

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق و العلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون أعمال



كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): زغبة محمد

تحت عنوان

النظام القانوني للدفر العقاري في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا و مقرا
مناقشا

جامعة المسيلة
جامعة المسيلة
جامعة المسيلة

الأستاذ الدكتور(ة): بوقرة العمرية
الأستاذ: الدكتور رويصات مسعود
الأستاذ الدكتور(ة) فيشوش ساعد

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان



بداية أشكر الله عز وجل و أحمده حمدا "كثيرا" أن مكنتني من الوصول إلى هذه

المكانة العلمية المميزة، و يسر لي الطريق أمام تحقيق أمنية عالية.

ثم أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لكل من ساهم في انجاز هذه الدراسة ، و أخص

بالذكر المشرف عليها الأستاذ ﴿رؤيصات مسعود﴾ و الذي أثرى بتوجيهاته

الثمينة هذه الدراسة و ساندني بالعلم والمعرفة و الخبرة الواسعة طيلة مدة انجازها.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأساتذتي الأفاضل في قسم الحقوق بجامعة المسيلة .

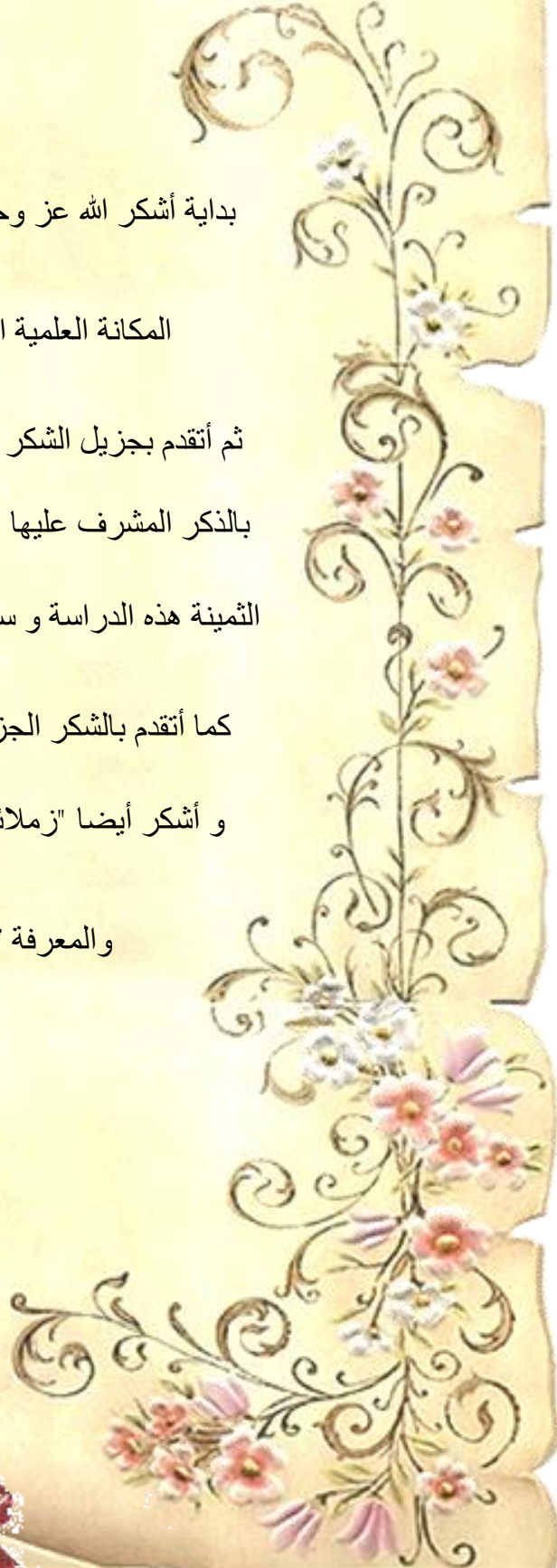
و أشكر أيضا "زملائي الكرام، كما أشكر كل من رافقني في رحلتي مع العلم

والمعرفة لأصل إلى هذا المنبر الذي حلمت به طويلا.."

و الله و لي التوفيق



محط



إلى أمي

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم

أحمد الله على أن ووفقنا لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم الله تعالى :

﴿وقضى ربك لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً﴾. الإسراء الآية 23.

إليك يا من وهبتني الحياة وكنت شمعة تنير طريقتي ، إليك يا من غمرتني بالحب والعطف
وإحسان ، إليك يا قرة عيني أمي العزيزة.

إليك يا مجرى الحب وهدية القدر التي لا تقدر بثمن أبي العزيز رحمته الله .
إلى من ساندتني وشجعتني و التي كانت لي سنداً في السراء والضراء وشاطئ الأمان من كل الأعاصير

إلى زوجتي

إلى من قاسموني حياتي وكان وجودهم امتداداً لسعادتي

أبنائي الأعزاء (أميرة خلود - إخلاص تقوى - طه أديب - أريج روان)

إلى الإخوة والأخوات (جمال - بوعلام- عبدالله - أحمد - كمال - علي - فاطمة الزهراء)

إلى من رافقتني في رحلة علاجي بفرنسا أختي التي لم تلدها أمي السيدة ﴿حاج دودو مليكة﴾

إلى كل الأصدقاء

محمد

مَعْرِفَةٌ

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة وقد وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل كما يعد حافزا قويا لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية ، وبالتالي النهوض باقتصاديات الدول ، الأمر الذي أدى الى بروز نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه وإثبات ملكيته ، مما أدى إلى اللجوء إلى سن مختلف التشريعات والتنظيمات من أجل العمل على تنظيم عملية تملكه واستغلاله والتداول عليه .

وعليه ظهر ما يسمى بالمسح العقاري ، إضافة إلى الشهر العقاري ، هاتين العمليتين المتتاليتين تهدفان في مجملهما إلى تطهير الملكية العقارية و تنظيمها و التي تتوج بتسليم الدفتر العقاري في المناطق المسوحة . وقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي له ، المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾ و المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .⁽³⁾ حيث تبدأ عملية التطهير وفق هذه الآلية في مرحلة أولى بالشروع في عملية مسح الاراضي العام على ان تشكل هذه العملية في المرحلة الثانية الاساس المادي لتأسيس سجل عقاري يعمل على استقرار الملكية العقارية.

وقد استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 73-32⁽⁴⁾ المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة،و

(1)- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2)- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أفريل 1976 .

(3)- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أفريل 1976 .

(4)- مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 الصادرة في 20 فيفري 1973.

الذي صدر تنفيذاً لأحكام الأمر 71-73⁽¹⁾ المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، حيث ينص " تسليم المالكين دفترًا عقاريًا بدلًا من شهادات الملكية ، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية " .

وبالرجوع إلى المادة 19 من الأمر 74-75⁽²⁾ المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري يشكل سند الملكية للحقوق العينية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار الشهر العيني، و المغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام، وبما أن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق المسوَّحة ، فكان من الضروري معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع ما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية ، ومدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من منازعات التي عرضت عليه .

01-أهمية الدراسة

إن لهذا لموضوع أهمية كبرى من جانب الواقع تكمن في تحليل واقع المنازعات وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري ، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون ، أما من الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة ملمة بعدة مقاييس كانت محل دراسة ضمن مرحلتي الليسانس و الماستر ، كالقانون الإداري ، قانون الإجراءات الإدارية و المدنية ، قانون الاستثمار ، العقود التوثيقية .

(1) - الأمر رقم 71-73 ، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 97 ، الصادرة في 30 نوفمبر ، 1971.

(2) - الأمر 74-75 ، مرجع سابق .

2- أسباب اختيار الموضوع

هناك أسباب ذاتية و أخرى موضوعية

أ- أسباب ذاتية

- أن لهذا الموضوع علاقة بعلمي في مجال العقار , كما انه موضوع لم يتناول بشكل واسع .
- لم يتم تناوله مسبقا إلا في الفروع العلمية العقارية حيث لم ينل حقه الكافي في رسائل الماجيستر والدكتوراه.
- إثراء المكتبة الجامعية بمراجع متعلقة بالطبيعة القانونية للدفتري العقاري في التشريع الجزائري.

ب- أسباب موضوعية

- توضيح دور الدفتري العقاري أمام الجهات القضائية.
- البحث في مشكل العقار بالجزائر وتسليط الضوء على أهمية الدفتري العقاري اتجاه الغير أمام الجهات القضائية.
- البحث في مصداقية الدفتري العقاري وما يثار من منازعات حوله.

03- أهداف الدراسة

لهذه الدراسة أهداف علمية وعملية

أ- أهداف علمية

- دور وحجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية
- القيمة التي يحتويها الدفتري العقاري من معطيات ومعلومات تملك العقار

ب- أهداف عملية

- دور الدفتري العقاري في حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.
- دور الدفتري العقاري في الحد من فوضى العقار.

04-الإشكالية

من خلال ما سبق نحاول دراسة هذا الموضوع بالإجابة عن الإشكالية التالية .

ماهي الأحكام القانونية التي تحكم الدفتر العقاري؟

هذه الإشكالية تتفرع عنها عدة إشكالات:

- ما هو مفهوم الدفتر العقاري؟

- ماهي طبيعته القانونية؟

- ماهي إجراءات سيره وإعداده؟

- ما مدى حجيته في الإثبات؟

- ماهي المنازعات المتعلقة به؟

05-الدراسات السابقة

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

- خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014.

- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الاولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

06-صعوبات الدراسة

ورغم هذا فقد واجهتني صعوبات في إعداد البحث نذكر منها:

- عدم وجود مراجع متخصصة في الدفتر العقاري بذاته.

- تعدد التشريعات والقوانين المتضمنة العقار.

- قلة الدراسات السابقة.

- ضيق الوقت للإحاطة بالموضوع العلمي من جميع جوانبه وبشكل كافي.
- صعوبة الموضوع في حد ذاته خاصة في جانبه الإجرائي.

07- المنهج المتبع

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة كان من الضروري إتباع المنهج الوصفي التحليلي والذي وصفت بواسطته بعض المصطلحات وعرض وتوضيح مفاهيم مرتبطة بالموضوع وكذلك المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالطبيعة القانونية للدفتري العقاري ومدى حجيته في اثبات الملكية العقارية .

