



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون عقاري

مذكرة نيل شهادة الماستر قانون عقاري

بعنوان



التنظيم الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري

تمه اشرفان :

د. محياد خيرة

من اعداد الطلبة :

- مرابط الجبالي

- سحنون محمد العزيز

أعضاء لجنة المناقشة:		
الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
بامه فاطمة	أستاذة محاضرة - أ -	رئيسا
محياد خيرة	أستاذة محاضرة - ب -	مشرفا ومقررا
ولد عمر الطيبيج	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا
مقني بن عمار	أستاذ التعليم العالي	مدعوا

السنة الجامعية : 2023/2022

الاهداء

الحمد لله وكفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و من وفي اما بعد :
الحمد لله الذي وفقنا في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد و النجاح
بفضله تعالى .

اهدي عملي هذا الى الشمعة التي انارت دربي و فتحت لي أبواب العلم و المعرفة .
- الى اعز انسانة في الوجود و قدوتي في الحياة التي ضحت من اجلي الى اعز ما
املك امي الغالية.

- إلى من نذر ماله وأجهد نفسه لكي يعلمني وأضنته المشقة من أجل تنوير طريقي
وبناء منهجي في الحياة أبي الغالي.
- الى اخوتي و اخواتي الذين كانوا بجانبني في السراء و الضراء.

- الى كل اساتذتي بدون استثناء



شكر و تقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

"اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي

عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ"

سورة العلق الآيات (1-5)

وقال تعالى:

"قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ"

سورة الزمر الآية (9)

اللَّهُمَّ لَكَ الْحَمْدُ أَنْتَ نُورُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَنْ فِيهِنَّ، وَلَكَ الْحَمْدُ أَنْتَ قِيَمُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَنْ فِيهِنَّ، وَلَا نَحْصِي ثَنَاءً عَلَيْكَ، أَنْتَ كَمَا أَثْنَيْتَ عَلَى نَفْسِكَ.

نحمد الله جل جلاله و نحمده كثيرا ، و على نعمة التي وهبنا إياها و على اعانته لنا في إتمام هذا العمل المتواضع و يسعدني ان أتقدم بخالص شكري و امتناني و فائق احترامي الى كل من امدنا بيد العون و ساعدني في إتمام هذا العمل و اخص بالذكر :

-الأستاذة المشرفة " عيادة خيرة " حفظها الله واطال عمرها لإشرافها على هذا البحث

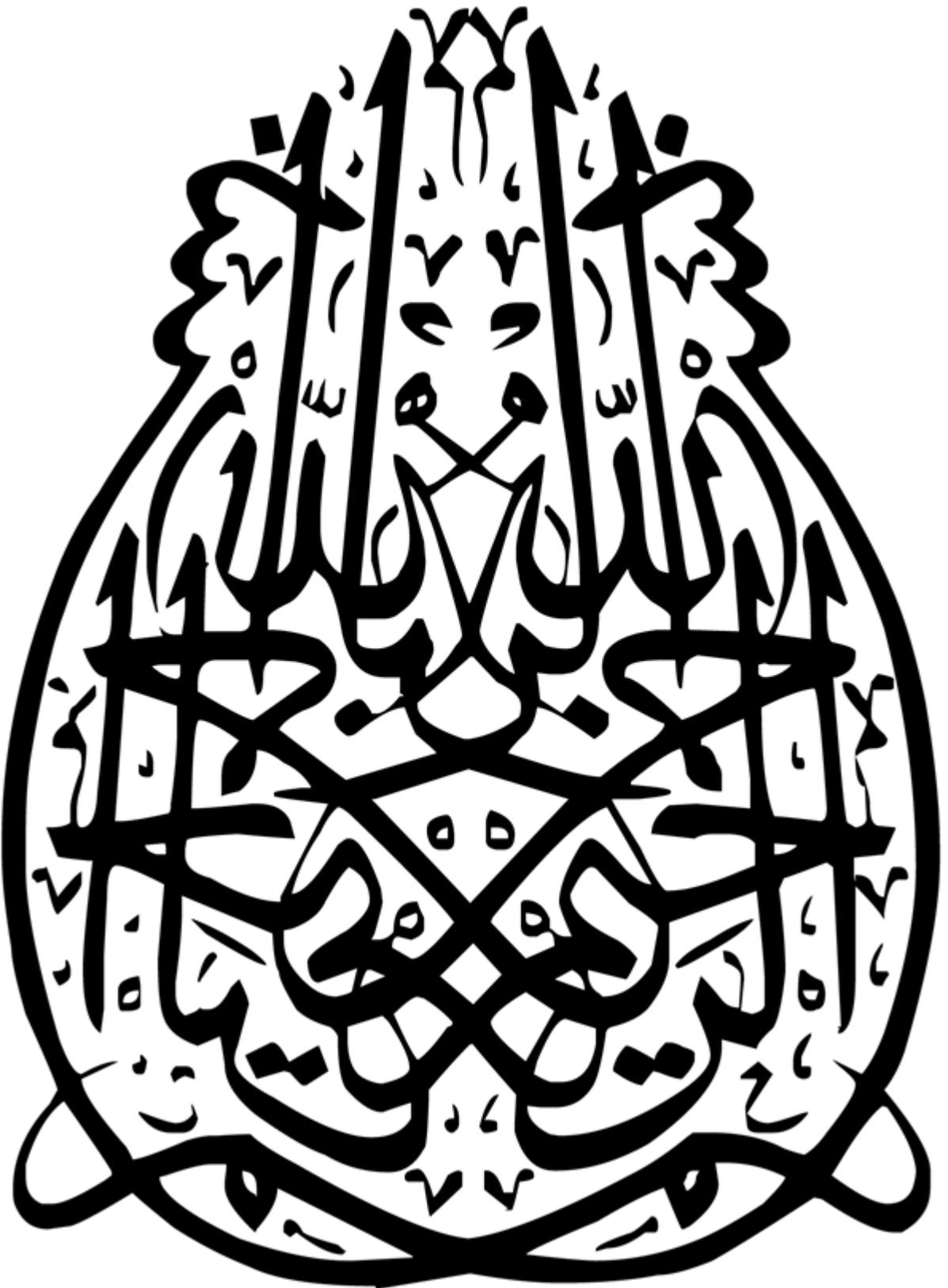
وعلى ملاحظتها القيمة وتوجيهاتها السديدة وتوصياتها الدقيقة و نصائحها القيمة.

الى كل طلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عقاري جامعة ابن خلدون -تيارت -

كما أتقدم بأسمى معاني الشكر والعرفان الى أعضاء لجنة المناقشة اساتذتي الكرام الذين ساهموا في

تكويني خلال مشواري الدراسي الجامعي

والذين يشرفوننا اليوم بعضويتهم للجنة المناقشة.



ج.ر : الجريدة الرسمية

س : السنة

ص : الصفحة

ص ص " من الصفحة إلى الصفحة.

ط : الطبعة

ع : العدد

م : المادة

ف : الفقرة

ق ج : القانون الجزائري

liste des acronymes

Ed: Edition

N°: Numéro

P : Page.

Op-cit : Opère Citato (dans l'ouvrage cité).

المقدمة

لقد أصبح موضوع المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ذو أهمية بالغة، وذلك من أجل أن تتمكن الدولة الجزائرية من إحكام مراقبتها على السوق العقاري بهدف منع التعدي والاستغلال الغير السليم، والغير الشرعي على العقار وبهدف منع المضاربة الغير المشروعة التي تسبب وتساهم بشكل مباشر في استفحال الفوضى في المعاملات وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من شخص إلى آخر دون مراقبة الدولة مما يعقد المنازعات المتعلقة بالعقار، وكذلك تعميم ظاهرة التهرب الضريبي مما يؤثر على الميزانية العامة للدولة.

كما وضع المشرع الجزائري العديد من الآليات من أجل تكريس فكرة الثقة والاستقرار في التعاملات العقارية، منها في شكل مفتشيات كما هو الحال بالنسبة لمتفشية أملاك الدولة ومنها ما هو في شكل مصالح عمومية مثل مصالح المسح والمحافظة العقارية على المستوى المحلي.

كما أصدر المشرع الجزائري العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية بهدف تسيير وتنظيم الحفظ العقاري، متبنى في ذلك نظامين للشهر العقاري وهذا واضح من الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62 / 76 و76/63 المؤرخين في 25 مارس 1976 وأسندت هذه النصوص مسك العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ العقاري.

وقد حصرنا دراستنا على المحافظ العقاري باعتباره الآلية من الآليات الفعالة في عملية الحفظ العقاري وتطهير الملكية العقارية والمسير للمحافظة العقارية.

تتجلى أهمية الموضوع محل الدراسة إلى تسليط الضوء على التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية ومنصب المحافظ العقاري، وتحديد طبيعته وصلاحياته، ومحاولة إيجاد الحلول

للسعوبات التي يتلقها أثناء تأدية عمله مع تقديم اقتراحات من شأنها تسهيل مهامه، والتطرق إلى الدعاوى العقارية.

أما الأسباب الموضوعية فلها أهمية البالغة في الحياة العملية لهذا الهيكل الحساس حيث ان السجل العقاري الذي تقيد فيه كل التصرفات الواردة على العقار يلعب دورا كبيرا في تطهير الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات داخل هذا الجهاز.

وهناك دوافع ذاتية لاختيار هذا الموضوع، تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي في التخصص العقاري بصفة عامة ومنصب المحافظ العقاري بصفة خاصة وتوضيح دور المحافظة العقارية في تحديد وضبط ومراقبة الوعاء العقاري في الجزائر.

