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 السابقة الذكر، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 123، المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،¹ حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشرط الشخصي والإستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم يلاحظ أن عبارة - الأطراف - الواردة في نص المادة 62 من المرسوم رقم 63 / 76 ، تتصرف إلى طرفي العقد مباشرة، أو إلى الأطراف التي حددها القرار القضائي، أو المستقدين من الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية فقط، ولا يمكن أن تتصرف إلى الوكيل، القيم أو الوصي في هذه الحالة يقتصر التعيين على ذكر أسمائهم، ألقابهم وسنهم، والإستغناء على بقية عناصر التعيين الأخرى.

شريطة ذكر نوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة، مع ضرورة إرفاقه بالمحرر عند إيداعه في المحافظة العقارية من أجل شهره، كما أن مصطلح الأطراف قد ينصرف الى طرف إلى واحد، وذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بالتصرفات الصادرة بإرادة منفردة كما هو عليه الشأن في الوصايا أو التبرعات الواردة على العقار والأوقاف².

ب/ عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين :

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين و يمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض³ فعناصر تحديد و تعيين الأشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها، وطبيعتها القانونية. وأشارت المادة 63 من المرسوم رقم 63 / 76 ، إلى أن كل عقد او قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إظهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

- ✓ بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : لا بد من تحديد تسميتها، وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية .
- ✓ بالنسبة للجمعيات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها .
- ✓ بالنسبة الى النقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .
- ✓ بالنسبة الى الجماعات المحلية : تسمية البلدية أو الولاية .
- ✓ بالنسبة الى أملاك الدولة : لا بد من تثبيت اسم الدولة⁴.

عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا، يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين وكل تغيير يطرأ عليها لاحقا كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد، المقر أو القوانين الأساسية إذا تعلق الأمر

1 - المرسوم التنفيذي رقم 123/93: مرجع سابق، ص 11.

2 - د/ اسحاق ابراهيم منصور: مرجع سابق ص 328.

3 - د/ لشعب محفوظ : مرجع سابق، ص 78.

4 - ويكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات أو محلات تجارية لصالح الخواص.

بالأشخاص المعنوية، يجب أن يضع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية وإستقرار المعاملات العقارية، هذا التغيير من الناحية العملية، يكون عن طريق إيداع عقد رسمي تصحيحي أو لفيف تطابق شخصي الذي يكون تابع للإشهار الأول ومصحح له ولتقادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هويتهم.

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود، لابد أن تكون الجداول، والمستخرجات، والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها¹، أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الاطراف .

02/التصديق على هوية الاطراف :

في مقابل ذلك، إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة، أو غامضة يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم برفض الإيداع، أو رفض الإجراء بعد قبوله الإيداع بإعتبار² أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي، و يحمي الحقوق، ولهذه الأسباب أوكل المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم .

03/ الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة :

للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية التي تكون موضوع عملية الشهر، وأكملت مهمة التصديق على هوية الأطراف الى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية و خبرة، وإحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال³.

فطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63 /76 يؤهل للتصديق على هوية الأطراف :

- ✓ الموثقين .
- ✓ كتاب الضبط .
- ✓ قضاة النيابة العامة .
- ✓ مديروا الوكالة القضائية للخرينة .
- ✓ موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي⁴ .
- ✓ محاسبوا الخزينة و جميع المحاسبين العموميين .

1 - يجب أن تكون التأشيرة مطابق لنموذج المحدد من قبل وزارة المالية، حسب القرار الصادر في 1976/05/27 إذا تعلق الأمر بالمحررات المعدة من طرف الموثقين.

2 - صادقي نبيلة: الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة السابعة عشر، سنة 2006/2009، ص7.

3 - المادة 64 الفقرة 05 : المرسوم 63/76 مرجع سابق.

4 - المادة 64 الفقرة الأخيرة : المرسوم نفسه.

و يلحق بهذه الفئة، الأشخاص القائمين على الجماعات المحلية مثل الوزراء، الولاة، و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها، ومن أجل إلحاق الخطأ القائم بالتصديق، أوجب المشرع الجزائري أن يشار لزوما في تأشيرة هوية الأطراف إلى موطن محرر العقد حتى يبلغ له الرفض¹.
أما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر التعيين ذاتها حيث تنص المادة 102 من المرسوم رقم 63 /76 على ما يلي : " يحقق في هوية الاطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها ، و تقدم هذه البطاقة الى المحافظ العقاري في ان واحد مع الوثيقة التي يجب اشهارها " .

كما أن الوثائق التي تستعمل للتصديق، يختلف باختلاف أشخاص الحق بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ، فإن التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة، من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي هذا ما أكدته الفقرة الرابعة من المادة 62 من المرسوم رقم 63 /76².
غير أن هذه الفقرة عدلت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93 /93 المؤرخ في : 19 /05 /1993 وأصبحت كالتالي : " يتم اعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية" و يلاحظ أن المشرع من خلال هذا التعديل ألغى مدة الصلاحية و تركها مهمة تحديدها للتنظيم، لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناءا عل شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني - ساقط القيد - غير مسجل في سجلات الحالة المدنية أو تعرض هذه الأخيرة للتلف .

في هذا الإطار، خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع، على الوثائق التي بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشخصي للأطراف، تبعا لإختلاف كل حالة :

- ✓ في حالة الرشد المدني، ووجود الزواج يطلع على الوثيقة التي بموجبها التصديق على الهوية.
- ✓ فيما يتعلق بأسباب انعدام الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يتم الإطلاع على الشهادة المسلمة من طرف كاتب ضبط للمحكمة لكان ولادة الاطراف ، أو حكم يتضمن إزالة حالة عدم الأهلية.
- ✓ أما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية ، فبمجرد الإطلاع على نسخة مصادقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر أو بمجرد الإطلاع على نسخة مصادقة للعقد، أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل .

بخصوص العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر، ورد النص عليها في المواد 88 / 89 و 181 من قانون الأسرة الجزائري³، حيث حددت المادة 88 منه العمليات التي تتطلب إذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته أو رهنه، وكذا إجراءات المصالحة، أما المادة 89 حددت العمليات التي تتطلب إذن القاضي والمزايدة

1 - وهو نفس الإجراء الذي فرضه المشرع الفرنسي على موديعي العقود بموجب القانون سنة 1956،

2 - المادة 64 فقرة 4 : للمرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

3 - المواد 88 و 89 و 181 : قانون رقم 11/84 ، المؤرخ في 09/06/1984، ج.ر، العدد 31.

في نفس الوقت، كتلك المتعلقة ببيع أملاك القصر، غير أن المادة 181 من ذات القانون اشترطت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة التركة التي يكون أحد الورثة فيها قاصر¹. بالنسبة إلى عملية التصديق على هوية الأشخاص الإعتباريين وفقا لما حددته الفقرة الثالثة من المادة 63 للمرسوم رقم 63 /76 وذلك على الشكل التالي :

✓ بالنسبة للأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل لصورة رسمية، وولنسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها شكلها القانوني، ومقرها الحالي.

✓ بالنسبة للأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه غير أنه لا بد أن تكون في هذه الحالة مصادق عليها من قبل السلطة الإدارية المختصة، موظف دبلوماسي قنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية مع ضرورة ارفاقها بترجمة إلى اللغة العربية المصادق عليها وذلك في حالة ما إذا كانت محررة بلغة اجنبية .

من الناحية العملية، الوثائق المرفقة مع المحرر قصد إشهارها، والتي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف، ترجع إلى موديعيها بعد إجراء الشهر تجنبا لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية وخوفا من ضياعها إن إحترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، يحقق لا محالة الحماية التامة للمعاملات العقارية، ويعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق، وبالتالي يمكنهم الإحتجاج بها في مواجهة الغير، ولتدعيم حجية السند المشهر، اشترط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف.

¹ - أكدت المذكرة رقم 689 : المؤرخة في 12/02/1995، أن العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر والمتعلقة بالمبادلة، لا بد من اشراف الإذن القضائي فقط، بإعتبار أن القاصر في هذه الحالة يتحصل على عقار مقابل عقار آخر، أمام إذا تعلق التصرف بقسمة فإنه في هذه الحالة لا بد أن تفرق بين أمرين :

* إذا كانت حقوق القصر مشاعة ناتجة بسبب عبر الإرث، فيكفي الإذن القضائي.

* أما إذا كانت حقوق القصر ناتجة بسبب الإرث فلا بد من حكم قضائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990 إلى 1995 المديرية العامة لأملاك العامة، وزارة المالية ص43.

ثانيا/ الشروط الخاصة بتعيين العقارات.

يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقار بواسطة بيانات ضرورية نص عليها المشرع في المرسوم رقم 63/76 ، ضمن المواد 21، 27، 66 إلى 71 و المادة 114 ، منه مما يسمح بمقتضاها تكوين وثائق عقارية دقيقة و لكن نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني فإن المعلومات الخاصة، بالعقارات الواقعة في إقليم تم فيه المسح تختلف عن المعلومات الخاصة بالعقارات غير المسوحة.¹

01/ بالنسبة للعقارات المسوحة:

طبقا للمادة 66 من المرسوم رقم 63/76 فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها، و تعيين القسم و رقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي، وعليه فإن عناصر التعيين بالنسبة للعقار تتمثل فيما يلي:

- ✓ طبيعة العقار، و تخصيص ما إذا كان مسكنا أو مصنعا أو أرضا فلاحية ... إلخ .
- ✓ البلدية التي يقع فيها العقار، وفقا للقانون الجاري به العمل المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- ✓ قسم مخطط المسح . رقم مخطط المسح . المكان المذكور . محتوى وثائق مسح الأراضي²

02/ بالنسبة للعقارات غير المسوحة:

و نميز ما إذا كان العقار في منطقة ريفية أو حضرية.

أ/ بالنسبة للعقار الريفي:

تفهرس العقارات الريفية بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية فردية للمالكين³، و بموجب المادة 144 من المرسوم رقم 63/76، فإنه في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ما يلي:

نوع العقار، موقعه، محتوياته و في حالة وجود مخططات نظامية لدى مصالح الأراضي والمحافظة العقارية يذكر نوع المخطط المحتفظ به، أو تسلم أصول أو نسخ هذه المخططات.

ب/ بالنسبة للعقار الحضري:

طبقا للمادة 21 من المرسوم 63/76 تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. أما تعيين عناصر العقار الحضري، نصت عليها المادة 27 من نفس المرسوم وهي ذكر البلدية التي يقع فيها

1 - السواربي عبد الحميد: إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، مصر طبعة 1999، ص 51.

2- المادة 15 : المرسوم رقم 62/76 ، مرجع سابق.

3- المادة 27 : الأمر رقم 74/75 ، مرجع سابق.

العقار، اسم الشارع و الرقم، و تكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي.¹

و يجدر التنبيه إلى أمر هام حول هذه الجزئية الخاصة بتحديد هوية الأطراف والعقارات، و تتعلق بالتحقيق الذي يجريه القاضي إذا كان الأمر يتعلق بحكم قضائي كسند لإثبات الملكية، فيتعين أن يتم في عين المكان و بعد سماع كل من له مصلحة لاسيما² المالكين المجاورين لكونهم أدرى بالحيازة، إذ العبرة بهؤلاء و ليس بالشهود الذين يحضرهم المدعي، وإن القاضي في نظام الشهر العيني ليس محايدا عندما يحقق في إثبات الملكية العقارية، لأن القواعد التي تحكمها تعتبر من النظام العام.