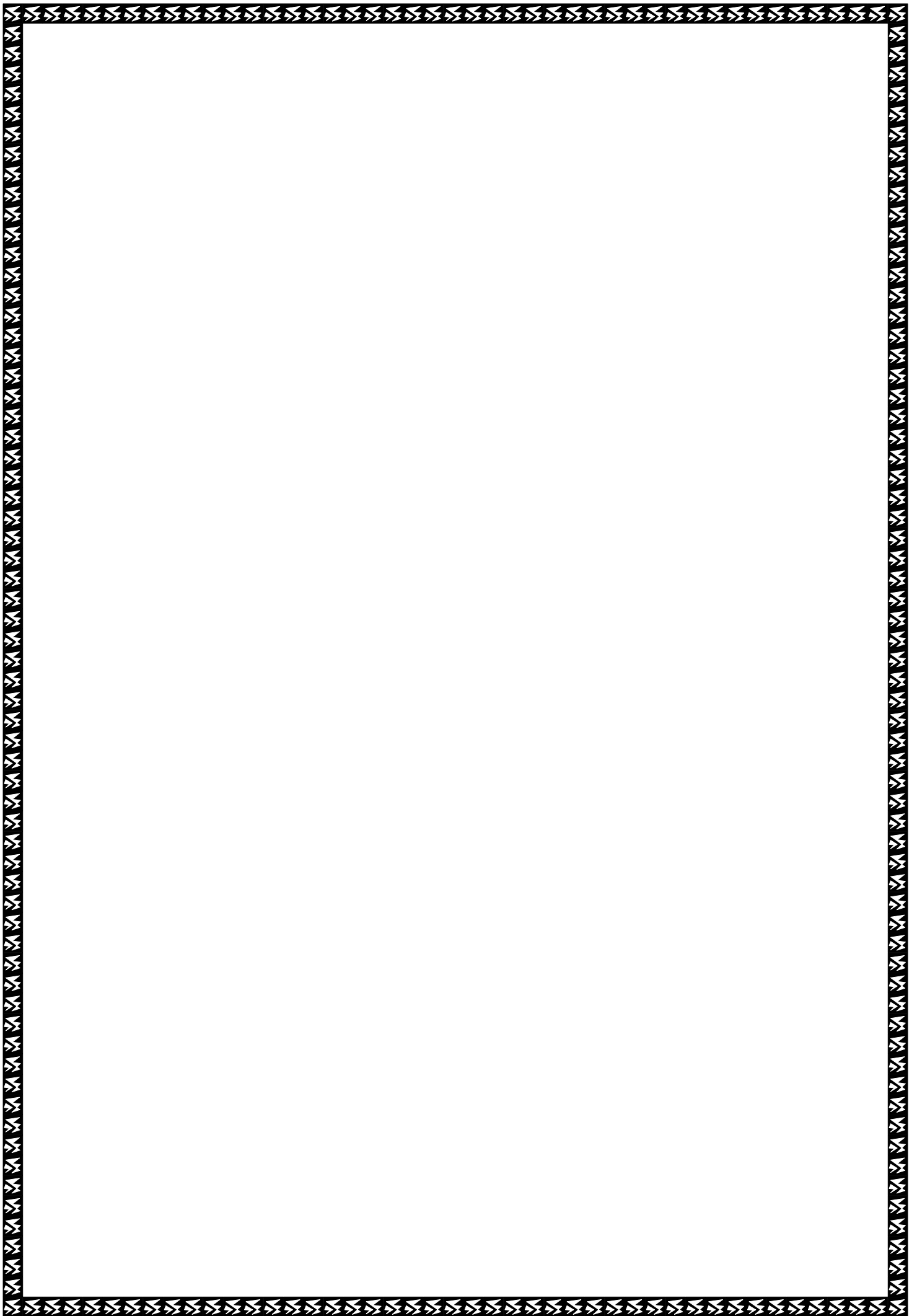
08-التقسيم المتبع

ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأيت إلى تقسيم موضوع بحثي إلى فصلين:

الفصل الأول: ماهية الدفتري العقاري و إجراءات سيره والذي يضم مبحثين , المبحث الأول بعنوان ماهية الدفتري العقاري والمبحث الثاني إجراءات سير الدفتري العقاري .
أما الفصل الثاني بعنوان حجية الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به والذي تناولته في مبحثين: المبحث الأول بعنوان حجية الدفتري العقاري وموقف المشرع و القضاء الجزائري منه، أما المبحث الثاني فكان بعنوان المنازعات المتعلقة بحجية الدفتري العقاري.

الفصل الأول
ماهية الدقة العقائري

واجراءات سيره



الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

ارتبط مفهوم الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني ، الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ولقد ضبط المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب نصوص خاصة، تتمثل في الأمر رقم 74-75⁽¹⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنفذ بالمرسومين 62-76⁽²⁾ و63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976⁽³⁾ والمتعلقين على التوالي بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث اكتسبت الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص، وهذا ما دفعني إلى دراسة هذا الفصل في بحثين ، حيث خصصت المبحث الأول ماهية الدفتر العقاري والمبحث الثاني إجراءات سير الدفتر العقاري.

(1) - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2) - المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أفريل 1976 .

(3) - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أفريل 1976 .

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

تعتبر البطاقات العقارية المؤسسة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية دليلا على حصول لعملية الترقيم العقاري إلا أن هذا التأسيس يضل إجراء داخليا لا يستشعره أصحاب الحقوق المرقمة باسمهم ترقيميا نهائيا (1) ، لذا وجب أن تتوج هذه العملية بتسليمهم سند يثبت حصول هذا الترقيم، وفعلا أحدث المشرع الجزائري هذا السند و سماه الدفتر العقاري ، ولهذا تكون الدراسة في هذا لمبحث مقسمة إلى مطلبين ، يتضمن المطلب الأول مفهوم الدفتر العقاري و يندرج المطلب الثاني تحت عنوان الطبيعة القانونية للدفتر العقاري .

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

قبل صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتضمن إثبات الملكية الخاصة، وكذلك المرسوم رقم 62-73 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، ينصان على أن السجل العقاري يعد بمثابة المكرس للوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية ، وكان يسلم للمالكين على نحو هذا الإجراء شهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري بموجب المادة 32 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية، و التي أشارت أن هذه

(1) - يجوز لكل شخص الإطلاع على وثائق السجل العقاري لا سيما منها البطاقات العقارية ، ويكون الإطلاع طبقا للتشريع الجزائري بطريقة غير مباشرة ، أي بواسطة النسخ و المستخرجات التي يسلمها المحافظ العقاري بناء على طلب صاحب المصلحة و هو ما نصت عليه المادة 02/55 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح و هو ما تم فعلا بصدور الأمر رقم 74-75 و المراسيم التطبيقية المنفذ له⁽¹⁾.

وبالتالي تكون الدراسة في هذا المطلب مقسمة إلى ثلاث فروع.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

أول ملاحظة يمكن استنتاجها من خلال استقراء جميع النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر، أن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بصفة مباشرة بل ترك ذلك للفقهاء، واختلفت هذه التعريفات باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني فهناك من عرفه على أنه «سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية ما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك، يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقات العقارية⁽²⁾».

وهناك من عرفه أيضا على أنه «الناطق الرسمي للوضع القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح وينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية⁽³⁾».

(1) - يوجد أربع مراسيم مطبقة للأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري وهما المرسومين رقم 62-76 و 63-76 المؤرخان في 25 مارس 1976 و المتعلقان بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .

(2) -رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014 ، ص249.

(3) -مراحي ريم ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي بتبسة ، 2000 ، ص 139 .

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

كما يعرف ايضا أنه «سند اداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية يسلم الى مالك العقار الممسوح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽¹⁾». وبالتالي نستنتج من خلال التعاريف السابقة بأن الدفتر العقاري سند للملكية العقارية وفي ظل عدم وجود تعريف فقهي موحد للدفتر العقاري نلجأ الى تعريفه في التشريع الجزائري.

ان أول مرة استعمل فيها المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري (Livret foncier) كان في المادة 32⁽²⁾ من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والذي جاء تنفيذا للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 والمتضمن الثورة الزراعية حيث جاء في النص القانوني ما يلي : « تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1331 الموافق 08 نوفمبر 1971 والمشار إليه أعلاه ».

ومن خلال هذه التعريفات يمكن ان نقول أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وأنه لا يمكن للشخص اثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي الممسوحة إلا عن طرق

(1)- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2014 ، ص 117.

(2)-حجري فؤاد ، العقار والأسلاك العقارية وأسلاك الدولة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2006 ، ص 20.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية (1) عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (2) وانه بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء كان مبنيا أو غير مبنيا أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع والهبة والمقايضة وأصبح له أن يستغله في الاطار القانوني الساري المفعول .

الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فان الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع عبارة عن مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن (البلدية، القسم، مجموعة الملكية سعة المسح) (3).

فبالنسبة للجدول تعين مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة الخ).

(1)- LOTFI Ramdani, Livret foncier, Algérie, 2010 - 2014, WWW. Lkeria. com

(2)-تنص صراحة على أنه : تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقارات وقت الاشهار في السجل العقاري أو الدفتر الذي يشكل سند الملكية .

(3)-الدكتوراه جبار جميلة ، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون ، عدد 27، 2015 ، ص03.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

اما الثاني يتعلق بتلك الاجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم) الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية الخ).

بينما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الاجراءات المتعلقة بالاشتراكات وكذا الارتفاقات الايجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع اشهارها في الخانة المقابلة لها كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة.

في حين الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالجزئيات والأعباء كحالة التجزئة الى قسمين مثلا، ويؤشر فيه على التغييرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة.

والجدول الخامس يؤشر فيه كل الامتيازات والرهون التي تقع على مجموعة الملكية أما الجدول السادس يتعلق بتأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

▪ الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.

▪ الأمر الثاني: التصديق على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع المطابقة

العقارية الموافقة له ويتم التصديق عن طريق وضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري⁽¹⁾.

(1) -رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009، ص 60.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري

ان تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن وذلك لتحقيق الاهداف التالية:

أولاً: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب (1).

ثانياً: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانوناً أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان....) (2) مما

(1)-العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري ، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2009 ، ص 21.

(2)-PHILIPPE Simler, PHILIPPE Del becque, droit civil" les sûretés- la publicité foncière", 2^{ème} édition, France Dalloz, 1995, P: 586

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

يثير خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار ، وثبت عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من المالك (1)، هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح ، هذا الإجراء الذي يعمل في تقسيم الأراضي والأمولاك إلى قطاعات حضرية ، ريفية وصناعية ، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية ، وبالتالي يقلل من فوضى العقار ، كلك يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، ونظرا للهدف الذي يكرسه هذا العمل فإن المشرع أسنده ضمن المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري ترى انه ذو طبيعة ازدواجية فهو عقد إداري من جهة وقرار إداري من جهة أخرى (2).

(1)- حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2002 ص 51 .

(2)- رامول خالد ، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2005 ، ص76.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

وتعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات (1) حول الدفتر العقاري دون معرفة طبيعة هذا الأخير، وعلى كل حال فإن الطبيعة القانونية لا تخرج عن احتمالين وهذا ما ستناوله في فرعين يتضمن الفرع الأول أن الدفتر العقاري قرار إداري بينما يتضمن الفرع الثاني إن الدفتر العقاري عقد إداري.

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

أولاً: تعريف القرار العقاري

يعرف القرار الإداري " بأنه عمل قانوني إنفرادي يصدر من جانب الإدارة لوحدها وبإرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إنشاء وضع قانوني معين ابتغاء تحقيق مصلحة عامة "(2). في حين يعرفه البعض الآخر: " هو العمل الذي يصدر عن الإدارة للتعبير عن إرادتها الملزمة بوصفها سلطة عامة مستمدة من القوانين والمراسيم يكون من آثاره إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني".

ثانياً: خصائص القرار الإداري

من خلال تعريف القرار الإداري يمكن استخلاص خصائصه والمتمثلة فيما يلي:

(1)-شامة اسماعيل ، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990،رسالة ماجستير ، فرع عقود ومسؤولية بن عكنون ، الجزائر، 1998-1999 ، ص28.