ومن خلال معالجتنا موضوع التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية قمنا بالاستعانة بالمنهج الوصفي في طرق البحث العلمي والذي يعتمد على تبين المعلومات والحقائق كما هي وذلك في تبين الهيكل والتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

أما **الصعوبات** التي واجهتنا ونحن في صدد إعداد هذه الدراسة والتي قد يواجهها أي باحث، وهي:

✓ عدم تمكننا من الحصول على المعلومات ذات الصلة بالموضوع المختصة في هذا الشأن.

✓ قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال هذا راجع لحدائته.

وعليه فإن موضوع المذكرة سوف ينحصر في دراسة التنظيم الهيكلي لمديرية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري وعليه يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

🚩 ما هو التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية؟

ومن خلال طرح الإشكالية الرئيسية تم طرحنا للأسئلة الفرعية التالية:

* ما هي اقسام المحافظة العقارية؟

* ما هي مهام المحافظ العقاري؟

* فيما تتمثل مهام المحافظة العقارية ؟

* ما المقصود بالدعوى العقارية وما هي اهم خصائصها؟

ومن خلال ما سبق سنحاول معالجة هذه الإشكالية من خلال تقسيم موضوع بحثنا هذا إلى فصلين، وقد اعتمدنا هذه الخطة الثنائية في فصلين كونها تحمل معنى التقابل وتلم بجوانب الموضوع، إضافة تمهيد حيث قسم كل فصل إلى بحثين وكل بحث إلى مطلبين.

وجاء الفصل الأول تحت عنوان: النظام القانوني للمحافظة العقارية وقد تم تقسيمه إلى بحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية، والمبحث الثاني: المحافظ العقاري.

أما الفصل الثاني فتم معالجة مهام المحافظة العقارية والدعوى العقارية وقد تم تقسيمه إلى بحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية، والمبحث الثاني: الدعوى العقارية.

الفصل الأول

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى سنة 1771 بفرنسا علي يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن حيث كلفت باستقبال اعتراضات La conservation des hypothèques العقاري الدائنين، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم¹، ونظرا لحدثة الدولة الجزائرية وبموجب القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 أبتت الدولة الجزائرية على النصوص التشريعية المنظمة للعقارات سارية المفعول إلا ما يتعارض مع سيادة الدولة و بموجب الامر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي² العام وتأسيس السجل العقاري وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية.

¹رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص205

²الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

المبحث الأول: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية

وسنحاول معالجة هذا المبحث عن طريق تقسيمه الى مطلبين، المطلب الأول يتضمن الهيكل العام للمحافظة العقارية وتنظيمها، المطلب الثاني أقسام المحافظة العقارية.

المطلب الأول: الهيكل العام

لقد نصت المادة 21 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها و كذا الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم¹، و في هذا المنحى سار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² حيث نصت المادة الأولى منه على إحداث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة انتقالية. مع إمكانية تمديد اختصاص كل مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظ يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين. أما

¹ الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

² المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980، و رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976

- الأقسام الداخلية للمحفظات فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة¹.
- بمقتضى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91² الذي حدد مهام المحافظة العقارية على مستوى التنظيم البلدي المشترك حيث يتولى الحفظ العقاري ما يلي:
- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب³ إعطاءه العقود التي تتوافر فيها الشروط شكلا و مضمونا التي تقتضيها القوانين و التنظيمات المعمول بها.
 - تأسيس السجل العقاري و مسكه.
 - التعليق على دفاتر الحقوق العينية و التكاليف العينية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتسجيل العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التسجيل.
 - حفظ العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري و التسجيل في السجل العقاري.
 - تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها و تسليم المعلومات⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، ج ر ، عدد 10 الصادرة بتاريخ : 1991/03/06.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91.

³ بالرجوع للمرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/30/02 او المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، يتبين أن المشرع الجزائري أراد تحديد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري حيث تم حصر جميع المهام التي كلفت بها هذه المصالح ، وذلك بشكل دقيق مراعي دقة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة.

⁴ انظر المادة 16 65/91 ، سالف ذكره .

-التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى الجهوي.

تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 كما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيرا منتظما.
- تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تراخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية¹.
- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصلحة الحفظ العقاري و سلامتها.

وبحسب التنظيم الجديد فإن الإشراف العام على إدارات الحفظ العقاري يتولاه المدير الخاص بالحفظ العقاري و ذلك بالتنسيق مع المحافظين التابعين لدائرة اختصاصه.

أما من حيث التنظيم الداخلي لمديرية الحفظ العقاري فهي تضم مصلحتين اثنتين ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المخصصة لها أن تضم مكتبين إلى 3 مكاتب حسب المادة 13 من المرسوم 65/91 وعلى مستوى مديرية الحفظ العقاري فإن كل مصلحة تضم مكتبين وقد حدد القرار المؤرخ في 1991/06/04 مصالح ومكاتب مديرية الحفظ العقاري بالولاية وهي على النحو التالي:

1-مصلحة عمليات الإشهار العقاري : و تتكون طبقا للمادة 10 من المرسوم 65/91² من:

¹انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، سالف الذكر.

² المادة 10 من المرسوم 65/91.

- مكتب مراقبة عمليات الإشهار العقاري و المنازعات و الوثائق.
- مكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع عملية المسح العام للأراضي.
- 2- مصلحة التنسيق والرقابة : تتكون طبقاً للمادة 11 من المرسوم 65/91 من :
 - مكتب تطبيقات الإعلام الآلي و المناهج.
 - مكتب الرقابة و الإحصائيات.

المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية

انطلاقاً من المادة 04 من القرار المؤرخ 1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية¹ فإن المحافظة العقارية تتكون من ثلاث أقسام سنتطرق لكل قسم على حدي.

سنتناول في الفرع الأول قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وفي الفرع الثاني قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، وأما في الفرع الثالث سنتعرض لقسم ترقيم العقارات الممسوحة.

الفرع الأول : قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

يعد هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة حيث يعتبر الخلية التي بواسطتها تتم مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، وعلى مستوى هذا القسم تتم عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري².

¹قرار وزير المالية المؤرخ في 1991/07/04 يتصرمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

²المادة 100 و 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

هذا و يشير المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري إلى أن هذا القسم يسير من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 08 منه وهي:

- أن يكون المرشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية 5 سنوات على الأقل داخل أملاك الدولة أو الحفظ العقاري , ويمارس عمله تحت رئاسة المحافظ العقاري وهذا المنصب يتطلب الدراية الكاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

- وتعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك , لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانونا فان الإيداع يقبل ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية وفي حالة اكتشاف أي نقص أو خلل من الناحية الموضوعية في هذه المرحلة فان الإيداع يرفض¹.

كما يقوم هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر ومسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين.

معنى ذلك أن كل هيئة تولت تحرير العقد يتعين عليها أن تعمل على شهره في الآجال المطلوبة و أن أي تقصير أو إهمال أو سهو يقع منهم يعرضها إلى دفع غرامة مدنية طبقا للقوانين سارية المفعول و المحددة ب1000 دج كعقوبة تأخيرية و يتم تحصيل الغرامة من نفس تحصيل وقت تحصيل رسوم الإيداع و بالموازاة مع عملية الإيداع يتولى الموظف

¹ بوزيتون عبد الغني, المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق , القانون العقاري, جامعة الأخوة منتوري قسنطينة , الجزائر , 2010/2009 , ص ص 46-47

في نفس الوقت تقييد الحسابات بتحصيل الأتاوى و المداخل الناجمة عن إشهار الرهون وتسليم المعلومات العقارية أو تسليم النسخ من العقود لطالبيها، و الرسوم المطبقة على الوثائق المودعة. ويتولى أيضا تسجيل جميع العمليات الحسابية وتقييدها في سجلات خاصة كدفتر الشيكات البنكية ودفتر الشيكات للحساب البريدي الجاري وكذا دفتر الصندوق عند التسديد نقدا وهو الصندوق الذي تدون فيه جميع العمليات المحاسبية خلال اليوم، أي جميع الإيرادات ومجموع النفقات وكذا استخراج الأرصدة الخاصة لكل يوم، كل هذا التسجيل في سجل الإيداع مع تقييد آخر يكون في قسمين : وصل التسديد يسلم للموثق والقسم الثاني يبقى للإثبات كما أن هناك سجلات أخرى كسجل الإيداع والإيرادات وسجل النفقات والسجل الكبير والسجل العام ودفتر الأستاذ وسجل التحصيل كما يحتوي السجل العام للتحصيل على الحسابات التالية:

- الحساب رقم 201006 وهو حساب منتوجات أملاك الدولة والحفظ العقاري والذي يحتوي بدوره على خطين¹:

- الخط رقم 36/39: الخاص بالرسم على الإشهار العقاري.
- الخط رقم 60/40: الخاص باستخراج و تسليم المعلومات.
- الحساب رقم 430034 و هو الخاص بالحسابات قيد الانتظار والمتعلق بالتسبيقات التي يقوم المحررون بدفعها قصد إشهار عقود أخرى.
- الحساب رقم 520/10 و الخاص بحركة الأموال و هو حساب تسوية ما بين محاسب المحافظة وقابض الخزينة.