ولا يمكنه أن يكتفي لتكريسها بما يقدمه له المدعي لأن الشهر يخص الملكية و يمكن أن يؤدي إلى إهدار حقوق الغير³. وهذا ما كرسه المشرع بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات⁴ الإدارية و المدنية.⁵

الفرع الثالث: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.

تساهم الجباية العقارية بشكل كبير في تمويل الخزينة العمومية وقد أقر المشرع الجزائري بعد صدور قانون المالية لسنة 1990 و بعض القوانين الأخرى عائدات الجباية حسب النسب التالية:

60% إلى ميزانية الدولة، 20% إلى ميزانية البلدية، 20% إلى ميزانية الصندوق الوطني للسكن.

وقد أقر التشريع الرسوم العقارية عند المطالبة بالدفتر العقاري في قانون المالية 2004 الصادر بتاريخ 2003/12/28، و فرق بين ثلاثة أنواع من العقارات كمايلي:

أولا/ بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية.

وقد قسمها المشرع كمايلي:

01/ إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق يقدر ب 1000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية و 2000 دج إذا كانت الأرض مبنية.

02/ إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر² وتقل عن 3000 متر² فإذا كانت غير مبنية يدفع رسم 1500 دج وإذا كانت مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج .

1 - معوض عبد التواب: سجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1989، ص 125.

2 - فردي كريمة: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2007/2008، ص 88.

3- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 57.

4 - السيد بوصوف موسى : مقال بعنوان ، دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس الدولة العدد 2 -2002 ص 36.

5 - القانون رقم : 09/08 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2008/04/23، العدد 21 ، سنة 2008 .

03/ إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر² يدفع رسم قدره 2000 دج وإذا كانت الأرض غير مبنية ومبلغ 4000 دج ، إذا كانت الأرض مبنية¹.
ثانيا/بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية.
وقد قسمها المشرع كمايلي:

01/ إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر² فإن الرسم المطبق يقدر 1000 دج ، إذا كانت الأرض مبنية و ب 2000 دج وإذا كانت الأرض غير مبنية.

02/ إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر² وتقل عن 3000 متر² وكانت غير مبنية بدفع رسم قدره ب 1500 دج وإذا كانت الأرض مبنية يدفع مبلغ قدره 3000 دج.

03/ إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر² يدفع رسم قدره 2000 دج إذا كانت الأرض غير مبنية، أما إذا كانت مبنية يقدر ب 4000 دج².
ثالثا/ بالنسبة للعقارات الفلاحية.

وقد قسمها المشرع كمايلي:

إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات يدفع رسم قدره 1000 دج .

إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن 5 هكتارات وتقل عن مساحة 10 هكتارات يدفع الرسم قدره 2000 دج.

إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن 10 هكتارات، يدفع رسم قدره 3000 دج ، مع الملاحظة أن جميع الرسوم المذكورة أعلاه لا تطبق إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة للدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعية تحت وصايتها وهذا ما أكدت عليه المادة 353 فقرة 05 من القانون رقم 03-22 المتضمن قانون المالية 2004.

كما يمكن إستنتاج أن الرسوم المفروضة وفقا لقانون المالية المذكور أعلاه معقولة لدرجة كبيرة مقارنة بالأهمية والحجية التي يحتويها الدفتر العقاري المسلم للمالك.

1 - عازب فرحات: محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة 1995، ص55.

2 - ملاحسو الطاهر: التوثيق في العالم، النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثالث، الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين، 3 جوان 1998، ص 36 .

المطلب الثالث

الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

يقوم المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر تسليم وثائق المسح الذي يكون موضوع إشهار واسع عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع¹، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي و في الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات. يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك من أجل استلامهم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك².

و تجدر الملاحظة إلى أن تاريخ المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، و هذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق. حيث يشرع هذا الأخير في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، والترقيم العقاري يتم بناء على معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني³.

و ينص المشرع على ثلاث حالات في الترقيم سنذكرها في الفروع التالية:

الفرع الأول: حالة الترقيم النهائي للعقارات.

تنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية... ". يتضح من خلال هذا النص أنه متى كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي. و في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري، سواء كان شخص طبيعى أو شخص معنوي، و في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به⁴.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات و الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنتقض مدة صلاحيتها.

¹ - المادة 09 : المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25، مرجع سابق.

⁴ - التعليم رقم 16: المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، منشورة في كتاب زروقس ليلي وحمدي باشا، المنزعات العقارية، ص 297 ومايليها.

³ - المادة 09: المرسوم 63/76 مرجع سابق.

⁴ - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر: مرجع سابق، 2007، ص 48.

و الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية، مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية، لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيته أو المتنازع عليها¹.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.

يتم ترقيم العقار لمدة 4 أشهر، في الحالة التي تشير فيها المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب²، و قد جاء النص على هذه المدة في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76، و يجري سريانها من يوم الترقيم، و تتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق عل الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، و كذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، و كذلك الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة .

و يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء هذا الميعاد دون الإعتراض عليه أو سحبه من طرف المحافظ العقاري عندما تصله معلومات تنازع في صحتها، بعدها يتم تسليم الدفتر العقاري للمعني³.

الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

عند غياب السند القانوني، و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، طبقا للمادة 14 من المرسوم رقم 63/76 ، و بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار و ملكيته. كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، و بانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة⁴ ، ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المحددة قانونا و لم يتلق أي إعتراض.

وتجدر الملاحظة إلى أنه أثناء مدة الترقيم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذا بموجب المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 ، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة تبليغ اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم، ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية، أين أصبح الترقيم نهائيا،

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر: مرجع نفسه، ص 48.

² - المادة 827 : القانون المدني الجزائري.

³ - تيمجغدين عمر: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2013/2014، ص20.

⁴ - التعلية رقم16: المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

لا يبقى للمعترضين سوى التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية فإن المحافظ العقاري له سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، وهو ما نصت عليه المادة 15 المذكورة أعلاه، أما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف ، و للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري ليرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة. علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.²

ونلاحظ أن المشرع وضع في هذه الحالة أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وهو 6 أشهر، ولكن المادة 16 نصت على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط، وتسري آجال الطعن من يوم ثبوت العلم طبقا للقواعد العامة و هو ما يمس بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

يعد الدفتري العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تخص بها المحافظات العقارية التابعة لمصاح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، ونظرا لهدف الذي يكرسه هذا العمل فإن المشرع أسنده ضمن المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري نرى أنه ذو طبيعة إزدواجية فهو عقد إداري من جهة وقرار إداري من جهة أخرى.³

وتعتبر مسألة دراسة طبيعة القانونية للدفتري العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات⁴ حول الدفتري العقاري دون معرفة طبيعة هذا الأخير، وعلى كل حال فإن طبيعة القانونية لا تتخرج عن احتمالين (عقد إداري - قرار إداري) ومن هنا يمكن لنا معرفة الجهة التي تكون مختصة في إطار الدفتري العقاري، ثم نذكر المنازعات التي تطرأ عليه وهذا ما قمنا يتناوله في جملة من المطالب:

¹ - رامول خالد: سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2005، ص 76.

² - شامة اسماعيل: الأدوات القانونية لسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون، الجزائر، 1998/1999، ص 28.

³ - العساف تيسير عبد الله القيد: السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 182.

⁴ - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص 251.

المطلب الأول

الدفتر العقاري قرار إداري

لا يمكننا الإجابة مباشرة حول مدى إعتبار الدفتر العقاري قرار إداري إلا بعد إستخلاص بعض الضوابط التي يقوم عليها كلاهما، حيث يثار إشكال إلى أي مدى إعتبار الدفتر العقاري قرار إداري بإعتباره وثيقة إدارية، يطلق عليها الدفتر العقاري صادرة¹ عن جهة إدارية هذا من جهة ومن جهة أخرى أن موضوع الدفتر العقاري هو حقوق عينية واردة على عقار لذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب لفروع:

الفرع الأول: الدفتر العقاري صادر بإرادة المنفردة.

لابد من تعريف القرار الإداري قبل الدخول في الموضوع حيث أن الدفتر العقاري قد سبق وتناول تعريفه، وعليه فالقرار الإداري هو : " إفصاح الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين إبتغاء مصلحة العامة"²، وعيه فإن هذا الأخير قد نال عناية الكثير من الفقهاء كما ساهم القضاء الإداري أيضا في الكشف عن الكثير من ملامحه، ومن هنا يمكن القول أن الدفتر العقاري يصدر بإرادة المنفردة حيث أن المشرع ألزم جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها، بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله القانوني، حيث تنص المادة 18 في فقرتها الأولى من الأمر 74/75 انه: " يقدم للمالك العقار بمناسبة إجراء الأول تنسخ فيه لبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"³. فإن الدفتر العقاري صادر بإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، حيث سبقت عملة تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية والبلدية وإدارة المسح العقاري، فالمادة 02 من المرسوم رقم 62/76 السابق ذكره، نصت على أم عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر في جريدة القرارات الولائية والجرائد الوطنية ويبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ويعلم لجمهور⁴ بهذه العمليات عن طريق الإعلانات المنشورة في الدائرة والبلديات 15 يوم على الأقل، من إفتتاح العملية وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيرا كبيرا وإجراءات طويلة، وهيئات من بلدية ودائرة، ولاية، إدارة مسح، المحافظة العقارية، سوى مرحلة تمهيدية وتحضيرية إستوجبها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن حقا عينيا واردة على عقار .

1 - ضيف أحمد: مرجع سابق، ص 224.

2 - فودة رأفت: عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 17.

3 - لباد ناصر: الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص 273.

4 - مراحي ريم: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 131.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية.

إن المحافظة العقارية هي إحدى الآليات التي تتضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري وإحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ ، حتى تكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير فلقد جاء في نص المادة 10 من المرسوم رقم 67/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري.¹

ولقد نصت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على مايلي : " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر ، فالمحافظة العقارية هي خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها محافظ إداري يخضع لوصاية وزارة المالية.²

الفرع الثالث: الدفتر العقاري سند قانوني.

تظهر خصائص الدفتر العقاري بأنه سند قانوني تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري، فهذا الأخير يشكل سند الملكية وهو سند قانوني يحتج به كسند للملكية يسلم لمالك العقار، والذي تم تحديد عقاره تحديدا كليا بعد إعداد عملية المسح للإقليم، فالمتصرف في العقار أي مالكة بمقتضى هذا الدفتر نقل للملكية العقارية إلى غيره ويقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتر من المالك القديم للمالك الجديد، فإن كانت على الشيوخ فإنه يعد دفترا واحد بإسم جميع الشركاء.³

¹ - رامول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البليدة، 2005، ص 75، 76، 83، 85.

² - القيبي لخضر: النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، جامعة المدية، 2011، ص 10.

³ - عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة 2004، ص 118.

