

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان الحقوق

تخصص: قانون إداري

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

# إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتري العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ (ة)

حميدوش آسيا

إعداد الطالب

صالح محمد

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
ضريفي نادية		رئيسا
حميدوش آسيا		مشرفا ومقررا
بوقرة العمريّة		ممتحنا

السنة الجامعية 2022 - 2023

ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 صفر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد بوضياف المسيلة

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): محمد صالح الصفة: طالب، أساذ، باحث طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 209161146 والصادرة بتاريخ 2023/04/27  
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية الحقوق  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة/لتخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري  
في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/06

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" وَقُلِ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ

وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ

وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ "

صدق الله العظيم

(التوبة-105)

## شكر وعرفان:

بداية أحمد لله الذي هدانا لإنجاز هذا العمل وأشكره، جميل أن يكون الشخص على عتبة التنوير والأجمل من ذلك أن يجد حوله أشخاصا في بناء معارفه فلا يجد ما يقدمه لهم سوى عبارات الشكر والتقدير والاحترام، لذا أتوجه بجزيل الشكر والعرفان للدكتورة الفاضلة " آسيا حميدوش" على قبولها الإشراف على هذا البحث، ورحابة صدرها التي لم تبخل عليا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة طيلة مدة الإشراف.

كما أتقدم أيضا بالشكر الخالص "لأعضاء لجنة المناقشة" المحترمة، التي قبلت تحمل عبء مراجعة هذا العمل، وتصويب أفكاره وأخطائه، بما تراه مناسب وملائم، وعلى قبولها مناقشة هذا البحث.

ولا يفوتني في هذه الصفحة أن أشكر أيضا جميع أساتذتي الأفاضل في كلية الحقوق جامعة المسيلة، وإلى كل من مد لي يد المساعدة ودلني على طريق الصواب.

**والله ولي التوفيق**

## الإهداء:

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعد محمد صلى الله عليه وسلم، اللهم إني أسألك خير المسألة وخير الدعاء، وخير النجاح وخير العلم، وخير العمل وخير الثواب وخير الحياة وخير الممات...أما بعد:

باسم الحب والمعزة أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

أبي وأمي والذي من قال فيهم الله تعالى: ﴿وَخَفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾. الإسراء 23.

كما أهدي هذا العمل لكل من قاسموني حياتي وكان وجودهم امتدادا لسعادتي

إلى إخوتي وأخواتي (نور الدين، قويدر، حبيبة، أمينة).

إلى روح صديقي رحمه الله "سمير بن عيسى" الذي توفي مؤخرًا وأن أنجز هذا العمل، ولكافة

أصدقائي (صهيب، حمودة، زكرياء، أيمن، أسامة، عبد السلام، بوشريط)، وللنادي الرياضي

لكرة اليد "وداد سيدي عيسى".

## أهم المختصرات:

ع	:	عدد
ج ر	:	جريدة رسمية
الخ	:	إلى آخره
م	:	مجلد
ط	:	طبعة
ص	:	صفحة
ص ص	:	صفحة صفحة

# مقدمة

يعتبر موضوع العقار في الدراسات الحديثة من بين أهم المواضيع التي تستقطب الباحثين بمختلف رتبهم وأصنافهم، وذلك راجع للتطور الكبير للمدلول العقاري في مختلف دول العالم عموماً، وخصوصاً في الجزائر، فتعددت العقارات وتنوعت في جميع الميادين، فنجد أن هنالك عقار صناعي، عقار اقتصادي... الخ، ونظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها هذا العقار في وقتنا الحاضر في تحقيق التطور والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، فإنّ المشرع الجزائري حرص على حمايته بواسطة ترسانة من القوانين التي تضبطه وتنظمه بكيفية قانونية.

وكما هو معلوم فإن الطبيعة البشرية للفرد جُبلت على حب التملك منذ الأزل، ولعل مجال التملك العقاري على وجه الخصوص يُعد أهم وأكبر جانب، ما يجعل الملكية العقارية للشخص تحظى بعناية خاصة.

وفي سياق الحديث عن الملكية العقارية فيمكن أن نعرف هذه الأخيرة على أنها هي تلك السلطة التي يمارسها صاحب العقار على عقاره بدون واسطة وبصفة مباشرة، بحيث أنه يستطيع بموجبه أن يتصرف فيه وأن يستعمله ويستغله في إطار القوانين والأنظمة المعمول بها. ويرتكز نظام الملكية العقارية في الجزائر على قاعدة مفادها الإثبات، والذي هو تأكيد الحق بالدليل، وذلك تجنباً للنزعات ومختلف المشاكل الواقعة على العقار الذي قلنا أنه ذو أهمية بالغة، هذا وتتعدد وتتوغل وسائل وطرق إثبات الملكية العقارية في الجزائر، ومثال ذلك السندات العرفية التي تطورت هذه الأخيرة على الوضع التي كانت عليه أي قبل صدور قانون التوثيق، الذي يعد المرجع الأساسي لها ومن ثمة فإن كل التصرفات الخاصة بالعقار لا بد من أن تدرج في إطار رسمي، كما نجد السندات التوثيقية التي تعتبر من المحررات التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها، ويمكن أن تتخذ عدة أشكال كالسندات التوثيقية والسندات الإدارية والأحكام القضائية، بالإضافة للعديد من طرق الإثبات وذلك في سبيل لتطهير الملكية العقارية . ولعل من بين أهم الوسائل المثبتة للملكية العقارية نجد الدفتر العقاري الذي نص عليه المشرع بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وتُشكل فكرة إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري إشكالات عديدة على مستوى الساحة القانونية، وهو الموضوع الذي أفاض الكثير من الحبر بين وسطاء القانون ولعل من بين الإشكاليات التي يمكن أن نصوغها انطلاقاً مما سبق لهذا الموضوع:

- إلى أي مدى يمكن اعتبار الدفتر العقاري وسيلة لإثبات الملكية العقارية في

### التشريع الجزائري؟

هذا وتتسق عن الإشكالية المطروحة أعلاه جملة من التساؤلات الفرعية والتمثلة في: ما هو مفهوم الملكية العقارية؟، فيما تتمثل طرق إثبات الملكية العقارية؟، ما ماهية الدفتر العقاري؟، كيف يتم إعداد الدفتر العقاري وما هي حججه في إثبات الملكية العقارية؟ تكمن الأهمية القانونية لموضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، في تبيان النظام القانوني للملكية العقارية وتعزيز ثقافة قانونية في الجانب المتعلق بها، بالإضافة إلى معرفة الدور الكبير الذي يلعبه الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ومعرفة كذلك مختلف الإجراءات المادية والقانونية التي يمر بها الدفتر العقاري إلى غاية تسليمه.

وتهدف دراسة موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في التشريع الجزائري إلى:

- إبراز مختلف التعاريف الخاصة بالملكية والعقار كل على حدي، بالإضافة إلى

تحديد الأصناف المتعلقة بالملكية العقارية.

- تحديد طرق إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة والغير ممسوحة.

- تحديد مفهوم كل ما يتعلق بالدفتر العقاري في إطار الماهية.

- البحث في مختلف الإجراءات التي يمر بها الدفتر العقاري في إعدادة، بالإضافة

إلى معرفة الحجية التي يتمتع بها سالف الذكر.

ومن بين أهم الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هو أنه موضوع يثير الكثير من الإشكالات والتساؤلات التي تحتاج إلى إجابات، بالإضافة على ذلك أنه يحظى بأهمية كبيرة في

الوسط الاجتماعي الجزائري، ومن بين المبررات أيضا هو معرفة مدى حجية الدفتر العقاري في الإثبات.

ولدراسة موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري اعتمدنا المنهج التحليلي يتخلله الوصفي، فأما المنهج التحليلي اعتمده من خلال تحليل مختلف المواد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية والدفتر العقاري وهو منهج لا يمكن الاستغناء عنه في الدراسات القانونية، أما المنهج الوصفي فاعتمدنا عليه في الربط في كل ما يتعلق بالدفتر العقاري بالملكية العقارية. وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدنا الخطة الثنائية المتكونة من فصلين، تناولنا في (الفصل الأول) ماهية الملكية العقارية، والذي قُسم بدوره إلى مبحثين، يتناول (المبحث الأول) مشتملات عامة حول الملكية العقارية ومختلف أصنافها، و(المبحث الثاني) طرق إثبات الملكية العقارية.

في حين خصصنا (الفصل الثاني) لحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، والذي قُسم كذلك إلى مبحثين، حُصص (المبحث الأول) لدراسة ماهية الدفتر العقاري، أما (المبحث الثاني) فتطرقنا فيه لإجراءات إعداد الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية.

لنلخص في الأخير إلى خاتمة للموضوع، تضمنت مجموعة من النتائج والاقتراحات حول الموضوع.

# الفصل الأول:

ماهية الملكية العقارية

تحتل الملكية العقارية بصفة عامة حسب اعتقاد الكثير من الحقوقيين منزلة سامية في مختلف دساتير وقوانين دول العالم، وذلك من خلال النصوص القانونية والمراسيم والأوامر المختلفة الخاصة بالشق العقاري للملكية العقارية، والتي تصب مجمل قواعدها في المساس بمختلف جوانب الملكية العقارية من اجل ضبطها وحمايتها من المعتدين عليها بمختلف الطرق. و جدير بالذكر في موضوع الملكية العقارية أن نقول، أنّ المشرع الجزائري لم يترك هذه الأخيرة أمرا اعتباطيا، بل نظمه وضبطه بمجموعة من القوانين التي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر نظرا للشساعة والتشعب الذي يحظى به سالف الذكر ( الملكية العقارية )، مثال ذلك: القانون رقم: 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاريين، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995<sup>1</sup>، وكذلك القانون رقم: 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم: 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008<sup>2</sup>، إضافة إلى القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري<sup>3</sup>، وإلى غير ذلك من القوانين ذات صلة بموضوع الدراسة.

ولعل الوقوف على مصطلح ماهية الملكية العقارية بوجه عام، يقضي منا دراسة هذه الأخيرة على كافة المستويات العلمية الخاصة بها نظرا للقيمة والأبعاد التي يشتمل عليها كل مصطلح منها، وكذلك المميزات والخصائص التي تحظى بها وتميزها عن غيرها وهو ما دفعنا

---

<sup>1</sup> القانون رقم: 25/90 المؤرخ 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم بموجب أمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، الصادرة في 27/09/1995.

<sup>2</sup> القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52، الصادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، ع 44، الصادرة في 03/08/2008.

<sup>3</sup> القانون رقم: 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. ج ر، ع 15، الصادرة في 28/02/2007.

لجمعها تحت راية (المبحث الأول) بعنوان "مشمات عامة حول الملكية العقارية ومختلف خصائصها"، أما بخصوص الجانب المتعلق بالأصناف المتعددة للملكية العقارية فإنّ المشرع الجزائري قد ذكر عدة أصناف تدخل في باب الملكية العقارية، إضافة إلى الحماية المتعددة التي كفلها لها في سبيل المحافظة عليها لأصحابها وهو ما سنتطرق له بالتفصيل في (المبحث الثاني) تحت عنوان "أصناف الملكية العقارية والحماية الخاصة بها".

## المبحث الأول: مشمات عامة حول الملكية العقارية ومختلف أصنافها

تعتبر الملكية العقارية من المواضيع والمجالات ذات الأهمية البالغة في مختلف الأوساط سواء كانت اجتماعية أم اقتصادية وغيرها... على وجه العموم، وهو ما يتضح جليا في ارض الواقع، كما يمكن اعتبارها أنها مادة أساسية وجوهرية في النظام القانوني الجزائري على وجه الخصوص.

و"الملكية العقارية مصطلح واسع يتطلب تحليلا لمدلولات تركيبته المكونة لمجموع الأملاك المصنفة كعقارات ذات طبيعة خاصة، كما يشمل الطبيعة القانونية لها...<sup>1</sup>".

ولذلك سنتناول في (المبحث الأول) القائم على مشمات عامة حول الملكية العقارية ومختلف أصنافها، لمفهوم الملكية العقارية في (المطلب الأول)، وكذلك لأصناف الملكية العقارية في (المطلب الثاني) وكل هذا سنتطرق له بالتفصيل فيما هو قادم .

### المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية

وجب الإشارة في هذا المطلب إلى أن الملكية العقارية هي كلمة مركبة من مصطلحين في غاية في الأهمية، أولهما "الملكية" وثانيهما "العقارية" يوجبان الوقوف عندهما ودراستهما بصفة تفصيلية، ولتحديد مفهوم الملكية العقارية لا بد من البحث أولا في تعريف الملكية، (الفرع الأول)، ثم نخص تعريف العقار وأنواعه في (الفرع الثاني) وهذا فيما يلي:

<sup>1</sup> بن زكري راضية، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص11

## الفرع الأول: تعريف الملكية

تتعدد وتتنوع التعريفات المتعلقة بالملكية، وقد تم النص عليها في العديد من القوانين، ولأجل هذا لا بد من التطرق لها وتعريفها لغويا (أولا)، ثم فقها (ثانيا)، وبعد ذلك تعريف المشرع الجزائري لها (ثالثا)، وهذا فيما يلي:

### أولا: التعريف اللغوي للملكية

الملكية لغة: ملك، يملك، ملك، ملكية ومعناه احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به وتملكه<sup>1</sup>.

كما تعرف أيضا انه جاء في لسان العرب: "والملك: ما ملكت اليد من مال، وأورد أيضا: والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به<sup>2</sup>.

والى غير ذلك من التعاريف اللغوية للملكية في العديد من المعاجم والقواميس اللغوية، والتي تصب في قالب واحد حسب تقديرنا لها، والمتمثلة في احتواء الشيء وكذلك التملك عليه والتصرف فيه بكل حرية.

### ثانيا: التعريف الاصطلاحي والفقهي للملكية

تعرف الملكية اصطلاحا على أنها سلطة التمتع المطلق بشيء مادي معين، التي يحوزها صاحب هذا الشيء، فالملكية حق عيني يخول لصاحبه الاستئثار بكل منافع الشيء الذي يرد عليه، ويتمثل ذلك في ثلاثة عناصر هي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 11.

<sup>2</sup> إلغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة، ص 182.

<sup>3</sup> الخولي جمال، اثبات الملكية في الوثائق العربية، الطبعة الاولى، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة، 1994، ص 59.

أما فقهيًا فنجد انه من بين التعاريف التي عُرف بها حق الملكية أنه: "حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون"<sup>1</sup>.

أما على صعيد الفقه الإسلامي، فإنّ الملكية أخذت حيزًا واسعًا، من البحث والجدل الفقهي بين المذاهب المختلفة، فعرفها ابن تيمية: "القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية"<sup>2</sup>.

وذهب القرافي من المالكية في تعريفه للملكية بقوله: "تمكن الإنسان شرعًا بنفسه أو بنيابة عنه من الانتفاع بالعين ومن اخذ العوض، أو تمكنه من الانتفاع خاصة"<sup>3</sup>.

### ثالثًا: تعريف المشرع الجزائري للملكية

لقد تطرق المشرع الجزائري لموضوع حق الملكية في العديد من المناسبات سواءً في تعريفه لها أو الحماية المقررة لها وغيرها من المواضيع ولعل أبرزها:

وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن حق الملكية أدرج في المواد 674 وما يليها، ولقد عرفت المادة 674 من القانون المدني الجزائري الملكية بقولها: "الملكية هي التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالًا تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> بوقرة العمريّة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2016، ص 38

<sup>2</sup> ساسي بيازة، انتقال الملكية العقارية بين الأحياء في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020، ص 10.

<sup>3</sup> إغايات ربيحة، مرجع سابق، ص 184.

<sup>4</sup> الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، ع 78، بتاريخ 30/09/1975.

وهناك من يرى أن المشرع في هذه المادة لم يشير إلى أن الملكية حق مطلق ولا أنها حق مقيد بصفة مباشرة، إلا انه أشار إلى تقييدها بطريقة غير مباشرة في عبارة "بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: تعريف العقار، أنواعه

إن موضوع تعريف العقار هو من المواضيع الصعب الإلمام بها، وخير دليل هو تعدد الآراء والأفكار بخصوصه، ولأجل دراسة هذا الموضوع من ناحية تعريفه نتطرق (أولاً) للتعريف اللغوي للعقار، ثم نتطرق (ثانياً) للتعريف الاصطلاحي للعقار، ثم ننتقل لتعريف المشرع الجزائري (ثالثاً)، ونختم دراسة هذا الفرع بأنواع العقار (رابعاً) وهذا فيما يلي:

### أولاً: التعريف اللغوي للعقار

"العقار لغة بفتح العين والقاف، مفرد جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بأصله بحيث

لا يمكن نقله وتحريكه دون تلف أو تغيير في طبيعته"<sup>2</sup>.

ويعرف لغة كذلك: "قال في المصباح المنير: "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار

والنخل"<sup>3</sup>.

### ثانياً: التعريف الفقهي والاصطلاحي للعقار

من أهم التعاريف الفقهية نجد تعريف المالكية: حيث أنه جاء في "الشرح الكبير" \_ في

أثناء الكلام عن الشفعة \_ قوله: "والعقار هو: الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"<sup>4</sup>. أما

<sup>1</sup> حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 01، 2020، ص 10.