(2)-دأ عادل السعيد ابو الخير ، القانون الاداري ، دون مكان النشر ، طبعة 2008 ، ص14.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

* القرار الإداري عبارة عن عمل قانوني أي يستمد قوته من القوانين واللوائح والتنظيمات.

*القرار الإداري عبارة عن عمل إداري انفرادي يصدر من جانب الإدارة ولوحدها دون ان يشاركها الفرد في إعداد القرار.

*القرار الإداري يرتب آثار قانونية تتمثل في إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني.

*القرار الإداري يصدر عن سلطة إدارية مختصة.

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري إذ محاولنا إسقاطها على الدفتر العقاري نستنتج أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري هذا ما توضحه القوانين التي تؤسس لهذا الأخير بحيث ألزم المشرع الجزائري الإدارة وبارادتها المنفردة ضرورة إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو لوكيله (1) حسب نص المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كما بينت المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مواصفات الدفتر العقاري وكيفية التأشير عليه ، يضاف إلى هذا النص القرار المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري .

من خلال هذه النصوص التشريعية السالفة الذكر نستشف أن الدفتر العقاري هو عبارة عن عمل انفرادي يصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل المحدد قانونا بقصد إنشاء أو إنهاء حقوق عينية عقارية.

(1)-خالد رامول ،المحافظة العقارية كالألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، الجزائر، طبعة 2001 ، ص97.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

وأي تعديل يطرأ على هذه الحقوق يؤشر عليه في الدفتر العقاري، لذلك كيف بعض الاساتذة من بينهم الاستاذ عمار بوضياف والأستاذ مانع جمال عبد الناصر الدفتر العقاري على أنه قرار إداري نظرا لإحتواءه جميع عناصر القرار الإداري⁽¹⁾، هذا ما سوف نوضحه بالشرح حسب الآتي:

أ-الدفتر العقاري صادر عن سلطة ادارية مختصة:

يصدر الدفتر العقاري عن هيئة ادارية تخضع للقانون الإداري تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة ادارية عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991⁽²⁾، يشرف عليها محافظ عقاري تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية⁽³⁾. وعملا بالمعيار الكلي الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، فإن كل عمل يصدر عن هيئة ادارية يعد عملا ادريا يكون الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية، وعليه مادام الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري.

ب-الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة:

الدفتر العقاري يصدر بإرادة الادارة المنفردة المتمثلة في المحافظة العقارية، وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري، هذا الأخير يحمل

(1)- نعيمة حاجي ،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى الجزائر ،طبعة 2009 ، ص 120..

(2)-المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991، العدد 10.

(3)- رامول خالد مرجع سابق ، ص 79 .

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

توقيع المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي الإجراءات والأعمال التمهيديّة المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري والتي تشارك فيها عدة هيئات (كالبلدية، الولاية، القضاء، ومصالح مسح الاراضي الخ).

ج-الدفتر العقاري يرتب آثار قانونية:

إن الهدف المتوخى من إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، حسب ما تشير اليه المادة 19 من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية⁽¹⁾. وهو ما يبين ومن دون لبس ان الدفتر العقاري يتولد عنه أثر قانوني يتمثل في اثبات أو تعديل أو انهاء حقوق عينية عقارية.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد اداري

حتى نتمكن من إصدار الحكم الصحيح عن هذا الرأي علينا التطرق إلى: تعريف العقد ثم العقد الاداري ثم اركانه.

أولاً: تعريف العقد قانوناً

عرفته المادة 54 من القانون المدني " العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة اشخاص نحو الشخص، أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما ".

(1)-لخضر القيزي ، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق جامعة المدية ، يومي 27 و 28 أبريل 2011 ، ص 06.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

ثانيا: تعريف العقد الإداري

هو اتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد إدارة أحد المرافق العامة أو تسييرها، وتظهر فيه النية في الاخذ بأسلوب القانون العام (1). ويتمثل اسلوب القانون العام في تمتع الادارة بامتيازات وسلطات غير مألوفة في تعاملها مع الافراد او منح المتعاقد سلطات استثنائية في مواجهة الغير.

ثالثا: أركان العقد

وتتمثل في التراضي، المحل، السبب (2).

***التراضي:** " هو توافق ارادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين " والتعبير عن الارادة هو المظهر الخارجي لها، وهو الشيء الذي جاءت به المادة 59 من القانون المدني " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " بمعنى الايجاب والقبول (3).

***المحل:** هو العملية القانونية، التي تراضى الطرفان على تحقيقها مثل: البيع، الايجار، التأمين، ويشترط في المحل أن يكون: ممكنا غير مستحيل، وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين، وأن يكون مشروعاً، أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة (4).

(1)- عبد العزيز عبد المنعم الانس العامة للعقود الادارية دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية 2005 ، ص 08 .

(2)- محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء الاول ، دار الهدى ، عين مليلة ، 1990 ، ص75.

(3)- محمد صبري السعدي ، لمرجع نفسه ، ص78.

(4)- محمد صبري السعدي ، المرجع نفسه ، ص209.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

*السبب: الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء رضائه للتحمل بالالتزام "العناية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه (1)".

*الشكل: " قد يقتضي المشرع فرض شكل معين للإبرام العقد والا عد باطلاً."

رابعاً: مطابقة التعريف للعقد واركانه على الدفتر العقاري

-من حيث التعريف: توافق إرادتين قصد إحداث أثر قانوني، فإعداد الدفتر لا يخضع فيه توافق الإرادتين، وإنما يصدر من جهة الإدارة فقط تنفيذاً للإجراء الأول المنصوص عليه قانونياً.

-من حيث الأركان: في الإجراء الأول الذي ينشأ بصدده الدفتر العقاري لا يشترط التراضي و إنما يقوم على التصريح والتحقيق والمدة الزمنية اللازمة لإصداره قانوناً ، أما عن المحل فالعملية تقوم بها الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية مثل الوكالة الوطنية للمسح البلدية الولاية ، لجان مؤسسة قانونياً ، أما السبب فعملية المسح التي تختتم بعد الإيداع الرسمي للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وبمرور الآجال القانونية لعملية الترقيم يتم إصدار الدفتر العقاري ، وهو خلاصة العملية، وذلك كله لتسوية الوضعيات العقارية واستصدار سندات ملكية، فالعملية القائمة تختلف من حيث الأركان الثلاثة: والخلاصة فالدفتر العقاري لا يعد عقد إداري.

(1)-محمد صبري السعدي ،المرجع السابق، ص221.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

المبحث الثاني: إجراءات سير الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري باعتباره عمل اداري كما سبق ذكره آنفا في المبحث الأول فإن تأسيسه ينطلق من عملية مسح الاراضي العام , والتي نجد لها أساسا قانونيا في المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث أن الهدف من عملية المسح هو تحديد النطاق الحقيقي والطبيعي للعقارات ، وتقوم على طرق وقواعد هندسية وإقامة مخططات لها⁽¹⁾ وبذلك يكون الأساس المادي للسجل العقاري والبطاقات العقارية المكونة له ، وتكون عملية المسح عبارة عن اعمال مادية وأخرى قانونية فإنها تمر بمراحل وإجراءات تضبطها نصوص الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

لذلك قمنا بتخصيص مطلبين لدراسة الإجراءات، المطلب الأول بعنوان مرحلة الاجراءات المادية والتقنية لإعداد الدفتر العقاري والمطلب الثاني بعنوان الاجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الأول: مرحلة الإجراءات المادية والتقنية لعملية مسح الأراضي

إعداد الدفتر العقاري

تعتبر عملية مسح الاراضي اعمال مادية من الممكن ان تؤدي إلى المساس بحقوق الأشخاص، لذا أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الاجراءات القانونية التي تكفل ضمان

⁽¹⁾-ALLOUM Mohamed Tahar, le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger, 2005, P: 39.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الحقوق، ولهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الاول تحت عنوان الاجراءات الافتتاحية لعملية مسح الاراضي العام، والفرع الثاني بعنوان التجسيد الميداني للعمليات التقنية.

الفرع الاول: الاجراءات الافتتاحية لعملية مسح الاراضي العام

إن اجراء عملية المسح تتم بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، وقد تمس هذه العملية تراب بلدية كاملة أو جزء منها حيث يحدد في القرار على الخصوص:

❖ تاريخ افتتاح عملية المسح والتي تتم بعد شهر على الأكثر بعد النشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية.

❖ تبلغ نسخة من القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

❖ يتم إعلان الجمهور عن طريق الملصقات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح عملية المسح.

والهدف من الاعلان بهذه الطريقة من أجل أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي من شأنها أن تساهم في تسهيل عملية المسح (1)، وبمجرد صدور القرار من طرف الوالي تشكل لجنة من أجل تعيين حدود البلدية موضوع المسح.

(1) - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، المواد 02-03-06-07-

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

أولاً: إنشاء لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى البلدية تنشأ لجنة لمسح الاراضي وتتكون هذه اللجنة من الاعضاء الاتي بيانهم (1):

❖ قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا

القاضي رئيس المجلس القضائي.

❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.

❖ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

❖ ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

❖ ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

❖ ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

❖ موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

❖ مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

❖ المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

❖ المسؤول المحلي للوكالة العقارية لمسح الأراضي أو ممثله.

(1) -مرسوم رقم 92-134 مؤرخ في 07 ابريل 1992 ، معدل و متمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ، ج ر عدد ، صادرة في 08 ابريل 1992.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

ثانيا: مهام اللجنة

تتمثل مهام اللجنة وفقا لما نصت عليه المادة 06 من المرسوم 92-134 المؤرخ في 07 ابريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام فيما يلي⁽¹⁾:

❖ جمع الوثائق والبيانات من اجل تسهيل اعداد الوثائق المساحية.

❖ التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود

اتفاق، محاولة التوفيق بينهم إذ أمكن ذلك.

❖ البت في المنازعات بين أصحاب الملكيات المتممة في إطار نطاق الثورة الزراعية

التي لم تتم تسويتها بالتراضي. يبدو ان هذه الملكيات لم يبق لها أثر خاصة بعد الاستفادة من برامج الدعم الفلاحي وبرنامج الاستصلاح.

ثالثا: عمل اللجنة

تقوم اللجنة بأعمالها عن طريق مداولات يتم فيها التصويت بالأغلبية، وفي حالة

التساوي يرجح صوت الرئيس، ويجب أن يكون على الاقل ثلثا اعضائها حاضرين وتحرر

مداولات اللجنة في شكل محضر وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي⁽²⁾.

(1)-مزعاش اسمهان ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع ادارة ومالية ، معهد الحقوق والعلوم الادارية ، جامعة بن عكنون ، 2006 ، ص16.

(2)-المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق ،المادتين: 06، 10 .

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الفرع الثاني: التجسيد الميداني للعمليات التقنية

بعد حصول لجنة المسح على كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات، تبدأ اللجنة في تعيين حدود وإقليم البلدية بإجراء أولي، ثم تحديد العقارات الموجودة في داخل إقليمها.