المطلب الثاني

الدتر العقاري كعقد إداري

يمكن إعتبار الدتر العقاري وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما بناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة لما ورد فيه. وبعد تعرضنا لطبيعة الدتر¹ العقاري كقرار إداري في الفقرة أعلاه فمن جهة أخرى هل يمكن إعتباره عقد إداري؟.

فهذه الخاصية تكسبه الطبيعة الإزدواجية فهو بذلك يجمع بين عملي الإدارة في أن واحد هذا ماسنحاول توضيحه والإجابة عليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف العقد الإداري.

لقد إختلفت التعاريف حول العقد الإداري بإختلاف مصدرها، فهناك من عرف العقد الإداري بأنه: " العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".²

وهناك من عرفه على³ أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير مرفق عام".

وعرف أيضا أنه: " ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية طرفا فيه".⁴

الفرع الثاني: تمييز العقد الإداري عن الدتر العقاري.

يستخلص من التعاريف السابقة للعقد الإداري أنها تتفق في كون العقد الإداري لا يكون كذلك إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه وإتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، وإذا رجعنا للدتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدا بل من جهة مصدرة له، وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، والمتفق عليه أن العنصر الأول متعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين وهو ما نجده في الدتر العقاري.⁵

1 - حميداتو خديجة: منازعات الدتر العقاري، مذكرة الماستر الأكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013/2012، ص15.

2 - بعلي محمد الصغير: العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 10.

3 - الطماوي سليمان محمد: الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة عين شمس، الطبعة الخامسة، مصر 1991، ص89.

4 - لباد ناصر: مرجع سابق، ص273.

5 - بعلي محمد الصغير: مرجع سابق، ص 12.

أما إتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فيمكننا القول أنه يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام، الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام و العقارية بوجه خاص، وتنظيم السوق العقارية لأن أساس أي إستثمار لا ينبغي إلا بعقار واضح المعالم محددًا لكافة البيانات الجوهرية له، وذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري.¹

المطلب الثالث

الجهة الإدارية المختصة بإصدار الدفتر العقاري

نجد للهيئة الإدارية المختصة بإصداره أساسا قانونيا في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي والسجل العقاري، وذلك بموجب نص المادة 20 التي نصت: " تحدث المحافظات العقارية بسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر". كما تنص² المادة 21 من نفس الأمر المذكور أعلاه: " يتم تنظيم المحافظات العقارية وقواعد عملها وكذا إختصاصها وشروط تعيين المحافظين العقاريين بموجب مرسوم".³

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري والمحافظة العقارية.

تحدث على مستوى المصالح الخارجية لوزارة المالية وبالتحديد مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري ومحافظات العقارية، يؤول إختصاص سير عملها للمحافظ العقاري حيث يتمثل الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في العمل على معرفة حقوق الملكية⁴ والحقوق العينية الأخرى عن طريق الإشهار العقاري، والجدير بالذكر أن هذه المحافظات العقارية كانت موجودة منذ الإستعمار الفرنسي حينها إعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية، إذ تم إحداث هذه المصالح سنة 1771، على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك ونقلت فرنسا هذا النظام العقاري عند إحتلالها للجزائر، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري.⁵

1 - طماوي سليمان محمد: مرجع سابق، ص 90.

2 - دريلو فاطمة الزهراء: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009، ص 67.

3 - مانع جمال عبد الناصر: الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي التبسي، أبريل 2006، ص 10.

4 - عليان موسى: مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 13.

5 - بريك الطاهر: المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 81.

الفرع الثاني: إختصاص المحافظ العقاري.

ولقد حدد المشرع المهام الموكلة للمحافظ العقاري وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وهي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى. يفحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها .

بالإضافة إلى هذه المهام، هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقته المتعددة واليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح الأراضي لذلك فهو يقوم أيضا بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق مسح الأراضي، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح لذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال و أخيرا فهو مكلف بإعداد الدفاتر العقارية، وتسليمها لأصحابها عند الإنتهاء من عمليات المسح وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري، يحول دون مباشرته لمهامه تحول النيابة الى أحد المحافظين العقاريين وذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية.¹

إن المحافظ العقاري ليس فقط مشهرا للعقود أو المحررات الأخرى، بل يجب أن يكون كذلك متحققا من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة لذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة و تقريب وجهات النظر للأطراف، وإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص. والجدير بالإشارة اليه أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الشهر العقاري.²

¹ - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر: مرجع سابق، ص67.

² - حلايلة دليلة: دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدينة، 2011، ص02.

الفرع الثالث: مكاتب المحافظة.

تنقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب المحافظة تقوم في كل بلدية، ويمكن أن تمتد إختصاصها إلى عدة بلديات، ويسير كل مكتب رئيس¹ مكتب المحافظة وتناط به نفس المهام المحافظ العقاري. وتجدر الإشارة بأن الحافظين العقاريين، رؤساء مكاتب المحافظات يخضعون لأداء اليمين أمام المجلس القضائي، أيضا يسجلون عملهم لدى كتاب نفس المجلس القضائي وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا، في حالة غياب المحافظ العقاري أو حدوث مانع له، ينوبه أحد رؤساء مكاتب المحافظة العقارية لدائرة إختصاصه، وينوب رئيس مكتب المحافظة العقارية أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعين لنفس دائرة الإختصاص.²

¹ - بوشناق جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص185.

² - عمروش الحسين: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص13.

خلاصة الفصل الأول

نخلص في هذا الفصل المتعلق بالإطار المفاهيمي للدفتر العقاري، مدى أهمية هذا الأخير كونه وسيلة تنظيمية للأعمال العقارية والوثائق المستلمة من طرف أصحابها.

إضافة إلى هذا فإن المشرع الجزائري جعل من الدفتر العقاري ضرورة حتمية بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للإراضي و الشهر العقاري، حيث يصبح السند القانوني الذي تقيده فيه جميع الحقوق العقارية، ومايرد عليها من تصرفات فالدفتر العقاري نظرا لطبيعته القانونية يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام، الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم السوق العقارية، لأن كل عقار واضح المعالم محدد لكافة البيانات الجوهرية له يترتب عنه تسليم الدفتر العقاري.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الدفتر العقاري كآلية إثبات

إن الدفتر العقاري هو أقوى وسيلة إثبات ولذلك له أهمية خاصة لدى الفرد لأنها تمكنه من الاحتجاج اتجاه الغير والجهات القضائية، حيث بإعتبار أن العقارات يتميز بالثبات والاستقرار فقد اقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها ويؤدي إلى إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها والملاك الحقيقيين لها، وهذا ما يعرف بالشهر العقاري والذي يعتمد بدوره على المحافظ العقاري والمحافظة العقارية وبالتالي وضع كل الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية ممل يجعلها في بطاقة عقارية ويأشر عليها من قبل المحافظ العقاري، والتي بدورها تؤدي إلى نشأة الدفتر العقاري الذي يقدم الحماية القانونية للعقار والحجة القضائية تجاه كل النزاعات وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري.¹

وبالرغم من أن الدفتر العقاري دليل قاطع للإثبات ووقف التقادم على الحقوق العقارية إلا أنه لا يخلو من المنازعات التي تطرأ عليه، سواء من قبل المالك نفسه أو من قبل الغير² حيث أن هذا الأخير بإمكانه أن يحتج على قرارات الإيداع أو الإجراء التي يصدرها المحافظ العقاري والجهة المختصة، وأيضا اللجوء للقضاء بإعتباره يمنح الحقوق لأصحابها مما يجعلنا نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نوردنا كالتالي:

المبحث الأول

الحماية القانونية للعقار

إن صحة البيانات والمعلومات التي يورد تسجيلها في الدفتر العقاري تجعل المتعاقد يشعر بالإطمئنان على عقاره وإستقرار الملكية العقارية، مما يزيد في نمو الحركة الإقتصادية في المجال العقاري كذلك فالدفتر العقاري يجعلنا في مأمن من الأخطاء التي تقع بسبب تشابه الأسماء والتصرفات الواقعة على العقار مما يوفر الوقت ويزيل الجهد حيث، ويسهل على المتعاملين على العقار التصرفات القانونية الصحيحة والدقيقة.³ ومن ناحية أخرى فإن نظام الدفتر العقاري يحظر تملك العقارات والحقوق العقارية المقيدة بالتقادم ومن هنا فإن هذا النظام يحمي العقارات محل الملكية⁴ من الإستيلاء عليها من جانب الحائز، الذي يريد تملكه بالتقادم وهذا مانحن بصدد تفصيله في المطالب التالية:

1 - رويصات مسعود: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008، ص35، 36، ص150.

2 - حميداتو خديجة: مرجع سابق، ص10.

3 - حمدان حسين عبد اللطيف: مرجع سابق، ص27.

4 - جيدل كريمة: مرجع سابق، ص234.

المطلب الأول

إثبات الملكية العقارية

إن دفتر العقاري يمثل ويحقق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العقاري، فهو السند الإداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، ويعبر بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات.¹

وبالتالي الإستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية كانت أو قضائية لذلك المشرع الجزائري ضبطها في جملة قواعد تتم أمام² المحافظة العقارية قصد وضع البطاقة العقارية والتأشير عليها والدفتر العقاري على الحد سواء، وسنورد ذكره في الفروع الآتية:

الفرع الأول: إنشاء البطاقات العقارية.

يتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية، والبطاقات العقارية ليست على نوع واحد، بل هناك بطاقات متنوعة، فنجد البطاقات الشخصية، البطاقات الحضرية و البطاقات قطع الأراضي.

أولا/ البطاقات الشخصية:

هذا النوع الأول من البطاقات مرتبط بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتمادا على أسماء المتصرفين، والشيء المعروف أن الجزائر أصدرت الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري الذي أدخل النظام والإشهار العيني، فتبنت الجزائر هذا النظام منذ 1975.

لكن يتم إعداد هذا النوع من البطاقات إلى يومنا هذا وذلك في البلديات التي لم يتم فيه إعداد مسح عام للأراضي، فتمسك هذه البطاقات بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح. فالعقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار³ تتعلق بعقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يتم فيها المسح يفهرس بصفة انتقائية في مجموعة بطاقات مؤقتة تمسك على شكل فردي. تشتمل هذه البطاقات على قسمين:

القسم العلوي: تذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية الأطراف سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

القسم السفلي: عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات. تمسك هذه البطاقات حسب طبيعة أصحاب الحقوق:

✓ بالنسبة للأشخاص الطبيعية ترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق.

1 - حمدان حسين عبد اللطيف: مرجع سابق، ص 27.

2 - مصطفى أحمد أبو عمر: الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة الأولى، لبنان، 2010، ص 15، 16.

3- المواد 21 إلى 33: المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

✓ أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات.¹

ثانيا/ بطاقات قطع الأراضي:

يتم إعداد هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح، حيث تنشأ بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما، تم فيها مسح عام للأراضي. ويقصد بالوحدة العقارية مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على شيوخ ومثقلة بنفس الحقوق والأعباء. فعندما² يتم مسح الوحدات العقارية تنشأ بطاقات قطع الأراضي، تشهر فيها كل الحقوق والأعباء المثقلة بها، وتتألف هذه البطاقات من قسمين:

القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري:

✓ البلدية التي يقع بها العقار.

✓ بيان مسح الأراضي (القسم ، رقم المخطط و المكان المذكور).