<sup>2</sup> ساسي بيازة، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> احمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، ط1، دار الميمان للنشر والتوزيع، السعودية، 2011/1432، ص34.

<sup>4</sup> عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيله في الفقه الاسلامي، المجلد الاول، ط01، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، المملكة العربية السعودية . 2016/1437م، ص 34.

**اصطلاحاً:** العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>1</sup>.

إن ما يعاب على هذا التعريف من جهة البعض هو انه لم يواكب العصر من ناحية انه ليس بتعريف خاص يحدد العقار بشكل خاص ومميز، بل هو تعريف عام بإمكانه أن يفتح باب التعقيب عليه وذلك لأنه هنالك عقارات قابلة للتغير وكذلك قابلة للنقل من مكان لآخر، كالأشجار التي هي في الأصل شيء ثابت ومستقر في مكانه، وهذه الأخيرة يمكن اقتلاعها من مكانها وغرسها في مكان آخر أكثر تناسبا لمتطلبات الأشجار إن اقتضى الأمر ذلك، وكذلك يمكن نقلها في مواجهة الظواهر الطبيعية الضارة بالبيئة.

### ثالثاً: تعريف المشرع الجزائري للعقار

لقد تطرق المشرع الجزائري للعقار في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة لمختلف القوانين، وذلك في المادة 683 منه والتي جاءت كما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

ويُستخلص من مضمون هذه المادة أن العقار يتميز بميزتين هما: الاستقرار والثبات وكذلك عدم إمكانية نقله دون تلف، وهو بذلك يختلف عن المنقول الذي يكون قابلاً للنقل والحركة<sup>2</sup>.

كما يلاحظ من هذا الكلام أن أساس التمييز بين العقار والمنقول هو طبيعة الشيء في حد ذاته، وأول شيء يتمحور عليه هذا التعريف هو الأرض، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان

<sup>1</sup> قويدري الطيب، الاجتهاد القضائي في تحديد مفهوم جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لمتطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، ص 26.

<sup>2</sup> حداد بديعة، مرجع سابق، ص 11.

إلى آخر دون تلف، وإذا افترضنا أن ينقل جزء من الأرض فذلك لا يعد نقلا للأرض بذاتها ومثاله: الصخور أو المعادن... الخ. وهنا تأخذ حكم المنقول بعد استخراجها من الأرض<sup>1</sup>.

#### رابعاً: أنواع العقار

إن حديثنا عن العقار يقودنا حتماً لمعرفة مختلف أنواعه وبالتفصيل، فنقول إن القانون قد بين ثلاثة أنواع من العقارات والمتمثلة في: العقارات بطبيعتها (1)، والعقارات بحسب موضوعها (2)، والعقارات بالتخصيص (3)، وعليه سندرس كل نوع بشكل خاص كما يلي:

**1- العقارات بطبيعتها:** هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونبات وأشجار<sup>2</sup>.

**أ- الأرض:** هي العقارات الحقيقية وتشمل سطح الأرض وباطنها معاً، ولا فرق بين أن تكون في المدن أو في خارجها كالضواحي وسواءً كانت معدة للبناء أو الزراعة<sup>3</sup>.

وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار، فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون إلتفات إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه، كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة، فهي تعتبر عقارات بطبيعتها ما دامت ثابتة ومستقرة في الأرض<sup>4</sup>.

**ب- المباني:** تعد المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع ما يقام على الأرض، على سطحها أو تحتها من منشآت، كالعمارات، المصانع، الجسور، الأنفاق، وما إلى غير ذلك،

<sup>1</sup> ساسي بيازة، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط02 (منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومه، الجزائر 2013، ص06.

<sup>3</sup> زهدي يكن، شرح قانون الملكية العقارية، الجزء الأول، طبع في مطبعة صادر، بيروت، سنة 1937، ص21.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 06.

المهم فيها أن تحقق شرط الثبات، بحيث لا يمكن نزعها من على فوق الأرض من دون تلف، كما لا يشترط الدوام فيها<sup>1</sup>. وبذلك فالبنائية بمجرد إقامتها تصبح عقار مندمج في الأرض، غير أن البنائية تختلف عن الأرض، إذ أن الأرض عقار ثابت مستقر غير قابل للتلف والنقل، أما البنائية قد تتعرض للتلف بالهدم سواء بفعل فاعل أو الطبيعة كالزلازل مثلا<sup>2</sup>.

**ج-النباتات المتأصلة في الأرض:** كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته، مادام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة، إلى الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها. ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها، فلا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في إصص (أوعية) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات<sup>3</sup>. وهذا الذي نعبر عنه نحن بدورنا من منطلق انه توجد استثناءات على قواعد، وذلك أن العقارات سواء كانت متصلة بالأرض أم كانت في أوعية لا تختلف عن كونها عقارات بحكم اتصال النبات بالتربة الموجودة في الأوعية وكما نعلم جميعا أن التربة مصدرها الرئيسي الأرض فهي بذلك عقارات في حقيقة الأمر.

## 2-العقارات بحسب موضوعها:

العقارات بحسب موضوعها هي ليست بعقارات مادية، وإنما منحها المشرع صفة المال العقاري، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 684 من القانون المدني الجزائري. حيث اعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، كما اعتبر كل دعوى تتعلق به عقارا. وعليه فإن كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي تعتبر عقارات ما دام أن موضوعها عقارا، وأما الحقوق الشخصية فتخرج من نطاق

<sup>1</sup> حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الاملاك الوطنية 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 07.

<sup>2</sup> دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 17.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 07.

الحقوق العقارية حتى لو كان محلها عقارا، كما أن معظم التشريعات اعتبرت الحقوق العينية العقارية هي عقارات بالموضوع أو عقارات غير مادية، وإن اختلفت في التسميات<sup>1</sup>.

### 3-العقارات بالتخصيص:

العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته غير أن القانون قرر اعتباره عقارا، لان مالكة قرر وضعه في عقار يملكه من اجل خدمته واستغلاله على وجه معين<sup>2</sup>. ولقد ورد تعريف هذا النوع من العقارات في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، فالمشرع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار<sup>3</sup>.

ولكي يصبح المنقول عقارا بالتخصيص اشترط القانون أربعة شروط مفادها: أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته إضافة إلى أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه، أما الشرط الثالث فهو أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار، في حين أن الشرط الأخير يشترط توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: نطاق الملكية العقارية وخصائصها

سنقسم الدراسة في هذا الفرع إلى شقين اثنين، كون أن موضوع نطاق الملكية وخصائصها يشكل العنصر الجوهرية في الملكية العقارية، بحيث لا يمكن الجمع بينهما لكي لا تختلط

---

<sup>1</sup> حميدوش آسيا، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2019، ص 68.

<sup>2</sup> خويبة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع 03، ديسمبر 2016، ص 25.

<sup>3</sup> مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاثر السياسة والقانون، ع 06، جانفي 2012، ص 50.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 08.

المفاهيم على النخب العلمية بمختلف أطيافها. ولأجل هذا سنتطرق (أولاً) لنطاق الملكية العقارية، ثم (ثانياً) لخصائص الملكية العقارية.

### أولاً: نطاق الملكية العقارية

لقد ورد نطاق الملكية في المادتين 675 و676 من القانون المدني الجزائري، الذي أعطى هو بدوره التحديد الدقيق لنطاق الملكية لدى المالك في الشيء المملوك له وفي الحيز أو الوعاء العقاري المحدد قانوناً. وانطلاقاً مما ذكر سندرس العلو والعمق في نطاق ملكية العقار (1) ثم الثمار والمنتجات والملحقات في نطاق الملكية (2).

**1 - العلو والعمق في نطاق ملكية العقار:** تمت الإشارة إلى مصطلح العلو والعمق في المادة 675 من القانون المدني الجزائري، وذلك في الفقرة الثانية منها، كما أكدت المادة 782 من نفس القانون على ملكية سطح الأرض وما تحتها، ولأجل ذلك سندرس ملكية العلو وملكية العمق على انفراد:

**أ- ملكية العلو:** إن مالك سطح الأرض يملك الفضاء الجوي الذي يعلوه فله الحق أن يمد أسلاكاً، أو يشغل العلو بالأبنية أو المنشآت أو الأشجار وهو غير مقيد في الارتفاع إلا ما تقتضيه قوانين التهيئة والتعمير. " كالقانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها"<sup>1</sup>، إلى غير ذلك من القوانين. كما أن ملكية العلو تمنح لصاحبها حق استعمال مياه الأمطار التي تسقط على عقاره والتصرف فيها أو جمعها، وفي إطار ملكية العلو فإنه يحق لمالك العقار أن يمنع الغير من الاعتداء على علوه، فمنطقياً إذا امتد الشجر أو الزرع في

<sup>1</sup> قانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، ع 44، الصادرة في 3 غشت سنة 2008.

الأرض المجاورة وتفرعت أغصانه كان لصاحبها أن يطلب لمن امتدت إليه الأغصان قطع ما امتد إلى علوه<sup>1</sup>.

**ب - ملكية العمق:** كما سبق القول إن ملكية الأرض تشمل ما تحتها وما فوقها طبقاً لنص المادة 782 من القانون المدني الجزائري، حيث يتمتع المالك بنفس السلطات المخولة له على سطح ملكه فيختص بسلطة الاستئثار والمنع، وتخضع ملكية العمق إلى نفس الأحكام المتعلقة بملكية العلو، وذلك بضوابط قانونية تحد من سلطات المالك، بحيث يخرج عن نطاق الملكية، الآثار والكنوز المدفونة باعتبارها ملكاً للدولة<sup>2</sup>. وخير مثال في القوانين التي تقيد ملكية العمق هو القانون رقم 01/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات<sup>3</sup>، وغير ذلك من القوانين ذات صلة ...

**2- الثمار والمنتجات والملحقات في نطاق ملكية العقار:** نصت المادة 675 من القانون المدني الجزائري بقولها: "ملك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك."، ويستنتج من هذه المادة أن الملكية لا تقتصر على الأرض ذاتها فقط وإنما تمتد إلى ما يلي:

**فالثمار:** و" هي كل ما ينتجه الشيء من غلة متجددة، وقد تكون الغلة طبيعية كالزراع الذي يخرج في الأرض من تلقاء نفسه، أو صناعية كالمحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والإنسان، أو مدنية كأجرة الأراضي والمساكن. والذي يميز الثمار أمران: (1) أنها غلة دورية

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص ص 13، 14.

<sup>2</sup> ساسي بيازة، المرجع السابق، ص 21،

<sup>3</sup> القانون رقم 01/02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر، ع 08، الصادرة في 06/02/2002.

متجددة، أي أنها تتجدد عادة في أوقات متعاقبة منتظمة دون انقطاع، (2) أنها مع تفرعها عن الشيء لا تمس أصله ولا تنقص منه، بل يبقى الأصل على حاله دون نقصان<sup>1</sup>.

أما **المنتجات**: فهي "كل ما يخرج الشيء من غلة متجددة كما هو الحال في المناجم والمحاجر، حيث يترتب عن المنتجات الإنقاص من أصل الشيء، وهي غير دورية وغير منتظمة في الأوقات التي تخرج فيها كما هو الحال في الثمار"<sup>2</sup>.

في حين أن **الملحقات**: وهي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك لما تقضي به طبيعة الأشياء، ومن أمثلتها العقار بالتخصيص وحقوق الارتفاق<sup>3</sup>، (المادة 887 من القانون المدني الجزائري).

### ثانيا: خصائص الملكية العقارية

إن الملكية العقارية وكما افدنا سابقا في تعريفها وقلنا أنها تمنح لصاحبها سلطة التصرف والتمتع في الشيء المملوك، وانطلاقا من هذا المفهوم المبسط يتضح لنا أن الملكية العقارية قائمة على عدة خصائص تنفرد بها والمتمثلة في أنها حق جامع (1) وحق مانع (2) وكذلك حق دائم (3).

**1- حق جامع**: الملكية في هذه الخاصية تشمل جميع السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على الشيء، فهي تسمح له باستغلاله واستعماله والتصرف فيه، كما انه لا يوجد حق عيني آخر يتمتع بكل هذه السلطات في آن واحد بل يكون لمالكها إلا بعضها، كما أن للمالك أن يفعل في ملكه ما يشاء إلا ما قيده القانون، ويترتب على هذه الخاصية أمران: أولهما أن

---

<sup>1</sup> السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن حق الملكية، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 588.

<sup>2</sup> بن شريطية سناء، محاضرات في مقياس أصناف الملكية العقارية، سنة أولى ماستر، قسم القانون العام، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري \_قسنطينة\_، 2022، ص 04.

<sup>3</sup> بلبوابة عائشة، الحقوق العينية الأصلية، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 10.

الأصل في حق المالك أن يكون جامعا لكل السلطات السالفة الذكر، أما ثانيهما أن أي حق ينشق ويتفرع على الملكية يكون مؤقتا غير دائم<sup>1</sup>.

**2- حق مانع:** ومفاد هذه الخاصية أن الملكية العقارية تتحصر وتقتصر فقط للمالك دون سواه، بحيث لا يمكن أن يشاركه فيها أحد مما يقضي بالضرورة عدم إباحة تدخل الغير بأي شكل من الأشكال في استعمالها أو استغلالها أو بالتصرف فيها، وهذا ما أكده القانون المدني الجزائري في مادته 677 بقولها: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون".

**3- حق دائم:** "أي أن حق الملكية هو حق دائم غير مؤقت بطبيعته، يدوم بدوام الشيء الذي يرد عليه، لا يفصل عنه ولا ينقضي إلا بهلاك هذا الشيء، ومن ثم لا تقبل ملكية العين التأقيت كأصل عام...<sup>2</sup>"، "ذلك أنه حق يدوم بدوام محله ولا يسقط بعدم استعماله، وبقاؤه مرتبط بدوام الشيء، كما ولا تتغير صفة الدوام التي تميزه بانتقال الملكية بين أشخاص متعددين، ذلك أن الذي يتغير هو الشخص المالك والحق يبقى قائما على عكس الحقوق العينية الأخرى<sup>3</sup>".

### المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية

إن الحديث عن الملكية العقارية يقودنا بطبيعة الحال للتعرف على مختلف أصناف الملكية العقارية، وذلك من خلال استقراء المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، وقد قسم هذا القانون "الملكية العقارية" في الجزائر إلى ثلاث أصناف قانونية، وذلك حسب تعبير المادة المذكورة سلفا والتي تنص على انه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن

---

<sup>1</sup> ديلمي خديجة، لوط امينة، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، 2019، ص 11.

<sup>2</sup> بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري (في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا)، دراسة مقارنة، ط02، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 72.

<sup>3</sup> حميدوش آسيا، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 70.

الأصناف القانونية التالية: الأملاك الوطنية (الفرع الأول)، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة (الفرع الثاني)، الأملاك الوقفية (الفرع الثالث)، وكل هذه الأصناف تمثل مختلف تقسيمات الملكية العقارية وهو ما سنوضحه على النحو الموالي:

## الفرع الأول: الأملاك الوطنية

تخضع الأملاك الوطنية للقانون رقم: 90/30 السابق الذكر، بالإضافة إلى العديد من النصوص التطبيقية ذات صلة التي تدخل في نطاق الأملاك الوطنية، كالمرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيا ذلك<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، وإلى غير ذلك...<sup>2</sup>

وتماشيا مع ما تم ذكره نقول إن الأملاك الوطنية هي مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة<sup>3</sup>. وتتكون الأملاك حسب المادة 24 من قانون التوجيه العقاري التي مفادها: "تدخل الأملاك العقارية....، تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة،
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية،

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر، ع 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في 1994/10/17، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، ع 67، الصادرة في 1994/10/19.

<sup>3</sup> زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2012، ص 08.

وفي نفس الصدد فإن الأملاك الوطنية تنقسم إلى فئتين وهما: الأملاك الوطنية العمومية (أولاً)، والأملاك الوطنية الخاصة (ثانياً).

### أولاً: الأملاك الوطنية العمومية

تُعرف الأملاك الوطنية العمومية على أنها "جميع الأملاك العقارية والمنقولات المخصصة لاستعمال الجمهور"<sup>2</sup>. وتنقسم الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك طبيعية وأملاك اصطناعية، وتتمثل الأملاك العمومية الطبيعية في الشواطئ البحرية، الأملاك البحرية، الجوف القاري، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر، مجاري المياه، المجال الجوي الإقليمي والثروات والموارد الطبيعية والغابات<sup>3</sup>. أما الأملاك العمومية الاصطناعية فتنتج نتيجة العمل والجهد الإنساني وتتحكم في تكوينها صنعة الإنسان وإرادته<sup>4</sup>، وتشمل كل من المنشآت المعدة لاستقبال الجمهور كالحدايق والبساتين العمومية، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية، المنشآت الثقافية والرياضية، المنشآت الفنية الكبرى، الموانئ المدنية والعسكرية والسكك الحديدية... إلخ، إضافة إلى ممتلكات أخرى نصت عليها المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية، وفي إطار إضفاء صفة العمومية على الأملاك الوطنية فإنه من الواجب الإشارة بعض المعايير والخصائص التي يقوم عليها هذا النوع من الملكية :

1- لا يمكن التصرف في الأملاك العمومية الوطنية بأي وسيلة، كالبيع أو الهبة وغير ذلك،

2- لا تكتسب الأملاك العمومية بالتقادم، أي لا يمكن وضع اليد على المال العام،

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون 25/90 المذكور سابقاً.