أولاً: تحديد إقليم البلدية

يجب على كل بلدية ان تضع معالم وحدود لإقليمها، وفق ما نصت عليه المادة رقم 05 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، ولا يتأتى ذلك الا بعد تقديم التوضيحات الكافية واللازمة من قبل الدولة، البلديات والمؤسسات والهيئات العمومية وذلك بخصوص حدود ملكياتهم، وما يقال عن هذه البلديات يطبق على المالكين الخواص.

وبعد الانتهاء من هذا الاجراء، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الاراضي على المستوى المحلي بمعية موظف تابع للمديرية الولائية لأملك الدولة تحديد إقليم الدولة، ووضع معالم مجسميه، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ويحرر ذلك بموجب محضر يوقعه الموظف

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

التقني المكلف بالعملية وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية الحاضرين والوالي (1).

أما بخصوص البلديات التي لها حدود مع بلديات موجودة بولايات مجاورة أو لها حدود مع دولة أجنبية فإن محضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية (2).

ثانيا: تحديد العقارات الموجودة في البلدية

وتتم عملية تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية بواسطة أخذ صور جوية يتم من خلالها تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية. وتتم هذه العملية بمساعدة الاشخاص المالكين للعقارات داخل هذه البلدية، وحتى تكون هذه العملية قانونية وعادلة يتم استدعاء أصحاب العقارات (مالكين، حائزين) وبعد التأكد من هويتهم يتم عن طريقهم التعرف على كل عقار سجل المسح، وذلك من خلال الإدلاء بملاحظاتهم، فإن اللجنة تقوم بتعيين حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى وتعيين الملاك الظاهرين.

(1)-المرسوم رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي المعدل والمتمم

بموجب المرسوم رقم 92-63 في 12 فيفري 1992 , المادة : 05

(2)-بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الاولى ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006، ص 130.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

وبعد الانتهاء من إجراء التحقيق، تبدأ مرحلة تحديد قياس قطع الاراضي والبنائيات، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي والحائزين والمالكين، وبمجرد الانتهاء من عملية التحديد ; يحرر الموظف المعني بهذا الاجراء محضر يوقع عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين الذين حضروا المعاينة وممثلي الجهات المعنية، كما يقوم الموظف المعني بتوقيع المحضر أيضا.

كما يطابق هذه القياسات عملية الرفع الطبوغرافي، وذلك بقياس العلو بالنسبة لسطح البحر ونسبة الانخفاض وللإشارة فإن هذه العملية تقوم بإنجازها مكاتب الدراسات الطبوغرافية وبعد الانتهاء عمليا من الاجراءات، يتم تحريرها على مستوى مصلحة المسح، وذلك بإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة:

❖ رسم جدول للأقسام وسجل لقطع الاراضي، حيث تترتب فيها مختلف قطع الاراضي حسب طبيعتها (حضرية، ريفية، فلاحية، صحراوية) ⁽¹⁾.

❖ سجل مسح الاراضي نسجل فيه العقارات من قبل المالكين أو المستغلين حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

❖ المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض ⁽²⁾.

ترسل هذه الوثائق المنجزة إلى المحافظة العقارية فور الانتهاء من اعدادها، مرفقة بجدول تحقيق تم اعداده خصيصا للمحافظة العقارية، يحتوي هذا الجدول على معلومات مستمدة من

(1)-بوشنافة جمال ، مرجع سابق ، ص133.

(2)-انظر المرسوم رقم 62-76 ، مرجع سابق ، المادة الأولى.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الميدان، مما يسمح للمحافظ العقاري ويساعده على تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار، والتي تكون محل شهر في السجل العقاري (1).

المطلب الثاني: الاجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى، وشهرها في السجل العقاري لابد أن يتسلم المحافظ العقاري من المصلحة المكلفة بعملية المسح (المديرية الولائية للمسح) جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات، والمخططات التي تم إنجازها خلال عملية المسح، أي بعد نفاذ العملية التقنية للمسح (2).

وتتمثل هذه الوثائق المودعة في:

❖ المخططات

❖ المصفوفة التي تحتوي على سجل المساحة وجداول الاقسام.

❖ البطاقات العقارية من نموذج T10 وهي شكل وثائق تلخيصيه تحتوي على معلومات

ضرورية للترقيم العقاري.

وبالنسبة لسجل المساحة، فهو الذي تنقل عليه الاملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة، رقم

الحساب لكل مالك.

❖ جداول الأقسام: حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا

(1) -بوشنافة جمال ، مرجع سابق ، ص 134.

(2) -عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002 ، ص 297.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

لتسلسل الأقسام، وأرقام مجموعة الملكية. ويتم الأيداع لهذه الوثائق، بحسب الأقسام سواء إيداع كلي لأقسام البلدية أو الأيداع الجزئي، ويكون هذا الأخير عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية لأكثر من سنة⁽¹⁾.

وقد قسمت هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول يتضمن تأسيس السجل العقاري والفرع الثاني يتعلق بتسليم الدفتر العقاري وحجيته في الإثبات.

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية⁽²⁾.

لقد أصدر المشرع الجزائري الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح⁽³⁾.

(1)-أنظر تعليمية المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

(2)-الأستاذ بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 125.

(3)-رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، منكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2009/2008، ص 42.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

تتم عملية ايداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً، بعد الانتهاء من الاجراءات المسحية لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها لتكوين السجل العقاري حيث تثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويتم شهر هذا المحضر في أجل ثمانية أيام وابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي⁽¹⁾.

يمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للاطلاع على الوثائق من خلال عملية المسح⁽²⁾ وتقديم الاعتراضات بشأنها، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم يتم قبولها من هذه الاخيرة وتشكل هذه العملية حلقة وصل بين ادارة المسح والمحافظة العقارية والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيعات العقارية.

ثانياً: الترقيم العقاري

إن عملية الترقيم تبدأ من يوم إيداع وثائق المسح (مخطط المسح ، مصفوفة المسح ، جداول الأقسام البطاقات العقارية) في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، حيث يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود والسندات والوثائق لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو

(1)-الأستاذ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص186.

(2)-مرسوم تنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

يحوزه ، يقوم المحافظ العقاري بدراسة وتفحص هذه العقود والسندات والوثائق ، كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري ، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح وفقا لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁾ .

والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة يبدأ سريانها من تاريخ محضر استلام وثائق المسح. المدة الزمنية المشار إليها سابقا تعتبر مؤشر القسم على أساسه الترقيم إلى قسمين هما: ترقيم عقاري نهائي، وترقيم عقاري مؤقت.

أ-الترقيم العقاري النهائي

يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي في حالة توفر المالك على جميع السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها وفقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، أي أنه إذ كان السند القانوني ثابت غير مشكوك فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي⁽²⁾. يسلم عند ترقيم النهائي دفترا عقاريا للملاك المعترف بهم سواءا كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو معنوية عمومية، وفي حالة الشيوخ يعد دفترا عقاريا واحدا يحتفظ به على مستوى

(1)-تنص المادة 11 على ما يلي « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي ، يعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح

(2)-المادة 12 تنص على ما يلي: « يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي بحوز مالكها على السندات أو العقود او كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول له لأثبات حق الملكية »

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

المحافظة العقارية أو يتفق الملاك فيما بينهم على الشيوخ لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة والاحتفاظ به ، كما ينتقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات الرهون وحقوق الغير المشطب عليها والتي لم تنقضى مدة صلاحيتها⁽¹⁾ وتتمثل السندات الرسمية في تلك السندات التي تصدر من جهات رسمية مخولة لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة ، ومع ذلك تعتبر مقبولة حتى ولم تكن مشهورة في المحافظة العقارية .

ب-الترقيم العقاري المؤقت

الترقيم العقاري المؤقت يقسم الى قسمين حسب المدة الزمنية المرتبطة به، الاول مدته اربعة أشهر، والثاني سنتان لا يستطيع صاحب العقار خلالهما ان يستخرج الدفتر العقاري الخاص به إلا في حالة ظهور وقائع قانونية لا تدع مجالا لشك في ملكية العقار لهذا الشخص .

* الترقيم العقاري المؤقت لمدة اربعة أشهر:

يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي بحوزة مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الأراضي حيازة مستوفية بكل الشروط القانونية والتي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب طبقا لأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال، وبعد انتهاء هذه

(1)-تعليمية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 ، متعلقة بتسيير عملية مسح الاراضي العام والترقيم العقاري ،صادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية ، وزارة المالية.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

الآجال (مدة اربعة أشهر) يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي إذ لم يوجد أي اعتراض أو سحب الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت (1).

*الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين :

عند غياب السند القانوني ، وعندما 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 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح ترقيم نهائيا ، الا اذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته ، كما قد يكون الترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم الدولة اذا تبين ان العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان ، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة (2) ، ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك اذا انقضت المدة الزمنية المحددة قانونيا ولم يتلق أي اعتراض وتجدر الإشارة إلى أنه أثناء مدة الترقيم المؤقت ، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية ، اذ بموجب المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على الذين

(1) - مرسوم رقم 83-352 ، مؤرخ في 21 ماي 1983 ، متضمن إجراءات النقاد المكتسب واعداد عقد الشهرة ، ج ر عدد 21 ، صادرة في 04 ماي 1983.

(2) -التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري ، مرجع سابق.

(3) -قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007 ، متضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر عدد 15 ، صادرة في 28 فيفري 2007 ، انظر المادة 02 ، المادة 04 .

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

يدعون حياة حقوق عينية على العقارات الممسوحة تبليغ اعتراضاتهم كتابيا الا كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم ، وتقاديا لعدم تسبب المحافظ العقاري في اهدار حقوق واملاك اصحابها الأصليين ، فإنه عمليا مددت المدة الى خمس سنوات ، وما يمكن الاشارة اليه هذا السابق ان المشرع وبموجب قانون التحقيق العقاري ، مكن كل شخص مالك أو بحوزته عقارا في مناطق ام تتم فيها عملية المسح بعد أن يطالب اجراء تحقيق عقاري ومعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية .(1)

ثالثا: إنشاء البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية ايداع وثائق المسح والوثائق والعقود التي تكون محلا للشهر ضمن البطاقات العقارية يشرع المحافظ العقاري في تأسيس هذه الاخيرة التي تكون في مجموعها السجل العقاري، حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية والمادية للعقار وتعمل هذه البطاقة على تشجيع المتعاملين في العقار وتوفير الحماية والائتمان العقاري.(2)

وتجدر الإشارة إلى ان البطاقات العقارية انواع لكنها تخضع لنظام ترتيب واحد والى عملية التأشير مهما كان نوعها (3) .

(1) - بروتك إلياس ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، سنة 2006 ، ص 44 .

(2) - بوشنافة جمال ، مرجع سابق ، ص 156.

(3) - بوشنافة جمال ، مرجع نفسه ، ص 156

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

*أنواع البطاقات العقارية وكيفية ترتيبها:

البطاقات العقارية نوعين فهناك بطاقة عقارية عينية وهي البطاقات التي تعد بعد اتمام عملية المسح الاراضي في حين النوع الثاني يمثل مجموعة البطاقات العقارية الشخصية وهي ذات طبيعة مؤقتة لأنها اعدت خصيصا للعقارات والحقوق العينية التي لم يتم مسحها بعد. (1)

كما تمسك البطاقات العقارية في كل الحالات بترتيب ابجدي وتأخذ عدة أشكال وتتمثل فيما يلي:

❖ الشكل الخارجي الذي يتمثل في القسم العلوي الذي تقيد فيه جميع البيانات الخاصة

بهوية أصحاب العقار، والقسم السفلي فهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر العقار تحديدا دقيقا.