✓ محتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها الترتيبي تاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات.

القسم السفلي: يحتوي على خمسة جداول³:

الجدول الأول : نطاق الوحدة العقارية و نوعها.

الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالإرتفاقات الإيجابية و السلبية.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق و الأعباء العقارية و الإجازات.

الجدول الخامس: الامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

في حالة تغيير حدود وحدة عقارية فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن التجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة و يؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيما بين الأقسام.

أما بالنسبة لترتيب بطاقات قطع الأراضي فإنه يتم ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.⁴

1 - علوي السيد: مرجع سابق، ص 58.

2 - بوشناق جمال: مرجع سابق، ص 156.

3 - بروك إلياس: نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006، ص 44.

4 - علوي السيد: مرجع سابق، ص 60.

ثالثاً/ البطاقات الحضرية:

هي تلك البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء من العقارات الحضرية و يعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، يتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم.

وتعد مثل هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي و في هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية واسم الشارع و الرقم و باقي العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية، البطاقات الحضرية المتعلقة بالعقارات المبنية تنقسم إلى نوعين بطاقات عامة للعقار و بطاقات خاصة للملكية المشتركة.

01/البطاقة العامة للعقار:

تعد هذه البطاقة بالنسبة للعقار المبني، يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، نموذج هذه البطاقة مقسم إلى قسمين يتم ملأها اعتمادا على المعلومات الموجودة في وثائق المسح.

القسم العلوي: يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع و رقمه و بيان مسح الأراضي.

القسم السفلي: يحتوي على ستة جداول كمايلي:

الجدول الأول: تعيين مجموع العقار مع وصفه و بيان نوعه و موقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطع عند الاقتضاء.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار، وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات والشروط الشخصية والتسمية وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية الايجابية لأكثر من 12 سنة.

الجدول السادس: الامتيازات والرهنون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

كل هذه المعلومات المدونة في البطاقة تم تحصيلها عن طريق التحقيق العقاري المجري أثناء عملية المسح¹

02/البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة:

إذا كانت البطاقات العامة للعقار تخصص للعقار المبني ككل وتضم جميع شكلياته فإنه في المقابل البطاقات الخاصة تخصص وتحدث عند تجزئة أو قسمة عقار ما، فتحدث هذه البطاقة بالنسبة لكل قطعة نتجت عن القسمة أو التجزئة.

¹ - بوشناق جمال: مرجع سابق ، ص 156.

أما إذا تعلق الأمر بعقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة فإنه تحدث هذه البطاقة الخاصة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، تقسم هذه البطاقات إلى قسمين:

القسم العلوي: يذكر فيها المحافظ العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار.

القسم السفلي: يحتوي على ستة جداول:

الجدول الأول: التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطعة.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة.

الجدول السادس: الإمتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.¹

ترتب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام عند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي، وترتيب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.²

رابعا/البطاقات الأبجدية :

هذا النوع من البطاقات موجهة لتكملة الوثائق العقارية، تسمح بمعرفة شخص معين والعقارات الواقعة في اختصاص المحافظة العقارية التي يمتلكها هذا الشخص، وضعت هذه البطاقات لإعطاء معلومات للجمهور فهي سهلة الاستعمال، تحتوي هذه البطاقة على قسم علوي وقسم سفلي.

القسم العلوي: مخصص لإحتواء كل عناصر التعيين بالنسبة لصاحب الحق سواء شخص طبيعي أو معنوي فهو يضم:

✓ الاسم واللقب والنسب.

✓ مكان الازدیاد.

✓ المهنة.

✓ العنوان.

¹ - معوض عبد التواب: مرجع سابق ، ص 40.

² - السيد علوي : مرجع سابق ، ص 58.

القسم السفلي: يحتوي على جدول يضم عناصر تعيين العقار أو العقارات التي يمتلكها هذا الشخص فهو يحتوي على:

- ✓ البلدية التي يقع فيها العقار.
- ✓ القسم.
- ✓ رقم الجزء أو شارع ورقم الحي.
- ✓ المساحة.
- ✓ رقم القطعة.

تمسك هذه البطاقات من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق.¹ هذه هي أنواع البطاقات العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية التي تملك من قبل المحافظ العقاري، لكن البطاقات المشكلة للسجل العقاري هي بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، فالنسبة للبطاقات الأبجدية تدرج ضمن بطاقات لكن لا توضح لنا الحقوق والأعباء الواقعة على العقار، وإنما يستعملها المحافظ العقاري لجعل عملية إعلام الأفراد سهلة فيمكن معرفة كل أملاك أو كل العقارات التي يمتلكها الشخص، أما المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات فيتم الحصول عليها عن طريق البطاقات العقارية الخاصة بالعقار المعني أما بالنسبة للبطاقات الشخصية فهي مرتبطة بنظام الشهر الشخصي حيث يتم شهر التصرفات على أساس أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف، وهذا لا يتفق مع نظام السجل العقاري الذي يقتضي أن يتم شهر التصرفات شهر دقيق وصحيح، فتمسك هذه البطاقات الشخصية بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح، فيتم استبدالها بالبطاقات العقارية الخاصة بكل عقار، ونتيجة لإنشاء هذه البطاقات التي تبين الوضعية القانونية للعقارات، يتم تسليم لصاحب الحق دفتر عقاري يعتبر سند ملكية بالنسبة لهذا الشخص.

¹ - وادي سعيد : مرجع سابق ، ص 24-25.

الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية:

سنتناول الشكل والكيفيات التي يجب أن يتبعها المحافظ العقاري عند قيامه بتأشير البطاقات العقارية ثم نتناول عملية تصحيح التأشير في حالة وقوع غلط أو خطأ وكيف تتم عملية التصحيح؟
أولا/شكليات التأشير.

عندما يقوم المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية والتأشير عليها، فإنه يجب عليه أن يتبع في ذلك شكليات معينة حددها القانون، يجب عليه أن يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة ويستعمل الحبر الأسود الذي لا يمحي هذا بالنسبة للتأشير التي لا تستفيد من نظام التجديد، أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ومن هذه التأشير، نجد تأشير الرهون وحقوق الامتياز فلا بد أن تجدد كل عشر سنوات، حيث يتوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل، وتستفيد المؤسسات والجماعات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات، لكن تسقط في كل الأحوال بعد مضي 35 سنة.

عند استعمال خطوط يجب أن تسطر بالمسطرة ويمنع التكشير والكشط وفي حالة الخطأ الذي ينسب إلى أعوان المحافظة العقارية يتم تصحيحها والتأشير الأولى تبقى كما هي والتصحيحات تسجل في تاريخها.¹

ثانيا/بياناته.

كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان مايلي:

- ✓ تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- ✓ نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
- ✓ الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية.
- ✓ المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير المعدل.
- ✓ مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار. هذا بالنسبة للبيانات الواجب ذكرها بصفة عامة في كل تأشير على البطاقة العقارية، لكن في بعض الأحيان يجب أن يتضمن التأشير بيانات أخرى إضافية إلى البيانات العامة منها:

- ✓ بالنسبة لتسجيل الرهون والامتيازات: عندما يثقل الرهن عدة عقارات لاسيما على إثر التقسيم فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات.
- ✓ أما بالنسبة للاتفاقات فإن كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار.

¹ - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق ، ص 258.

✓ أما بالنسبة للشهادات الموثقة بعد الوفاة والتي تثبت انتقال الأملاك على الشيوع باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فإنه يؤشر على البطاقة بإسم جميع المالكين على الشيوع وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبيناً في الشهادة.

وعندما يتم التأشير باسم عديم الأهلية فإنه يجب أن يبين نوع عدم الأهلية على البطاقة وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فإن عديم الأهلية الذي أصبح كامل الأهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم أهليته.¹

ثالثاً/ تصحيح التأشير .

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية يجب أن تعكس حقيقة الوضعية القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيريات صحيحة لم يتم إجراؤها من قبل المحافظ إلا بعد المرور على كل الإجراءات اللازمة من فحص وثائق ومراجعتها، لكن قد يحدث وأن يقع المحافظ العقاري في خطأ أو سهو أثناء القيام بإجراء الإشهار وبهذا تكون التأشيريات الموضوعة على البطاقات العقارية خاطئة تستوجب التصحيح، إن عملية تصحيح الغلط الذي يتم معانيته في التأشير على البطاقات يتم إما بمبادرة من المحافظ العقاري نفسه أو بمبادرة من حائز الدفتر العقاري.²

أ/ من قبل المحافظ العقاري:

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح الأخطاء التي يتم معانيتها في التأشير على الدفتر العقاري من تلقاء نفسه، هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين حيث يلتزم حائز الدفتر بتقديمه من أجل ضبطه، يتم هذا التبليغ من قبل المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار باستلام رسالة ويتضمن هذا التبليغ إنذار بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري.

ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري وبين الدفتر العقاري، وفي حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة على الدفتر المتحصل عليه.

¹ - وادي سعيد : مرجع سابق، ص 25.

² - لعرباوي سفيان: مرجع سابق، ص 33.

ب/ من قبل حائز الدفتر العقاري:

يمكن لحائز الدفتر العقاري إذا ما اكتشف وجود أخطاء على البطاقة العقارية أن يطلب من المحافظ العقاري تصحيح ذلك الخطأ، وإذا ما طالب حائز الدفتر بهذا التصحيح، أي تصحيح التأشير المكتوبة على البطاقة العقارية، فإن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر العقاري وهذا أمر منطقي ذلك أن كل تأشير على البطاقة العقارية يستتبع بالضرورة التأشير على الدفتر العقاري وهدف هذا التلازم هو جعل كل من الدفتر و البطاقة العقارية يعكسان وضعية قانونية واحدة للعقار.

بعد أن يقدم الحائز الدفتر للمحافظ العقاري، فإن هذا الأخير يصحح الغلط على البطاقة ثم يؤشر به على الدفتر العقاري.

لكن قد يرفض المحافظ العقاري القيام بالتصحيح الذي طلبه حائز الدفتر، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أن يبلغ قراره بالرفض إلى مالك الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام وذلك في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع طلب التصحيح، غير أن هذا التبليغ يمكن أن يسلم إلى المرسل إليه شخصيا مقابل وصل التسليم، إن تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف بهذا التسليم يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن خلاله لمالك الدفتر العقاري أن يقدم طعن في قرار الرفض أمام القضاء، أي أن قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري مثله مثل باقي قرارات المحافظ العقاري، قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا والتي تنتظر فيه وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية، في هذه الحالة تمثل الدولة محليا من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

إن الطعن المرفوع إلى الجهات القضائية يجب أن يقدم بعريضة، مكتوبة وموقعة من قبل الطرف الطاعن، والحكم الصادر من الجهة القضائية يمكن إستئنافه في أجل شهر واحدا ابتداء من تاريخ التبليغ.¹ إن الإجراء الشكلي المطعون فيه وهو في هذه الحالة التأشير المطالب بتصحيحه حسب حالة الحكم الصادر من القضاء، إما يحتفظ به أو يرفضه نهائيا وإما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار الخاص به قد حاز على قوة الشيء المقضي به، في حالة ما إذا صدر القرار من القضاء لصالح طالب تصحيح الغلط المعين في التأشير على البطاقة العقارية، فإن هذا القرار ينفذ، بأن يقوم المحافظ العقاري بتصحيحه وفقا للشروط العادية التي يتم فيها تصحيح الغلطات، أما إذا كان القرار الصادر من القضاء يؤيد قرار المحافظ العقاري برفض التصحيح فإن التأشير السابق يبقى على حاله ويرفض نهائيا هذا التصحيح.²

1 - المواد 33 إلى 40: المرسوم 63/76، مرجع سابق.