<sup>2</sup> صياد كريم، فعالية دفتر العقاري في تكريس الإثتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص عقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 38.

<sup>3</sup> زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، 2016، ص 163.

<sup>4</sup> سعودي علي، إشكالية محتوى الأملاك العمومية، مجلة التعمير والبناء، ع 01، مارس 2017، ص 92.

### 3- عدم القابلية للحجز عليها كون أن هذه القاعدة من النظام العام<sup>1</sup> .

كما انه لا بد من التأكيد على أن القانون 30/90 المعدل والمتمم اعتمد على عدة معايير للترقية بين الملكيتين (العمومية، الخاصة)، "وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من استغلال الأملاك أو الغرض المخصص له المال، فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ويجب أن تتوفر فيها ثلاثة شروط وهي، أن يكون ملك للدولة أو الولاية أو البلدية، ويكون مستعمل من كافة الجمهور مباشرة وبدون مقابل مخصص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون طالما أنه مخصص للمنفعة العامة، ولا يهدف للحصول على أموال للخزينة العامة، لذا فالدومين العام ليس له أهمية في تغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ "مجانية الانتفاع" كالسير في الطريق أو السباحة في الشواطئ أو دخول الغابات، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>2</sup>."

#### ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة

تم النص على الأملاك الوطنية الخاصة في المادة 03 الفقرة الثانية من القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، فيهدف هذا النوع من الأملاك إلى أغراض امتلاكية ومالية وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ويفصل في نزاعاتها القاضي العادي، رغم أن توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري في الجزائر يستند إلى المعيار العضوي وتتخلله بعض الاستثناءات مما يشكل أحيانا تداخل في الاختصاص، وذلك راجع لعدم وضوح النصوص ودقتها<sup>3</sup>، غير أن الملاحظ للتعريف الذي ورد في الفقرة الثانية من المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية، "انه ليس دائما صحيحا، لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي

<sup>1</sup> زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، ع 02، 2018، ص 236.

<sup>3</sup> معداد خالد، الاملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة، ع 02، دون سنة، ص 46.

وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة. وقد عمدت المواد 17،18،19،20 من قانون الأملاك الوطنية إلى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية<sup>1</sup>، فنجد أن المادة 17 منه عدت الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية بقولها: "تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على: العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها، الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون، الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي توول الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية"<sup>2</sup>، في حين أن المادة 18 من القانون 30/90 سابق الذكر، تخص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فقط وقد عدت العديد من الأملاك<sup>3</sup>، أما المادة 19 فتخص الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية فهي بدورها أيضا عدت العديد من الأملاك التابعة لها<sup>4</sup>، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية تكلمت عليها وعدتها المادة 20 من القانون سالف الذكر<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام)، طبعة جديدة، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 116.

<sup>2</sup> المادة 17 من القانون 30/90 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> راجع المادة 18 من القانون رقم: 30/90 المذكور سابقا.

<sup>4</sup> راجع المادة 19 من القانون رقم: 30/90 المذكور سابقا.

<sup>5</sup> راجع المادة 20 من القانون رقم: 30/90 المذكور سابقا.

و"تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن نظام الأملاك الوطنية العامة، ويظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال من جهة، وكيفية ضم الأموال في نطاقها من جهة أخرى"<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

تم النص على الأملاك الخاصة في القانون المدني الجزائري، كما تطرقت أيضا العديد من القوانين والمراسيم ذات صلة بالعقار في الجانب المتعلق بالأملاك الخاصة، وهو ما نجده في صورة قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق الذكر، وذلك في مادته رقم 27 و 28 وغيرها من المواد...، بالإضافة إلى المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 الذي يتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، وتنقسم الأملاك الخاصة للعديد من الأنواع وذلك من خلال استقراء المادة 674 وما يليها من القانون المدني الجزائري، والتي عملت على تنظيمها وبيان أنواعها المتمثلة في الملكية التامة (أولا)، والملكية المجزأة (ثانيا)، والملكية المشتركة (ثالثا)، وأخيرا الملكية الشائعة (رابعا).

### أولا: الملكية التامة

هي الأصل في الملكية أي بمعنى: أنها جامعة لكل السلطات لصالح المالك (استعمالا، استغلالا، تصرفا)، والتي تخول له خاصية التمتع والتصرف في عقاره أو منقولة في حدود ما يسمح به القانون، ولقد تطرق المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري لتعريف الملكية التامة بقوله: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

<sup>1</sup> حمدي اسمهان، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2015، ص 08،

<sup>2</sup> مرسوم تشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع 14، الصادرة في 1993/03/3.

## ثانيا: الملكية المجزأة

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال" "الاستغلال" "التصرف" والتي منحها القانون للشخص المالك بذاته، ولكن يمكن للمالك أن يتنازل عن حق من حقوقه للغير، وهنا تتجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في الاستعمال والاستغلال لصاحب حق الانتفاع، فتبقى له فقط ملكية الرقبة<sup>1</sup>.

فالملكية المجزأة بصفة عامة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو عدة أشخاص حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، مما تسمح بممارسة سلطة مباشرة على العقار من قبل صاحبها، وسواء كان مصدر التصرف قانوني كالعقد، أم واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق<sup>2</sup>.

## ثالثا: الملكية المشتركة

ويراد بها ملكية جماعة من الجماعات يساهم فيها كل شريك بنصيب وذلك لصالح تحقيق هدف مشترك، بحث لا يستطيع كل واحد منهم تحقيقه بشكل انفرادي، وهو ما يطلق عليها اسم ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين<sup>3</sup>، ولقد تم النص على الملكية المشتركة بموجب المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المتعلق بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية<sup>4</sup>، وكذلك بموجب المادة 743 من القانون المدني الجزائري "ويظهر من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري يحاول تقديم تعريف للملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، باعتبارها حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ثم تطرق لتكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكييفها في الأجزاء المشتركة، إذ لم يعرف

<sup>1</sup> إلغات ربيحة، مرجع سابق، ص 193.

<sup>2</sup> بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، مجلد 07، ع 02، 2021، ص 85.

<sup>3</sup> ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة (وفقا لأحكام التشريع الجزائري)، ط 02، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 33.

<sup>4</sup> مرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12/11/1983، المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، ع 47، الصادرة في 15/11/1983.

هذه الأجزاء بل اكتفى بتعدادها<sup>1</sup>. في حين ذهبت المادة 748 من نفس القانون (قانون المدني) إلى مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

#### رابعاً: الملكية الشائعة

استناداً لما ورد في نص المادة 713 من القانون المدني الجزائري، فإن الملكية الشائعة هي الحالة التي تتحقق بتعدد الشركاء على الشيوع لذات المال، فيكون لكل واحد منهم حصة غير مفرزة عن باقي حصص الشركاء الآخرين<sup>2</sup>. وفي هذا الصدد نشير إلى أن المادة 714 من القانون المدني الجزائري تجيز للشريك في الشيوع أن يتصرف في حصته الشائعة بكل التصرفات، سواء كان هذا التصرف بعوض كالبيع أو المقايضة، أو كان التصرف تبرعاً كالهبة، غير أن المشرع في هذه النقطة اشترط عدم الإضرار بمصالح باقي الشركاء، فكل تصرفات الشريك في المال الشائع تكون العبرة فيه دائماً عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء في الشيوع<sup>3</sup>.

"وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني الجزائري للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية"<sup>4</sup>، وهو ما أكدته وأقره قرار المحكمة العليا رقم: 150.167 المؤرخ في 19 نوفمبر 1997، مجلة قضائية 1997، عدد 2، ص 59 (من المقرر قانوناً أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء)<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> لحضير سميرة، الشيوع الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 08.

<sup>2</sup> تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع 11، جانفي 2019، ص 189.

<sup>3</sup> عياد وهاب، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 05، 11.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 13.

<sup>5</sup> قرار المحكمة العليا رقم: 150.167 المؤرخ في 19/11/1997، مجلة قضائية 1997، ع 02، ص 59

## الفرع الثالث: الأملاك الوقفية

تصنف الأملاك الوقفية أيضا ضمن تصنيفات الملكية العقارية في الجزائر التي جاء بها قانون التوجيه العقاري، ولقد تم الإشارة إليها بوجه خاص في المادة 31 و32 كما أن هناك العديد من القوانين الوطنية التي نصت على هذا النوع من الأملاك، على غرار قانون التوجيه العقاري وقانون الأسرة الجزائري وإلى غير ذلك من القوانين ذات علاقة بموضوع الأملاك الوقفية. ولعل الوقوف على المشار إليه أعلاه يقتضي منا دراسته بدقة وهو ما سنعرفه من خلال تعريفه بشكل عام مع الإشارة لبعض أنواعه وهذا فيما يلي:

"يعرف الوقف لغة على أنه مصدر وقف الشيء يقفه، وهو بمعنى الحبس. يقال: وقف الشيء إذا حبسه ولا يقال أوقفه بالألف إلا في لغة رديئة<sup>1</sup>". أما فيما يخص تعريف الوقف في الاصطلاح القانوني فلقد "عرف المشرع الجزائري الوقف في قانون الأسرة الجزائري رقم: 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم: 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005<sup>2</sup>، وذلك في المادة 213 بقوله: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق". ليأتي بعد ذلك تعرف الوقف من خلال القانون رقم: 25/90 المذكور سابقا في مادته رقم 31 بقولها: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور<sup>3</sup>". ثم

---

<sup>1</sup> شروم عزالدين، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية -دراسة حالة بعض البلدان الإسلامية-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص03.

<sup>2</sup> القانون رقم: 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر، ع 24، الصادرة في 12 يونيو 1984، والمعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر، ع 15، الصادرة في 27 فبراير 2005.

<sup>3</sup> فنطازي خير الدين موسى، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية "الوقف"، الجزء الأول، ط 01، دار زهران، عمان، الأردن، 1433هـ/2012م، ص21، 20.

جاء قانون الأوقاف رقم: 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، في المادة 03 بتعريف أعم، إذ نصت على ما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير". أما بخصوص أهم جانب في الوقف انه اعتبرت المادة 05 من قانون الأوقاف 91/10 المعدل والمتمم، أن "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الوقف وتنفيذها"<sup>2</sup>. وفي الأخير لا بد من أن نشير أن للوقف نوعان عددهما قانون الأوقاف في مادته 06، واللذان يتمثلان في وقف عام ووقف خاص.

## المبحث الثاني: طرق إثبات الملكية العقارية

إن الغاية الأساسية من وجود الملكية العقارية للشخص هو المحافظة عليها بكل السبل القانونية المتاحة، من خلال إثباتها بالنسبة للمالك تجاه الغير، بحيث يعد موضوع الملكية العقارية من المواضيع التي أعطاهها المشرع الجزائري اهتمام فيما يخص مختلف حيثياتها والتي أوجب إفراغ مختلف المعاملات العقارية في ضوابط قانونية. ويختلف إثبات الملكية العقارية بحسب المنطق التي لم يتم مسحها من جهة (المطلب الأول)، والمناطق التي تم مسحها من جهة أخرى (المطلب الثاني)، وهو الأمر الذي يجعلنا نخوض في مختلف تفاصيله في الدراسة الآتية.

### المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم يتم مسحها

إن إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم يتم مسحها بواسطة المسح العقاري تتم عن طريق مجموعة من المحررات أو بالأحرى مختلف السندات التي لكل منها قيمتها القانونية في الإثبات في نظر المشرع الجزائري، وتتمثل السندات المثبتة للملكية العقارية في المناطق التي لم

<sup>1</sup> القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر، ع 21، الصادرة في 08/05/1991. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، ج ر، ع 29، الصادرة في 23/05/2001.  
<sup>2</sup> المادة 05 من القانون رقم 10/91 سالف الذكر.

تمسحها عملية المسح في السندات العرفية والرسمية (الفرع الاول)، إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب (الفرع الثاني)، وآخر شيء هو إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: السندات العرفية والرسمية

تعتبر السندات أو المحررات من بين أهم وسائل إثبات الملكية العقارية، وذلك راجع لقوتها وحجيتها القانونية، وتختلف السندات المثبتة للملكية العقارية في المناطق التي لم تمسحها عملية المسح وتتنوع، فنجد أن هنالك سندات عرفية وأخرى رسمية، ولأجل هذا سنستهل دراستنا لهذا الفرع بالسندات العرفية (أولاً)، ثم السندات الرسمية (ثانياً).

### أولاً- السندات العرفية:

"السندات العرفية هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص"<sup>1</sup>. ولكي تثبت صحة السندات العرفية لا بد من توافر شرطان أساسيان نص عليهما القانون المدني الجزائري في مادته 327 والمتمثلان في: الكتابة والتوقيع واللذان يعدان جوهرين في الإثبات فيما يخص المسائل العقارية، "كما أن مسألة حضور الشهود وكذا التوقيع غير ملزم من الناحية القانونية بالرغم من الأهمية العملية التي يلعبها على مستوى حل النزاعات في كثير من الأحيان"<sup>2</sup>، في حين ذهبت المادة 328 من القانون المدني الجزائري على أنه لا بد من تاريخ ثابت للعقد العرفي لكي يكون حجة على الغير، كما وضّحت نفس المادة كيف يكون تاريخ العقد ثابت بإدراجها مجموعة من

<sup>1</sup> حشود نسيم، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع12، دون سنة، ص 92،93

<sup>2</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014، ص 25.

الأحكام وأوردت على ذلك استثناء مفاده أن الظروف تجيز للقاضي رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة<sup>1</sup>، وفي الحديث عن السندات العرفية لا بد من التطرق لمرحلتين أساسيتين هما:

**-مرحلة ما قبل 1971/01/01:** إن عملية نقل الملكية وإثباتها في تلك المرحلة لا تشترط الرسمية ويكفي فقط الشكل العرفي لصحتها تكريسا لمبدأ الرضائية، الذي كان يسود تلك الحقبة من الزمن مع ضرورة مراعاة أركان العقد<sup>2</sup>، ولذلك فقد انتقل المشرع الجزائري من النظام الموروث القديم المتمثل في نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، ومختلف النصوص التنظيمية المطبقة له ويقوم على أساس الممتلكات العقارية.

**-مرحلة ما بعد 1971/01/01:** تركزت هذه المرحلة على أساس صدور قانون التوثيق الذي يعد المرجع الأساسي لها، ومنه نجد أن المادة 12 من قانون التوثيق جعلت كل التصرفات الخاصة بالعقار لا بد أن تندرج في إطار وشكل رسمي وأن كل العقود العرفية المبرمة في هذه المرحلة هي عقود باطلة بطلانا مطلقا ولا يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> حضيبي مريم، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017، ص 55.

<sup>3</sup> أمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ج ر، ع 92، الصادرة في 18/11/1975.

<sup>4</sup> عزيرية حنان، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، ع 06، جوان 2017، ص 208.

والذي يمكن استنتاجه من المادة 12" أن الرسمية لم تعد شرط للإثبات بل أصبحت شرط للانعقاد، وعليه فالعقود العرفية التي يكون محلها العقارات المنشئة بعد 01جانفي 1971 تعتبر باطلا بطلانا مطلقا، حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب<sup>1</sup>.

### ثانيا: السندات الرسمية

"هي الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا لأشكال قانونية مقررة، منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية، ومنها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية، ومنها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام والقرارات القضائية"<sup>2</sup>. ولقد تم النص على العقد أو الورقة الرسمية بموجب المادة 324 من القانون المدني الجزائري، ويمكن تقسيم السندات الرسمية إلى سندات توثيقية (1)، وسندات إدارية (2)، وأحكام قضائية (3).

**1-السندات التوثيقية:** "وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدون والشهود إذا حضروا"<sup>3</sup>. وتصنف السندات أو العقود التوثيقية إلى ثلاثة أنواع هي:

**-العقود التعاقدية:** هي العقود التي يستوجب فيها القانون توافر إرادتين أي تطابق الإيجاب مع القبول، ومثال ذلك عقد البيع المنصوص عليه في المادة 351 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

**-العقود الإحتفائية:** هي في الأساس عقود رسمية، ولكن ليس كل العقود الإحتفائية هي عقود رسمية، إذ أنّ المشرع الجزائري لم يحددها ولم يسميها وكذلك لم يضع لها معيارا لتكبيرها به. لكن العمل القضائي والتوثيقي لم يختلف في اعتبار كل من عقود الهبة، الوقف، الوصية،

<sup>1</sup> غربي محمد إسلام، الإثبات في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022، ص 13.