* التأشير على البطاقات العقارية:

تأشير البطاقات العقارية حددته المادتين 33 و34 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يجب أن تحتوي على البيانات التالية:

* تاريخ العقود والوثائق أو القرارات التي تم شهرها.

* تاريخ الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

* اسم الموثق أو السلطة القضائية أو الادارية الصادرة فيها الوثيقة.

* التمثيل الاساسي او التقديري المعدل.

* يبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

كما نصت المادة (48) من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري على انه كل تأشير يوجد على البطاقة العقارية ينقل إلى

الدفتر المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة، على أساس أن الدفتر العقاري يعتبر المرآة العاكسة

للموضعية القانونية والفعالية للعقار.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي والخضوع لجميع الاجراءات القانونية

والتأكد من صحة المخططات والوثائق المسحية، بعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي

ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الموضعية القانونية للعقار

المعني، وكل نقل للملكية، لا يؤدي الى انشاء بطاقات جديدة بل يؤدي الى ضبط الدفتر

العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه الى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي

كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم

(1)-رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 261.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك. (1)

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ، ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا ، وعليه ان يتلف الدفتر السابق ويشير الى 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 يتفق الشركاء على توكيل أحد منهم لتسلم هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري (2) .

أما في حالة الضياع بحق المالك الحصول على دفتر اخر يؤشر في البطاقة العقارية وهذا وفقا للمادة 52 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(1) -لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة القضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006-2009، ص 41.

(2) - انظر المادة 47 : المرسوم 63-76 ، مرجع سابق.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره

ملخص الفصل الأول

نلخص هذا الفصل المتعلق بمهية الدفتر العقاري وإجراءات سيره، مدى أهمية هذا الأخير كونه وسيلة تنظيمية للأعمال العقارية والوثائق المستلمة من طرف أصحابها.

وما يستوجب الإشارة إليه أنه لا مجال لتطهير الملكية العقارية باختلاف أصنافها إلا عن طريق إجراء مسح عقاري شامل عبر كافة أنحاء الوطن، على أساس أن المسح العقاري هو السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يمنحه الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء دون مخالفة القوانين السارية المفعول.

وبعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، وجب استصدار الدفتر العقاري الذي يصبح السند القانوني الذي تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد 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 استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم السوق العقارية، لأن كل عقار واضح المعالم محدد لكافة البيانات الجوهرية له يترتب عنه تسليم دفتر عقاري.

الفصل الثاني

حجية الدفتر العقاري

والمنازعات المتعلقة به

.....
حجيتي

الدفتري العقاري و

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

يهدف هذا الفصل إلى توضيح مدى حجية الدفتر العقاري الذي أوجده المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 20 فيفري 1973 ، حتى قبل أن يجد له آلية تجسيد قانونية التي لم ترى النور إلا بعد ما يزيد عن عامين بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي لم ينظم كذلك إلا بعد ما يزيد عن سنة بالمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ونظرا لأن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق الممسوحة ، فأصبح من الضروري معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري فيما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية وما مدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من المنازعات التي عرضت عليه.

لذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث نتناول في المبحث الأول حجية الدفتر العقاري وموقف المشرع و القضاء الجزائري منه بينما نتناول في المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري وموقف المشرع و القضاء الجزائري منه

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في

إثبات الملكية العقارية . (1)

كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي ورد نصها على

النحو التالي : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل

العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية " ، إذ الحصول عليه يمكن صاحب

الملكية من الاحتجاج به في مواجهة الغير ، ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، حيث

سنتناول في المطلب الأول حجية الدفتر العقاري و في المطلب الثاني موقف القضاء

و المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري .

المطلب الأول : حجية الدفتر العقاري

ان الدفتر العقاري يعتبر كسند لإثبات الملكية العقارية نظرا لاحتوائه على مجموعة من

البيانات سواء الموقع أو المساحة أو الحدود، وكذلك تعيين الشخص الذي له حق الملكية

على الوضعية القانونية للعقار، فالدفتر العقاري يعتبر المرجع الجديد والوحيد لإقامة البينة

في شأن الملكية العقارية، وقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبني فريق من

الفقهاء الحجية المطلقة، بينما تبني الفريق الآخر الحجية النسبية، وقد استدل كل فريق إلى

نصوص قانونية أو أحكام قضائية.

(1)-حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، الطبعة العاشرة 2008 ، ص 211.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الفرع الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ويستدلون على ذلك بان الدفتر العقاري، يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني، تتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدًا بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽¹⁾.

وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص ان يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح، ويستدل أصحاب هذا الرأي بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المذكورة أعلاه⁽²⁾.

فهدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني، هو إعطاء الثبوتية المطلقة للحقوق، وما على من يدعي خلاف ما ورد في البطاقة العقارية والدفتر العقاري إلا اللجوء إلى القضاء، حيث نصت المادة 16 فقرة 01 من المرسوم 76-63 أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12-13-14

(1)-خلفوني مجيد ، الدفتر العقاري ، مقال منشور بمجلة الموثق ، العدد 08 ، الجزائر ، 2002 ، ص 15-16 .

(2)- رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 260.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي

تنص على وجوب شهر الدعوى قبل رفعها. (1)

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في كثير من قراراتها ، والتي من بينها القرار رقم

197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28 (2) ، حيث نصت في حيثياتها

على ما يلي : " حيث من الثابت ان القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري

بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74-75

المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 73-32 السابق الذكر، ومن ثمة فإن

القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر

العقاري يكونوا قد أخطؤوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما

يعرضه للنقض والإبطال (3) . " إضافة إلى ما ورد في نص المادة 15 من الأمر رقم

74-75 التي جاء فيها " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في

السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية (4) ، وحسبهم أن تجعل هذه المادة

من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر

(1)-انظر المادة 16 فقرة 01 : المرسوم 76-63 ، مرجع سابق .

(2)-المجلة القضائية ، 2009 ، العدد الاول ، الصادرة عن المحكمة العليا ، ص 249 .

(3)- لخضر القيزي ، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، يومي 27-28/04-2001 ، ص 08.

(4)- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج ر ، عدد92 ، صادرة في 1975/11/18 .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

العيني المأخوذ في التشريعات المقارنة، يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات، لا سيما تلك المتعلقة بحق الملكية.

فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة على الملكية و يعتبر الحق المقيد في موجود ، و عليه لا يمكن الطعن فيه ، لا بدعوى الاستحقاق ، ولا بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان ، فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمّن من المنازعات كما يطمأن المتعاملين فيه . (1)

كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية، بما فيها حق الملكية. فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له من الأطراف، ولا في مواجهة الغير. كل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لأحد الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، وعليه وحتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلا على رافعها ان يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري (2).

ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالّت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد في السجل العقاري ، ولا مجال لاكتسابها بالتقادم .

(1)-أنظر المادة 16 ، المرسوم 63-76 ، مرجع سابق .

(2)-رامول خالد ،المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب ،الجزائر ، 2001 ، ص 97.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

وكل شخص رفع دعوى استحقاق على مالك الحق بالتقيد في السجل العقاري لا تقبل دعواه مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته العقار، وذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري ، و الخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق .
وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني ، هو إثبات حق الملكية عن طريق الدفتر العقاري⁽¹⁾، و تأسيسا بذلك فإن دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق دون غيره .

الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية، أصلية كانت أو تبعية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء، وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري في قوته الثبوتية، لا المطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك، أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذين يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء، في ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين في هذا الترقيم⁽²⁾.

كما ان المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 السابقة الذكر قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني

(1)-لخضر القيزي ، مرجع سابق ، ص 70.

(2)-أنظر المادة 16 ، المرسوم 63-76 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

إذ ان هذه القاعدة لا تعتبر تهديدا لاستقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا، حتى بعد الترقيم النهائي، وأن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا إلا أن يثبت ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه.

المطلب الثاني : موقف القضاء و المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

من خلال الآراء السابقة حول حجية الدفتر العقاري سواء تعلق الأمر بالحجية المطلقة أو الحجية النسبية ، نلاحظ أن أصحاب الاتجاه الأول قد اعتمدوا أدلة واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري ، فكان ينقصها الوضوح و الدقة ، عكس أنصار الاتجاه الثاني الذين اعتمدوا حججا أكثر وضوحا من حيث النصوص القانونية ، ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي تبرز ما ذهبوا إليه ، ومنها أن أعمال المسح العقاري ، و إن كانت مضبوطة بنصوص قانونية ، تدرج فيها أعمال تقنية و قانونية يباشرها موظفون متخصصون فهذه الأعمال التقنية و القانونية غير منزهة عن خطأ و لا حتى الميولات الذاتية التي تنفي عنها صفة الموضوعية ، و عليه فإن حجية الدفتر العقاري المسلم يبقى مرتبط بمدى أحقية المالك في الحق المرتب له بموجب أعمال المسح العقاري . (1)

الفرع الأول : موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

إن ترقيم العقارات الممسوحة باسم المالك لا تستند دائما إلى العقود الرسمية التي تثبت هذه الملكية ، بل هناك حالات يتم فيها ترقيم العقار باسم المالك الظاهر سواء على

(1)-ريحي محمد ، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية عدد 02، 2018 ، ص 316.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق ، و في أحيان أخرى عن طريق شهادة الشهود فقط ، و إعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين .

يؤكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 76 -63 أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري، ومنه الطعن في الحقوق المشهورة .

كما أن أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيود النهائي نسبيا ، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء .

و غاية المشرع من ذلك حماية حقوق الغير حسن النية ، و رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات المسح العام ، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة وذلك لاعتماد الدفتر العقاري على تحريات الأفراد، و في بعض الحالات على بعض سندات الملكية غير الرسمية، وكذلك الحيابة القانونية.

وكذا ما تناولته المادة 33 فقرة 03 من مرسوم رقم 76-63 التي نصت صراحة على أن الأغلاط الواردة في الدفتر العقاري و المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية و التي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية ، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري، (1) أو بناء على طلب حائز السجل العقاري.

(1) - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 120.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

و إذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري ، و ينذره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه ، أما إذا كان التصحيح بناء على طالب المالك ، حائز الدفتر فإن المحافظ العقاري يدعوه لتقديم دفتريه لإجراء التصحيح و إلا رفض ذلك و يمكن تبليغه بقرار الرفض .

مما سبق ذكره يمكن استخلاص ملاحظتين هامتين :

الملاحظة الأولى : لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره وهذا للأسباب التالية :

-إن المدة الممنوحة للطعن في الترقيم المؤقت المحددة بأربعة أشهر(04) أو سنتين (02) غير كافية للتأكد من ثبات حق الملكية لمالك الدفتر العقاري ، ووجب الرجوع على مبادئ القانون العام .

فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم

طبقاً لنص المادة 820 من القانون المدني و هي 15 سنة .⁽¹⁾

-عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 75-74 السالف الذكر تمس كل التراب الوطني ، بمساحة كبيرة وما تحتويه من ملكيات تابعة للخواص وملكيات تابعة للدولة و أملاك وقفية ، و القول بالحجية المطلقة يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق، خاصة في الأملاك التابعة للدولة، و الأملاك الوطنية بالنظر لصعوبة إحصائها و حمايتها .

(1)- الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الملاحظة الثانية : عن القول بقبالية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تتناقض مبدأ الائتمان و الطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري و يجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة و يكون الدفتر العقاري معرض للإلغاء في أي وقت .

ومنه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتر العقاري تتناقض مع حماية الملكية و القول بالحجية النسبية للدفتر العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية يتناقض مع الائتمان العقاري .

و باستقرار مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتر العقاري كالمادة 33 من المرسوم 32-73 و المادة 19 من الأمر رقم 74-75 و المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 ، نجد ان المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة ، على اعتبار أن هذا الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات ، ولا يسلم إلا لصاحب العقار .

ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام و القرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة ، بل يجب على من يدعي ملكية عقار أن يستند في إيداعه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الفرع الثاني : موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري

لقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري ، حيث جاء في القرار 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 مايلى : " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن ان قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل لإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن من الثابت ان القانون على خلاف ذلك ، يعتبر الدفتر العقاري أنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وكذلك المادتين 32-33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم ، مما يعرضه للنقض و الإبطال⁽¹⁾

من خلال القرار المذكور يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري ، لا يكون إلا عن طريق الدفتر العقاري ، الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية

(1) - المجلة القضائية ، 2009 ، العدد الأول ، الصادرة عن المحكمة العليا ، ص 249.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

العقارية بعد إتمام عملية المسح ، وفي حالة انعدام الدفتر العقاري لمدعي الملكية العقارية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا لنص المادتين 13-69 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.(1)

ومنه فحيازة المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة ، لا يمنع الغير من تملك العقار بالتقادم المكتسب ، إذا دامت مدة الحيازة 15 سنة ، وذلك للأسباب التالية : (2)

1- عدم وجود نص قانوني في الجزائر يمنع إكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة ، وهو عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات العقارية .

2-الأصل في اكتساب العقار هو الانتفاع به و استغلاله و أن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد تنازل ضمنا عنه ، وبالتالي فالأولى بملكته مستغله و المنتفع به ، وإلا أعتبر تعسفا في استعمال الحق .

وقد تمت الإشارة إلى ذلك في نصوص المادتين 48 و 49 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

3- إن الحيازة العقارية وفق القانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد ، الاستيلاء ، التركة و الوصية ، الاتفاق ، و الالتصاق بالعقار ، الشفعة.

(1) - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة في 23-04-2008.

(2) - رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 271.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروف عليها ، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية للحقوق في السجل العقاري وقد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري ، فهذه المنازعات يؤول الفصل فيها إلى جهات قضائية مختلفة فمنها ما ينعقد الاختصاص فيها للقضاء الإداري المطلب الأول ومنها ما يؤول للقضاء العادي المطلب الثاني .

المطلب الأول : المنازعات على مستوى القضاء الإداري

تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية في المنازعات الإدارية فهي تختص بالفصل في المنازعات الإدارية التي تكون فيها احد أطراف النزاع هيئة إدارية، وبالتالي فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري سواء فيما يتعلق بمنازعات الترقيم أو ما يتعلق بالتعويض وهذا وفقا لنص المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " لذلك أقر المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم بأن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري إذا كان أحد أطراف النزاع الدولة ، البلدية ، الولاية أو الولايات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الإدارية حيث أبقى على هذا المعيار عند تعديله لهذا القانون بالقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في المادة 800 منه (1).

ولذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في الفرع الأول دعوى إلغاء التقييم العقاري و في الفرع الثاني دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي.

الفرع الأول: دعوى إلغاء التقييم العقاري

يختص القضاء الإداري بالنظر و الفصل في النزاعات المتعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري سواء تلك الناشئة عن عملية التقييم المؤقت للعقار لفائدة الدولة ، وبالتالي اعتراض الخواص عليه و المطالبة بإلغائه ، كما ينعقد له الاختصاص كذلك بصدد الطلبات المقدمة لإلغاء التقييم النهائي.

1- دعوى إلغاء التقييم المؤقت

إن المحافظ العقاري عندما يتلقى وثائق المسح يقوم بمباشرة إجراءات التقييم العقاري للعقار الممسوح ولكل من يريد الطعن في هذا التقييم إبداء اعتراضه على هذه العملية.

فإذا كان الاعتراض بين الأفراد وترتب عن محاولة الصلح فشل المحافظ العقاري بالتوفيق بين أطراف النزاع قام بتوجيههم إلى القضاء من أجل عرض النزاع على القاضي العقاري المختص ، أما إذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة أو من طرف أحد الأشخاص الإدارية العامة بما فيها البلدية أو الولاية بالاحتجاج أن العقار محل التقييم لفائدة الخواص

(1)-علي خوجة خيرة ، المرجع السابق ، ص : 06 .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

يدخل ضمن أملاك الدومين العام للدولة ،فإن عدم التوصل لتسوية النزاع وديا ،يمكن لم له مصلحة في ذلك رفع الأمر إلى القضاء المختص من أجل إلغاء الترقيم المؤقت الذي يؤول الاختصاص بالفصل فيه إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع . (1)

ضف إلى ذلك أن القاضي العقاري يختص بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائم ما بين الخواص طبقا للمادة 516 ق .إ.م.إ وبمفهوم المخالفة عدم وجود أي نص صريح يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الاعتراض على الترقيم المؤقت القائمة بين الخواص و الدولة ،فإن الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري .

ويمكن للخواص مباشرة دعوى إلغاء الترقيم المؤقت الذي تم قيده لفائدة الدولة بمناسبة عملية المسح و إشهار الوثائق في حالة عدم وجود شخص يطالب بحق الملكية على العقار بترقيمه باسم الدولة لمهلة سنتين . (2)

غير أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي يمكنه وقبل انقضاء هذه المهلة إبداء اعتراضه على هذه العملية الذي له دليل أو سند يدعم به إدعاءاته برفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية ، باعتبارها ممثلة الدولة للمطالبة بإلغاء الترقيم الذي تم لمصالح الدولة وعلى العموم يؤول الاختصاص للقضاء الإداري متى كانت الدولة أو أحد أشخاصها

(1)- على عكس قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 66-154 الملغى إثر صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 أين كان يؤول الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة وصفة أطراف النزاع شخص عام أو خاص .

(2)-التعليمة رقم 16 ، المؤرخة في 24 ماي 1998 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

العامة طرفا في النزاع حول الترقيم العقاري المؤقت بصفتها مدعية ومدعى عليها ، وإن كل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليه التقرير برفض الدعوة شكلا و بطلان الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام. (1)

2-دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه، يتمثل في الدفتر العقاري، لذا فمن يريد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريه لفائدة الغير إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

أ: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري نفس الشروط المتعلقة برفع الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا المستثناة بنص خاص وتتمثل هذه الشروط في الشروط العامة والخاصة.

- **الشروط العامة:** إن رفع الدعوى يجب أن تكون من ذي صفة على ذي صفة والتي تشمل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس ملكيته أو حقوقه العينية وذلك وفقا للمادة 13 من ق.إ.م. إ.م. (2)، أما إذا كانت الدولة طرفا في النزاع فيجب تمثيلها إما من

(1)-أورحمون نورة ، المرجع السابق ، ص 224.

(2)- المادة 13 من قانون رقم 08-09 ق.إ.م.إ.م. تنص على ما يلي : " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ، ولا مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون ، يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعى عليه ، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن اذا ما اشترطه القانون ."

الفصل الثاني

حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

طرف الوزير المعني،الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

- **الشروط الخاصة:** أما بالنسبة للشروط الخاصة فتتمثل في شرط الميعاد وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري إذا خول المشرع للأشخاص الحق في التنازع في إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري ويكون ذلك في الآجال المحددة قانونا باعتبار أن هذه المواعيد تحسب كاملة. إضافة إلى شروط الميعاد ضرورة شهر عريضة الدعوى إذ يعتبر شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إجراء إلزامي تترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

أما من الناحية الموضوعية يشترط على المدعي لتأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار، وأسباب إلغاء الدفتر العقاري تتمثل فيما يلي:

* عيب انعدام السبب.

* عيب عدم الاختصاص.

* عيب المحل وهو مخالفة القانون.

* عيب الشكل والإجراءات.

(1)-رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراة تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014 ، المرجع السابق،ص289.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

* عيب الانحراف بالسلطة والتعسف فيها

ويكون أيضا المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم لصالحه، فيتعين على كل من له مصلحة في طلب إلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التدليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير، كذلك إذا كان تسليم الوثائق مبنيا على وثائق مزورة (1).

ب- الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

لا تكاد تخلو عمليات الترقيم النهائي من المنازعات التي قد تثار، سيما ما تعلق منها بإلغاء الدفتر العقاري وهو الأمر الذي تظن إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المشار إليه آنفا، وبالتالي فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم إداريا وإنما يكون الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية.

إلا أنه من الناحية العملية ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة، الذي عالجه الاجتهاد القضائي لكل من مجلس الدولة والمحكمة العليا على أن انعقاد الاختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية ووكالة المسح طرفا في النزاع، لذلك سوف نحاول من خلال هذه النقطة أن نخرج إلى الجهة القضائية بإلغاء الدفتر العقاري (2).

(1) - اورحمون نورة ، المرجع السابق ، ص 232 .

(2) - الدكتور جبار جميلة ، المرجع السابق ، ص 12 .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

- اختصاص القضاء العادي بالنظر في القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري

يثير الدفتر العقاري الكثير من المنازعات القضائية باعتباره سند مثبت للملكية إذا تعلق الأمر بأشخاص يحكمهم القانون الخاص والذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء الى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا لنص المادة 1/40 من ق. إ. م. إ(1).

وبالتالي فهذا النوع من المنازعات قد يكون مرتبط بالحقوق العينية العقارية التي يثبتها الدفتر العقاري أو ترفق أثناء رفع دعاوى الرجوع في الهبة وكذلك الحال في دعوى الشفعة وهنا الدفتر العقاري ما هو إلا وسيلة إثبات، لذلك فالقضاء العادي تعرض أمامه القضايا يقدم الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية أما مسألة إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء العادي فإننا لاحظنا في الجانب العملي أن هناك بعض الدعاوى المرفوعة في هذا المجال ترفض لعدم التأسيس تارة وعدم الاختصاص تارة أخرى (2).

لكن بالرجوع إلى نص المادة 802 من ق. إ. م. إ نجد أنها تضمنت استثناءات، حيث يمكن أن يكون أحد أطراف النزاع شخص إداري ومع ذلك يؤول الاختصاص إلى القاضي

(1) - المادة 1/40 من ق. إ. م. إ / تنص على ".... في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

(2) - مراحي ريم ، دور المسح العقاري إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تبسة ، 2007 ، ص 175.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

العادي وذلك في حالتين هما: حالة مخالفات الطرق وحالة المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لأحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية (1).