2 - وادي سعيد: مرجع سابق، ص 26-27.

الفرع الثالث: التأشير على الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، وهو يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية علما أنه قد تم تحديد نموذج الخاص به بموجب القرار المؤرخ في: 1976/05/27¹، ونجد هنا عدة قرارات المحكمة العليا منها القرار المؤرخ في 1998/12/11 في القضية رقم 197920² الذي وصل إلى القول إن الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية.

الجدير بالذكر إن كل إنشاء ، أو تعديل، أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري والذي يودعه المالك السابق، ويتسلمه المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة ، أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير فقد حددتها المادة 45 من المرسوم رقم 63 /76³ وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي وفي حالة وجود أخطاء مادية ، يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشير الابتعاد عن كشطها، أو شطبها .

كما عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها³ و حتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن التلبس و الإبهام ، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الشخصية بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة ، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتقادي عمليات التزوير، والإضافات غير المبررة، كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم⁴ ، وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات ، لا بد من نقل كل التأشيريات تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك⁵ .

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري ، فإن الأمر يختلف باختلاف عدد أشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخص واحد ، فإنه في هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك إن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فإنه في هذه الحالة عليهم

1 - صادقي نبيلة: مرجع سابق ، ص 35.

2 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، قسم الوثائق 2004 ، ص 171.

3 - المادة 45 : المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

4 - المادة 45 الفقرة الأخيرة : المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

5 - لعرباوي سفيان: مرجع سابق ، ص 36.

تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار الجهة التي وصل إليها الدفتر العقاري، واسم مستلمه تجنباً لضياعه¹.

غير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع هذا الأخير الحصول على دفتر عقاري جديد، بعدما أن يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري، الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار ، ويؤشر فيها على البطاقة العقارية على حصول المالك على دفتر آخر، أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية².

ونظراً لأهمية الدفتر العقاري، وما يتضمنه من معلومات ، ألزم المشرع تقديره في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، عملاً بنص المادة 50 من المرسوم رقم 63 /76 ، غير أن لهذه القاعدة استثناءات وردت في الفقرة الثانية من المادة 50 السابقة الذكر التي تنص على أن المحافظ يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر بحيث تتم عملية تنفيذ الإجراء دون طلبها نذكرها في الحالات التالية :

✓ العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري³.

✓ العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو ضده.

✓ تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

الجدير للإشارة إليه في الأخير انه بعد تنفيذ إجراء الشهر لهذه الحالات طبقاً للكيفيات السابقة الذكر، على المحافظ العقاري أن يبلغ بهذا التنفيذ إلى حائز الدفتر العقاري ، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إشهار استلام الرسالة الموصى عليها، قصد ضبطه واستيفائه، أما في حالة عدم تقديم المالك - البائع - الدفتر العقاري للمحافظ العقاري عند نقل ملكية العقار من أجل التأشير عليه

1 - المادة 47 : المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

2 - المادة 49 : المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

3 - المادة 13 : الأمر رقم 74/75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، وجدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن :

أ- وصف العقارات بالإسناد إلى مخطط مسح الأراضي

ب- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

ج- الأعباء المثقلة بهذه العقارات.

بالتصرف فإنه يمكن في هذه الحالة للمحافظ أن يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري آخر، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم¹.

وإذا وقع نزاع حول عملية التسليم يجوز للأطراف المتنازعة الحصول على دفتر عقاري يثبت حقوقهم، ودور المحافظ العقاري يتمثل أيضا في إعطاء المعلومات وتسليم النسخ أو المستخرجات. **أولا/ إعطاء المعلومات:**

يقع على عاتق المحافظ العقاري بمقتضى طلب، إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للاطلاع على وضيعته القانونية طبقا للمادة 55 من هذا المرسوم ، ويسلمه شهادة عقارية تفيد التأكد من خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء أكانت أصلية أم تبعية ، وقد تكون هذه الشهادة ايجابية في حالة وجود ما يتقفل كاهل العقار بتصرف عيني كما قد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه²، وإذا وجه إلى المحافظ طلبا لتسليمه نسخا أو مستخرجات عن بطاقة العقارات أو شهادة بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات ، فبيده أجل شهر عندما يكون إجراء ما بصدد الرفض تطبيقا للمادة 101³، فإنه يسلم لمن وجه الطلب، شهادة تحمل عبارة " إجراء بصدد الإنتظار "، وبناءا على طلب جديد ، يسلم المحافظ شهادة إما أن الإجراء لازال بصدد الإنتظار وإما تم رفضه نهائيا وإما تم تسويته، تجدر الإشارة إلى أن الطلبات تقدم في نسختين على مطبوع مطابق للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية، يحدد فيه مبلغ الرسوم الواجبة الأداء عند تسليم الوثائق إلى العامة .

ثانيا/ تسليم النسخ أو المستخرجات:

يجب على المحافظ العقاري أن يسلم نسخا أو مستخرجات من الوثائق المشهورة لجميع من يطلبونها، أي عمليا لمن لهم مصلحة مثل مشتري أو دائن راغب في معرفة السوابق الرهينة، كما يسلم عند الإقتضاء شهادة تشهد على عدم وجود أية وثيقة تم طلب نسخة أو مستخرج منها وهو ملزم كذلك وبناءا على طلب وفي أجل شهر بتسليم نسخ أو مستخرجات عن بطاقات العقارات أو شهادات بعدم وجود أية بطاقة طلبت عنها نسخ أو مستخرجات وتقدم الطلبات في نسختين على استمارة مقدمة من طرف الإدارة تكون الإدارة مؤرخة وموقعة من الملتمسين، ولا تسلم عن الوثائق التي تم شهرها إلا مستخرجات، ما عدا إذا طلب الأطراف صراحة نسخا كاملة ، ويجب أن تتضمن المستخرجات بعض البيانات فيما يتعلق بتسجيل الرهون أو الإمتيازات ويجب تبليغ رفض المحافظ الاستجابة للطلب المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من إيداع الطلب.

1 - المادة 50 الفقرة الأخيرة: المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق.

2 - عبد الوهاب عرقعة : المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث ، الجزائر، ص 98.

3 - المادة 101 : المرسوم 63/76 ، تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفض إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص الشرط الشخصي أو البيان الوصفي للعقار.

المطلب الثاني

الدفتري العقاري كحجة أمام القضاء

بعد أن تطرقنا إلى الدفتري العقاري كدليل إثبات أو بمعنى آخر الدور الإثباتي الذي يمنحه خاصة تجاه الغير ولدى الجهات العقارية فوجدنا أنه يعتبر أيضا سند إثبات أمام الجهات القضائية في النزاعات المعروضة عليها في الجانب العقاري.

حيث أن القضاء قد ساير الوضع وأصبح يجعل من الدفتري العقاري حجة إثبات الملكية باختلاف أنواعها، لكن الذي يطرح الإشكال هنا هو أنه إذا كانت الجهات القضائية تأخذ بحجية الدفتري العقاري هل تكون مطلقة أم نسبية؟ وقبل التطرق لأجزاء الموضوع كان لا بد التطرق للأساس القانوني للإثبات في الفروع الآتية:

الفرع الأول: الأساس القانوني للدفتري العقاري كحجة أمام القضاء.

لإعطاء نظرة شاملة و واسعة على الحجية القانونية للدفتري العقاري كان لزاما علينا التطرق للمواد التي تناولتها على الوجه الخصوص، وعله بعد استقراء قوانين¹ التوجيه العقاري والمسح العام نجد أنه، تناول حجية الدفتري العقاري وذلك من خلال نص² المادة 33 والتي تنص: " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة المسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".³

هذا من جهة فإن المرسوم جعل من الدفتري العقاري حجة إثبات في مختلف الجهات الإدارية والقضائية على سواء، ومن جهة أخرى فنجد أيضا المادة 19 من المرسوم رقم 74/75 سابق ذكره نص على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتري الذي يشكل سند الملكية"، ونستنتج بوضوح من المادتين أعلاه أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتري العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة.⁴

وحسن ما فعل المشرع الجزائري⁵ عند إقراره بأحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، على أساس أن الدفتري العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني يقوم به محققين يتولون مهمة التحري والإستسقاء، على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح.⁶

1 - جبدل كريمة: محاضرات في الدفتري العقاري والمحافظ العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2007، ص4 و 5.

2 - المادة 33: المرسوم رقم 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المعدل والمتمم.

3 - بوشناق جمال: مرجع سابق، ص147.

4 - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص 267.

5 - المادة 19: الأمر رقم 74/75، مرجع سابق.

6 - بوزيتون عبد الغني: مرجع سابق، ص 13.

علما أن الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية يخضع مثله مثل باقي السندات المثبتة للملكية في الأراضي غير الممسوحة، إلى إجراء التسجيل والشهر العقاري وهذا لإعطاءه الحجية القانونية اتجاه المالك واتجاه الغير.¹

الفرع الثاني: الحجية المطلقة أمام القضاء .

لقد سائر قضاء المحكمة العليا الوضع وأعطى الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية بإختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري، حيث جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 مايلى: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم ألزم وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية". لكن من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر 74/75 سابق ذكره، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا لعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال.²

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004 مايلى: " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 والمرسوم 62/76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية فالرفض بإعتماد القضاة على التصريحات يكون دون جدوى"، وإستنادا أيضا للقرار رقم 108200 المؤرخ³ في 16/03/1994 الذي جاء فيه أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة من الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا.

هذا من جهة ومن جهة أخرى هناك قرار قضائي آخر أكد على أنه لا يمكن الفصل في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي طالما أنها منحت مالك الدفتر⁴ العقاري القوة الإثباتية ويستشف ذلك من خلال القرار رقم 282811 المؤرخ⁵ في 23/02/2005 غير أنه قضاة الموضوع حين قاموا بإبطال عقد البيع للمدعي في القرار رقم 367715 المؤرخ⁶ في 15/11/2006 أدى بتعريض قرارهم للنقض، حيث أن صاحب عقد البيع الرسمي المبرم بين المتعاقدين قد تحصل على الدفتر العقاري ولم تقع في جانبه أي معرضة مقبولة ضده فإنهم بذلك قد خالفوا القانون.⁷

1 - بسكري أنيسة: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص115.

2 - المجلة القضائية : سنة 2001، العدد الأول، ص252.

3 - مجلة المحكمة العليا: سنة 2005، العدد الأول، ص233.

4 - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص45.

5 - المجلة القضائية : سنة 2005، العدد الأول، ص334.

6 - المجلة القضائية : سنة 1995، العدد الثاني، ص80.

7 - مجلة المحكمة العليا: سنة 2006، العدد الثاني، ص413.