<sup>2</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص 07.

<sup>3</sup> نتوري سعاد، وارث وسام، المرجع سابق، ص 15.

<sup>4</sup> غربي محمد إسلام، مرجع سابق، ص 16.

الزواج هي عقود إحتفائية، وإن مسألة حضور شهود العدل في العقود الإحتفائية هو واجب وإلا تعرض للبطلان<sup>1</sup>.

-**العقود التصريحية:** وهي العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الطالب ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون، ومن أهم العقود التصريحية نذكر: الفريضة، الإشهاد بكفالة، وعقد اللّيف<sup>2</sup>.

**2\_السندات الإدارية:** عرفها الأستاذ فيصل الوافي: "السندات الإدارية في مجال العقاري هي عبارة عن قرارات وعقود إدارية تصدرها الإدارة بمناسبة اكتسابها للأموال العقارية، أو بمناسبة تصرفها هي في الملكية العقارية، وهذه السندات الإدارية تعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية إلى جانب السندات التوثيقية والقضائية والعرفية<sup>3</sup>." وانطلاقاً من هذا التعريف نلاحظ أن السندات الإدارية تنقسم إلى قسمين هما: العقود الإدارية والقرارات الإدارية.

-**العقود الإدارية:** هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>4</sup>. ومن أمثلة العقود الإدارية التي تعتبر سندات ذات قيمة ثبوتية تُمكن صاحبها من الاحتجاج بها نجد كل من: عقود التنازل، عقود الاستصلاح.

-**القرارات الإدارية:** استقر الفقه في تعريفه للقرار الإداري على أنه: "عمل قانوني من جانب واحد، يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثراً قانونية بإنشاء وضع

---

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، العقود التوثيقية سندات تنفيذية "على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25، دفاتر السياسة والقانون، ع 10، جانفي 2014، ص 133.

<sup>2</sup> قسوري فهيمة، سندات إثبات الملكية العقارية، محاضرات مقياس قانون عقاري "سنة أولى ماستر"، قسم الحقوق، جامعة باتنة1، 2023/2022، ص21.

<sup>3</sup> الوافي فيصل، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 13.

<sup>4</sup> عربي محمد اسلام، مرجع سابق، ص 19.

قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم<sup>1</sup>. هذا وإلى جانب العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية توجد أيضا القرارات الإدارية التي تتمتع بقوة قانونية وحجية في مجال الإثبات الخاص بالملكية العقارية، ولعل تطبيقات القرارات الإدارية نجدها في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة بموجب القانون رقم 11/91<sup>2</sup>، وكذلك قرارات الدمج في الاحتياجات العقارية بموجب الأمر رقم: 26/74، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>3</sup>.

**3- الأحكام القضائية:** من بين سندات إثبات الملكية العقارية نجد الأحكام والقرارات القضائية، المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية أو تعديل أو فسخ أو إبطال للحقوق العينية العقارية، أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة<sup>4</sup>، و"الحكم القضائي كسبب لإثبات الملكية العقارية يأخذ حكم العقد الرسمي، فيخضع لأحكامه وطرق تنفيذه طبقا للمادة 284 من القانون رقم: 09/08، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>5</sup>"، وتتعدد الأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية والتي من بينها نذكر على سبيل المثال:

**-حكم رسو المزاد:** يعتبر حكم رسو المزاد من سندات الملكية، وهو ما أكده قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09/08 في مادته 762 بقولها "...ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية<sup>6</sup>". كما أدرجت نفس المادة في فقرتها الثانية على أمر جوهري مفاده أنه: "يتعين

<sup>1</sup> علاء الدين عشي، مدخل إلى القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 265.

<sup>2</sup> قانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، ع 21، الصادرة في 1991/05/08.

<sup>3</sup> أمر رقم: 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع 19، الصادرة في 1974/03/05.

<sup>4</sup> جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 14، دون سنة، ص 12.

<sup>5</sup> لخضاري محمد، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد 13، ع 2، سبتمبر 2022، ص 109.

<sup>6</sup> قانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره". أما بخصوص الطعن في حكم رسو المزاد فقد "نصت المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية (معارضة واستئناف)، أو طرق الطعن غير عادية (الالتماس، الطعن بالنقض، اعتراض الغير خارج عن الخصومة<sup>1</sup>)".

**- حكم تثبيت حق الشفعة:** لقد ورد تعريف الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري وذلك بأنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية". ويستتبط من هذا التعريف أن الشفعة تعد سبب من أسباب كسب الملكية.

ولقد عدت المادة 795 من القانون المدني الجزائري لمن يثبت حق الشفعة وذكرتهم بقولها:

- "مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها."

### **الفرع الثاني: إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب**

يعتبر التقادم من بين أسباب إكساب الملكية العقارية وكذلك إثباتها، وقد ارتأينا في هذا الفرع تقسيم الدراسة إلى شقين، نتطرق في الشق الأول لعقد الشهرة (أولاً)، ثم شهادة الحياة (ثانياً).

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ "وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2013، دار هوم، الجزائر، ص 317.

## أولاً: عقد الشهرة

نشير بداية في هذا الموضوع أن عقد الشهرة قد تم إلغائه، ويمكن اعتباره على أنه "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد<sup>1</sup>". ويستمد هذا العقد أساسه القانوني من المرسوم الملغى رقم: 352/83 المتعلق سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>. وكذلك في مختلف مواد القانون المدني الجزائري. و"يتم تأسيس عقد الشهرة بناء على إجراءات الاعتراف بالملكية على أساس الحيابة والتقادم المكسب وذلك عن طريق تحريره من قبل الموثق المختص إقليمياً دون غيره"<sup>3</sup>.

## ثانياً: شهادة الحيابة

"الحيابة هي سلطة أو سيطرة فعلية على شيء من الأشياء سواء أكانت هذه السلطة أو السيطرة تمتد إلى الشيء في كل منفعه ومظاهره أم كانت تقتصر على بعضها وذلك بنية الظهور بمظهر المالك"<sup>4</sup>. وتقوم الحيابة على عنصران أساسيين يتمثلان في عنصر مادي وآخر معنوي لكي يتحقق بذلك حيابة الشيء.

كما "عدد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 808 من القانون المدني ثلاثة شروط لصحة الحيابة وهي شرط الهدوء، الظهور، الوضوح كما أضاف شرط الاستمرارية

---

<sup>1</sup> حجاج عثمان، الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة

ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015، ص 59.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، ع 21 الصادرة في 24/05/1983، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، ع 26، الصادرة في 25/05/2008.

<sup>3</sup> معبريف محمد، روشو عبد القادر واخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي

للدراستات الإستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين، ألمانيا، 2022، ص 51

<sup>4</sup> الجمال مصطفى، نظام الملكية "مصادر الملكية"، دون طبعة، الدار الجامعية، القاهرة، مصر، 1987، ص 9.

المذكور في المادة 827 من نفس القانون<sup>1</sup>. ولقد تمت الإشارة لموضوع الحيازة في العديد من القوانين فيما يخص تسليمها وانتقالها وغير ذلك في قانون التوجيه العقاري والقانون المدني الجزائري... إلخ.

### الفرع الثالث: إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق العقاري ضمن الإجراءات المثبتة للملكية العقارية والذي جاء كنتيجة لعقد الشهرة وشهادة الحيازة، غير أن المشرع الجزائري لم يُعرّف هذا الإجراء صراحة في القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>2</sup>، كما لم يعرفه أيضا بصفة صريحة في المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية<sup>3</sup>، هذا التصير في عدم إعطاء تعريف صريح للتحقيق العقاري لا يشكل عيبا للمشرع وإنما هي مهمة الفقه في التطرق إليه<sup>4</sup>. وحسب ما جاء به القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ولا سيما في المادة 9 منه انه: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وتنتهي بتسليم سند الملكية للمعني بالأمر<sup>5</sup>".

وتزامنا مع ما ذكر فإن مجالات تطبيق التحقيق العقاري هو ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم: 02/07 على أنه: "يطبق إجراء معينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع

<sup>1</sup> زهوبن ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 29.

<sup>2</sup> قانون رقم 02/07، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، ع 26، الصادرة بتاريخ 25 مايو 2008.

<sup>4</sup> أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 30.

<sup>5</sup> معيريف محمد، روشو عبد القادر واخرون، مرجع سابق، ص 84.

لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1974، مهما كانت طبيعته القانونية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961، التي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية<sup>1</sup>، في حين شكلت المادة 3 استثناءا.

### المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية في المناطق التي تم مسحها

بعد ما استعرضنا في المطلب الأول طرق الإثبات في المناطق التي لم تشملها عملية المسح يأتي الدور في هذه الدراسة على المناطق التي شملها المسح، ونقول بأنّ المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني الذي يقوم على تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، بحيث يركز أساسا على عملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم: 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ومختلف المراسيم التنفيذية المتعلقة به، الذي هو من العمليات المثبتة للملكية العقارية وهذا بغرض تطهيرها، ومن خلال كل ما تم عرضه سنتطرق في (الفرع الأول) للمسح الأراضي العام، ثم بعد ذلك نخصص (الفرع الثاني) للدفتري العقاري الذي هو كنتيجة لعملية المسح.

### الفرع الأول: مسح الأراضي العام

"إن إعداد المسح الأراضي العام هو عملية تقنية وقانونية، تعتبر أحسن وسيلة لتحديد ووصف الأملاك العقارية، لذلك تبنتها جل التشريعات وخصها كل مشروع بتسمية<sup>2</sup>، لذلك نجد

<sup>1</sup> عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2018، ص 11/10.

<sup>2</sup> الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح وأثرها على إستقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، ص

أن المشرع الجزائري قد أشار إليها، وهو ما سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق لتعريفه القانوني (أولا)، وكذلك معرفة مختلف أنواع المسح (ثانيا) وهذا فيما يلي "

### أولا-التعريف القانوني:

لم يعط المشرع الجزائري ولا بقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية للمسح، بل اكتفى بذكر الغاية أو الهدف من هذه الآلية، حيث نص في المادة 2 من الأمر رقم: 74/75 على أن: "عملية مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>1</sup>، "وفي موضع آخر من نفس الأمر ورد أن عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام"<sup>2</sup>.

### ثانيا - أنواع المسح الأراضي العام:

يمكن تقسيم أنواع المسح الأراضي العام إلى قسمين كالتالي "

النوع الأول: "هو مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر رقم: 74/75 والمرسوم 62/76 المنظم له، وتصنف عمليات المسح بموجب هذا القانون حسب موقع العقارات الممسوحة، ففي المناطق الحضرية يطلق على العملية بالمسح الحضري وفي المناطق الريفية يسمى بالمسح الريفي، كما أن النصوص التنظيمية جاءت بما يسمى بالمسح السهبي والمسح الصحراوي نسبة إلى طبيعة العقار محل عملية المسح"<sup>3</sup>. أما النوع الثاني من المسح فهو المسح الغابي حيث أن الغابات هي أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب المادة 37 من قانون الاملاك الوطنية، ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا واضحا ودقيقا تم إصدار المرسوم

<sup>1</sup> المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا

<sup>2</sup> الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> الذهبي خليفة، مرجع سابق، ص 25.

التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية<sup>1</sup>.

"كما أن عمليات مسح الأراضي الغائبة لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام"<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من بين أقوى سندات الإثبات للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وذلك نظرا لقوته وحجيته القانونية. "فالدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليتي المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري"<sup>3</sup>. ولقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة في المرسوم رقم: "32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة في مادته رقم 32<sup>4</sup>، والذي صدر هذا الأخير تنفيذا لأحكام الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية<sup>5</sup>، وقد جاء في المادة سالفه الذكر (32) انه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي مثل ما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 يتم استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية، وتُشكل بذلك السند الوحيد المثبت للملكية العقارية. وتجدر الإشارة في الدفتر العقاري انه يتميز

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 115/2000، المؤرخ في 24/05/2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية، ج ر، ع 30، الصادرة في 28/05/2000.

<sup>2</sup> حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 14.

<sup>3</sup> لزرق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2018، ص 442.

<sup>4</sup> مرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، ع 15، الصادرة في 20/02/1973.

<sup>5</sup> أمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، ع 97، الصادرة بتاريخ 30/11/1971.

بكونه وثيقة إدارية يسلمها المحافظ العقاري بموجب قرار، كما أن الدفتر العقاري يقترن دائما بعملية المسح، وكذلك يعتبر سند للملكية العقارية وفق ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا.

-هذا وسيتم التفصيل في الدفتر العقاري في الفصل الموالي (الفصل الثاني).

## خلاصة الفصل الأول:

إن موضوع الملكية العقارية هو موضوع مهم حيث أولاه المشرع الجزائري اهتمام بالغ وذلك للحد من مشاكل العقار بصفة عامة، وهو انعكس في جملة من القوانين كالقانون 25/90 والقانون 74/75 ومختلف القوانين ذات صلة، ولقد تطرقنا في الفصل الأول المنقضي لماهية الملكية العقارية وقسمنا فيها الدراسة لمبحثين اثنين نرى أنهما الأنسب لمعالجة الدراسة، حيث تناولنا في المبحث الأول الملكية العقارية بوجه عام ومختلف أصنافها، وعرفنا فيه ماذا نعني بالملكية وماذا نعني أيضا بالعقار ومختلف أنواعه، وذلك على مستويات متعددة منها ما هو لغوي ومنها ما هو فقهي/ اصطلاحى وحتى في جانبها القانوني، كما تعرضنا أيضا لنطاق أو حدود الملكية العقارية ومختلف خصائصها المتمثلة في أنها: حق جامع و مانع و دائم بدوام الشيء الذي يرد عليه، أما بخصوص المطلب الثاني من المبحث الأول قمنا بدراسة أصناف الملكية العقارية التي عددها القانون رقم: 25/90 في مادته 23، والمتمثلة في ثلاثة أصناف هي: الأملاك وطنية، أملاك الخواص/ الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

أما المبحث الثاني من الفصل سلف الذكر، فخصصناه لطرق أو وسائل إثبات الملكية العقارية، وذلك في مطلبين وقلنا إن وسائل الإثبات تختلف باختلاف المناطق الممسوحة والغير ممسوحة، فمثلا في المناطق التي لم يتم مسحها نجد أن من بين الوسائل المثبتة للملكية العقارية فيها السندات العرفية والرسمية، إثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب (عقد الشهرة، شهادة الحياة)، وكذلك إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري. أما بخصوص المناطق التي تم مسحها فتطرقنا إلى تعريف المسح العام للأراضي المنصوص عليه بموجب الأمر رقم: 74/75 سالف الذكر والذي يعد أحسن وسيلة لتحديد ووصف الأملاك العقارية ويأتي بعده تأسيس السجل العقاري، كما ننوه أن للمسح نوعان سبق الحديث عليهم في الفرع الأول الخاص بالمسح، وبعد ذلك يأتي الدور على الدفتر العقاري في الفرع الثاني الذي يعتبر أقوى سند مثبت للملكية العقارية، ويأتي نتيجة المسح ويسلمه المحافظ العقاري بموجب قرار.

## الفصل الثاني:

حجية دفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

بعد ما تطرقنا في الفصل الأول لماهية الملكية العقارية بشكل عام وكذلك طرق إثباتها المتعددة، وذكرنا أنه من بين أبرز سندات إثبات الملكية العقارية هو الدفتر العقاري كونه سند إداري ذو حجية قانونية معترف بها في المناطق الممسوحة، والذي يستمد قوته عن طريق إجراءات ومراحل إعدادة وتسليمه.

ويعتبر الدفتر العقاري من الوسائل الحامية للملكية العقارية، ولقد ارتبط مفهوم الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني الذي يبين مختلف التصرفات الواردة على العقار، والذي يركز أساسا على عملية مسح الأراضي القائمة على الأمر رقم: 74/75 المذكور سابقا حيث نص في المادة 19 منه على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"<sup>1</sup>. وذلك في سبيل تطهير الملكية العقارية من الفوضى ومختلف المشاكل المتعلقة بها، بحيث تكون الملكية العقارية في مأمن وبعيدة عن مختلف المخاطر التي ممكن أن تعترضها.

هذا وأشار المشرع الجزائري في مختلف قوانينه على الدفتر العقاري، وأولاه أهمية بالغة نظرا لدوره الفعال في عملية الإثبات من جهة وتوفير الحماية للعقار من جهة أخرى، وللحديث أكثر عن الدفتر العقاري وتبيان كل ما يتعلق به، بداية من تعريفه إلى غاية الإجراءات المتخذة لإعدادة وتسليمه لكي يكتسي حجة قانونية، وهو الأمر الذي سنستهدف من خلاله دراسة هذا الفصل في مبحثين نتناول في (المبحث الأول) ماهية الدفتر العقاري، أما في (المبحث الثاني) سنركز على كيفية إعداد الدفتر العقاري ومدى حجته في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

---

<sup>1</sup> الأمر رقم: 74/75 المذكور سابقا.

## المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

إن مصطلح الدفتر العقاري هو مصطلح واسع ذو وزن قانوني يقتضي دراسته تفصيلياً، ولقد استعمله المشرع الجزائري لأول مرة بموجب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم: 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمؤرخ في 05 يناير 1973 بقولها: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه"<sup>1</sup>. ولإلمام بمفهوم الدفتر العقاري يتوجب علينا أن نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص (المطلب الأول) لمفهوم الدفتر العقاري، أما بخصوص (المطلب الثاني) فننتفرغ فيه لدراسة شكل وأنواع الدفاتر العقارية ومختلف أهداف هذه الأخيرة.

### المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

سنعالج من خلال هذا المطلب لوضع تعريف للدفتر العقاري من خلال مختلف الأحكام المتعلقة به وذلك في (الفرع الأول)، وكذلك التطرق لمضمونه في (الفرع الثاني) وفي حين (الفرع الثالث) سنخصصه لتحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وهذا على النحو الموالي:

### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

من أجل الوصول إلى تعريف شامل حول الدفتر العقاري لابد من تحديد مدلوله اللغوي (أولاً)، والاصطلاحي (ثانياً)، وكل هذا فيما يلي:

#### أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

إن كلمة الدفتر العقاري هي كلمة مركبة من مصطلحين هما: الدفتر والعقاري، ونعني بهما:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المذكور سابقاً.

## 1-التعريف اللغوي للدفتر:

"مجموعة أوراق مضمومة مستوية الطول والعرض ذات غلاف يحكمها تستعمل للكتابة والتدوين"<sup>1</sup>.

## 2-التعريف اللغوي للعقاري:

"وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه..."<sup>2</sup>.

### ثانيا: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

وكما قلنا سابقا أن المشرع الجزائري لم يخص الدفتر العقاري بتعريف واضح يُزيل الغموض، وهو ما يمكن استخلاصه واستنباطه من مختلف النصوص التنظيمية والتشريعية الخاصة بالعقار بشكل عام في الجزائر، وترك مهمة التعريف للفقهاء. ولقد اختلفت التعاريف الفقهية حول الدفتر العقاري وتعددت، وهذا نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها في الساحة العقارية، ولعل من أبرز التعاريف الفقهية للدفتر العقاري نجد:

تعريف الأستاذ بوشنافة جمال الذي يعرفه كما يلي: "سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء"<sup>3</sup>.

في حين ذهب الأستاذ بوارشي بلقاسم في تعريفه للدفتر العقاري بقوله: "أنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري، يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم

---

<sup>1</sup> غبولي عامر، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييح، 2022، ص 7.

<sup>2</sup> رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 248.

<sup>3</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 195.

العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلاً لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول...<sup>1</sup>.

وعرفه الأستاذ كنانة محمد: "الدفتري العقاري هو نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهورة متى احتاج إلى ذلك دون اللجوء إلى إدارة الحفظ العقاري لاستخراج شهادة أنية بذلك، ويتم ضبطه ومطابقته للسجل العقاري مع كل إجراء"<sup>2</sup>.

كما يُعرف الدفتري العقاري أيضاً بأنه ذلك السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم: 63/76 السابق الذكر، ويسلم الدفتري العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، ويعبر عن الوضعية القانونية للعقارات<sup>3</sup>.

وحسب تقديرنا لمختلف التعاريف السالفة الذكر فإننا نوافقها إلى حد بعيد، بحيث أن جل التعاريف تتناول الدفتري العقاري من جوانب عدة وهذا ما يسد الباب من إغفال أي عنصر يتعلق بالدفتري العقاري على مستوى التعريف به.

---

<sup>1</sup> بواشري بلقاسم، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع3، ديسمبر 2016، ص 73.

<sup>2</sup> كنانة محمد، النظام القانوني للدفتري العقاري، مجلة البحوث والدراسات، ع 5، جويلية 2007، ص 90.

<sup>3</sup> زبدة نورالدين، الدفتري العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، ع 18، جوان 2018، ص 434.

## الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري

إن الحديث عن مضمون الدفتر العقاري هو ما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>1</sup>، وهو ما أكدته المادة 45 من المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، ويتكون الدفتر العقاري من: أربعة وعشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية، تُمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري، وتتضمن مجموعة من البيانات التالية: اسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الإقتضاء<sup>2</sup>. أما بخصوص الصفحات المتبقية من الدفتر العقاري فتشغلها (06) جداول كالتالي:

-الجدول الأول: " يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح (الحالة، المساحة، خانة الملاحظات، والمحتوى)<sup>3</sup>".

- الجدول الثاني: وهو خاص بالملكية ويتضمن قسمين هما:

القسم الأول وهو " قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها، ثم تأتي التأشير الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة

<sup>1</sup> قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، ع 20، الصادرة بتاريخ 09/03/1977

<sup>2</sup> بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 29.

<sup>3</sup> أكيد نبيل، مرجع سابق، ص 220.

للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إظهارها (تاريخ الإشهار، الحجم والتربيعة)<sup>1</sup>.

القسم الثاني و"يتم فيه تعيين المالك أو الملاك من حيث هويتهم الاسم، واللقب، المهنة، الجنسية الحالة الشخصية"<sup>2</sup>.

-الجدول الثالث: "تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات وكذا الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها، كما تأسر فيه جميع التغييرات أو التشطبيات التي قد تلحق بالحقوق المشهرة"<sup>3</sup>.

-الجدول الرابع: "يتضمن مجموع الحقوق المشهرة المتعلقة بالتجزئات والأعباء، مثل حالة التجزئة إلى قسمين تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية"<sup>4</sup>.

-الجدول الخامس: "المسمى امتيازات ورهون وينقسم إلى قسمين قسم أيمن تؤشر فيه جميع تسجيلات الامتيازات والرهن مع ذكر مراجع إظهارها من التاريخ والحجم والرقم وقسم أيسر تؤشر فيه التغييرات والتشطبيات للحقوق المشهرة"<sup>5</sup>.

-الجدول السادس: "ويخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما:

الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكة،

<sup>1</sup> بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> الداوي خديجة، حامدي رقية، الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014، ص 06.

<sup>3</sup> جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 02، جوان 2017، ص 321.

<sup>4</sup> برني اكريمة، دفتر العقاري ودور في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، ع 06، جوان 2018، ص 85.

<sup>5</sup> بركاني صلاح، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019، ص 15.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في دفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

إن مسألة تحديد الطبيعة القانونية للدفتري العقاري هي مسألة في غاية التعقيد، وذلك راجع للاختلاف الكبير السائد بين مختلف الفقهاء، فمنهم من يصنف الدفتري العقاري على أنه سند إداري (أولاً)، ومنهم من يصنفون الدفتري العقاري على أنه قرار إداري (ثانياً)، ولقد ارتأينا في هذه الفرع أن نقسم الدراسة كما هو موضح سلفاً وهذا فيما يلي:

#### أولاً: الدفتري العقاري سند إداري

يرى أنصار هذا الرأي أن الدفتري العقاري بمثابة سند إداري، ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري فهو ليس عمل إداري إنفرادي ولا يترتب عليه أي آثار قانونية بإنشاء أو تغيير أو إلغاء للمراكز القانونية، وإنما دوره كاشف فقط للمراكز القانونية، وبالتالي فإنّ الدفتري العقاري ما هو إلا شهادة إدارية أو عقد ملكية يتم التوقيع عليه من قبل المحافظ العقاري والذي ينحصر دوره في إسهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية و كذا السجل العيني، ويعتبر الأستاذ "كنازة محمد" من مناصري هذا الرأي بقوله أن الدفتري العقاري دور كاشف للمراكز القانونية فقط ولا يعد كذلك عملاً إدارياً انفرادياً كونه يصدر من قبل العديد من الهيئات الإدارية ومثال ذلك: البلدية، الولاية، المحافظة العقارية، مصالح مسح الأراضي، وبالتالي فإنّ الدفتري العقاري حسب الأستاذ كنازة محمد ما هو إلا شهادة إدارية توقع من قبل المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإسهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ضيف أحمد، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ع 06، 2009، ص ص 227، 228.

<sup>2</sup> بومعروف العربي، حجية الدفتري العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 07، ع 02، ديسمبر 2022، ص 776.

في نفس الصدد نقول أن الدفتر العقاري هو سند إداري لا يمكن اعتباره قرار إداريا، فالملاحظ للتعريف الفقهي الخاصة بالقرار الإداري ولاسيما في خصائصه التي تتفق جلها تقريبا في أنه يصدر عن هيئة إدارية وهذه الخاصية لا تشكل إشكال، أما بخصوص أنه عمل قانوني إنفرادي وكذلك يرتب آثار قانونية هو الأمر الذي يشكل إشكالا، بحيث أنه لا تنطبق الخاصيتين المتبقيتين على الدفتر العقاري، وبذلك لا يرقى لأن يكون قرارا إداريا، فإذا جننا لنقارن بين مختلف خصائص القرار الإداري المذكورة والدفتر العقاري فإنّ صفة القرار الإداري لا تصلح على الدفتر العقاري وهو ما سنوضحه من خلال أن:

- الدفتر العقاري لا يعد عمل إنفرادي: "إذا كان الدفتر العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية إلا أنه لا يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة، بل بتدخل عدة جهات إدارية وغير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق، والمحافظة العقارية. أكثر من ذلك، فإن إعداد الدفتر العقاري يتم نتيجة إيداع وثائق مسح الأراضي، تطبيقا للأمر رقم 74/75 و المرسوم رقم 63/76...<sup>1</sup>".

- الدفتر العقاري لا يحدث آثار قانونية: "من أهم مواصفات القرار الإداري أنه يحدث آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة وكذا تعديلها أو إلغائها، وعند إسقاط هذه الخاصية على الدفتر العقاري نجد أن هذا الأخير لا ينشأ ولا يعدل أية مراكز قانونية، ذلك أن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري ككل هي عملية قائمة من أجل أهداف أساسية أهمها:

- تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات عن طريق مخطط مسحي إلى أماكن معينة وإلى قطع معينة وأقسام، والتي هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية.

<sup>1</sup> أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد ب، ع 50، ديسمبر 2018، ص 446.

-الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها، كما أن البطاقة العقارية والتي هي نتيجة هذه العملية هي أولاً بطاقة تحديد وتعريف بالنطاق الطبيعي للعقار، وثانياً تبين الوضعية القانونية الآتية للعقار (طبقاً للمادة 19 من المرسوم رقم: 76-63).

فالأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري إما في شكل ترقيم مؤقت أو في شكل شهر عقاري، واللذان يمكن تصنيفهما ضمن القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ العقاري المختص، كما يعتبر رفض الترخيم ورفض الشهر كلاهما قرار إداري يقبل نظرياً شكلي الطعن القضائي والإداري. وعليه فمن الواجب التسليم بأن الحقوق موجودة قبل إجراءات المسح، وما تلك الإجراءات بكل تفاصيلها إلا لإثبات هذه الحقوق وإظهارها للغير لتعميم حجيتها، ومن ثم وكما سبق القول فإن الدفتر العقاري لا ينشأ ولا يعدل أية مراكز قانونية...<sup>1</sup>.

### ثانياً: الدفتر العقاري قرار إداري

يرى أنصار هذا الرأي أنّ الدفتر العقاري هو قرار إداري، ولقد تطرق العديد من الفقهاء لتعريف القرار الإداري فنجد أن: الأستاذ محمد الصغير بعلي عرفه على أنه: "العمل القانوني الإنفرادي الصادر عن مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة"<sup>2</sup>.

كما عرفه فؤاد مهنا بأنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثراً قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> كناية محمد، مرجع سابق، ص 94.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طمزيّة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2005، ص 127.

<sup>3</sup> محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، القاهرة، مؤسسة شباب الجامعة، 1973، ص 670.

كما أن هنالك أيضا من عرفه على أنه: "تعبير عن إرادة منفردة يصدر عن سلطة إدارية بسند قانوني ويرتب أثارا قانونية، ويعتبر القرار الإداري أهم مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة وتستمدّها من القانون العام، إذ بواسطته تستطيع الإدارة بإرادتها المنفردة على خلاف القاعدة العامة في القانون الخاص إنشاء الحقوق أو فرض الالتزامات، ويرجع ذلك كون الإدارة تمثل الصالح العام الذي يجب تغليبّه على المصالح الفردية"<sup>1</sup>.

فمن خلال هذه التعاريف نستنتج أن للقرار الإداري عدة خصائص أو عناصر تتبلور كلها في أنه يصدر عن سلطة إدارية وإرادة منفردة ويرتب أثارا قانونية، وحتى يمكن اعتبار الدفتر العقاري على أنه قرار إداري لا بد من أن يكون حائزا لخصائص القرار الإداري وهو ما ذهب إليه العديد الفقهاء باعتباره قرار إداري وليس سند إداري كونه يحتوي وبضم كافة عناصر القرار الإداري. وذلك ما سنوضحه من خلال مدى توافق وانطباق خصائص أو عناصر القرار الإداري على الدفتر العقاري وهذا فيما يلي:

- صدور الدفتر العقاري عن جهة إدارية: "الدفتر العقاري صادر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر هيئة إدارية تقدم خدمة عامة"<sup>2</sup>، وهو ما أكدته المادة الثانية من الأمر رقم: 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، والمتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية<sup>3</sup>.

- الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة: "ما يؤكد ذلك هو عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتر العقاري، وبالتالي فإن هذا الأخير يعتبر قرارا إداريا محضا..."<sup>4</sup>. و"إذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيرا كبيرا وإجراءات طويلة وتدخل هيئات عديدة

<sup>1</sup> منى معكوف، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، ع 52، ديسمبر 2019، ص ص 511، 512.

<sup>2</sup> بن خضرة زهيرة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، ع 03، ديسمبر 2021، ص 135.

<sup>3</sup> أمر رقم: 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر، ع 46، الصادرة بتاريخ 16 يوليو 2006.

<sup>4</sup> لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، المجلد 08، ع 01، 2019، ص 93.

كإدارة المسح والبلدية والمحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومساهمة الأفراد، فإنها تظل متصفة بالطابع الانفرادي، وما مرحلة ما قبل صدور الدفتر وتوقيعه سوى مرحلة تحضيرية استوجبتها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن عن حق عيني وارد على عقار<sup>1</sup>.

-الدفتر العقاري يحدث أثارا قانونية: "حين يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار سيغير من مركزه القانوني بإنشاء مركز قانوني جديد له في إطار الشهر العيني للحقوق العقارية، بعدما كان الشهر الشخصي للحقوق العقارية بحيث منح له قوة ثبوتية لعقاره. فأصبح عقد الملكية السابق لا يمكن التصرف فيه إلا بعد الحصول على الدفتر العقاري. بالحصول عليه يكون قد غير من مركزه القانوني السابق بسنده الجديد الذي تضمن الترقيم النهائي في البطاقة العقارية الخاصة بعقاره"<sup>2</sup>.

من خلال كل ما تم عرضه نقول إن الدفتر العقاري هو قرار إداري وذلك لاستيفائه لجميع عناصر القرار الإداري وتطابقه معها.

### المطلب الثاني: شكل الدفتر العقاري، أنواعه، أهدافه

سنسعى من خلال هذا المطلب أن نبرز الشكل القانوني للدفتر العقاري المحدد بموجب المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، وهذا في (الفرع الأول)، وكما هو معلوم فإن الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية متعددة ومتنوعة وهو الأمر الذي يعطي إضافة لموضوع الدراسة من خلال التطرق إليه في (الفرع الثاني)، كما أن

<sup>1</sup> مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، دون سنة، ص ص 14، 15.

<sup>2</sup> بوخروبة كلثوم، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، ع01، 2020، ص 437.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 30، الصادرة في 04/13/1976.

الدفتري العقاري عند صدورده يحقق أهداف عديدة وجب الحديث عنها وعدم إغفالها بحيث أنها مريبط الفرس وذات أهمية، وهو ما سنخصصه في (الفرع الثالث) وهذا على النحو الموالي:

### الفرع الأول: الشكل القانوني للدفتري العقاري

تم النص على الشكل القانوني للدفتري العقاري في المرسوم رقم: 63/76 المذكور سابقا في المادة 45 منه على: "أن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقرووءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم. ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيععه ووضع خاتم المحافظة<sup>1</sup>".

ويتضح من خلال المادة أعلاه أن المشرع الجزائري قد فصل تفصيلا واضحا لا يدع مجالاً للشك بكل ما يتعلق بالشكل القانوني للدفتري العقاري، بحيث لا يمكن الإخلال بأي عنصر أو بيان فيما جاء به المشرع الجزائري في المادة 45 أعلاه.

كما يتضح لنا أيضا أن المشرع قد سوى بين العقد الرسمي الذي يحرره الموثق والدفتري العقاري الذي يحرره المحافظ العقاري فيما يخص الأحكام الشكلية البحتة كمنع التحشير والكشط وتصحيح الأخطاء بدون الإحالات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 45 من المرسوم رقم 63-76، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> رجايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص255.

## الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية

إن الدارس الجيد للمرسوم رقم: 63/76 السابق الذكر، يجد في طياته نوعين من الدفاتر العقارية التي تنقسم إلى دفاتر عقارية بحسب محتواها (أولاً)، ودفاتر عقارية بحسب كيفية وأسباب إعدادها (ثانياً)، وهذا فيما يلي.

### أولاً: الدفاتر العقارية بحسب محتواها

تنقسم الدفاتر العقارية بحسب محتواها إلى: الدفتر العقاري لملكية مفرزة (1)، والدفتر العقاري لملكية على الشيوخ (2).

**1- الدفتر العقاري لملكية مفرزة:** "الدفتر العقاري لملكية مفرزة هو الذي تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي، ويتم تسليمه إلى مالك العقار حسب المادة 46 من المرسوم 63-76...<sup>1</sup>".

**2- الدفتر العقاري لملكية على الشيوخ:** يحتوي هذا النوع من الدفاتر على أكثر من مالك للوحدة العقارية ويظهر ذلك في بياناته، وفي هذه الحالة يجب تكليف وكيل ينوب عن البقية لتسلم وحياسة الدفتر العقار استناداً للمادة 47 من المرسوم رقم: 63/76 التي مفادها: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلاً من بين المالكين لحياسة هذا الدفتر. ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري". ونتيجة لهذا فإنه يتم التأشير على البطاقة العقارية باسم الحائز على الدفتر العقاري وتقع مسؤولية حفظ الدفتر العقاري على الحائز وكذلك إيداعه لدى المحافظة العقارية أو بالأحرى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل ضبطه أو عند تسليمه إلى حائز آخر، وفي حالة غياب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوخ بين الدولة أو الجماعات المحلية أو الخواص فإن الدفتر العقاري

<sup>1</sup> جرادة شيماء، حاجي أمينة، إلغاء الدفتر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020، ص14.

المنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليمه، وفي حالة تجزئة الوحدة العقارية وقابلية ذلك للتجزئة فإن الدفتر العقاري يتم تلفة وينشأ جراء ذلك العديد من الدفاتر العقارية بحسب عدد تجزئة الوحدة العقارية<sup>1</sup>.

### ثانيا: الدفاتر العقارية بحسب كيفية وأسباب إعدادها

وهي بدورها تنقسم إلى قسمان يتمثلان في: الدفتر العقاري النسخة (1)، والدفتر العقاري تصوير البطاقات (2).

**1-الدفتر العقاري النسخة:** يتم تسليم هذا النوع من الدفاتر للمالك الذي ضياع منه الدفتر الأول أو أتلّف، ويكون ذلك بناء على طلب مكتوب ومسبب بناء على إثبات هويته ويوجه إلى المحافظ العقاري، وهنا لا بد من التأشير على البطاقة العقارية على أن الدفتر نسخة وهذا طبقا لنص المادة 52 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>.

**2 - الدفتر العقاري تصوير بطاقات:** إن إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يقرر بمقتضى قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء يحدد كفاءات الاستنساخ المسموح به<sup>3</sup>. وهو عبارة عن عملية تصوير للبطاقات العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة منها، وهو الدور ذاته الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي باحتوائه على نفس بيانات البطاقة العقارية<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري

<sup>1</sup> ذبيح سفيان، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ديسمبر 2018، ص 225.

<sup>2</sup> راجع المادة 52 من المرسوم رقم: 63/76، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> المادة 54 من مرسوم رقم: 63/76، المذكور سابقا.

<sup>4</sup> جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، المجلد 10، ع01، 2018، ص 200.

تتمثل أهم أهداف الدفتر العقاري التي حرص المشرع الجزائري على تحقيقها في حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب (أولاً)، أما الهدف الثاني وهو الحد من فوضى العقار (ثانياً)، وآخر هدف هو حجية الملكية العقارية (ثالثاً)، وهو ما سنبرزه فيما يلي:

### 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"<sup>1</sup>.

### ثانياً: الحد من فوضى العقار

"من أهم الأهداف الدفتر العقاري هو التخفيف من عيوب الشهر الشخصي وما يترتب عليه من تضارب المصالح بين الأشخاص، وهو الأمر الذي ينجر عنه خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار"<sup>2</sup>.

### ثالثاً: حجية الملكية العقارية

إن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية ويمنح بذلك لصاحبه الحق بالاحتجاج به في مواجهة الغير، فإذا كانت الحيازة تمثل السند المثبت لملكية المنقول فإن الدفتر العقاري هو السند المثبت لملكية العقار، والإشكال الذي يطرح في هذه الحجية هل هي حجية مطلقة أم حجية نسبية<sup>3</sup>. (راجع في ذلك ما سيقال في المذكرة في المطلب الثاني صفحة 67 الخاص بحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية من المبحث الثاني).

<sup>1</sup> عماري فوزية، بوعايدة مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 9.

<sup>2</sup> مبخوت بلميلود، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية وإشكالاته، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، أدرار، 2019، ص 8.

<sup>3</sup> لمزري مفيدة، مرجع سابق، ص 90.

## المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية

### العقارية

بعد التعرف على الدفتر العقاري في إطار الماهية الذي تطرقنا إليه في المبحث الأول يأتي الدور في هذا المبحث لمعرفة كيفية إعداد الدفتر العقاري وحجيته. وكما هو معلوم أن الدفتر العقاري هو أقوى سند إثبات للملكية العقارية، ومن ثم فإن إعداده يتطلب المرور بإجراءات أساسية وهامة إلى غاية تسليمه للمالك ويكون بذلك له الحجية القانونية اللازمة للاحتجاج به تجاه المعنيين. وهو ما أكده المشرع الجزائري في مختلف مضامين مواده، ولأجل هذا سنقسم هذه الدراسة إلى مطلبين، نستعرض في (المطلب الأول) إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه، أما في (المطلب الثاني) فنخصصه لحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية وموقف المشرع الجزائري من ذلك، وهذا على النحو الموالي:

### المطلب الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

إن المنطلق الأساسي لإعداد الدفتر العقاري وتسليمه يقتضي الوقوف على مرحلتين هامتين لا يمكن الاستغناء عنهما، وهما بذلك يمثلان الركيزة الأساسية الممهدة لإعداد الدفتر العقاري، فالمرحلة الأولى تمثل مرحلة الإجراءات المادية (الفرع الأول)، أما المرحلة الثانية فتمثل مرحلة الإجراءات القانونية (الفرع الثاني)، وسندرس كل مرحلة على انفراد وهذا على النحو الموالي:

### الفرع الأول: مرحلة الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري

تنقسم هذه المرحلة بدورها إلى مرحلتين: المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

#### أولاً: المرحلة التحضيرية

تبدأ هذه المرحلة بجمع الوثائق، "ويتم ذلك بالتحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية، كما يتم أيضا جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن إجمالها في الوثائق المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والهيئات المحلية المتواجدة لدى البلديات، المصالح العمومية، مؤسسات الإدارات العمومية. والتزود بالتصاوير الجوية والمخططات قصد إعداد المخطط البياني الطبوغرافي والسماح بعده بتجزئة البلدية، وفقا لتقسيمها بعد الاعتماد على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير، ويتم ذلك لعدة شروط: أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة سواء طبيعية أو غير طبيعية، عدم تقسيم الأماكن المسماة وإنما يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم، عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة<sup>1</sup>".

وتتطلب هذه المرحلة أساسا القيام بأعمال تمهيدية أبرزها إفتاح عملية المسح العام للأراضي وكذلك إنشاء لجنة المسح وفقا للتالي.

**1- إفتاح عملية المسح العام للأراضي:** لقد أكدت المادة 4 من الأمر رقم: 74/75 المذكور سابقا في مضمون قولها إن جميع العقارات بمختلف أنواعها على كافة التراب الوطني تخضع لعملية المسح العقاري.

ويتم الإعلان عن إفتتاح عمليات المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بحيث أنه تنطلق عملية المسح في مدة أقصاها شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وأيضا في الجرائد اليومية، كما يتم التبليغ بقرار المسح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعلام الجمهور بقرار المسح ويكون ذلك عن طريق لصق إعلان

<sup>1</sup> هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 06، ع 01، 2022، ص ص 1950، 1951.

المسح في مقر الدائرة ومقر البلدية ومختلف البلديات المجاورة وذلك في مدة 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح<sup>1</sup>.

ولإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة، يجب أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم لتسهيل عملية المسح، وكذلك يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها<sup>2</sup>. وهذا ما نصت عليه كل من المواد 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

2- إنشاء لجنة المسح: بمجرد افتتاح العمليات المسحية تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية، وتتشكل هذه اللجنة حسب المادة 07 من المرسوم رقم: 62/76 والمعدلة بالمرسوم 400/84 المذكور سابقا من:

-قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية المعنية، رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي،

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس

-منسق اتحاد الفلاحين البلدي، نائب رئيس،

-أمين القسمة أو ممثله،

---

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 93.

<sup>2</sup> زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع 4، ديسمبر 2016، ص 129.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم: 62/76 المؤرخ في 25 /03/ 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، ع 30، صادرة في 13/04/1976. المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم: 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، ج ر، ع 71، الصادرة في 30/12/1984.

-ممثل وزارة الدفاع الوطني،

-ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،

-ممثل المصالح المحلية لأملاك الدولة والشؤون العقارية،

-ممثل المصالح المحلية لمسح الأراضي،

-ممثل المصالح المحلية للهياكل القاعدية،

تتولى كتابة اللجنة مصلحة مسح الأراضي ويمكن أن تتوسع اللجنة الأعضاء الآتين:

أ/ في مجال العمليات التي تقع في المحيط الحضري للبلدية:

-ممثل للمصالح المحلية للتعمير،

-ممثل لديوان الترقية والتسيير العقاري،

ب/ في مجال العمليات التي تقع خارج المحيط الحضري للبلدية:

-منسق الاتحاد الفلاحي البلدي،

-ممثل المصالح المحلية للفلاحة،

-ممثل المصالح المحلية للري.<sup>1</sup>

وتجتمع هذه اللجنة بناءً على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي، وبناءً على دعوة من رئيسها، ويتم تحرير محضر تفصيلي عن مداولاتها وهو ما أكدته المادة 08 من نفس المرسوم. وتتمثل مهام هذه اللجنة في التالي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية،

---

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم، المذكور سابقاً.

- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك،
- البت، بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يتمكن تسويتها بالتراضي<sup>1</sup>.

### ثانيا: المرحلة الميدانية

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى المتمثلة في المرحلة التحضيرية السابقة لإعداد الدفتر العقاري، تأتي مرحلة ثانية متمثلة في المرحلة الميدانية، والتي تقوم هي الأخرى على مرحلتين. تتمثل الأولى في مرحلة التحقيق الميداني (1)، أما الثانية فهي مرحلة إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية (2)، سندرسها تباعا على النحو الموالي:

**1-مرحلة التحقيق الميداني:** التحقيق هو البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة وإجراء فحوص وتحريات وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، وفي المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق شخص على عقار معين...<sup>2</sup>، وفي نفس السياق فإنّ هذه المرحلة جد مهمة في عملية المسح ذلك أن هذه المهمة تسند إلى أعوان مصالح المسح المحلية لهدف إجراء تحقيقات ميدانية على العقارات، وتتشكل من فرق فيها 5 أعوان من مختلف المصالح، ويباشر المحققون مهمتهم وذلك بمعاينة أصحاب الحقوق، وحق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها<sup>3</sup>. وسنوضح هذا فيما يلي:

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المعدل والمتمم، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 64.

<sup>3</sup> صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013. ص ص 81، 82.

أ- **معاينة أصحاب الحقوق:** تختلف معاينة أصحاب الحقوق وذلك راجع أن العقارات لا تنحصر ملكيتها على أشخاص طبيعية فقط أو معنوية فقط، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية في الحالة المنفردة تتم معاينة حقوقهم عن طريق تدوين جميع المعلومات المتعلقة بحالتهم المدنية من شهادة الميلاد، بطاقة الإقامة... وغير ذلك. أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتتم بتبيان طبيعتها حول ما إذا كانت شركة أو جمعية، وكذلك تحديد اسمها وطبيعتها القانونية، ومقرها الاجتماعي... إلخ، أما إذا كان صاحب الحق جماعة محلية فينبغي تحددتها إذا كانت بلدية أو ولاية، أما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيتعين ذكر مقرها ومسيرها<sup>1</sup>.

ب- **معاينة حق الملكية:** يهدف هذا الإجراء إلى إيجاد إطار قانوني تتجسد فيه حق الملكية العقارية، لكي يتحصل أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار<sup>2</sup>. "وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإنّ المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه يكون ذلك بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، والعقود الإدارية المنشأة الناقلة أو المصرحة أو المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل أو رؤساء البلدية في السابق أو من طرف القضاة أو الموثقين سابقاً"<sup>3</sup>.

2- **مرحلة إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية:** لقد تم النص على هذه المرحلة بموجب المادة 8 من الأمر رقم: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب

الطبوغرافي،

<sup>1</sup> هاجر عبد الدايم، مرجع سابق، ص 1952.

<sup>2</sup> بركاني صلاح، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> عماري فوزية، بوعايدة مريم، مرجع سابق، ص 20.

-دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين،

-مخططات مسح الأراضي".

ويتم إيداع وثائق المسح سواء في المناطق الممسوحة بشكل كلي أو بشكل جزئي أو مجموعة أقسام، يستوجب في هذه الحالة الأخيرة إيداع وثائق القسم المنجز وهو ما ذهبت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 سالف الذكر<sup>1</sup>.

وجدير بالملاحظة في هذه المادة المذكورة أن الآجال أو الميعاد فيها غير مضبوطة بدقة من حيث البداية والنهاية، وهو ما يفتح باب التماطل والتراخي من جانب القائمين بها<sup>2</sup>.

"هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة...<sup>3</sup>"، وذلك لغرض تقديم شكاوى لمن يرى أن حقوقه انتهكت سواء كانت كتابية أم شفوية<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني: مرحلة الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من المرحلة الأولى والمتمثلة في مرحلة الإجراءات المادية وما تحتويه من مراحل تحضيرية وأخرى ميدانية، يأتي الدور في هذا الفرع على مرحلة الإجراءات القانونية التي تساهم في إعداد الدفتر العقاري والتي من خلالها سنتعرف على تأسيس السجل العقاري (أولاً)، ثم تسليم الدفتر العقاري (ثانياً)، وهذا فيما يلي:

<sup>1</sup> هاجر عبد الدايم، مرجع سابق، ص 1953.

<sup>2</sup> بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 107.

<sup>3</sup> بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص 107،

<sup>4</sup> صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 86.

## أولاً: تأسيس السجل العقاري

بخصوص تعريف السجل العقاري، فإن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف هذا الأخير وإنما أشار إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه وذلك من خلال الأمر رقم: 74/75 المذكور سابقاً، بحيث أنه نص في المادة 03 منه على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وبيّن تداول الحقوق العينية. في حين أن المادة 12 نصت على: "أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما". غير أن الملاحظ من خلال المادتين التي سبق ذكرهما أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>. ويخضع تأسيس السجل العقاري هو بدوره لعدة إجراءات بداية من إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وترقيم العقارات ونهاية بإنشاء البطاقات العقارية وكل هذا فيما يلي:

### 1- إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية: تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات التي

تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بعد الانتهاء من الإجراءات المسحوية 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 8 أيام<sup>2</sup>. كما يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإعداد محضر مضمونه استلام الوثائق في نسخ تسلّم إلى:

نسخة تسلّم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقعت فيه عملية المسح على مستوى تراب بلديته، وتسلم نسخة إلى المدير الفرعي المحلي لمسح الأراضي، وكذلك نسخة تسلّم إلى

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 110.

<sup>2</sup> عمري فوزية، بوبعاية مريم، مرجع سابق، ص 22.

مدير أملاك الدولة، بالإضافة إلى نسخة تسلم إلى مدير المحافظة العقارية للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

**2- الترقيم العقاري:** يمكن تعريف الترقيم العقاري على أنه "إجراء إداري يقوم به المحافظ العقاري عند تسليمه وثائق مسح الأراضي، حيث يقوم بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ترقيما نهائيا أو مؤقتا بعد دراسة شاملة ومعمقة لمختلف سندات الملكية<sup>2</sup>". والذي يمكن ملاحظته من خلال هذا التعريف أن الترقيم العقاري ينقسم لقسمين ويتمثلان في: ترقيم مؤقت وآخر نهائي.

**أ- الترقيم المؤقت:** يسري هذا النوع من الترقيم في العقارات التي لا يوجد بها أي سندات رسمية من قبل ملاكها أو أصحابها، ويكون الترقيم لمدة 04 أشهر بالنسبة للمالك الظاهر الذي لا يحوز على سند رسمي يثبت ملكيته ولكن حيازته للعقار تشكل له تقادم مكسب للعقار، شرط أن يستوفي المدة المحددة قانونا، دون اعتراض خلال هذه المدة لتحقيق واقعة التقادم المكسب عن طريق الحيازة ويتحول بذلك إلى ترقيم نهائي<sup>3</sup>.