¹ العياضي شايب ، صدارة براهيم ، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014/2015 ، ص ص 48-49

الفرع الثاني :قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم رئيس القسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92¹ هذا القسم يقوم بترتيب مختلف الوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك. كما يقوم بمسك السجل العقاري واستفائه حتى يصبح دليلا مادام وقانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى , ويقوم كذلك بالبحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم وإعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

أولا : إنشاء البطاقات العقارية:

1- عند عدم وجود المسح العام للأراضي : عندما يودع العقد و يتم قبوله بعد التأكد من توفر شروط الشهر فيه ، يقوم الموظف المكلف بإنشاء بطاقة عقارية شخصية باسم صاحب العقد، هذه البطاقة تفرغ فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار و صاحبه كالاسم و اللقب تاريخ و مكان الازدياد، رقم البطاقة والمعلومات الخاصة بإجراءات الإشهار كرقم المجلد و تاريخ الإشهار ... و يعمل المحافظ العقاري على ترتيبها أبجديا.

عند وجود المسح العام للأراضي الأمر 74/75 المؤسس لنظام الشهر العقاري² في حالة وجود المسح يقوم الموظف المكلف بإنشاء بطاقة عقارية عينية طبقا للأمر المذكور أعلاه، وهنا يكون ارتباط البطاقة بالعقار لا بالشخص، فالبطاقة العينية تتبع العقار مهما تعاقب عليه الملاك.

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. 21، المؤرخة في 18/03/1992

² الامر 74/75 المؤرخ في : 1975/12/11 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ، تأسيس السجل العقاري ، ج ر 92 الصادرة في 1975/11/18.

يقوم الموظف بتسجيل المعلومات الواردة في العقد استنادا لجميع الوثائق المرفقة كالمخططات و وثائق المسح بحيث يوجد عدة أنواع من البطاقات نذكر من بينها:

أ -البطاقة الأبجدية : و قد أقيمت من أجل تسهيل البحث عن الملكية العقارية ، و تتضمن البطاقة الأبجدية ذات اللون الأبيض قسم علوي يضم كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق و قسم سفلى يضم جدولاً يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقار .

ب -مجموعة البطاقات الحضرية الخاصة بالمناطق العمرانية:

ب - 1 البطاقة العقارية العامة : عندما تقوم البلدية بتخصيص منطقة ما يشهر ذلك العقد و تفتح بطاقة عقارية عامة وهي ذات لون وردي تفرغ فيها جميع المعلومات المتعلقة بذلك التخصيص و تتمثل في موقع التخصيص و حدوده وهذا التخصيص مقسم من طرف البلدية إلى عدة أقسام ، و تسجل أرقام هامة للحصص على البطاقة العامة للعقار .

ب -2 البطاقة العقارية الفردية: تفتح لكل عقار فردي بطاقة عقارية فردية، و في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر يسجل اسم المالك الجديد على نفس البطاقة.

ب -3 البطاقة العقارية للملكية المشتركة : تفتح لكل عقار على سبيل الملكية المشتركة بطاقة عقارية عامة و كل شقة في هذا العقار تفتح لها بطاقة عقارية خاصة بخضراء اللون .

ج -بطاقة قطع الأراضي الواقعة في المناطق الريفية : و تنشأ في حالة وجود المسح العام للأراضي الريفية ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وفقا للترتيب التصاعدي لأرقام أقسام مخطط مسح الأراضي¹.

¹رزوقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص50

ثانيا : البحوث و تسليم المعلومات:

1- بعد الانتهاء من عملية إنشاء البطاقات و التأشير عليها و ترتيبها في مجموعة البطاقات العقارية و ترتب وثائق إجراء الإشهار عن طريق الترقيم التصاعدي في مجلدات مرفقة هي الأخرى .وذلك وفقا لأرقام سجل الإيداع ، ثم تحفظ لدى المحافظة العقارية و عندما يريد أي شخص صاحب مصلحة طالب المعلومات على أي وثيقة يريد لها لابد أن يحضر معلومات كافية عن العقار كالقسم و المجموعة و الحصة إذا كان ممسوح أو هوية صاحب الحق الأخير كاملة.

إذا كان العقار غير ممسوح تبدأ عملية البحث في مجموعة البطاقات العقارية في النظام الحديث، وقبلها في النظام القديم توجد مجلدات تحمل أسماء الملاك مرتبة أبجديا تحيل هذه الاخيرة على مجلدات العقود المحفوظة تبين حسابات الملاك و التصرفات التي قاموا بها هذا ما يبين عيوب النظام القديم في تعقيد إجراءات البحث.

و تسلم المعلومات مقابل أتاوي يسددها المعني مسبقا هذه الأتاوي تودع لدى صندوق المحافظة العقارية.

2- طبيعة المعلومات المسلمة و الأتاوي المطبقة عليها:

المحافظ العقاري ملزم بإعطاء كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92 من المرسوم التنفيذي 63/76¹ ويسلم عند الاقتضاء شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخا منها أو مستخرجات عنها و يتم إعطاء المعلومات في أجل أقصاه شهر بناء على طلب كتابي يتضمن:

¹مرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل و المتمم للمرسوم 123/92 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993 .

- اسم ولقب و أصل أصحاب الملكية.
- مكان وجود العقار موضوع البحث (الولاية ، البلدية ، الدوائر)
- شهادة تتعلق بالقيود و الاشهارات السابقة أو التأشيرات المدونة على هامش نقل العقود أو الاشهارات 400 دج.
- ملخص العقود المنقولة أو المشهرة 500 دج، يحصل زيادة عن ذلك حق بحث ثابت قدره 1000 دج عن كل طلب لمعلومات تدفع المبالغ عن ذلك، حددت هذه المبالغ كما يلي:
- نسخ أو المستخرجات 500 دج.
- عن كل نسخة من عقد منقول أو مشهر 500 دج.
- عن كل نسخة من جدول قيد رهن أو امتياز أو التجديد 1000 دج.
- عن كل نسخة من بطاقات (أو البطاقة 200) دج
- عن كل مستخرج من مخالصة أو شهادة ، شطب أو استبدال 1000 دج
- عن كل مستخرج من دفتر عقاري ضاع أو ائلف 500 دج.
- وتتم عملية المحاسبة لدى صندوق المحافظة كل نهاية شهر و ترسل إلى خزينة الدولة لدى حساب خاص بالمداخيل 201006.
- رفع شرط الفاسخ أو التخلي عن الرهن 100 دج.
- عقد المقايضة أو الهبة أو المبادلة أو البيع % 1 من القيمة الإجمالية¹.
- رسم ثابت 1000 دج للشهادة التوثيقية والعارضة الافتتاحية.

¹العياضي شايب ، صدارة براهيم ،مرجع سابق ذكره ، ص53

رسم ثابت 3000 دج للرهن.

عقد الشهرة و شهادة الحياة % 0.5 من القيمة المصرح بها.

الفرع الثالث: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

وهذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة وان الجزائر بصدد انجاز عملية المسح الكلي لأراضي الجمهورية، ويسير هذا القسم من قبل موظف يخضع لنفس الشروط القانونية السالفة الذكر¹ ، يتولى هذا القسم من المحافظة العقارية متابعة إيداع وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة مقابل محضر وتسليم يثبت كل إيداع ، ثم ترقم هذه الوثائق في السجل العقاري².

أولا : الترقيم النهائي

يكون الترقيم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت بانتهاء المدة التي وضعها المشرع وعند غياب الاحتجاجات أو عند ظهور دلائل قوية لاتدع مجالا للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 حيث اعتبرت الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتا لايتترك مجالا للشك كان يكون عقدا صحيحا مشهرا أو حكما مشهرا معينا للملكية العقارية ، فان العقار يكون محل ترقيم نهائي يسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

¹ انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 116/92 ، سالف الذكر .

² ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص ص 49-50

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة الثانية من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وان اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها¹.

ثانيا :الترقيم المؤقت

1-الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يكون الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 وذلك في العقارات التي ليست لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانوني ، غير انه اثبت من خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح بأنهم حائزون لمدة تكفي بان تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، ويتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قدمت خلال هذه المدة.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

كما قد يكون الترقيم مؤقت لمدة سنتين (02 سنة) طبقا لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76² وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، إلا أنه نظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص.

وبالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة الترقيم المؤقت عمليا ممددة لمدة خمسة سنوات³.

¹ بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق، ص126

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، سالف الذكر .

³ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،دار الخلدونية ،الجزائر ، 2006،ص137

ويمكن لكل من يهمله الأمر الاحتجاج على التقييم المؤقت وذلك في الآجال المحددة أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها مرسلة إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.

وتكون للمحافظ العقاري في حالة الاحتجاج، سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك، فتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة يحزر المحافظ العقاري محضر عدم مصالحة ويبلغ للأطراف، فلا يبقى أمام الطرف المدعي سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في اجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ ، تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال مع ضرورة شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة¹ .

وبصفة عامة يقوم هذا القسم بما يلي:

-متابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع ؛

-المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي؛

-متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقارية ؛

-إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عملية المسح.

وتجدر الإشارة في الأخير انه ومن اجل السير الحسن لهاته الأقسام والتنسيق فيما بينها على المستوى الوطني فقط وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية².