ونستنتج من جملة قرارات المحكمة العليا المذكورة أعلاه، أنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق إرفاق نسخة¹ من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار، وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة طبقاً للمادة 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

فموقف القضاء وتأسيسه القانوني يأخذ من نصوص المواد 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثم فإن الدفتر العقاري لديه حجية مطلقة أمام القضاء.³

المطلب الثالث

وقف التقادم على الحقوق العقارية

من المعلوم أن الدفتر العقاري يتم تدوين فيه جميع البيانات والتصرفات الواقعة على عقار ما أو حق عيني خلال عملية القيد، حيث يعمل هذا الأخير على توفير الوقت والجهد وتيسير الأمر على المتعاملين فإستعلام في ظل هذا الدفتر العقاري⁴ يتم بمجرد مطالعة الصحيفة الخاصة بذلك العقار ، ومن جهة أخرى الدفتر العقاري يوقف التقادم حتى يحمي العقارات محل الملكية من الإستلاء عليها من جانب الحائز الذي يريد تملكها بالتقادم.⁵

وهذا ما أكدته مختلف التشريعات⁶ القانونية فمعظمها كانت تنص على أنه لا يجوز التمسك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالدفتر العقاري، وهناك من ذكرها بعبارة أخرى حيث نص أنه لا يسري الزمن على الحقوق المدونة في الدفتر العقاري أو السجل العقاري فله قوة ثبوتية (حجية) مطلقة مفادها حظر التملك التقادم في مواجهة الحقوق الثابتة أو المقيدة فيه.⁷

لذلك كان لزاماً علينا التطرق لمبدأ وقف التقادم على الحقوق العقارية التي أقرها التشريع وموقف المشرع الجزائري منه، ونورها في الفروع التالية:

- 1 - حمدي باشا عمر: مرجع سابق، ص 46.
- 2 - المادة 13 و 69 : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 3 - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص 268.
- 4 - الموقع : avocat conseil - juridique.com ، يوم 2016/02/05، على الساعة 15.26.
- 5 - مصطفى أحمد أبو عمر: مرجع سابق، ص 16.
- 6 - محمد عبد اللطيف : التقادم المسقط والمكسب، منشأة المعارف، طبعة الثانية، مصر، 1966، ص 10 وما بعدها.
- 7 - ياسين محمد يحي: نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، مصر، 1982، ص 46 وما بعدها.

الفرع الأول: مبدأ الدفتر العقاري من وقف التقادم.

بعد إعمال نظام الدفتر العقاري فيلاحظ أنه لا يمكن التمسك بالتقادم المكسب تجاه العقارات أو أي حق عيني آخر لأنه مخالف لما ورد في الدفتر العقاري، الذي له قوة إثبات مطلقة تجاه الغير، ذلك أن الشهر يقضي بأن من ثبت اسمه في الدفتر العقاري كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن من أي إدعاء يزعم بتملك العقار بالتقادم.¹

ونظرا لهذا المبدأ من أهمية كبيرة في ضمان استقرار المعاملات العقارية فإن الكثير من التشريعات العربية تحرص على النص صراحة على مبدأ حظر التقادم سواء في قوانينها المدنية أو في نصوص الشهر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري من خلال الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76 فإننا نجد نص ضمنا على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم رغم أنها من أهم مبادئ نظام الدفتر العقاري، لذلك لا بد أن يواكب التشريعات العربية ويضيف مادة صراحة في الأمر 74/75 تقضي صراحة بحظر التقادم كوسيلة لإكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق الممسوحة التي طبق فيها الدفتر العقاري، وذلك تماشيا مع قواعد هذا النظام الذي عمل به.

حيث يقضي أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية الخاصة به، لا يمكن لأي شخص وضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم بمعنى لا جدوى من الحيازة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا ما تمت بها عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية وبالتالي صاحب الحق المسجل بموجب دفتر عقاري لا يسقط حقه بأي نوع من أنواع التقادم، وتلك هي غاية المشرع في عدم جواز اكتساب ملكية مسجلة بموجب دفتر عقاري عن طريق التقادم لأن ذلك يؤدي إلى إهدار الحجة التي أضفاها القانون عليه.²

الفرع الثاني: موقف التشريع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري.

تنص المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على مايلي: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"، وتنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي:

" تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية".³

1 - حميداتو خديجة : مرجع سابق، ص10.

2 - رويصات مسعود : مرجع سابق، ص35 و 36.

3 - بوشناق جمال: مرجع سابق، ص147.

ونستنتج بوضوح من خلال استقراء المادتين المذكورتين أعلاه أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة، ويخضع مثله مثل باقي السندات المثبتة للملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة إلى إجراء في التسجيل والشهر العقاري وهذا لإعطائه المزيد من الحجية القانونية اتجاه المالك واتجاه الغير.¹

المبحث الثاني

منازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

المحافظ العقاري سلطة التحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات وكذلك من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها، وتمارس هذه الرقابة عند² الإيداع وعند تنفيذ الإجراء، ويستطيع المحافظ العقاري بل ويجب عليه رفض الإيداع في بعض الحالات، وكما يستطيع ويجب عليه رفض القيام بالإجراء في حالات أخرى ويتم كل ذلك تحت رقابة القضاء وهذا ما سنفصله كالتالي:

المطلب الأول

منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مستوفيا لكافة الشروط و القواعد السابق ذكرها، ومرفقا بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع³.

أما إذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، و الأوراق المرفقة بها وتبيان وجه النقص والخلل فيها. دقيق للمحرر، والكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات⁴، في كلتا الحالتين، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات و الوثائق وفقا لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ وهذا ما سوف نتناوله في فروع التالية:

1 - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص 271.

2 - معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص 523.

3 - معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص 524.

4 - لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 : القسم الثالث "مراقبة المحافظ" من الباب الخامس للمرسوم رقم، 63/76 ، مرجع سابق.

الفرع الأول: منازعات الإيداع والإجراء.

سوف نحاول حصر معظم أسباب الإيداع والإجراء أسبابها المختلفة كمايلي:

أولا/ رفض الإيداع:

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

و المحافظ العقاري مطالب من خلال (15) يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إظهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف. وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي¹:

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

1 - المادة 106 : المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

ثانيا/ أسباب رفض الإيداع:

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

✓ في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.¹

✓ عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفا للشروط و الكيفيات السابقة الذكر.

✓ عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.

✓ إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 .

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

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

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

وعليه فانه ومن خلال عرض أسباب رفض الإيداع، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الإعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع وهي الحالة التي أوردها المشرع المصري و الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع، وإسقاط الأسبقية فيه².

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

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

✓ عدم الدفع المسبق للإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

¹ - رحايمية عماد الدين : مرجع سابق، ص 276.

² - معوض عبد التواب: مرجع سابق، ص 540.

ثالثا/ رفض الإجراء :

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب إستكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة، وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تنص : " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح "، على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية. فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع.¹

رابعا/ أسباب رفض الإجراء :

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

- ✓ الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
 - ✓ مراجع الإجراء السابق و الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون، و الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر² .
 - ✓ تعيين الأطراف و العقارات تحمل الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63 /76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
 - ✓ صفة المتصرف أو الحائز الأخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية .
 - ✓ التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بان الحق قابل للتصرف.
 - ✓ يظهر وقت التأشير على الأجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه .
 - ✓ يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالف للنظام العام .
- وما يلاحظ على المشرع الجزائري، انه أورد أسباب رفض الإجراء عل سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة للمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض.

1 - رامول خالد: مرجع سابق، 131 و 132.

2 - المادة 95 الفقرة الأولى : المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت.

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 أعلاه، قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار ، وفي ذلك يشترط نص المادة 15 بأن كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة 04 أشهر أو السنتين حسب الحالة، ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح بإسمه.

وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، وفي حالة توفيقه، يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة ثبوتية، يكون حجة على الجميع، وإذا فشلت محاولة الصلح، يحرر كذلك محضرا بعدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة 06 أشهر تسري من تاريخ تبليغه برفض إعتراضه، لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة اختصاصها موقع العقار¹ مع وجوب إخضاع هذه الدعوى إلى عملية الإشهار العقاري، مع العلم أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، وهذا ما ذهب إليه اجتهاد المحكمة العليا² في قرارها الصادر في 2006/11/15 في القضية رقم 367715، ويبقى الترقيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه³.

الفرع الثالث: منازعات الترقيم النهائي.

مكن المشرع لكل 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 عكس بعض التشريعات الأخرى لكن هذا يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، مما يؤدي ذلك إلى إعادة النظر أيضا في القيد الأول وبالتالي يجعل أجل الطعن في هذا الأخير غير محددة بطريقة غير مباشرة وخلال هذه الفترة قد يظهر أيضا المالك⁴.

ونلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري لم يحدد أجل الطعن، بل ترك المسألة لتتقضي بمدد التقادم المسقط مما يترتب عن ذلك أثر عدم ضمان الائتمان العقاري ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني والأثر المطهر للقيد، وقد انقسم الفقه في هذا الشأن لأكثر من رأي:
الرأي الأول: يرى أنه يجب الأخذ بمبادئ العامة على اعتبار أن التدليس يفسد كل تصرف.

¹ - الجهة القضائية المختصة، هي المحكمة العادية ذلك أن النزاع لا يطرح بين المحافظ العقاري والشخص المحتج وإنما بين هذا الأخير والشخص الذي سجل العقار مؤقتا باسمه.

² - مجلة المحكمة العليا: سنة 2006، العدد الثاني، ص 413.

³ - معاشو عمار: إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، العدد الثامن، 2006، ص 145.

⁴ - حمدي باشا عمر: مرجع سابق، ص 49.

الرأي الثاني: يرى وجوب الخروج عن القاعدة العامة وأن التدليس لا يفسد المحررات المنشئة للحقوق العينية العقارية، إذا ما تم ذلك ضمن نظام الشهر العيني وأضافوا أيضا بأنه يجب أن تتخذ الإجراءات بكل حسم لإضفاء القوة والحجية على هذا الشهر.¹

المطلب الثاني

منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

بعد أن تطرقنا إلى منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري وجدنا أنه هناك نزاعات لا بد من لجوءها للقضاء، حيث لا يعتبر قرار رفض الإيداع أو الإجراء الصادر من² المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، ويعد الدفتر العقاري الناطق الطبيعي والقانوني لحق الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 74/75، المتضمن نظام المسح العام والمادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وبإعتبره سند الملكية فإنه لا يخلو من بعض النزاعات وعليه سوف نعرض دعاوي إلغاء قرار رفض الإيداع وأثار إلغاء الدفتر العقاري وغيرها في الفروع التالية:

الفرع الأول: دعاوي إلغاء قرار رفض الإيداع.

يعتبر قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لهذا فإن المشرع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري.³

ولرفع الدعوى القضائية لا بد من توفر شروط عامة وخاصة حيث في الشروط العامة يمكن اعتبار قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا وشكلا بالدرجة الأولى، فإنه قد ضيق في حرية المدعي في اختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه الأمر الذي يجعلنا نفرق ونميز بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح والشروط العامة المتعلقة بالمدعي رافع الدعوى فالمادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح دعوى بقولها: " ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام"، وأضافت المادة 816 من نفس القانون على أنه: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح دعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون".

وفيما يخص الشروط المتعلقة بالمدعي نصت المادة 13 صراحة بقولها:

1 - خلفوني مجيد: مرجع سابق، ص 16.