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فهو يتعلق بالعقارات التي ليس لمالكها سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويمكن للمحافظ العقاري من الاعتراض على هذا الترقيم أو سحبه في حال هناك معلومات دقيقة ومؤكدة تتازع الحائز، كظهور المالك الحقيقي للعقار، وفي حال عدم تلقي المالك لأي إعراض خلال المدة المحددة وانقضت هذه الأخيرة فإنّ المحافظ العقاري يقوم بتسليم دفتر عقاريا للمالك، أما إذا كان

<sup>1</sup> ذبيح سقيان، مرجع سابق، ص 230.

<sup>2</sup> كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص 132.

<sup>3</sup> صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 89.

هنالك احتجاج فللمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف ويقوم بتحرير محضر في ذلك<sup>1</sup>.

كما يتم تطبيق هذا النوع من الترقيم في العقارات المدرجة على أساس أنها مجهولة لصالح الدولة (أملاك الدولة) بعد إنقضاء أجل السنتين<sup>2</sup>.

**ب- الترقيم النهائي:** يقصد بالترقيم النهائي أن يقوم المحافظ العقاري بتسليم صاحب العقار دفترًا عقاريًا بمجرد تسلم وثائق المسح دون انتظار انقضاء أي أجل، إذا أثبتت نتائج التحقيق الميداني أن العقار ملك لطالبه، وتم تحديد العقار والحقوق العقارية موضوع التصرف استنادًا إلى سندات دقيقة ومعتد بها قانونًا<sup>3</sup>. ويكون الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي لدى أصحابها سندات أو عقود ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية وتكون واضحة ومحددة بدقة. لأن هنالك في بعض الأحيان أحكام قضائية غير واضحة ولا تحتوي على معلومات دقيقة مما ينجر عن ذلك تصنيفها بمثابة العقود العرفية تقريبًا من قبل الأعوان والمحافظين العقاريين، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء<sup>4</sup>.

**3- إنشاء البطاقات العقارية:** يقصد بالبطاقات العقارية مجموعة الوثائق التلخيصية الخاصة بالعقار، بحيث أن كل بطاقة تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري فتحتوي على مختلف أوصاف العقار ونوعه وموقعه ومساحاته بالإضافة إلى وضعيته القانونية، كما تنص البطاقة على مختلف الحقوق المترتبة لصالح العقار أو عليه، وتوضح وتبين المعاملات

<sup>1</sup> زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع 04، ديسمبر 2016، ص 116.

<sup>3</sup> كعباش عائشة، مرجع سابق، ص 133.

<sup>4</sup> زبدة نور الدين، مرجع نفسه، ص 131.

والتعديلات ومختلف المنازعات القائمة حوله وأية مراكز قانونية جديدة، وهي مستمدة مما جاء في وثائق مسح الأراضي<sup>1</sup>.

كما تعتبر "البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية"<sup>2</sup>.

### ثانيا: تسليم الدفتر العقاري

"يسلم الدفتر للمالك الذي يثبت حقه على عقار ممسوح، أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، وإنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني؛ وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، ليتم تسليمه للمالك الجديد؛ ففي حالة البيع مثلا، فإن الدفتر الذي يكون في حوزة البائع يودع لدى المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، وعندما يشهر العقد يؤشر في الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر الجديد..."<sup>3</sup>.

أما في حالة قسمة أو تجزئة لمجموعة ملكية فعلى المحافظ العقاري تخصيص دفتر عقاري لكل ملكية مجزأة، وهذا يقتضي إتلاف الدفتر العقاري القديم من قبل المحافظ العقاري وأن يشير على هذا الإتلاف من خلال الإشارة على البطاقة العقارية المطابقة. أما في حالة الملكية المشاعة ففي هذه الحالة يقتضي من أصحاب الحقوق في العقار المشاع تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري، كما يلتزم المحافظ العقاري بأن يشير في البطاقة العقارية الخاصة بنفس العقار على اسم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> كعباش عائشة، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> هاجر عبد الدايم، مرجع سابق، ص 1955.

<sup>3</sup> حساين سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 57، ع 04، 2020، ص 452.

<sup>4</sup> بومعروف العربي، مرجع سابق، ص ص 775، 776.

وفي سياق الحديث عن دفتر العقاري فإن إشكالية ضياعه أو إتلافه لحادث ما، فإنه من حق صاحبه الحصول على دفتر عقاري جديد ويكون ذلك بموجب الإجراءات التالية:

- "تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه بتصريح بالضياع مسلم له من جهة مختصة موجه للمحافظ العقاري،

- إثبات هويته أمام المحافظ العقاري،

- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر جديد<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية**

يعتبر الدفتر العقاري من أبرز الوسائل القانونية المثبتة في المجال العقاري، والذي لا يأتي إلا بعد الانتهاء من مختلف مراحل المعدة له والمتمثلة في المراحل المادية والقانونية، إذ يمنح أو يسلم لمن ثبت له الحق في الملكية العقارية وتكون له حجية قانونية.

ولقد تعارضت المواقف بخصوص مدى ثبوتية الدفتر العقاري، فهناك من يضيف عليه الحجية المطلقة (الفرع الأول)، وهناك من يعتبره ذو حجية نسبية (الفرع الثاني)، كما سنتعرف في هذه الدراسة على موقف الذي تبناه المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري، وهذا في (الفرع الثالث).

### **الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري**

يعتبر الدفتر العقاري ذو حجيته مطلقة، وذلك أنه يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، بحيث أنه يمر بإجراءات تقنية وقانونية قبل مرحلة تسليمه لمالك العقار مروراً بالتحقيق الميداني الذي تقوم به لجان المسح العام للأراضي والتي تحتوي على موظفين مختصين في المجال التقني والقانوني، لتتكفل هذه اللجان بالتحري والاستقصاء حول

<sup>1</sup> بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مرجع سابق، ص ص 75، 76.

مدى صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح وتحديدده بصورة واضحة ودقيقة نافية للجهالة وتحت رئاسة أحد قضاة الحكم<sup>1</sup>.

"وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف مما يحتويه السجل العقاري، فالدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح<sup>2</sup>". وهذا ما يتوافق مع المادة 33 من المرسوم رقم: 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، والتي تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية<sup>3</sup>".

"بناءً على نص هذه المادة يؤكد أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري على وجوب إضفاء القوة الثبوتية المطلقة على الدفتر العقاري، كون هذا الأخير يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتماداً على وثائق المسح، وسوف يكون مستقبلاً الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني<sup>4</sup>".

وأكد الاجتهاد القضائي الجزائري في العديد من أحكامه على الحجية المطلقة للدفتر العقاري للدفتر العقاري، ومن بين القرارات القضائية المدعومة للحجية المطلقة للدفتر العقاري نجد قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 28 جوان 2000، تحت رقم: 197920 والذي جاء فيه ما يلي: "حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول إن الدفتر العقاري المستظهر به

<sup>1</sup> ربحي أمحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 03، ع 02، جوان 2018 ص 313.

<sup>2</sup> صياد كريم، مرجع سابق، ص 271.

<sup>3</sup> المادة 33 من المرسوم رقم: 32/73 المذكور سابقاً.

<sup>4</sup> بلجودي بسمة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 12، ع 02، ديسمبر 2021، ص 409.

من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية. لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32،33 من المرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال<sup>1</sup>.

وفي قرار آخر للمحكمة العليا تؤكد فيه على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، نجد القرار الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004، تحت رقم: 259635 والذي جاء في مبدئه ما يلي: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمرسومين 74/75 و 62/76 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد ملكية يكون دون جدوى"<sup>2</sup>.

فمن خلال القرارين السابق ذكرهم نلخص القول إن الدفتر العقاري هو أقوى سند مثبت للملكية العقارية وذو حجية قانونية مطلقة في المناطق الممسوحة.

### الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية نسبية وغير مطلقة في إثبات الملكية العقارية، ذلك أن نتائج المسح العام ليست دقيقة إلى حد بعيد لكي يتم الأخذ بالثبوتية المطلقة للدفتر العقاري خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الأفراد، بالإضافة إلى ذلك أنه أحيانا ولأسباب متعددة تخطيء الفرق التقنية في تحديد طبيعة العقار أثناء التحقيق الميداني وسواء كان هذا الخطأ

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 28 يونيو 2000، تحت رقم 197920، المجلة القضائية، ع 01، الصادرة سنة 2001، ص 252.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 28 أبريل 2004، تحت رقم 259635، المجلة القضائية، ع 01، الصادرة سنة 2003، ص 334.

متعمد أو غير متعمد وهو ما يجر عليه تحرير دفتر عقاري ينطوي على بيانات مخالفة للواقع، وهو ما يفتح الباب أمام كل ذي مصلحة من أجل اللجوء للقضاء والطعن فيه بإلغائه<sup>1</sup>، ونتيجة لهذا لا يمكن أن نعتد بالحجية المطلقة للدفتر العقاري.

وفي إطار الحديث عن الحجية النسبية للدفتر العقاري، نقول أن هنالك العديد من القرارات القضائية التي تتادي بالثبوتية النسبية للدفتر العقاري ومن بين هذه القرارات نجد أبرزها:

قرار المحكمة العليا المؤرخ في 16 جويلية 2008، تحت رقم: 423832 والذي جاء في مبدئه أنه: "من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا أو حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع. لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم<sup>2</sup>". ومفاد هذا القرار أن المحكمة العليا دعمت موقف قضاة المجلس القضائي على أنهم طبقوا صحيح القانون وطبقوا المادة 827 من القانون المدني تطبيقا صحيحا، وبالتالي فالوجه غير مؤسس ويرفض.

ومما لا شك فيه أن حرية الإثبات أمر مسلم به أمام الهيئات القضائية، وذلك أن الدفتر العقاري يبقى سند يستمد قوته من البطاقة العقارية للسجل العقاري متى ما كان مطابقا لها، فإذا اختلف هذا التطابق لأي سبب كان، وجب بذلك ضبط الدفتر العقاري أو إتلافه حسب الحالة<sup>3</sup>.

وخلاصة القول التي يمكن الخروج بها في هذا الخصوص، أن القضاء الجزائري اختلف حول تحديد حجية الدفتر العقاري، فيرى البعض منهم أن حجية الدفتر العقاري هي حجية

<sup>1</sup> حشود نسيم، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء 02، ع 31، دون سنة، ص ص 29، 28.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 16 جويلية 2008، تحت رقم 423832، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة

العقارية، الجزء الثالث، ع خاص، 2010، ص 274

<sup>3</sup> صياد كريم، مرجع سابق، ص 275.

مطلقة، أما البعض الآخر فيرى أن حجية الدفتر العقاري هي حجية نسبية، ونتيجة لهذا الإختلاف فإن الدفتر العقاري يتمتع بحجية نسبية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

لقد نص المشرع الجزائري بموجب المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، حول موقفه من القوة الثبوتية للدفتر العقاري بقوله: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا تعد المنطلق الوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 19 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته". وباستقراء المادتين التي سبق ذكرهما "تجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، على اعتبار أن هذا الدفتر يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار. ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، بل يجب على من يدعي ملكية عقار أن يستند في ادعائه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> موسوني عبد الرزاق، الترتيب العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع 04، نوفمبر 2017، ص 176.

<sup>2</sup> انظر المادة 33 من مرسوم رقم 32/73، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> ربحي أمحمد، مرجع سابق، ص 318.

كما أنه لو نظرنا لحقيقة المسح لوجدناه يهدف أساسا إلى إعطاء أو منح قوة ثبوتية مطلقة لأصحاب الحقوق، وذلك لغرض ضبط الملكية وبعث الائتمان العقاري الذي لا يتحقق إلا من خلال الدفتر العقاري الذي يأتي كنتيجة لعملية المسح<sup>1</sup>.

وخلاصة لما قيل نقول أن المشرع الجزائري قد تبنى الحجية المطلقة للدفتر العقاري كقاعدة عامة، إلا أن هنالك إستثناء عن هذه القاعدة التي تقضي بثبوتية الدفتر العقاري.

وهو أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهو ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المذكور سابقا، بحيث أنه منح للأشخاص طريق القضاء للطعن في الحقوق الثابتة حتى ولو بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، كما أن هنالك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا التي تؤكد وتكرس مضمون هذه المادة<sup>2</sup>.

وفي نفس المقام فإن "المشرع الجزائري بنصه على جواز الطعن في الدفتر العقاري، ترك مسألة الميعاد لتخضع للقواعد العامة ما لم يرد أي نص صريح يحدده، حيث يبقى صاحب الدفتر العقاري مهددا طوال مدة 15 سنة كاملة من ضياع حقوقه ومنازحته فيها من طرف الغير بتقديم دليل عكسي عن الدفتر العقاري"<sup>3</sup>. وهو الأمر الذي تجسد في مختلف القرارات القضائية على غرار القرار رقم 423832 المذكور سابقا،

وختاما لما سبق ذكره حول موضوع مدى حجية الدفتر العقاري، فإن رأينا بخصوص الموضوع سالف الذكر يوافق ما اعتمد عليه وتبناه المشرع الجزائري كأصل عام، ألا وهو الأخذ بالثبوتية المطلقة للدفتر العقاري واعتماده كأقوى سند مثبت في المناطق الممسوحة، كون أن

<sup>1</sup> بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 137.

<sup>2</sup> حشود نسيمة، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> حمود ميليسا، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه ل.م.د. في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2021، ص

هذا الأخير هو المعيار الحقيقي للإثبات ولا بد من التأكيد عليه أكثر فأكثر مستقبلا، وذلك لانطوائه على التحديد الدقيق للعقارات وأصحابها الناتجة عن المرور بمختلف المراحل المادية و القانونية لإعداده، وبناءا على ما سبق نقول أن دفتر العقاري في نظر المشرع الجزائري يتمتع بحجية مطلقة ما لم يطعن فيه أمام القضاء المختص.

## خلاصة الفصل الثاني:

نلخص القول في الفصل الثاني والمعنون بحجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ولأجل هذا كنا قد قسمنا موضوع الدراسة إلى مبحثين أساسين للإمام الجيد بكل ما يتعلق بالدفتر العقاري، فتطرقنا في المطلب الأول إلى مفهوم الدفتر العقاري، حيث قمنا بتعريفه وقلنا أننا أول استعمال لمصطلح الدفتر العقاري كان بموجب المرسوم رقم: 32/73 بموجب المادة 32 منه. كما تعرضنا في هذا المطلب للبيانات التي يحتويها الدفتر العقاري والمتمثلة في طابع وستة جداول، بالإضافة إلى طبيعته القانونية التي تعتبر مسألة معقدة، كون أن هنالك من يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري والبعض الآخر يعتبره سند إداري. أما بخصوص المطلب الثاني فتعرفنا فيه على الشكل القانوني للدفتر العقاري وكذلك مختلف أنواع الدفاتر العقارية سواء من حيث محتواها أو من حيث أسباب إعدادها، وفي نفس السياق فإنّ الدفاتر العقارية عند إصدارها تهدف للحد من فوضى العقار وإعطاء حجية للملكية العقارية، بالإضافة إلى حماية وتطهير الملكية العقارية.

أما بخصوص المبحث الثاني من الفصل سالف الذكر فخصصناه لإجراءات إعداد الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية وذلك في مطلبين، وكما هو معروف أن الدفتر العقاري يمر بمراحل وإجراءات دقيقة مرورا بالمراحل المادية التي تنطوي على مرحلة تحضيرية وكذلك افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا، وكذلك مرحلة ميدانية التي تقوم على أساس التحقيق الميداني وإيداع وثائق المسح لدى البلدية، ثم تأتي المرحلة الثانية والأخيرة والمتمثلة في المرحلة القانونية التي تقضي هذه الأخيرة أولا بتأسيس السجل العقاري الذي يعبر عن الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، وتسليم الدفتر العقاري ثانيا وهذا كله في المطلب الأول. أما المطلب الثاني فتطرقنا فيه لحجية الدفتر العقاري وقلنا إنّ المواقف تعارضت بخصوص مدى حجية الدفتر العقاري فهناك من يضيف عليه الحجية المطلقة وهو ما أكدته العديد من القرارات القضائية وهنالك من يضيف عليه الحجية النسبية، إلا أنّ المشرع الجزائري أخذ بالقوة الشبوتية المطلقة كأصل عام وهو الأمر الذي أكدته مختلف المواد.

# الخاتمة

من خلال عرضنا لموضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري، توصلنا أن الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة في النظام العقاري الجزائري، وخير دليل هي التشريعات التي عمل المشرع الجزائري على سنها بمختلف أنواعها في سبيل تنظيم الملكية العقارية من جهة وحماية الحقوق من جهة أخرى، ولعل من أبرزها نجد القانون المدني الذي نص على الملكية والعقار في مختلف مواده، وكذلك نجد القانون رقم: 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بالإضافة إلى القانون رقم: 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وإلى غير ذلك من النصوص التطبيقية ذات صلة. وتتميز الملكية العقارية في التشريع الجزائري أنها حق دائم بدوام الشيء، وكذلك حق جامع لكل السلطات لصالح مالكه، بالإضافة إلى ذلك أنها حق مانع، وتنقسم الملكية العقارية في التشريع الجزائري إلى عدة أصناف حسب ما جاء به قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90 وعدد لنا ثلاثة أصناف والمتمثلة في: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.