¹ المرجع نفسه ، نفس الصفحة

² لعياضي شايب ، صدارة براهيم ،مرجع سابق ذكره ، ص ص 54-55

المبحث الثاني: المحافظ العقاري

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير المحافظة العقارية الى المحافظ العقاري، و هذا ما سنتطرق له في هذا المبحث، حيث سنتناول مفهوم المحافظ العقاري (المطلب الأول)، كما سنتناول سلطة و مهام المحافظ العقاري(المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المحافظ العقاري

يتضح من خلال المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري ".....والمادة 04 من المرسوم 63 /76 أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية لكن لكي تثبت له هذه الصفة تشترط فيه مجموعة من الشروط ويجب أيضا أن نبين حقوق وواجبات المحافظ العقاري.

الفرع الأول : تعريف المحافظ العقاري

تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ على مايلي: تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"

كما تنص المادة 11 من نفس الأمر على مايلي "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من

¹المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى بالإضافة إلى هذه المواد نص المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري من خلال المواد 1 إلى 7 على اختصاصات المحافظ العقاري، حيث نصت المادة على ما يلي " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري. والمحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة يطلق عليها إسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ¹ ، عمومية ذات طبيعة إدارية العقاري². حيث ويتولى المحافظ العقاري أساسا بتأسيس السجل العقاري ومسكه ، كما تشير إليه المادة 11 من الأمر رقم 74/75 وهذه المادة تؤكد بأن المحافظ العقاري ليس قاضيا وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية كما يفهم من نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

يعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية، لا يتمتع بأي إختصاص قضائي إنما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 22 ومن الأمر السابق ذكره³ أن يحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام عملية الشهر . كما 63/76 : " يحقق المحافظ بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

¹ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، دار الهدى ، 2011، ص 59

² بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، الجزائر ، دار الهدى ، 2013 ، ص 15

³ المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري يطبق مبدأ المساواة في الإلتحاق بالوظائف العمومية، حيث يتم الإلتحاق بالوظائف العمومية عن طريق:

-المسابقة على أساس الإختبارات؛

-المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين؛

-الفحص المهني؛

-التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوصا عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة؛

وبالرغم من أن المشرع الجزائري يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة كما سبق الذكر .

وأیضا وضح كيفية الإلتحاق بالوظائف العمومية ، إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر جملة من الشروط ، فلا يمكن أن يوظف أي كان في وظيفة عمومية ما لم تتوفر فيه الشروط المحددة قانونا¹.

وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا، فلا بد أن تتوفر فيه الشروط العامة المنصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المعدل والمتمم، وأيضا الشروط الخاصة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 116/92².

والشروط الواجبة لتعيين المحافظ العقاري هي:

¹زيتوني فتحة ، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة-، 2015/2014، ص ص 10 - 11

²بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 18

أولا : الشروط العامة للتوظيف

لقد أوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط لابد أن تتوافر بأي شخص يريد أن يوظف في وظيفة عمومية ، وهذه الشروط هي:

أ- أن يكون جزائري الجنسية:

إن معظم الدول تقصر وظائفها العامة على مواطنيها ، وذلك حرصا منها على أمنها وسلامتها والإحتفاظ بمناصب العمل لأفراد مجتمعا.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يخرج على هذا المبدأ ، فنص على أنه يشترط في من يتقدم لإحدى الوظائف العامة أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية¹، ولهذا يجب على الشخص أن يتمتع بالجنسية الجزائرية لكي يتولى منصب المحافظ العقاري.

ب- أن يتمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق: بما أن الوظيفة العامة خدمة عامة، فليس من المنطقي أن يتولاها أشخاص حرموا من حقوقهم السياسية بسبب خيانتهم أو عدم ولائهم للوطن، وعليه يشترط في المتقدم لشغل الوظائف العامة أن يكون حسن السيرة وأن لا يكون قد حكم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف والأمانة ، ويرجع السبب الأساسي لوضع هذا الشرط - أي التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق - أن تصرفات الشخص وأخلاقه لها علاقة وطيدة بطبيعة عمله ، لا سيما إذا كان التعيين يتم بالمناصب والوظائف العليا للدولة والتي تتطلب من شاغلها الإحترام وحسن السمعة ، وهذا

¹ محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1984 ، ص 50 وما بعدها .

ما يتطلب توافره بالمحافظ العقاري ، لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا، وأيضا طبيعة مهامه تفرض عليه أن يكون محلا للثقة ومثالا للأمانة في وظيفته¹ .

ج- أن يكون في وضعية قانونية إتجاه الخدمة الوطنية:

إن توضيح وضعية المترشح تجاه الخدمة الوطنية مسألة مهمة بالنسبة للإدارة و للمترشح للوظيفة لذا يجب على الطرف المعني - أي طالب التوظيف - أن يرفق بملف التوظيف إما بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية ، أو شهادة إعفاء مؤقتة لتوضيح وضعيته إزاء الخدمة الوطنية ، و الملاحظ أنه عمليا لا يعترف بشهادة الإعفاء المؤقتة، ويشترط بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية والا رفض ملف التوظيف لذا يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في تولي منصب المحافظ العقاري متمتعا بهذا الشرط.

د- شرط السن والقدرة البدنية والذهنية: إن السن شرط وجوبي فلا يمكن لأي شخص أن ينصب في وظيفة عمومية إذا لم يتوافر فيه شرط السن اللازم لممارسة الوظيفة.

ثانيا :الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ العقاري

وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا لذا خصص له الصنف 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون التوظيف العمومي والشروط الواجبة هي:

- أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري وحامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل لدى مصالح الحفظ العقاري.

- أن يكون من بين المفتشين المثبتين لهذه الصفة ولهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

¹المادة 75 من الامر 03/06 ، المؤرخ في 15/07/2006 ، المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفية العمومية،

الجريدة الرسمية، العدد 46 ،، الصادرة في 16/07/2006

- توفر شروط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية لذا إشتراط المرسوم التنفيذي رقم 76/ 63 على المحافظ العقاري قبل مباشرة عمله أن يؤدي اليمين القانونية أمام المجلس القضائي المختص إقليميا¹.

المطلب الثاني: سلطة و مهام المحافظ العقاري

لقد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطات ومهام تمكنه من تسيير المحافظة العقارية و هذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب .

الفرع الأول :سلطة المحافظ العقاري

تتمثل سلطات المحتفظ العقاري في مايلي :

أولاً: مصالحة الخصوم

عندما يتم إيداع وثائق مسح الأراضي العام لدى المحافظة العقارية ، يبدأ المحافظ العقاري بترقيم العقارات سواء كان مؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية و إنما يمارسون الحياة عليها فقط² ، أو ترقيمها مؤقتا أيضا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها أية سندات الملكية أو ترقيم نهائي للعقارات التي يحوز

¹عزوزي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة باتنة 2010/2009، ص 74.

²المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم : 76/363 معدلة بالمرسوم 93-123 على مايلي: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن طريق التقدّم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ، و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عن اقتضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت"

أصحابها عقود الملكية¹، و الغاية من هذه الفترات الزمنية (4 اشهر - سنتين)، هي محاولة المشرع الجزائري إعطاء فرصة للمحتجين من أجل تقديم اعتراضاتهم لدى المحافظة العقارية في أجالها القانونية المحددة ، حيث يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا من أجل القيام بجلسة صلح مراعيًا مايلي:

- 1- عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام على انجاز قرارا معين يقترحه ؛
- 2- يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر؛
- 3- على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع و النتائج المترتبة عنه؛
- 4- على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح و بعد نهاية جلسة الصلح، يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين، إما تكون محاولات الصلح مثمرة، أو تكون تعكس أي محاولات الصلح فاشلة، فتقوم بعده بتحرير محضر وتسليم نسخة لكل طرف.

ثانيا: رفض الإيداع

بعد أن يتم إيداع المحررات و العقود لدى المحافظة العقارية من أجل إشهارها، يقوم المحافظ العقاري بمراقبة و فحص هذه المحررات و العقود فان كانت مطابقة للنصوص القانونية المعمول بها فان يقوم بإيداعها و بالتالي إشهار هاته المحررات.

¹المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 76/63 معدلة بالمرسوم 93-123 على مايلي: " يعتبر الترقيم لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوما إتمام هذا الترقيم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ، و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك أي شخص معني " .

لكن في حالة الفحص الأولي لهذه المستندات و تبيين للمحافظ العقاري تقصا خطيرا يسهل اكتشافه، قرر هذا الأخير رفض الإيداع، إلا أن قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض الإيداع يبلغ به المودع الوثائق. ضبط المشرع الجزائري أسبابه على سبيل الحصر، من أجل حماية الملكية العقارية و استمراريتها و من جهة أخرى يجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه بجدية دون تعسف¹.

وهذه الأسباب أوردتها المادة (100) من المرسوم 76/63 المعدل و المتمم²، حيث يتم رفض الإيداع في حالة عدم التقديم المحافظ العقاري مايلي:

1- الدفتر العقاري : إذا تعلقت العملية بعقار تم مسحه.

¹ لبريك طاهر ، المرجع السابق، ص116.

² المادة 100 من المرسوم 76/63 المعدل و المتمم بالمرسوم 93-123 على مايلي: " يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ مايلي: - إما الدفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية و وثائق القياس.

و يعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، و عند الاقتضاء على الشروط الشخصي، لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط النصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103

- و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66.

- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة. - عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل ، ، في حالة مخالفة أحكام من 67 إلى 71"

- 2- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، أو وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية أو إهمال ذكر أحد العقارات الممسوحة في المستخرج، أو في حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه لأكثر من ستة (06) أشهر.
- 3- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف، وكذلك الشرط الشخصي وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 76/63 المتعلق بالتأسيس للسجل العقاري.
- 4- في حالة عدم تقديم وثائق يجب أن تقدم للمحافظ العقاري أو وثائق لا ترقى لدرجة الإثبات المطلوبة.
- 5- عندما تكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (65) من المرسوم 76/63¹
- 6- عندما تكون الجداول المذكورة في المواد 93-95-98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة أو تكون هذه الجداول ليست محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- 7- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الإشهار، غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية، المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- 8- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم 76/63 و المتعلقة بكفيات و أشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية

¹ المادة 65 من المرسوم 76/63 ، مرجع سابق على مايلي " كل العقود و القرارات و الجداول ، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين ، يجب أن يتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف ، و يقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف، و يصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي أسفل الصورة الأصلية و النسخ و الجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف".

الطبقات (الطوابق) . بالإضافة إلى هذه الحالات فهناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 01/353 من قانون التسجيل 1 و تتمثل فيما يلي:

- في حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار؛
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف المودع، لذلك بعد أن يقوم المحافظ العقاري بضبط أسباب رفض الإيداع يجسد قرار الرفض في رسالة موصى عليها، مع إشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود و الوثائق الرسمية أو تسلم شخصيا للمودع تكون فيها البيانات التالية:
- تاريخ الرفض.
- أسبابه مع السند القانوني .
- توقيع و تأشير المحافظ العقاري.

التقييد بالمادة القانونية و 15 خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع².

ثالثا : رفض الإجراء

عند قيام المحافظ العقاري أو أحد أعوان المحافظة العقارية بالفحص الشامل و الأولي للوثائق المراد إشهارها فإما يتم إيداعها، و إتمام الإجراء إذا كانت صحيحة و مطابقة للتشريع المعمول و إما يتم رفض إيداعها إذا كانت هذه الوثائق بها إحدى العيوب المذكورة سابقا.

¹ المادة 353 من الأمر رقم : 76/105 المؤرخ في : 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد: 81 المؤرخة في: 18/12/1976: الناصة على مايلي : " يقبض بمناسبة القيم بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية ، رسم يدعى "رسم الإشهار العقاري" على ما يأتي:

- العقود و القرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق الملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به ، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5/353 و 6/353 ، أدناه
- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو الحقوق التخصيص الرهني ، باستثناء ما أشير إليه في المادتين 5/353 و 6/353 ، أدناه - كتابات الاستبدال والتخفيض و الشطب الكلي الجزئي التي تدون على هامش التسجيلات الموجودة ، باستثناء الكتابات.

² بريك طاهر ، مرجع سابق ذكره ، ص117.

لكن رفض الإجراء عكس رفض الإيداع ، حيث يتطلب فحصا دقيقا معمقا، مع أخذ المحافظ العقاري بعين الاعتبار للأسباب التالية حتى يتم رفض الإجراء، و المذكورة في المادة (101) من المرسوم 63/76 السالف الذكر و هي:

- 1- عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة؛
- 2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق (أصل الملكية) المطلوبة بموجب المادة 01/95 من المرسوم 63/76 غير صحيحة و الملاحظ أن هذه المادة تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن ، و الامتيازات فان كانت هذه الأخيرة غير مطابقة مع الوثائق المودعة قصد الإشهار يتم رفض الإجراء؛
- 3- عند ما يكون تعيين الأطراف العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 76/63 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية؛
- 4- عندا تكون صفة المتصرف، أو حائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية؛
- 5- عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع أو مخالف للنظام العام و الآداب العامة؛
- 6- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بان الإيداع كان من الواجب رفضه¹.

يتبين لنا ما سبق أن المشرع الجزائري حدد على سبيل الحصر أسباب رفض الإجراء عكس المشرع الفرنسي الذي أعطى السلطة التقديرية لمحافظ الرهن (المحافظ العقاري) في رفض الإجراء، و هو ما جعل المشرع الجزائري يتميز عن المشرع الفرنسي ، بإعطاء ضمانات لحماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري و من جهة أخرى وضح وحدد على سبيل الحصر السلطات المحافظ العقاري من أجل إخضاع إعماله للرقابة القضائية .

¹المرجع نفسه، ص ص 119-121

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري أثناء إصدار قرار رفض الإجراء يجب أن تذكر فيه البيانات التالية:

- أسباب رفض الإجراء؛
- السند القانوني؛
- عد تجزئة قرار رفض الإجراء؛
- تاريخ قرار رفض الإجراء؛
- توقيع و ختم المحافظ العقاري¹.

الفرع الثاني : مهام محافظ العقاري

تعمل معظم الدول في تشريعاتها بنظام الشهر العيني و ستند مهمة إدارة هيئة و عملية الشهر العقاري إلى قاضي من قضاة الجهات القضائية يطلق عليه اسم " قاضي السجل العقاري " ² ، بينما هناك من الدول من بينها المشرع الجزائري تسند هذه المهمة إلى موظف عمومي لا يتحلى بصفة قاضي لكنه يعتبر الأداة فعالة في تنظيم الملكية العقارية و حماية الحقوق العقارية العينية . خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهام وصلاحيات واسعة عددها نص المادة (03) من المرسوم التنفيذي 63/ 76 كلاتي³ : " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص :

01 - إعداد و مسك مجموعات البطاقات العقارية كاملة؛

¹ بن يوب محمد، بن خودة خالد، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، 2019-2020، ص ص 46-48

² مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 58

³ المادة (03) من المرسوم التنفيذي 63/ 76

- 02 - يسهر على إجراءات اللازمة لطلبات الشهر لعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى؛
- 03 - فحص العقود؛
- 04 - كتابة البيانات السجلات العقارية الخاصة بالعقود العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار؛
- 05 - محافظة على الحقوق و المخططات جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار؛
- 06 - إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعقارات المذكورة للجمهور و هو مكلف فضلا عن ذلك بالتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه". إضافة إلى المهام الناصفة المادة المذكورة أعلاه هنالك وظائف أخرى يتولها المحافظ العقاري جاءت في نصوص متفرقة منها مهمة.

أولاً: مهمة المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

يعد السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات و تبين تداول الحقوق العينية فهو عبارة عن مجموعات من البطاقات العقارية يمسكها المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي، حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات و المعرفة ملكيتها وتبيان ذلك في وثائق المسح¹، ثم تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحررها المحافظ العقاري و يصرح فيه بتعيين تاريخ إيداع، كما يحدد أقسام و اسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها، يكون هذا المحضر محل الإشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع وثائق المسح لمدة أربعة أيام (04)

¹ بن يوب محمد، بن خودة خالد، ص 18

أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة من أجل تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري. حتى يتسنى للمالك أو الحائز تسلم تلك الوثائق ينبغي عليه أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيًا للعقار تسلم له إدارة مسح الأراضي يحتوى على:

- 01- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها، محتواها، أرقام مخطط مسح الأراضي؛
- 02 - لقب و اسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه؛
- 03- الامتيازات و الرهون العقارية و الحقوق العينية و القيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود و الأعمال المؤسسة لهذه الحقوق؛
- 04- يرفق هذا الجدول عند اقتضاء بالسندات و العقود و الوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية و المالك أو الحائز الحالي للعقار¹.

يتم تحرير الجدول الوصفي على نسختين طيلة شهرين (02) من يوم الإيداع و تائق المسح كما يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات المكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم و يعده محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، كما يحرره أيضا كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام القضائية ، تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم تقدم إلى المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبة بالوثائق و السندات التي تبين الأصل الملكية. إن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول البدء في الإجراء الأول في الدفاتر العقارية لأنه في ظل النظام الجديد للإجراءات فان التقييم العقاري يبنى على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح. بعد قبول الحافظ العقاري للوثائق المودعة

¹ بن يوب محمد، بن خودة خالد، ، ص 18-19

لديه يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً ، ثم يقوم بإنشاء البطاقات العقارية و إعداد دفاتر العقارية.

ثانياً: مهمة المحافظ العقاري في التقييم العقارات الممسوحة

يعمل المحافظ العقاري على تقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح الأراضي ، يكون التقييم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة القانونية للعقار المعني ، تظهر هذه الوثائق في إحدى الوضعيات التالية¹:

01- عقارات بالسندات؛

02- عقارات بدون سندات لكن هناك شخص يمارس عليها حياة تسمح بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب؛

03- عقارات لم تكن مطالب بها من أي شخص.

البند الأول: أنواع التقييم العقاري يختلف التقييم بالاختلاف وضعية العقار، فيكون التقييم مؤقت في حالة عدم وجود السندات تثبت ملكية عقار محل التقييم أو كانت هذه الوثائق غير كافية للإثبات الملكية و يكون تقييم نهائي إذا وجدت سندات كافية لإثبات الملكية.

1-2- التقييم المؤقت

يعمل المحافظ العقاري على التقييم مؤقتاً إذا لم يكن للمالك العقار سندات لقانونية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقية في العقار ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة تقييم العقار لمدة معينة، هذه الأخيرة

¹ بن يوب محمد، بن خودة خالد، ، ص 19

تختلف من حالة إلى أخرى يمكن تقسيمها إلى حالتين : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو الترقيم لمدة سنتين .