2 - طلحة محمد غليسي: الشهر العقاري كآلية إثبات لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2014/2013، ص 110.

3 - رحايمية محب الدين: إشكالية الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة سبعة عشر، الجزائر، 2009/2006، ص 43.

" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون..."، ويفهم من المادة أعلاه أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه فيكون لصاحب الحق المعتدي عليه صفة في مقاضاة المعتدي، كما لا يثبت صفة المعتدي إلا بإثبات أنه فعلا مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدي عليه.

بعد تناول الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية بوجه عام والتي تنطبق على جميع الدعاوي المرفوعة أمام القضاء، سنحاول دراسة الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري والرامية إلي إلغاء قرار رفض الإيداع وهي على النحو التالي:

الشرط الأول/

احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى حيث أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو الإجراء مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو من تاريخ إشهار الاستلام أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره، وإذا لم يبلغ المتضرر تبقى الآجال مفتوحة، لكن إذا فاتت المدة القانونية تصبح غير ملزمة بالقضاء ويسقط الحق في الحماية القضائية طبقا للمواد¹ 67. 68. 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

الشرط الثاني/

مراعاة الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة صاحبة النزاع وهذا ما أكدته المواد 37 و 38 والمواد 800 و 801 من نفس القانون.

الشرط الثالث/

ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا عملا بنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه، ونصت المادة 17 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى خاصة إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقع تحت طائلة لبطلان عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار وأكدته المادة 519 من نفس القانون، على وجوب رفعها أمام القسم العقاري.³

¹ - قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - شيهوب مسعود: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص311.

³ - مراحي ريم: مرجع سابق، ص151.

وبالتالي يظهر جليا أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الدعاوي المذكورة سابقا لعملية الشهر العقاري ورتب عدم قبول الدعوى في حالة إغفال الشهر والذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثيره الأطراف المتخاصمة، باعتبارها قاعدة النظام العام وغير مرتبطة بمصلحة الأطراف.¹

الفرع الثاني: الدعاوي الهادفة إلي إلغاء الدفتر العقاري.

لقد رتب المشرع الجزائري عن حيازة الشخص للدفتر العقاري أثر إثبات الملكية عن العقار موضوع السند، إلا أنه في المقابل لم يعطي حصانة قضائية كاملة لذلك السند ولذلك عدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.²

ولمعالجة موضوع الدعاوي المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري وجب التذكير والإشارة إلي أن شروط رفع الدعوى القضائية هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع ماعدا ما استثنى بقانون خاص، أما أسباب إلغاء الدفتر العقاري فهو يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، وقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغاء هي خمسة وتتمثل أساسا في: عيب الإختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون، عيب الإنحراف بالسلطة.

فمثلا إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل هذا الأخير خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص الشخصي.

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري.

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه فاقدًا لصفة المالك وتبعًا لذلك فلا يمكن التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصفة على حق من حقوق الانتفاع ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك يشهده في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطاء إياه، وبمجرد تسليم الشخص دفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.³

¹ - لبيض ليلي: شهر الدعاوي القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادة 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، مقال منشور في مجلة الفكر الصادرة عن كلية الحقوق لجامعة بسكرة، عدد9، ماي 2013، ص324.

² - رامول خالد: مرجع سابق، ص 142.

³ - رحايمية عماد الدين: مرجع سابق، ص296.

المطلب الثالث

المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

باعتبار دفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص المحافظ العقاري ونظرا للمهام الموكلة لهذا الأخير مع أعمال سلطته الواسعة في هذا المجال المخول له قانونا، فالمحافظ العقاري هو المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري، ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية و الحفاظ على حقوق الأشخاص، ويكون طبيعيا إذن أن تقرر مسؤوليته، هذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية، وقد تكون إدارية مرفقية.

الفرع الأول : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.

الأساس القانوني للمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة 124 من القانون المدني التي تنص :

" كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض "

ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل الغير المشروع، و تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية، ويقوم على ثلاث أركان وهي : الخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وإسنادا على ذلك يكون¹ المحافظ العقاري مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي و المألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية بحيث لا تجعله الموظف العادي المتبصر، اليقظ والحريص المعنتي بشؤون مصلحته. وعلى سبيل المثال إذا تقدم إليه شخص بيده سند يرمي إلى إخضاعه إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وكان عدم شرعية هذا السند أو التصرف المقدم إليه، ظاهرة أو كانت تتضمن خرقا لأي نص قانوني، فانه يقع عليه الإمتناع عن تنفيذ إجراء الشهر العقاري بناءا على المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تكلفه بالفحص والتحري عن صحة السندات وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية، والخطأ الموجب للمسؤولية ثلاثة أنواع حسب الفقهاء، لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري، فقد يكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال، وقد يكون خطأ إيجابي أو سلبي، وقد يكون أيضا خطأ مدني أو جزائي، وقد يكون خطأ جسيم أو يسير².

1 - شنطاوي علي خطار : مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص172.

2 - عبد الحق قودة: التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر، ص 35.

الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية.

سبق وان قلنا بأن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، وان مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب، ضررا للغير، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، على هذا الأساس فان طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار، وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الأمر رقم 74/75 التي جاء نصها كالتالي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير " .¹

إن فحوى هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تتقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة المذكورة أعلاه، غير أنه لا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع .

وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن علاقة التبعية لم تزول، و تعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال قائمة على أساس الخطأ الحاصل من الغير . وهو الموظف التابع لها . فإرتكاب المحافظ العقاري خطأ ما حال تأدية وظائفه أو بمناسبةها دون أن ينم عن تبصره أو مدفوعا بعوامل شخصية ودون أن يكون خطأه جسيما يصل إلى حد إرتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ مصلحيا إداريا، تتحمله الدولة وإن مسؤولية الإدارة على أخطاء المحافظ العقاري، تعني ذمتها مثقلة بدين مالي، تلزم بسداده في صورة تعويض يؤدي إلى الضرور بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها في مجال وظيفته، غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم، للدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي أي إلا إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا للمادة 23 من الأمر رقم 74 /75 المنوه عنه سابقا، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل ، يعود الإختصاص القضائي للفصل فيها إلى الغرفة الإدارية المحلية، كل ذلك مالم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف

¹ - شنتاوي علي خطار: مرجع سابق، ص 173.

الجزائي كما هو الحال بالنسبة إلى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية، لأنه في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقاً إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية .

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا واحتكاكنا المباشر لمختلف الهيئات القائمة على الدفتر العقاري، وجدنا أنه لا مجال لإثبات الملكية العقارية أو حمايتها إلا عن طريق الإستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث يستشف أنه أصبح أيضا حجة أمام الجهات القضائية لإقامة الدليل والإثبات ليس فقط في مواجهة الغير.

ويجب الإشارة أيضا أن المشرع الجزائري منح مالك الدفتر العقاري صلاحية الطعن في قرار أو إجراء المحافظ العقاري إذا ادعت المصلحة لذلك، وتجدر القول من جهة أخرى أن المشرع أم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء للقضاء من أجل طلب إلغاءه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوي القضائية وعليه فالدفتر العقاري يبقى دائما مرآة عقارية.

خاتمة

خاتمة

وفي الأخير إستنتجا لما تم تناوله في مذكرتنا التي بين أيدينا فالدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من المسح العام للأراضي، فالدفتر العقاري والشهر العقاري بصفة عامة يهدفان لإنشاء الملكية العقارية والحقوق العينية ويعلم بها السلطات العمومية والجمهور، وييسر انتقال هذه الحقوق للغير ويضمنها بمراقبة قانونية وتنظيمية دقيقة من قبل المحافظ العقاري والمحافظة العقارية.

حيث تكون محمية قانونا وقضاءا ضف إلى ذلك القواعد الموضوعية التي تطبق على كل نزاع عقاري بحسب طبيعة الدعوى والحق المراد حمايته، وبالتالي فالدفتر العقاري مهما يكون فهو دليل إثبات وله دور كبير في المعاملات العقارية حسب التشريعات المختلفة خاصة التشريع الجزائري مما يجعلنا نخلص إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولا/ النتائج.

01/ المسح العام للأراضي هو الأساس المادي لإنشاء الدفتر العقاري وجعله وسيلة إثبات وحماية في نفس الوقت للمالك السند أو كل من له مصلحة في ذلك.

02/ المحافظة العقارية والمحافظ العقاري يعتبران العامل الرئيس لتنظيم الأعمال العقارية وحمايتها من الضياع.

03/ أصبحت معظم الجهات القضائية تعتمد على الدفتر العقاري لإقامة الدليل والحجة وفض النزاع وإثبات الحقوق لأصحابها.

ثانيا/ التوصيات:

01/ ضرورة إنشاء مراكز متخصصة لتدريس المنازعات العقارية لجميع العاملين والفاعلين في مجال ضبط الملكية العقارية.

02/ ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التطبيق الصحيح للقانون.

03/ تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة في مساهمة انتهاء عملية المسح العقاري لكي نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.

04/ تعديل القوانين الجبائية بهدف تقليل المصاريف التسجيل والشهر العقاري من أجل تشجيع لجوء الأشخاص إلى إجراءات نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والمعاملات العقارية بوجه خاص.

الملاحق

وزارة المالية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

إدارة شؤون أملاك

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظة

إدارة والشؤون العقارية

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
لمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18) .

دع من طرف السيد :

ب و الاسم (1)

لورد في

و ابن

ناكن

رف مهنة

ي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشيع (2)

سم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكها
بجودة في نطاق المحافظة العقارية

يشهد المضمي أسفله بدمه شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

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

يدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضاء المعني بالأمر

تأشير السلطة التي شاركت

في تحرير الجدول

4 - ذوو الحقوق

اللقب - الإسم - و محل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ و مكان الإزدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de Parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTA-PART dans l'ilot

Feuille N° :
COMMUNE :
SECTION : LIEU DIT
ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1) :
CONTENANCE CADASTRALE :
CARACTERE DU BIEN : DIVIS - INDIVIS.
RURAL - URBAIN
VALEUR EN CAPITAL :
REVENU ANNUEL :

رقم :
مكان معين :
رقم ملكية رقم (1) :
المسح :
بيعة الملك : غير مشاع - مشاع
ريفية - حضرية
تقديمية
بل سنوي

1- NATURE ET DATE DES TITRES
(A défaut indiquer les faits
de possession invoqués et durée).

- نوعية و تاريخ السندات
(عند عدم ذلك الاشارة الى وقائع
الخيارة المذكورة و الى مدتها)

2- PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES
Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire;
référence des formalités d'inscription date, vol, folio.

2- امتيازات - رهون و غير ذلك
نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد
مرجع اجراءات التسجيل، تاريخ،
جزء، ورقة.

**3- DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU
DROIT DE PROPRIETE**
Nature du droit ou de la charge.
Identité et domicile du bénéficiaire.
Référence des formalités de publication
date, vol, folio.

3- الجزئية - الأعباء - قيود حق الملكية
نوعية الحق أو العيب، هوية و سكني
المستفيدين، مراجع اجراءات الاشهار
تاريخ، جزء، ورقة.

(1) Terre agricole. bois, maison, usine.