ج- آثار إلغاء الدفتر العقاري

إذا نجح المدعي العام في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك ، وتبعا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع ، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك وفقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسليم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك (2) .

(1)-بومجان حنان ، المرجع السابق ص : 160 .

(2)-صفاوي سليمة ، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2018 ، ص: 297.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الفرع الثاني : دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

قد لا يتحصل المستفيد من عملية المسح العقاري على السند الذي يثبت ملكيته لحصول مانع قانوني يحول دون ذلك، مما يؤدي إلى صدور قرار برفض الإيداع أو الإجراء من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً، كما قد يظهر شخص آخر يدعي أحقيته بملكية العقار المملوك بموجب دفتر عقاري، هذا الأمر أدى بالمشرع الجزائري إلى إقرار مبدأ قابلية الطعن في قرارات المحافظ العقاري، هذا ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً⁽¹⁾"، إذا تختلف الجهات القضائية التي تفصل في الموضوع باختلاف النزاع المعروض عليها وهذه المنازعة قد تكون حول الحقوق في السجل العقاري أو قد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

1-أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الأمر 75-74: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في

(1)- الدكتور رحايمية عماد الدين ، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة ، عدد01، الجزائر، 2017 ، ص 30 .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير⁽¹⁾.

يفهم من هذه المادة أنه 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 الاختصاص القضائي للفصل فيها الى الغرفة الإدارية المحلية ، كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف 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. وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان ، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية قائمة ، وهنا تعتبر مسؤولية قائمة على أساس خطأ الغير و هو الموظف التابع لها

(1) - شنتاوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2008 ، ص 172.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

الذي ارتكب الخطأ حال تأدية وظيفته دون أن يكون متعمد في ذلك الخطأ ، فإنه يكون خطأ
مصلحي إداري تتحمله الدولة. (1)

2-ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

يجب على المضرور أن يراعي ميعاد رفع دعوى التعويض المنصوص عليها في
نص المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر، أي ان ترفع في أجل عام يحدد ابتداء
من اكتشاف الفعل الضار فإذا تبين للشخص خطأ المحافظ العقاري أو تضرر بسبب هذا
الخطأ كان له الحق في رفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى طلب التعويض. (2)

أما بخصوص تقادم الدعوى يكون بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ
فإذا مرت هذه المدة من تاريخ إصدار المحافظ العقاري للقرار غير المشروع أو بعبارة أخرى
لارتكابه لخطأ مصلحي، ولم ترفع الدعوى ضده تقادمت هذه الأخيرة أي سقط حق الشخص
المضرور من رفع دعوى التعويض ليطلب تعويضا عادلا ومنصفا عن الضرر.

المطلب الثاني : المنازعات على مستوى القضاء العادي

خلال سريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري قد تنثور نزاعات حول الإجراءات الأولية
المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقيق في الملكية, مما يؤول الاختصاص فيها

(1)- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 215.

(2)- جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 215.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

للقاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص، على أن يكون للقاضي الجزائي اختصاصه بالتدخل بصدد الأخطاء التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الأول : اختصاص القاضي العقاري

إن فشل الجهات الإدارية في محاولة التوفيق بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أمامها، سواء تلك المتعلقة بعملية المسح العام أو تلك الناشئة بصدد الترقيم المؤقت مما يفتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص لفض النزاع، ويكون القاضي العقاري صاحب الاختصاص في هذا المجال⁽²⁾.

01-الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: "يعطى أجل 3 أشهر فيمال يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً....".

وبالتالي في حالة عدم التوصل إلى اتفاق وحل النزاع ودياً من طرف لجنة مسح الأراضي فإن ذلك يفتح المجال لإثارة الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانوناً، من حيث احترام قواعد الاختصاص القضائي وأحكام المادة 13 من ق.إ.م.إ من حيث توافر شرط الصفة والمصلحة مع التقيد بميعاد 3 أشهر من تاريخ

(1)-أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 2016.

(2)-سعود أمين بركات، آثار القيد في التسجيلات العينية، المجلة القضائية، العدد 02، 1995، ص 54.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف, من أجل رفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع⁽¹⁾.

02-الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

قد يحدث أن لا يقدم أي اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني , إلا أن هذا لا يمنع من إبداء الاحتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم التي تختلف مدتها حسب نوع الترقيم.

فإذا قدم للمحافظ العقاري سندات رسمية كان الترقيم نهائيا, أما إذا قدمت له سندات لا ترقى إلى العقود الرسمية, ففي هذه الحالة يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر أو الترقيم لمدة سنتين .

ولكن من يرغب في الاعتراض على هذا الترقيم له الحق في إبداء اعتراضه, وفي حال فشل المحافظ العقاري في الصلح بين الأطراف المتنازعة يؤول الاختصاص للقاضي العقاري على أن يتم رفع دعوى في غضون 6 أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح⁽²⁾.

الفرع الثاني : اختصاص القاضي الجزائي

(1)-قانون رقم 09/08 , يتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية , مرجع سابق .

(2)- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 , المتضمن تأسيس السجل العقاري , مرجع سابق . ص 2016.

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

حسب ما تقتضي به القواعد العامة, تكون الدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها وجبر الضرر بتقديم ملائم للمضرور, إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيماً وشكل خطأ تقصيرياً في جانب المحافظ العقاري⁽¹⁾. لذا فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إتيان سلوك إيجابي من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني, كأن يقوم باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المثبتة من عملية المسح ببيانات أخرى لفائدة شخص آخر وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي, فهو معاقب عليه بموجب قانون العقوبات⁽²⁾.

بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من ق.ع تنص على انه " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويراً في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها , إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات ... " ⁽³⁾.

كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلبي عن طريق الامتناع عن أداء التزام قانوني , كامتناعه عن تسلم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري

(1)-أنظر المادة 3/23 من الامر رقم 74-75 , المتضمن اعداد مسح الأراضي العام , مرجع سابق .

(2)-حاجي نعيمة , مرجع سابق , ص 101.

(3)- الأمر رقم 66-156 , المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل: 8 يونيو سنة 1966 , المتضمن قانون

العقوبات ج.ر , عدد 49 الصادرة في 11/06/1966 معدل ومتمم .

الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به

ملخص الفصل الثاني

من خلال بحثنا توصلنا إلى أنه لا مجال لإثبات الملكية العقارية أو حمايتها إلا عن طريق الاعتماد على الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً ، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (1).

حيث تجدر الإشارة إلى أن الدفتر العقاري أصبح كذلك حجة أمام الجهات القضائية لإقامة الدليل والإثبات.

كما يجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منح مالك الدفتر العقاري صلاحية الطعن في قرارات المحافظ العقاري المختص إقليمياً إذا دعت الضرورة إلى ذلك. غير أن ما يتوجب الإشارة إليه، ان المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري ضد إمكانيات اللجوء إلى القضاء لطلب إغائه، كما أنه لم يحدد أجل زمني معين لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

(1)-الأمر رقم 74-75 ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ، مرجع سابق .

رضائمه

الختاتمة

نتيجة العيوب المساوى التي حملها نظام الشهر الشخصي وخاصة في تطهير الملكية العقارية من العيوب الشائبة، انتهجت الجزائر نظام الشهر العقاري العيني بموجب الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية وهذا من اجل القضاء على عيوب النظام السابق الذكر ولو بصفة نسبية، وذلك نظرا لتشعب القوانين ومشاكل العقار والنزاعات التي تثار بشأنه، وذلك بموجب حججه التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

ويعد الدفتر العقاري الناتج الحاصل من العمليتين الفنية والقانونية، التي سهرنا عليها كل من مصالح المسح العام للأراضي للولاية والمحافظ العقاري المختص إقليميا، وهو الوسيلة المطهرة للعيوب الشائبة للعقار الممسوح، وتعتمد عليه الجهات القضائية لإقامة الدليل، ومعرفة الحقيقة لفض النزاع وإثبات الملكية، كما يعتبر ذو قيمة قانونية مميزة كسند للملكية نتيجة الإمكانيات المادية والبشرية المسخرة للعمليات القائمة للوصول إليه، من خلال مصالح المسح العام للأراضي والمحافظات العقارية، ولهذا لا يمكن التقليل من شأنه وجعله عرضة لإعادة النظر فيه أمام القضاء.

ورغم الحجية التي أولاها المشرع الجزائري للدفتر العقاري إلا أنه تثار الكثير و العديد من النزاعات بشأنه، مما يستدعي اللجوء الى القضاء لحل هذه النزاعات، وهذا ما يدفعنا إلى البحث عن الحلول للخروج من النزاعات ومن اهمها ما يلي :

الختاتمة

1* التعريف بالعملية المسحية وأهدافها من خلال حملات التحسيس والتوعية عبر كل وسائل

الإعلام: السمعية والبصرية والمكتوبة، من أجل تنوير الراي العام بأهمية عملية المسح.

2* يجب تحديد وتطوير المحافظة العقارية وهذا أمر ضروري باعتبارها أحد الآليات

الأساسية والضرورية في عملية الحفظ العقاري، وهذا مزامنة وموازة مع التطورات التي تطرأ

على نظام السوق والمعاملات ومدى سرعتها ودقتها.

3* إعادة النظر في سلطات المحافظ العقاري ، خاصة في مرحلة التقييم المؤقت من خلال

توسيع هذه السلطة مع مصالح المسح مباشرة ، وذلك فيما يخص التصحيح والتسوية

للعقارات المسجلة في الحساب المجهول لغياب أصحابها عند طلب ذلك لربح الوقت ، وكسر

الحواجز بين المواطن ، والمحافظ العقاري ، ومعرفة التسوية ، والمتابعة بدلا من التوجه

لمديرية الحفظ العقاري للولاية ، ومباشرة التحقيق ومراسلة الإدارات المعنية ، ثم أمر المحافظ

العقاري بالتسوية ، فهذا يأخذ وقت طويل من جهة وعدم المعرفة الحقيقية لصاحب العقار

من جهة أخرى ، كما أن مديرية الحفظ العقاري تصب فيها جميع طلبات الولاية والمحافظات

العقارية التابعة لها .

4* التنسيق بين اعمال مديرية مسح الاراضي ومديرية الحفظ العقاري ، وتكثيف اللقاءات بين

أعوان لكلا المديريتين ، حتى لا يشوب هذه الأعمال تناقضات في الميدان .

5* بما ان المحافظ العقاري يلعب دورا هاما في استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق

الأفراد، فالمسؤولية التي تقع على عاتقه تعد مسؤولية ثقيلة ، لا تتطلب فقط الاقدمية و الرتبة

الختاتمة

, بل كذلك مستوى التحصيل العلمي, إذ من المفروض اشتراط أن يكون من حاملي شهادات ليسانس حقوق إضافة إلى تكوين متخصص في مجال القانون العقاري , مع توفير له الحماية القانونية الكافية , التي تمكنه من مواجهة الضغوطات التي تمارس عليه أثناء تأديته لوظيفته.