وكما سبق القول والتأكيد على أن المكية العقارية أمر في غاية الأهمية، فقد قام المشرع الجزائري بتحديد مجموعة من الوسائل والطرق التي تثبت الملكية العقارية والتي تختلف بحسب المناطق إذا كانت ممسوحة أو غير ممسوحة، والتي نجد من بينها: السندات العرفية والرسمية وكذلك إكساب الملكية عن طريق التقادم المكسب... إلخ، ولعل من أبرز الوسائل المثبتة للملكية العقارية نجد الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد المثبت للأملاك العقارية في المناطق الممسوحة، والذي يعد هذا الأخير بمثابة بطاقة تعريف العقار ويهدف إلى تطهير الملكية العقارية والحد من فوضى العقار ويصدر عن جهة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية بعد الانتهاء من مختلف المراحل المادية والقانونية المعدة له، ويتم تسليمه لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم. ويعتبر الدفتر العقاري العنوان الحقيقي للملكية العقارية وأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية وهو ما يبعث الطمأنينة في نفوس الملاك، لأنه يكرس الاستقرار في المراكز القانونية وهذا كله من فوائد نظام الشهر العيني.

أما بخصوص القيمة القانونية أو القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وكإجابة على الإشكالية التي تم طرحها سابقا، فلقد قطع المشرع الجزائري وبشكل صريح على أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، ويكون بذلك قد أخذ بالثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وهو الأمر الذي نوافقه إلى حد بعيد، وهو ما تؤكد في العديد من القرارات والأحكام القضائية.

ونتيجة لما قيل فإن الدفتر العقاري يمكن اعتباره على أنه ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية، غير أنه وبالرغم من الحجية المطلقة التي أخذ بها المشرع إلى أن ما يعاب في هذا الشأن أن المشرع الجزائري منح إمكانية الطعن في الدفتر العقاري لكل ذي مصلحة ولو كان ذلك بعد ترقيم نهائي.

من خلال دراستنا لموضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في التشريع الجزائري توصلنا للعديد من النتائج والمقترحات، فنتمثل النتائج فيما يلي:

- يعتبر الدفتر العقاري أقوى سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة،
- الحرص المشرع الجزائري الشديد على تطهير الملكية العقارية من فوضى العقار، وهو ما تجسد في نظام الشهر العيني القائم على عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري،
- أن الدفتر العقاري ينشأ من أجل العقار في حد ذاته وليس من أجل مالكه، وبالتالي يمكن ضبطه تبعا لتغير الحقوق.

وتتمثل المقترحات فيما يلي:

- على المشرع الجزائري الاجتهاد في وضع تعريف صريح وواضح لا يدع مجال للشك بخصوص الدفتر العقاري وطبيعته القانونية،
- تنظيم ندوات وطنية ومحلية من طرف المحافظات العقارية للتعريف بقيمة الدفتر العقاري.

## قائمة المراجع:

## أولا /النصوص القانونية:

-أمر رقم:73/71 المؤرخ في 08/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر، ع97، الصادرة في 30/11/1971.

-أمر رقم:26/74 المؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع19، الصادرة في 05/03/1974.

-أمر رقم:58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، ع78، الصادرة في 30/09/1975.

-أمر رقم:74/75 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج لا، ع92، الصادرة في 18/11/1975.

-القانون رقم:11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر، ع24، الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر، ع15، الصادرة في 27 فبراير 2005.

-القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، ع49، الصادرة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، ع55، الصادرة في 27/09/1995.

-القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 14/18 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، ع44، الصادرة في 03/08/2008.

-القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر، ع21، الصادرة في 08/05/1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، ج ر، ع29 الصادرة في 23/05/2001.

-القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر، ع21، الصادرة في 1991/05/08.

-القانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر، ع 08، الصادرة في 2002/02/06.

-القانون رقم: 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، ع 15، الصادرة في 2007/02/28.

-قانون رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع21، الصادرة في 2008/04/23.

#### ثانيا/ المراسيم:

-مرسوم تشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، ع14، الصادرة في 1993/03/03.

-مرسوم رقم: 352/83 المؤرخ في 1983/11/12، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، ع21، الصادرة في 1983/05/24، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر، ع26، الصادرة في 2008/05/25.

-مرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 1983/11/12، المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، ع47، الصادرة في 1983/11/15.

-مرسوم رقم: 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، ع15 الصادرة في 1973/02/20.

-مرسوم تنفيذي رقم:62/76 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،  
ج ر، ع30، صادرة في 1976/04/13، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم:  
400/84 المؤرخ في 1984/12/24، ج ر، ع71، الصادرة في 1984/12/30.

-مرسوم رقم:63/76 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر،  
ع30، الصادرة في 1976/04/13.

-مرسوم تنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأملاك  
الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر، ع60، صادرة  
في 1991/11/24.

-مرسوم تنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك  
الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، ع67، الصادرة في  
1994/10/19.

-مرسوم تنفيذي رقم:115/2000 المؤرخ في 2000/05/24، يحدد قواعد إعداد مسح  
الأراضي الغابية الوطنية، ج ر، ع30، الصادرة في 2000/05/28.

-مرسوم تنفيذي رقم:147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري  
وتسليم سندات الملكية، ج ر، ع26، الصادرة في 2008/05/25.

### ثالثا: القرارات الوزارية

-قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، ع20،  
الصادرة في 1977/03/09.

رابعاً/ المؤلفات:

1-الكتب:

-أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، ط01، دار الميمان للنشر والتوزيع، السعودية،  
2011/1432.

-بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري (في ضوء أحدث الاجتهادات  
القضائية المشهورة للمحكمة العليا)، دراسة مقارنة، ط 02، دار هومه، الجزائر، 2017.

-الجمال مصطفى، نظام الملكية" مصادر الملكية"، دون طبعة، الدار الجامعية، القاهرة، مصر  
1987.

-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، ط 02(منقحة ومزيدة في ضوء آخر  
التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومه، الجزائر، 2013.

- ، طرق التنفيذ (وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008،  
المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، ط 2013، دار هومه، الجزائر. 2013.

-الخولي جمال، إثبات الملكية في الوثائق العربية، الطبعة الأولى، الدار المصرية اللبنانية،  
القاهرة، 1994

-دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة(اكتسابها-إثباتها-حمايتها-  
إدارتها-قسمتها)، دار هومه، الجزائر، 2014.

-زهدي يكن، شرح قانون الملكية العقارية، الجزء الأول، طبع في مطبعة صادر،  
بيروت، 1937.

-السنهوري (عبد الرزاق)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن حق الملكية،  
دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.

-عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيريه في الفقه الإسلامي، المجلد 01،  
ط 01 ، الجمعية الفقهية السعودية للطباعة و النشر، الرياض، السعودية، 2016/1437.

-عشي علاء الدين، مدخل إلى القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين  
مليلة، الجزائر، 2012.

-فنتازي خير الدين موسى، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية "الوقف"، الجزء الأول،  
ط01، دار زهران، عمان، الأردن، 1433هـ/2012م.

-ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (في ضوء اخر التعديلات وأحدث  
الأحكام)، طبعة جديدة، دار هومه، الجزائر 2013.

-ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة (وفقا لأحكام التشريع الجزائري)، ط02، دار هومه،  
الجزائر، 2011.

-محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، ط مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر  
والتوزيع، عنابة، 2005.

-محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، القاهرة، مؤسسة  
شباب الجامعة، 1973.

-معييريف محمد، روشو عبد القادر وآخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر،  
المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية والسياسية والاقتصادية، برلين، ألمانيا،  
2022.

-الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط01، دار  
الخلدونية، الجزائر، 2010.

## 2- الرسائل الجامعية:

### أ- الدكتوراه :

-أكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث(ل.م.د) في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2021.

-بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2016.

-حداد بديعة، القيود القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، 2020.

-حمود ميليسا، إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2021.

-حميدوش آسيا، صلاحيات الإدارة في تسيير المحفظة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2019.

-الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح وأثارها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021.

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

-زهود إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة  
لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن  
أحمد، 2016.

-شروم عز الدين، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية (دراسة حالة بعض  
البلدان العربية)، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في العلوم الإقتصادية، تخصص عقود  
وتمويل، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة،  
2016.

-صياد كريم، فعالية دفتر العقاري في تكريس الإئتمان في مجال المعاملات الواقعة على  
الملكية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص عقود، كلية الحقوق  
والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

-عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري،  
رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق،  
جامعة قسنطينة 1، 2018.

-كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي،  
أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في القانون الخاص، فرع قانون  
التوثيق كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018.

-لزرقي بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة  
دكتوراه في العلوم، تخصص القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2-  
محمد بن أحمد، 2018.

## ب-الماجستير:

-بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

-بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

-بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

-حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارة الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 30/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

-روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009.

-زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2012.

-زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

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

-عياد وهاب، التصرف في الملكية العقارية الشائعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

### ج-الماستر:

-بركاني صلاح، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019.

-بلبواب عائشة، الحقوق العينية الأصلية، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيات عاشور، الجلفة، 2015.

-جراردة شيماء، حاجي أمينة، إلغاء الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهاد الماستر الأكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020.

-حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.

-حجاج عثمان، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل متطلبات الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015.

-حضيرى مريم، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017.

-حمدي اسمهان، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، 2015.

-الداوي خديجة، حامدي رقية، الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014.

-ديلمي خديجة، لوط أمينة، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، 2019.

-ساسي بيازة، انتقال الملكية العقارية بين الأحياء في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020.

-عماري فوزية، بوعايدة مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

-غبولي عامر، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماجستير أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022.

-غربي محمد اسلام، الإثبات في المادة العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 2022.

-قويدري الطيب، الاجتهاد القضائي في تحديد مفهوم جنحة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2017.

-لحضير سميرة، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

-مبخوت بلميلود، النظام القانوني للدفتن العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية واشكالاته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019.

-نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014.

### 3-المقالات:

-إلغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة.

-أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتن العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد ب، ع 50، ديسمبر 2018.

-برني اكريمة، دفتن العقاري ودور في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، ع06، جوان 2018.

-بلجودي بسمة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 12، ع02، ديسمبر 2021.

-بن خضرة زهيرة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، ع03، ديسمبر 2021.

-بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع04، ديسمبر 2016.

-بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، مجلد 07، ع 02، 2021.

-بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع03، ديسمبر 2016.

-بوخروبة كلثوم، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، ع01، 2020.

-بومعروف العربي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، ع 02، ديسمبر 2022.

-تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع11، جانفي 2019.

-جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع14، دون سنة.

- ، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 02، جوان 2017.

- جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 10، ع01، 2018.

- حساين سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 57، ع 04، 2020.

- حشود نسيمة، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء 02، ع31، دون سنة.

- ، حجية السندات الرسمية والعرفية في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع12، دون سنة.

- خويبة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع03، ديسمبر 2016.

- ذبيح سفيان، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ديسمبر 2018.

- ربحي أمحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 03، ع02، جوان 2018.

- زبدة نور الدين، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، ع18، جوان 2018.

- ، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع04، ديسمبر 2016.

- سعودي علي، إشكالية محتوى الأملاك العمومية، مجلة التعمير والبناء، ع01، مارس 2017.

-سماعيني هاجر، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، ع02، 2018.

-ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، ع06، 2009.

-عربي باي يزيد، العقود التوثيقية سندات تنفيذية "على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25/04/2008"، دفاتر السياسة والقانون، ع10، جانفي 2014.

-عزيرية حنان، اليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، ع06، جوان 2017.

-كنازة محمد، النظام القانوني للدفتر العقاري مجلة البحوث والدراسات، ع 05، جويلية 2007.

-لخضاري محمد، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية، الحوار المتوسطي، مجلد 13، ع02، سبتمبر 2022.

-لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، مجلد 08، ع01، 2019.

-مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، دون سنة.

-مزباني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، دفاتر السياسة والقانون، ع06، جانفي 2012.

-مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة، ع 02، دون سنة.

-منى معكوف، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، ع52، ديسمبر 2019ز

-موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع04، نوفمبر2017.

-هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مجلد 06، ع01، 2022.

#### 4-المحاضرات:

-بن شريطية سناء، محاضرات في مقياس أصناف الملكية العقارية، سنة أولى ماستر، قسم القانون العام، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022.

-قسوري فهيمة، سندات إثبات الملكية العقارية، محاضرات مقياس القانون العقاري، سنة أولى ماستر، قسم الحقوق، جامعة باتنة1، 2023.

#### خامسا/ الاجتهادات القضائية:

-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 19 نوفمبر1997، تحت رقم:150167، المجلة القضائية، ع02، 1997.

-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 28 يونيو2000، تحت رقم:197920، المجلة القضائية، ع01، الصادرة سنة 2001.

-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 28 أبريل 2004، تحت رقم: 259635، المجلة القضائية، ع01، الصادرة سنة2003.

-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 16 جويلية 2008، تحت رقم: 423832، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، ع خاص، 2010.

# الفهرس:

01.....	مقدمة:
04 .....	الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية
06.....	المبحث الأول: مشتملات عامة حول الملكية العقارية ومختلف أصنافها
06.....	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية
07.....	الفرع الأول: تعريف الملكية
09.....	الفرع الثاني: تعريف العقار، أنواعه
14.....	الفرع الثالث: نطاق الملكية العقارية وخصائصها
17.....	المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية
18.....	الفرع الأول: الأملاك الوطنية
22.....	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
25.....	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية
26.....	المبحث الثاني: طرق إثبات الملكية العقارية
26.....	المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية في المناطق التي لم يتم مسحها
27.....	الفرع الأول: السندات العرفية والرسمية
33.....	الفرع الثاني: إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب
34.....	الفرع الثالث: إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري
35.....	المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية في المناطق التي تم مسحها
36.....	الفرع الأول: مسح الأراضي العام

- 37.....الفرع الثاني: الدفتر العقاري.
- 39.....خلاصة الفصل الأول.
- 40.....الفصل الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية.
- 42.....المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري.
- 42.....المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.
- 42.....الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.
- 45.....الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.
- 47.....الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
- 52.....المطلب الثاني: شكل الدفتر العقاري، أنواعه، أهدافه.
- 52.....الفرع الأول: الشكل القانوني للدفتر العقاري.
- 53.....الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية.
- 55.....الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري.
- 56.....المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية...
- 57.....المطلب الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري.
- 57.....الفرع الأول: مرحلة الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري.
- 63.....الفرع الثاني: مرحلة الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.
- 68.....المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية.
- 68.....الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

70.....	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري
72.....	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري
75.....	خلاصة الفصل الثاني
76.....	الخاتمة
79.....	قائمة المراجع

## ملخص

**الكلمات المفتاحية:** الملكية العقارية، الدفتر العقاري، مسح الأراضي، الحجية.

تعتبر الملكية العقارية بصفة عامة وبجميع أصنافها في الجزائر من المواضيع ذات الأهمية الكبرى، لذلك عمد المشرع الجزائري على إصدار نصوص قانونية تهدف إلى إثباتها، وتتعدد طرق ووسائل إثبات الملكية العقارية بحسب نوع المنطقة إذا كانت ممسوحة أم غير ممسوحة، ولعل من أبرز وسائل إثبات الملكية العقارية في نظام الشهر العيني نجد ما يسمى بالدفتر العقاري، الذي يخضع هذا الأخير لإجراءات مادية وقانونية سابقة لإعداده ، ولقد أُعتبر على أنه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ويستمد حجته من الوثائق الرسمية المعدة في عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفقا للأمر رقم :74/75. إلا أن حجته تتباين من حين لآخر، فتارة تكون حجية الدفتر العقاري مطلقة وتارة تكون نسبية. غير أن المشرع الجزائري أخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، وهو ما تؤكد في الكثير من المواد القانونية والأحكام والقرارات القضائية.

### Summary:

**Keywords:** real estate ownership, real estate book, land survey, authenticity.

Property ownership in general and in all its types in Algeria are of great importance. The Algerian legislature has therefore promulgated legal texts aimed at establishing them. The methods and means of proof of real property depend on the type of area if it is surveyed or not. And perhaps one of the most prominent means of proof of real estate ownership in the system of the in-kind month is the so-called real estate book, The latter is subject to prior material and legal

procedures for its preparation s Land Survey and the establishment of the Land Registry in accordance with Order No. 75/74. However, its authenticity varies from time to time, with the authenticity of the real estate book being absolute and relative. However, Algeria's legislature has taken into account the absolute validity of the real estate book, which has been confirmed in many legal articles, judgements and judicial decisions.