MINISTERE DE L'ECONOMIE

WILAYA

DIRECTION
DE
LA CONSERVATION

Cadre réservé au Conservateur
Bordereau reçu le
enregistré sous le n°

D
.....
Conservation Foncière
d

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M
(Nom et prénom) (1)

né le à

fils de et de

demeurant à

profession

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droit ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou a la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'Intéressé :

Visa de l'autorité ayant collaboré
à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extraï de l'acte de naissance).

(2) (3) A rayer s'il y a lieu.

(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 253-2 منه؛
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أرا 67 سنتيوار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(⁰²).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا/ النصوص القانونية.

01/ الأوامر والقوانين:

أ/ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 97، 1971.

ب/ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

ج/ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

د/ القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، سنة 2003.

هـ/ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 82، سنة 2008.

02/ المراسيم:

أ/ المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 متعلق بإثبات حق ملكية الخاصة، جريدة رسمية، عدد 15، سنة 1973/02/15.

ب/ المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 30، سنة 1976/04/13.

ج/ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30، سنة 1976/04/13.

د/ المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 جريدة رسمية، عدد 34، سنة 1993.

ثانيا/ القرارات الوزارية والتعليمات الإدارية.

01/ القرار الوزاري، الصادر عن وزير المالية، بتاريخ 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20 سنة 1976.

02/ التعليم رقم 16 الصادرة عم المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، بتاريخ 24/06/1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم المؤقت.

ثالثا/ المؤلفات باللغة العربية.

01/ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 1992.

02/ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.

03/ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

- 04/ بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة الأولى، الجزائر، 2006.
- 05/ حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2002.
- 06/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 07/ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، قصر الكتاب، البليدة، 2005.
- 08/ زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 09/ السواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، مصر، طبعة 1999.
- 10/ شنطاوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- 11/ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 12/ الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة عين شمس، الطبعة الخامسة، مصر 1991.
- 13/ عبد الحق قوده، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر.
- 14/ عبد الوهاب عرقه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، الجزائر.
- 15/ العساف تيسير عبد الله القيد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 16/ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.
- 17/ فودة رأفت، عناصر وجود القرار الإداري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1999.
- 18/ لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007.
- 19/ لشعب محفوظ، مبادئ العامة للقانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية سنة 1992.
- 20/ محمد عبد اللطيف، التقادم المسقط والمكسب، منشأة المعارف، طبعة الثانية، مصر، 1966.
- 21/ مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 22/ معوض عبد التواب، سجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1989.
- 23/ مصطفى أحمد أبو عمر، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة الأولى، لبنان، 2010.

24/ ياسين محمد يحيى، نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، مصر، 1982.

رابعاً/ المؤلفات باللغة الأجنبية.

01/ Cherif Rahmani , evolution du régime foncière en Algerie, direction générale .de domaine national , unité de formation continue , Alger, 2006

02/ Nour Eddine Terki et Micheal cabbabé « lexique juridique » S.N.F.D, Alger .5eme Edition, année 1992

خامساً/ الرسائل والمذكرات.

01/ رسائل الدكتوراه:

أ/ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، نخصص قانون، جامعة الحقوق تيزي وزو، سنة 2014.

02/ مذكرات الماجستير:

أ/ بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليلة، 2001.

ب/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.

ج/ بروك إلياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006.

د/ حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2003.

هـ/ دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009.

و/ رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة البليلة، 2005.

م/ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008.

ر/ شامة إسماعيل، الأدوات القانونية لسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون، الجزائر، 1999/1998.

ز/ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2008/2007.

ح/ ورتي سماح، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة تبسة، 2006/2005.

03/ مذكرات الماستر:

أ/ تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014/2013.

ب/ حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة الماستر الأكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013/2012.

ج/ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية إثبات لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2014/2013.

سادسا/ مذكرات لنيل إجازة القضاء.

أ/ لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة السابعة عشر، 2009/2006.

ب/ رحامية محب الدين، إشكالية الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة سبعة عشر، الجزائر، 2009/2006.

ج/ صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، دفعة السابعة عشر، سنة 2009/2006.

سابعا/ المقالات.

01/ معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، العدد الثامن، 2006.

02/ خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن، سنة 2008.

03/ السيد بوصوف موسى، مقال بعنوان ، دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس الدولة العدد 2، 2002.

04/ لبيض ليلي، شهر دعاوي القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نص المادة 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، مقال منشور في مجلة الفكر الصادرة عن كلية الحقوق لجامعة بسكرة، عدد9، ماي 2013.

05/ ملاخسو الطاهر، التوثيق في العالم، النموذج البلجيكي للتوثيق والحفظ العقاري ومسح الأراضي، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثالث، الصادر عن الغرفة الوطنية للموثقين، 3 جوان 1998.

ثامنا/ المجلات.

01/ الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، قسم الوثائق 2004

02/ ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات والبحوث والدراسات عدد6، سنة 2009،

03/ كنانة محمد، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادر عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007،

04/ مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي التبسي، أفريل 2006.

05/ المجلة القضائية سنة 2001، العدد الأول.

06/ المجلة القضائية، سنة 1995، العدد الثاني.

07/ المجلة القضائية، سنة 2005، العدد الأول.

08/ مجلة المحكمة العليا، سنة 2005، العدد الأول.

09/ مجلة المحكمة العليا، سنة 2006، العدد الثاني.

10/ مجلة المحكمة العليا، سنة 2006، العدد الثاني.

11/ المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المديرية العامة لأملاك العامة، وزارة المالية، سنة 1990 إلى 1995.

تاسعا/ المحاضرات.

01/ المحاضرات باللغة العربية:

أ/ جيدل كريمة: محاضرات في الدفتر العقاري والمحافظ العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2007.

ب/ عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، سنة 1995.

02/ المحاضرات باللغة الأجنبية:

01/ Mazoud : lecons de droit civil.T3. surtés et publicicé fonciere.6 émé édition .

France 1988.

عاشرا/ الملتقيات والأيام الدراسية.

01/ الملتقيات:

أ/ القيزي لخضر: النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، جامعة المدية، 2011.

ب/ حليلة دليلة: دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

ج/ عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

د/ عمروش الحسين: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

02 / الأيام الدراسية:

أ/ السيد علوي، النظام العقاري في الجزائر، دراسة صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، 1993.
ب/ وادي سعيد، دروس في الشهر العقاري، المعهد الوطني للمالية.

حادي عشر / القواميس.

01 / سهيل إدريس: قاموس عربي فرنسي، دار الأدب، لبنان.

ثاني عشر / المواقع الإلكترونية.

01 / الموقع: www.startimes.com .

02 / الموقع: [avocat conseil - juridique.com](http://avocatconseil-juridique.com)

الْفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
03	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري
04	المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري
05	المطلب الأول: تعريف الدفتري العقاري
05	الفرع الأول: التعريف اللغوي للدفتري العقاري
05	أولاً/ الدفتري
05	ثانياً/ العقار
06	الفرع الثاني: التعريف القانوني للدفتري العقاري
07	الفرع الثالث: مضمون الدفتري العقاري.
08	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الدفتري العقاري
08	الفرع الأول: كيفية تسليم الدفتري العقاري
10	الفرع الثاني: الشروط القانونية للشهر العقاري
10	أولاً/ الشروط الخاصة بتعيين الأطراف
10	01/ مفهوم تعيين الأطراف
11	أ/ عناصر التعيين لأشخاص الطبيعيين
12	ب/ عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين
13	02/ التصديق على هوية الأطراف
14	03/ الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة
16	ثانياً/ الشروط الخاصة بتعيين العقارات
16	01/ بالنسبة للعقارات الممسوحة
16	02/ بالنسبة للعقارات غير الممسوحة
16	أ- بالنسبة للعقار الريفي
16	ب- بالنسبة للعقار الحضري
17	الفرع الثالث: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتري العقاري
17	أولاً/ بالنسبة للحصص المبنية التابعة للعقارات المشتركة الملكية
17	ثانياً/ بالنسبة للأراضي المبنية أو غير المبنية
17	ثالثاً/ بالنسبة للعقارات الفلاحية

19	المطلب الثالث: الأحكام الإدارية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
19	الفرع الأول: حالة الترقيم النهائي للعقارات
20	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر
20	الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
21	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
22	المطلب الأول: الدفتر العقاري قرار إداري
22	الفرع الأول: الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة
32	الفرع الثاني: الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية
23	الفرع الثالث: الدفتر العقاري سند قانوني
24	المطلب الثاني: الدفتر العقاري كعقد إداري
25	الفرع الأول: تعريف العقد الإداري
26	الفرع الثاني: تمييز العقد الإداري عن الدفتر العقاري
24	المطلب الثالث: الجهة الإدارية المختصة بإصدار الدفتر العقاري
25	الفرع الأول: دور المحافظ العقاري والمحافظات العقارية
26	الفرع الثاني: اختصاص المحافظ العقاري
27	الفرع الثالث: مكاتب المحافظة
28	خلاصة الفصل الأول
29	الفصل الثاني: الدفتر العقاري كآلية إثبات
29	المبحث الأول: الحماية القانونية للعقار
30	المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية
30	الفرع الأول: إنشاء البطاقات العقارية
30	أولاً/ البطاقات الشخصية
31	ثانياً/ بطاقات قطع الأراضي
32	ثالثاً/ البطاقات الحضرية:
33	01/البطاقة العامة للعقار
33	02/البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة
33	رابعاً/البطاقات الأبجدية
34	الفرع الثاني: التأشير على البطاقات العقارية
34	أولاً/شكليات التأشير

35	ثانيا/بياناته
36	ثالثا/ تصحيح التأشير
36	أ/من قبل المحافظ العقاري
36	ب/ من قبل حائز الدفتر العقاري
37	الفرع الثالث: التأشير على الدفتر العقاري
39	أولا/ إعطاء المعلومات
40	ثانيا/ تسليم النسخ أو المستخرجات
40	المطلب الثاني: الدفتر العقاري كحجة أمام القضاء
41	الفرع الأول: الأساس القانوني للدفتر العقاري كحجة أمام القضاء
42	الفرع الثاني: الحجية المطلقة أمام القضاء
43	المطلب الثالث: وقف التقادم على الحقوق العقارية
44	الفرع الأول: مبدأ الدفتر العقاري من وقف التقادم
44	الفرع الثاني: موقف التشريع حول الحجية القانونية للدفتر العقاري.
45	المبحث الثاني: منازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
45	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
46	الفرع الأول: منازعات الإيداع والإجراء
46	أولا/ رفض الإيداع
47	ثانيا/ أسباب رفض الإيداع
48	ثالثا/ رفض الإجراء
48	رابعا/ أسباب رفض الإجراء
49	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت.
49	الفرع الثالث: منازعات الترقيم النهائي
49	الرأي الأول
49	الرأي الثاني
50	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
51	الفرع الأول: دعاوي إلغاء قرار رفض الإيداع
51	الشرط الأول/
51	الشرط الثاني/
51	الشرط الثالث/

52	الفرع الثاني: الدعاوي الهادفة إلي إلغاء الدفتر العقاري
52	الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري
53	المطلب الثالث: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري
53	الفرع الأول : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي
54	الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية
56	خلاصة الفصل الثاني
57	خاتمة
65 - 59	قائمة المراجع
76 -66	الملاحق
80 -77	الفهرس