الفقرة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات مؤقتا لمدة (04) أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية بل حائزين لها حيازة هادئة، علانية، مستمرة لمدة (15) سنة أو حائزين على سندات عرفية لمدة (10) سنوات على الأقل، أو حائزين لشهادات الحيازة المنصوص عليها من المادة (39) من قانون التوجيه العقاري¹ ، هذا أكدته نص المادة (13) فقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 93/123 بنصها مايلي : " يعتبر الترقيم لمدة (04) أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها ظاهريين سندات الملكية قانونية و الدين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح الأراضي حيازة تسمح لهم اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية بها في هذا المجال ". في . حالة عدم التسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة (أي أربعة أشهر) أو قدمت لكن رفضت أو سحبت، يتحول الحائز في هذه الحالة إلى المالك و يتم منحه الدفتر العقاري .

يمكن اعتبار فترة أربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة و يرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات من أجل المطالبة بها طبقا للمقتضيات المرسوم رقم 76/63:

¹ نصت المادة 39 من القانون 90/25 المؤرخ في : 18/11/1990 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد: 49، الصادرة في: 18/11/1990 المعدل والمتمم على مايلي : " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في الأراضي ملكية الخاصة التي تم تحرير عقودها ، ملكية مستمرة و غير منفصلة هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حيازة" و تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في مناطق التي لم يتم فيها إعداد السجل الأراضي.

المعدل و المتمم و لقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة عمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم.

الفقرة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يقوم المحافظ العقار بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق مسح الأراضي في حالة غياب السند القانوني و عندما لا تكون عندما التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح و هو ما نصت عليه المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم : 93/123¹ ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

ثالثا : مهمة محافظ العقاري في فحص العقود و الوثائق محل الشهر

إن انتهاج نظام الشهر العيني يقتضي وضع أسس وقواعد سليمة و متينة تقوم على مبدأ مفاده أن إسناد المالك العقاري إلى مالكه الحقيقي ، لا يتم إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره، و مراقبة مدى استوائه لشروطه الشكلية و الموضوعية هاته القواعد تعد من مهام محافظ العقاري، كما تشري المادة 22 من الامر 75/74 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري² "يحقق المحافظ العقاري في هوية أهلية الأطراف الموجودين على وسائل لإثبات و كذلك صحة الأوراق المطلوبة من أجل إشهار، و سيحدد مرسوم، كصفات التطبيق هذه المادة 105 من المرسوم رقم : 63 / 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بنصها " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح"³ .

¹ المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم : 93/123

² المادة 22 من الأمر 75/74 المرجع السابق

³ المادة 105 من المرسوم رقم : 76/63 ، المرجع السابق.

1- فحص الشروط الأولية لعملية الشهر

فرض المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم لشهر في الجميع المحررات و الوثائق الخاضعة لهذا الإجراء و تتمثل هاتان قاعدتان في قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق حتى يتسنى مراقبة هذه المحررات سواء من الناحية الشكلية و الموضوعية.

1-1- فحص توفر قاعدة الرسمية

المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد هو مبدأ الرضائية، فيكفي لانعقاد العقد توفر أركانه العامة من رضا، محل ، سبب، إلا أن المشرع الجزائري غاية منه حماية الأطراف المتعاقدة و تنبيههم على خطورة ما مقدمون عليه، تشدد في المعاملات القانونية الواردة على العقارات، إذا جعل قاعدة الرسمية ركن مشروط في كل المحررات الخاضعة لشهر العقاري و بانعدامها تنعدم التصرفات و لقد تأكدت هذه القاعدة خاصة بعد صدور الأمر 75/74 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لاسيما المرسوم التطبيقي له رقم 76/63 و المتعلق التأسيس السجل العقاري إذ نصت المادة 61¹ منه على مايلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن تقدم على شكل الرسمي.

2 - فحص توفر قاعدة الشهر المسبق:

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ودعما لفكرة الائتمان العقاري و المحافظة على قاعدة الحقوق المالك الجديد ، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن الرسمية وهي قاعدة الشهر المسبق للمحدرات ، حيث تنص المادة (88) من المرسوم 76/63 على مايلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في

¹المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 ، المرجع السابق.

المحافظة العقارية في حالة عدم و إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة انتقال عن طريق الوفاة يثبت الحق المتصرف أو صاحب الحق الأخير¹.

يظهر جليا من نص هذه المادة انه لا يمكن للمحافظ العقاري ياي شكل من الإشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك الشهر المسبق للمحرر الذي كانا سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، فمن هذا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية بحيث تنتقل من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية هذا العقار و منه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثير ما تحدث في الحياة العملية².

رابعا : مهمة محافظ العقاري في المراقبة

حتى تلقى التصرفات القانونية التي ترد على الحقوق العقارية الحجية المطلقة و الحماية التامة أثناء عملية الشهر، فان من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف و أطرافه ، لهذا الأمر وضع المشرع على عاتق المحافظ العقاري مهمة تحقيق في الهوية و أهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر³ و كذلك مراقبة مدى استغناء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية .

¹ المادة (88) من المرسوم 76/63

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر و التوزيع، دون الطبعة، الجزائر ، ص:48-49.

³ جاء في نص المادة 22 من الأمر 75/74 يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري مايلي: يحقق المحافظ في الهوية أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ، و سيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة ."

1- التحقيق من هوية

لقبول المحرر الرسمي لدى المحافظة العقارية لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات تتعلق بهوية الأطراف و التي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها و التصديق عليها بما يضمن قانونية العقد و سلامته ، طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 62 إلى 65 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 23/03/1976 المتعلق بالتأسيس للسجل العقاري وإن فرض على محرري السندات الرسمية المودعة للشهر تعيين الأطراف تعيينا دقيقا لكون ذلك يعد شرطا أساسيا لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية حيث تنص المادة (62) من المرسوم 76/63 السالف الذكر على مايلي: " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب و أسماء موطن و تاريخ و مكان الولادة و مهنة أطراف و عند الاقتضاء أسماء زوجاتهم و أن ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان الولادة الأطراف يجب أن يصادق عليها موثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة من نسخة أصلية أو نسخة المودعة من اجل تنفيذ الإجراء " تم تعديل هذه المادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 93/123. المعدل و المتمم للمرسوم رقم : 76/63 الذي أضاف عنصر جنسية الأطراف و استغنى عن ذكر أسماء زوجاتهم. فيما يخص الشهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفى بالنسبة للمتوفى و بالنسبة لكل واحد من الورثة و الموصى لهم و التصديق عليها، مع ذكر كل أسماء أو ألقاب و موطن و تاريخ الولادة كل واحد منهم.

هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بما سيمى " الشرط الشخصي للأطراف " و هو ما نصت عليه المادة (65) من المرسوم رقم : 76/63 بنصها على مايلي: " إن العقود والقرارات و الجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشط الشخصي للأطراف"¹.

¹المادة (65) من المرسوم رقم : 76/63 ،مرجع سابق ذكره.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتحدد وتعيينهم يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، كما حددت المادة (63) من المرسوم رقم : 76/63 المتعلق بالتأسيس السجل العقاري البيانات المتعلقة بتعيين الأشخاص المعنوية وذلك حسب الشكل و الطبيعة القانونية¹ للشخص المعنوي وهي:

- بالنسبة للشركات المدنية، يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها الاجتماعي؛
- بالنسبة للشركات التجارية يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري؛
- بالنسبة للجمعيات، تسميتها ، شكلها القانوني مقرها ، تاريخ و مكان تصريحها ؛
- بالنسبة للجماعات المحلية، تسميتها / تسمية البلدية أو الولاية؛
- بالنسبة للأملاك الدولة لابد من تثبيت اسم الدولة.

عند التأكد من كل عناصر التعيين المطلوبة فإنه يتم الشهر وفقا لهذا التعيين وكل تغيير يطرأ فيما بعد كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد يجب أن يكون موضوع إشهار جديد، إلى جانب ذلك أكد المشرع الجزائري على ضرورة التصديق على هذه الهوية .

من أجل التنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات و العقود لابد أن تكون جداول المستخرجات و الصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مصادق عليها أو على هوية الأطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة (63) و (64) من المرسوم 76/63 التي أشارت إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف موثق كاتب الضبط قضاة النيابة العامة)².

¹رامول خالد، مرجع سابق ذكره ، ص 59-60

²المادة 65 من المرسوم 76/63 ، مرجع سابق ، الناصة على مايلي " كل العقود و القرارات و الجداول ، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين ، يجب أن يتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف ، و يقصد بالشرط الشخصي . حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف، و يصدق على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية و النسخ و الجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف".

2-المراقبة بتعيين العقارات:

اشترط المشرع الجزائري بموجب الأمر 75/74 السالف الذكر تعيين العقارات تعيينا دقيقا نافيا للجهالة بتعيين نوعه و مساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح وهو ما تضمنته المادة (66) من المرسوم 176/63¹ غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه و ينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في البلدية مسها المسح أو لم يسماها.

¹المادة (66) من المرسوم 76/63، سالف الذكر.

الفصل الثاني

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بعملية الحفظ العقاري، كما أنها إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي.

و نظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه الجهة، فإن لها مهام مميزة حولها المشرع للمحافظ العقاري قبل أي عملية تستهدف إجراء الإشهار العقاري ، فبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري ، فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر المهام الموكلة إلى هذه المصلحة في نص قانوني واحد بل وزعها على مجموعة من النصوص القانونية ، أهمها الأمر 74 / 75 ، والمرسومان التنفيذيان له 63/76/62/76 والمرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية

بعد مرحلة الإستقلال، بقي العمل بالتشريع الفرنسي، باستثناء ما كان منهما معارضا ومنافيا للسيادة الوطنية، وهذا إلى غاية سن قوانين جزائرية، وهذا بعد تلك المراحل التي مرت بها المحافظة العقارية في الجزائر، ومن خلال ما سبق سوف نتطرق الى مهام المحافظة في مايلي :

المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75

لم يحصر المشرع الجزائري المبادئ والقواعد العامة المحددة لمهام المحافظة العقارية في الأمر 74 / 75 بل ترك تفصيل وتنظيم المحافظات العقارية المحدثه بموجب المادة 20 منه إلى نصوص تنظيمية تصدر لاحقا يقصد بها المرسوم 63 / 76 ، وهذا ما أشارت إليه المادتان 21 و 22 من الأمر 74 / 75 حيث نصتا على أن كل ما يتعلق بشروط تعيين المحافظين العقاريين وكذا كفاءات التحقيق والتدقيق في هوية الأطراف وصحة الوثائق سوف يحدد في مرسوم 63/76 (المواد 20 و 21 و 22 من الأمر 74 / 75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم)، و من خلال استقرائنا لأحكام الأمر 74 / 75 نجد أن المشرع قد ركز على مهمة أساسية ومحورية في عملية الشهر تقوم بها المحافظة العقارية وهي مسك السجل العقاري إضافة إلى مسك مجموعة البطاقات وتسليم الدفتر العقاري¹.

الفرع الأول : مسك السجل العقاري

يهدف مسك السجل العقاري إلى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 75/74 الذي يوسع نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المسجلة بالسجل

¹حيرش نور الدين ، يحيوي سعاد ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة التمكين الاجتماعي ، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع ، ديسمبر 2019 ، ص ص 280-281

العقاري ويدعم الائتمان العقاري ويعمل على استقرار الملكية العقارية، لأن شهر المحرر في المحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة لهوية الأطراف وصحة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل إشهارها، وهذا ما أشارت إليه المادة 22 من الأمر 74 / 75 وبذلك تعتبر البيانات المدونة في السجل العقاري عنوانا للحقيقة .

المادة 31 من المرسوم 32 / 73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة¹، المادة 3 من الأمر 74 / 75 ، حيث يتكون السجل العقاري من مجموع شهادات الملكية المسلمة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بعد إتمام إجراءات التسجيل ويسمى "مجموعة البطاقات العقارية البلدية"، كما أنه يبين الوضعية القانونية العقار و كل ما يقع عليه من تصرفات، ويمسك من قبل المحافظ العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، إن معظم الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني كلفت قاضيا بمسكه، عكس ما أخذ به المشرع الجزائري حيث كلف موظف للقيام بذلك و هو المحافظ العقاري².

-الفرع الثاني : مسك مجموعة البطاقات العقارية،

بعد إتمام عمليات مسح الأراضي على مستوى إقليم كل بلدية، تنشأ بطاقة عقارية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في الخريطة المساحية التي تبين الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وعند تأسيس هذه البطاقة لدى المحافظة العقارية يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يتضمن وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي

¹المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 / 01 / 1973 المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة، التشريعات الخارجية، وزارة العدل، سنة1994

² حيرش نور الدين ، يحيوي سعاد ، مرجع سابق ذكره ، ص 281

وهوية وأهلية أصحاب الحقوق، والأعباء المثقلة بها هذه العقارات، ويلزم المشرع بمسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراض ي المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، ويقصد بالتسجيل في هذه الأخيرة شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر هو مصدر الحق العيني¹.

-الفرع الثالث : تسليم الدفتر العقاري

في ظل الأمر 73 / 71 المتضمن قانون الثورة الزراعية والمرسوم التنفيذي له 32 / 73 كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر 73 / 71 قد أشارت إلى أن هذه الشهادات ستستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية مسح الأراضي، وفي إطار هذه المادة جاء الأمر 74 / 75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له بأحكام تنص على أنه في الأراضي الممسوحة يسلم لأصحاب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد في قرار وزير المالية الصادر 1976/05/27 ، ويكون ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه تقيد فيها بياناته بصفة نافية للجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية حيث يدون في الدفتر العقاري كافة البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ويصبح هذا الدفتر هو الذي يشكل سند الملكية لصاحب الحق العيني العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2006

1 المادة 15 من الأمر 74 / 75 ؛ المادة 25 من المرسوم 32 / 73 ، المادة 32 من الأمر 73 / 71 المتضمن قانون

الثورة الزراعية .الملغى

الذي كرس فيه أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات البلدية ومسح الأراضي تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية¹.

المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسومين 63/76 و65/91

تتمثل مهام المحافظة في ظل هاذين المرسومين في مايلي :

الفرع الأول :مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

لقد جاء هذا المرسوم تطبيقاً للأمر 74 / 75 ، حيث توسع المشرع في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية، مبيناً الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العينية العقارية استناداً على وثائق المسح المودعة لديها مقابل محضر تسليم ، وعليه تتمثل هذه المهام في مايلي:

-أولاً : إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة

بعد إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية تودع لجان المسح الوثائق المتعلقة به لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقارية ، ويكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح² ، وقد جاءت عملية ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري ضمن مرسوم 63/76 في ثلاث حالات هي:

¹ المادة 19 من الأمر 74 / 75 ، قرار وزير المالية المؤرخ في 27 / 05 / 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفاتر العقاري ؛ قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28 / 06 / 2006 ، منشور بمجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، 2001 ، ص 249

² رمول خالد ، ، مرجع سابق ذكره ، ص 84-85 ؛ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 111.

أ - الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية¹ ؛

وفي هذه الحالة يسلم لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري، والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية، لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيته أو المتنازع عليها، ولهذا يقتض ي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها.

ب - الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، علنية ، سواء لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات على الأقل بسند عرفي أو الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري رقم² 25 / 90 ، والتي تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة 4 أشهر دون الاعتراض عليها أو

¹ المادة 12 من المرسوم 63 / 76 ، سالف ذكره ، مذكرة رقم 689 مؤرخة في 12 / 02 / 1995 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 09 ؛ التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة ل لأموال الوطنية.

² المادة 39 وما يليها من القانون 25 / 90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

سحبها من طرف ، ويجري سريان المهلة السابقة المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها ابتداء من يوم الترقيم ، وبعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمعني¹.

ج - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية أو لا يملكون سندات معترف بها، لكنهم حائزون و لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، حيث يمكن الاعتراض على الترقيم المؤقت في غضون سنتين أو يسحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد أن تصله معلومات مؤكدة تنازع في صحتها كظهور المالك الحقيقي، ويسري هذا الإجراء ابتداء من يوم الترقيم² ، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك المعني.

تجدر الإشارة إلى إن هذا الترقيم كان يطبق لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك ، قبل تعديلات قانوني المالية لسنتي 2015 و 2018 ، حيث أن المشرع عدل الأمر 74 / 75 بموجب القانون 10 / 14 المؤرخ في 12 / 30 / 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، حيث أضاف بموجب المادة 67 منه المادة 23 مكرر ضمن الأمر 74 / 75 تنص

على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ، ترقيميا نهائيا باسم الدولة ، لكن المشرع تراجع عن هذا الأمر في القانون 11 / 17 المؤرخ في 12 / 27 / 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، إذ قام بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74 / 75 إذ نص فيها على أن يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح

¹ عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي. المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام. الجزائر. دار هومة، الطبعة الثالثة، ص48

² المادة 14 من المرسوم 63/76 ، سالف الذكر .

الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية و بعد استنفاد اجل خمس عشرة 15 سنة المذكورة أعلاه ، يرقم العقار ترقيما نهائيا باسم الدول¹.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على إمكانية تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين، لأن هذه الشهادة ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري².

ثانيا: حالات إشهار الوثائق في غياب الدفتر العقاري

تكون للمحافظ العقاري في هذه الحالات مهمة تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشعار بالاستلام الرسالة الموصى عليها وذلك قصد ضبط هذا الدفتر و تتمثل هذه الحالات فيما يلي:

¹ القانون 10 / 14 المؤرخ في 2014 / 12 / 30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78 لسنة 2014 ، القانون 11 / 17 المؤرخ في 2017 / 12 / 27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 لسنة 2017

² رمول خالد ، دوة أسيا .الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري . الجزائر . دار هومة، 2008 ، ص 15 . المادة 353 من قانون التسجيل المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2004 ، جريدة رسمية، عدد 83 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003 ؛ المواد من 42 الى 46 من القانون 25 / 90

- حالة ضياع الدفتر العقاري

يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر أن يسلم دفتر آخر للمالك بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويؤشر فيها بعد حصول المالك على الدفتر الجديد.

- حالة تصحيح الأخطاء المادية

لقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أن لا تأثير لها على جوهر البيانات، كما أنها لا تضر بالوضعية القانونية للعقار، وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري من تلقاء نفسه بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية فإنه يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري بذلك ويطلب منه إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه ، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك فان المحافظ العقاري لا يمكنه أن يستجيب لطلبه إلا إذا قدم الدفتر للمحافظة العقارية وإلا رفض القيام بالتصحيح ويبلغ قراره بذلك إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب¹ .