6* ضرورة التفريق بين مجموعة من المصطلحات من بينها القيد، الترقيم والتسجيل، بحيث الترقيم يعتبر كمرحلتين إجرائيتين لتسليم الدفتر العقاري، أما التسجيل فهو إجراء يتم لتثبيت ونقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية، بينما القيد فهو إجراء ينتج عنه تثبيت الحقوق العينية التبعية.

7*مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري وإعادة النظر في كل ما يتعلق بالتعديل او الإلغاء إذا استوجب ذلك حتى يكون مناسب للوضع الاقتصادي الجديد والمتطور.

8 * ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل كل الشبهات والغموض فيما يخص النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري وكيفية حلها.

9 * وجوب سن نص قانوني وتفعيله ميدانيا، يحدد من خلاله المدة القانونية الواجبة لشهر حق الإرث تحت طائلة العقوبات المدنية والجزائية للورثة، لعدم بقاء الملكية العقارية باسم المورث.

الـخاتمة

10* رغم ان المشرع الجزائري امتاز بأخذه بنظام الشهر العقاري العيني، إلا ان هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا أزيح كل من شأنه الإخلال بالمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام خاصة وان هذه المبادئ تعد الاسس المتينة التي تدعم الثقة في التصرفات العقارية وتضمن استقرار الملكية العقارية، حتى يتسنى الجزم بتبني المشرع الجزائري النظر فيما تضمنه نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري من مبادئ مع ما يقوم عليه نظام الشهر العيني. فقد أخذ التشريع الجزائري بمبدأ التخصيص الذي يتخذ العقار كعنصر ثابت أساسا لشهر التصرفات القانونية الواردة على هذا الأخير ، حتى تسهل عملية البحث عن الملاك الحقيقيين للحقوق العينية ، كما جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية فهو الذي ينشئها ، يعدلها ، ينقلها أو يزيلها ، كما لا يمكن الاحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري استنادا إلى مبدأ القيد المطلق ، كما أخذ بمبدأ الشرعية ، وألزم المراجعة الدقيقة السابقة لعملية الشهر فلا يقيد الحق العيني العقاري إلا بعد تنقيته من كل شائبة ليكون السجل العقاري عنوانا للحقيقة .

إلا أنه يعاب على النظام العقاري الجزائري عدم أخذه بمبدأ القوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة ، ذلك ان المادة 16 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري عن طريق القضاء ، دون تحديد أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني بمدة ستة أشهر بالنسبة للترقيم المؤقت وعدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط يجعلنا نحتكم الى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة بخمسة عشر سنة ، ومن

الـخاتمة

شان ذلك أن يبقى حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا طيلة هذه المدة , مما ينجم عنه دون شك ضعف الائتمان العقاري , والتقليل من مصداقية وثائق المسح التي أحدثتها اللجان , والتي عمدت على الحصر الدقيق لكافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار المسح والذي استفاد صاحبه من الترقيم النهائي .

وخلاصة لكل ما ذكر في هذا العنصر أقترح إعادة النظر في نص المادة 16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري بجعل الترقيم النهائي فيها غير قابل للنزاع فلا يبقى أمام المالك الذي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض.

وكخلاصة أخيرة واستنتاج نهائي يمكن أن نقول انه لا مجال لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وختاما لكل ما تطرقنا إليه في هذا البحث نأمل أن نكون قد أظهرنا ولو جانب صغير من النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

أولاً : المصادر

I-القوانين و الأوامر

- 1-قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جر 55، صادرة في 27 سبتمبر 1997
- 2-قانون رقم 06-02، مؤرخ في فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14 مؤرخة في 08 مارس 2006.
- 3-قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جر عدد 15، صادرة في 28 فيفري 2007.
- 4-قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.
- 5-أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، جر عدد 49، صادرة في 11 جوان 1966، معدل ومتمم.
- 6-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جر عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 7-أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جر عدد 92، صادرة في 18 نوفمبر 1975.
- 8-أمر رقم 06-03، مؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، صادرة في 16 يوليو 2006.

II- النصوص التنظيمية

- 01-مرسوم تنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976.
- 02-مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976.
- 03-مرسوم تنفيذي رقم 92--134، مؤرخ في 07 أبريل 1992، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62، متعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، صادرة في 08 أبريل 1992.
- 04-مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 13، صادرة في 09 مارس 1994.
- 05-قرار المحكمة العليا رقم 44800 ، المؤرخ في 14-05-2008 ، مجلة المحكمة العليا عدد خاص ، الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية ، الجزء الثالث 2010 .
- 06-التعليمية رقم 16 ، مؤرخة في 24 ماي 1998 ، متعلقة بتسيير مسح الأراضي العام والترقيم العقاري ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية .

ثانيا : المراجع

I- باللغة العربية

*المؤلفات و الكتب

- 01-السعيد أبو الخير، القانون الإداري، دون مكان النشر، طبعة 2008.

قائمة المراجع والمصادر

- 02-العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
- 03-بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 1-حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- 2-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، 1990.
- 3-معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 1989.
- 4-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، طبعة 2009. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 5-علي سليمان، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة 2003.
- 6-عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2005 .
- 7-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري "في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع" الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 8-عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، النزاعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

قائمة المراجع والمصادر

9-رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب،الجزائر،2001.

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

* الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه

1-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو،2012.

2-صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2018.

ب- مذكرات الماجستير

1-أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاءالجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012 .

2- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قسم قانون خاص ، فرع قانون عقاري ، جامعة الإخوة منتوري، 2010.

3-بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة، 2009.

قائمة المراجع والمصادر

- 4-حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2003.
- 5-مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي تبسة ، 2008.
- 6-مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الإدارة والمالية ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة بن عكنون 2006.
- 7-رمول خالد،المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، الفرع العقاري والزراعي ، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000 .
- 8-رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر،باتنة،2009.

ج- مذكرات الماستر:

- 1- شوابية أمال وزرقان مروى، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة قالمة، 2015-2016.
- 2-عماري فوزية وبوبعاية مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2015.

د-مذكرات لنيل إجازة القضاء:

قائمة المراجع والمصادر

1-صادقي نبيلة،الدفتري العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2009/2006.

2-لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2009/2006.

* المقالات

1 - جبار جميلة، الدفتري العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون، عدد 27، 2015.

2-ربحي محمد، حجية الدفتري العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد 02، 2018.

*الملتقيات والأيام الدراسية

1-بن عائشة نبيلة، مداخلة تحت عنوان " مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية،الجزائر،2011.

2- دليلة جلايليه، مداخلة تحت عنوان " دور المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية،الجزائر،2011.

قائمة المراجع والمصادر

3-علي خوجة خيرة، مداخلة بعنوان " اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري «، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدية، يومي 27 و28 أفريل، 2011.

4-لخضر القيزي، مداخلة بعنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري "، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدية، يومي 27 و28 أفريل، 2011.

II - باللغة الأجنبية

1. -ALLOUM Mohand tahar, le Régime Foncier en Algérie, Impression Moderne, Alger, 2005.
2. b-LOTFI Ramdani, Livret Foncier, Algérie, 2014, www.Lkeria.com
3. c-PHILIPPE Simler, PHILIPPE Del becque, Droit Civil "Les Sûretés - La Publicité Foncière" ,2eme édition, France Dalloz, 1995.
4. d-RAYNAUD PIERRE, MARTY Gabriel, Droit civil"Les Sûretés - La Publicité Foncière" ,2eme édition, Sirey ,paris, 1971.

III-مواقع الانترنت

2-www..Lkeria.com

3-www.librairiedialogues.fr

فهرس المحتويات

	تصريح شرفي
	شكر وعرافان
	الإهداء
06	مقدمة.....
11	الفصل الأول ماهية الدفتر العقاري و إجراءات سيره
13	المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري.....
13	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
14	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
16	الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري
18	الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري
19	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
20	الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري.....
23	الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري.....
26	المبحث الثاني: إجراءات سير الدفتر العقاري.....
26	المطلب الأول: مرحلة الإجراءات المادية والتقنية لعملية مسح الأراضي لإعداد الدفتر العقاري
27	الفرع الأول: الإجراءات الافتتاحية لعملية مسح الأراضي العام.....
30	الفرع الثاني: التجسيد الميداني للعمليات التقنية.....
33	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.....
34	الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري.....
41	الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....
43	ملخص الفصل الأول.....

44	الفصل الثاني حجية الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة
46	المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري وموقف المشرع و القضاء الجزائري منه...
46	المطلب الأول : حجية الدفتر العقاري.....
47	الفرع الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري.....
50	الفرع الثاني :الحجية النسبية للدفتر العقاري.....
51	المطلب الثاني : موقف القضاء و المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري....
51	الفرع الأول : موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري.....
55	الفرع الثاني : موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري.....
57	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري.....
57	المطلب الأول : المنازعات على مستوى القضاء الإداري.....
58	الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.....
65	الفرع الثاني : دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي.....
67	المطلب الثاني : المنازعات على مستوى القضاء العادي.....
68	الفرع الأول : اختصاص القاضي العقاري.....
70	الفرع الثاني : اختصاص القاضي الجزائي.....
72	ملخص الفصل الثاني.....
73	الخاتمة
80	قائمة المصادر و المراجع

ملخص

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري-النظام القانوني-التشريع الجزائري-الحجية النسبية.

نظرا للأهمية الكبيرة التي يحوزها العقار في تنمية الاقتصاد وتثبيت الملكية العقارية ، حدد المشرع الجزائري نظام قانوني يحتوي على مجموعة من الوسائل القانونية والطرق التي تثبت الملكية العقارية من بينها الدفتر العقاري الذي ظهر كأثر من الآثار المهمة لعملية الشهر العيني للعقارات ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية في الأراضي الممسوحة ، والذي يصدر من المحافظة العقارية وذلك بعد إتمام الإجراءات المادية والقانونية المتعلقة بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وبالتالي فالمنازعات التي تثار بشأن الدفتر العقاري فيما يتعلق بدعوى الإلغاء ودعوى التعويض فإن الاختصاص يؤول للقضاء.

وفي ظل النظام القانوني للدفتر العقاري يتبنى المشرع الجزائري خيار الحجية النسبية وهذا طبقاً لمبدأ حماية حقوق الآخرين.

Résumé

Mots Clés :le livret foncier-système juridique-législation algérienne-relativement authentique.

En raison de la grande importance de la propriété dans le développement de l'économie et l'établissement de la propriété ,le législateur algérien a identifié un système juridique qui contient un ensemble de moyens légaux et de méthodes permettant de prouver l'immobilier y compris le livret foncier ,qui est apparu comme un impact important du publicité réelle du bien immobilier, est la seule preuve de la propriété du terrains, dans les terrains cadastrés.

Qui est délivré par la conservation foncière après l'achèvement des procédures matérielles et légales liés au processus d'enquête générale des terrains et la mise en place du cadastre , et donc les conflits qui se posent sur le livret foncier pour avoir à l'égard de l'annulation et revendiquant demanded'indemnisation, la compétence d'interpréter la magistrature.

Dans le système juridique du droit immobilier, le législateur algérien a retenu l'option de l'authenticité relative du livret foncier, conformément au principe de protection des droits des tiers.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