-منح المعلومات

يقع على عاتق المحافظ العقاري إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للإطلاع على وضعيته القانونية بناء على طلبه ، حيث يقوم المحافظ بتسليم للطالب شهادة عقارية تؤكد تلك الوضعية ، فهذه الشهادة قد تكون ايجابية في حالة وجود ما

¹حيرش نور الدين ، يحيوي سعاد ،مرجع سابق ذكره ، ص 286

يثقل العقار من تصرفات وقد تكون سلبية إذا كان العقار خاليا ، ويكون ذلك في غضون شهر ، وعلى المحافظ في حالة ما إذا كان إجراء ما بصدد الرفض تطبيقا لما جاء في المادة 101 من المرسوم 63 / 76 أن يسلم لمن وجه الطلب شهادة تحمل عبارة " إجراء بصدد الانتظار " (المادة 50 و 51 و 55 و 92 و 101 من المرسوم 63/76 .

الفرع الثاني :مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 65/91

أسندت للمحافظة العقارية حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، مجموعة من المهام والتي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية وكذا إعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، كما جاء أيضا في نص المادة 10 تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- ✓ تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام؛
- ✓ تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري؛
- ✓ تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها¹.

¹ انظر المادتين 10 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، سالف الذكر .

المبحث الثاني: الدعاوي العقارية

تنص المادة 1/683 القانون المدني الجزائري¹ على أن " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. " و تنص المادة 684 من نفس القانون على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. "

وكل دعوى ترفع لحماية العقار والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تسمى بالدعوى العقارية ، والتي سنتطرق إلى مفهومها وأنواعها في هذا الفصل بمبحثين ، حيث سيكون المطلب الأول بعنوان مفهوم الدعوى العقارية ، أما المطلب الثاني فيتعلق رفع الدعاوي العقارية أمام القضاء

المطلب الأول: الدعوى العقارية وخصائصها

و تنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. "

وكل دعوى ترفع لحماية العقار والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تسمى بالدعوى العقارية ، والتي سنتطرق إلى مفهومها وخصائصها في هذا المطلب ، حيث سيكون الفرع الأول بعنوان مفهوم الدعوى العقارية ، أما الفرع الثاني فيتعلق بخصائصها.

¹قانون رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78 ، الصادرة في 30/09/1975 ، المعدل والمتمم.

الفرع الأول : تعريف الدعوى العقارية

فالدعوى العقارية هي السلطة التي يخولها النظام القانوني لصاحب الحق العيني في أن يلجأ للقضاء لحمايته ، سواء كان هذا الحق العيني أصليا أو تبعا .

"هي وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق عيني وارد على عقار أو حمايته، أي أن الدعوى تكون عقارية إذا تعلقت بحق عيني على عقار ، ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع عقار بما في ذلك حق الملكية¹ .

إذن فالدعوى هي التي يكون محل الحق الذي تحميه عقارا ، أو هي الدعوى التي يكون الهدف منها تقرير حق عيني أو حمايته.²

فالدعوى هي الوسيلة القانونية التي يلجأ بمقتضاها صاحب الحق إلى السلطة القضائية ، لحماية حقه، و المطالبة به أمام القضاء، وهي تتضمن بهذا المعنى وجود السلطة التي يخولها القانون للأشخاص للدفاع عن حقوقهم³ .

الفرع الثاني : خصائص الدعوى العقارية

ومنها ما تنفرد به وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبنا هذا الذي يحتوي على فرعين أولهما الخصائص المشتركة ، أما الثاني فالخصائص الفارقة.

¹ يوسف دلاندة ، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الدعوى القضائية ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر، 2009، ص 12.

² أحمد العمري ، بن معمر أمال ، الدعوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون ، عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، 2016/2015 ، ص 07

³ زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08 ، ط 1 ، ج 1 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 366 ،

أولاً: الخصائص المشتركة

إن الدعوى باعتبارها حق من الحقوق لها الصفات التي يتميز بها الحق الشخصي، ولأنها وسيلة حماية حق أو مركز قانوني آخر ، فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الآخر ، الذي ترمي إلى حمايته و ترتبط به¹.

بناء على هذا الأساس فإن الدعوى العقارية تشترك والدعوى القضائية بعدة خصائص وهي:

1-الدعوى حق يمكن حوالة وانتقاله.

2-الدعوى حق يجوز التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه.

-الدعوى حق ينقضي بالتقادم.

- الدعوى حق وليست واجب².

1-الدعوى حق يجوز حوالة وانتقاله

بما أن الدعوى ترمي إلى حماية حق من الحقوق التي يقرها القانون و المذكورة في المواد من 239 إلى 250 من القانون المدني ، فإن القانون أجاز حوالة الحق ، وتصح بذلك حوالة الدعوى معه³.

¹نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2008 ، ص

²لبييض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011/2012 ، ص ص 231-233

³يوسف دلاندة ، مرجع سابق ذكره ، ص 09

ويمكن أن ينتقل هذا الحق إلى الخلف العام أو الخاص ، فالورثة لهم أن يدفعوا الدعوى العقارية للمطالبة بهذه الحقوق ، كما أن للمشتري أن يستعمل الدعوى التي كانت للبائع ، فعند انتقال الحقوق الموضوعية ، تنتقل معها الدعاوى المقررة لحمايتها.

2- الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه

إن الدعوى تقبل أن يتنازل عنها صاحبها لأنها كما قلنا في العناصر ان الدعوى حق وليست واجب و هذا ما سنتطرق اليه لاحقا ، ويجدر بنا الذكر أن التنازل عن الدعوى لا يعني التنازل عن الحق الموضوعي ، إلا إذا تنازل صاحب الدعوى عن الحكم الصادر في موضوعها ¹ .

والتنازل عن الحق الموضوعي من طرف صاحبه ، يترتب عليه زوال حقه في ممارسة دعواه و بذلك زوال أهم شرط لوجود هذا الحق ، و قد يتم التنازل نتيجة لصلح أو يتم طواعية أو بمقابل ² .

3- الدعوى حق ينتهي بالتقادم

كون الحقوق تسقط بالتقادم ، و الدعوى مقرونة بالحق ، فإنها تسقط و تنقضي بالتقادم ، و قد نظم القانون المدني متى تسقط الدعوى ، والمدة التي تسقط فيها، و كذلك بداية حساب مدة السقوط أو انقضاء الدعوى ، و ذلك في المواد من 308 إلى 322 من القانون المدني .

¹ نفس المرجع ، ص 08

² نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية مرجع سابق ذكره ، ص 55

¹ و لا تبدأ مدة التقادم من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الاعتداء ، أو التهديد بالاعتداء على الحق².

4-الدعوى حق وليست واجب

إن الشخص مطلق الحرية في أن يلجأ للقضاء إذا ما أعتدي على حقه أو تجنب الالتجاء إليه ، لأن الدعوى حق خاص له ، يستعمله باختياره للدفاع عن مصالحه ، أو لا يستعمله³ والدعوى تهدف إلى تكريس احت ارم حق أو مصلحة مشروعة بتقديم طلبات للقضاء ، وهذا ما يتطابق مع صياغة الفقرة الأولى من المادة 03 ق.إ.م.إ و التي تنص على " يجوز لكل شخص يدعي حقا ، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته."

ولكن يجب عدم إساءة استعمال هذا الحق والإضرار بالخصوم عن طريق الكيد ، فإن فعل جاز الحكم عليه بتعويض الضرر الناشئ عن تصرفه هذا ، كما أن المدعى عليه يتعرض لهذه المسؤولية بالذات إن أساء حق الدفاع أو قدم دفاعا كيديا بقصد الإضرار بخصمه⁴.

ثانيا : الخصائص الفارقة للدعوى العقارية

تتفرد وتتميز الدعوى العقارية عن باقي الدعاوى الأخرى (شؤون الأسرة ، المدنية.... إلخ) بمجموعة من الخصائص الفارقة والتي تتمثل في:

- الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي كما قد تخضع للقضاء الإداري.

- أن الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها .

¹ يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 09

² لبييض ليلي ، مرجع سابق ، ص 233

³ المرجع نفسه ، ، ص 231

⁴ نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 31

- في الدعوى العقارية قد يستعين القاضي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير
 - أن الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين مختلفة .
 - مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي.
 - أن الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه .
- وذكر المشرع الجزائري بعض الخصائص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية واعتبرها ك شروط لمباشرة الدعوى العقارية وهي:
- تباشر الدعوى العقارية وجوبا بواسطة محامي وذلك في الدرجة الثانية من التقاضي وأمام المحكمة الإدارية.
 - الدعوى العقارية يجب أن تشهر .

1- الدعوى العقارية قد تخضع للقضاء العادي كما قد تخضع للقضاء الإداري

قد يكون أحد أطراف الدعوى العقارية شخصا عاديا، أو أحد الأشخاص المذكورة في المادة 800 ق.إ.م.¹ ، (الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية)، ومنه إذا كان أطراف الدعوى أشخاص عادية ، فإن القضاء العادي هو المختص أما إذا كان أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 800 ق.إ.م. طرفا يكون القضاء الإداري هو المختص.

2- الدعوى العقارية قد ترتبط بأجال قصيرة لرفعها

قد تثبت الصفة في بعض الدعاوى العقارية لفترة معينة ثم تنتضي بعد تلك الفترة ، وتختلف هذه الفترة من دعوى إلى أخرى وتحتسب من تاريخ الاعتداء على الحق، وأحيانا يحدد

¹المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

القانون تاريخ محدد لاحتسابها، فمثلا لا تقبل دعوى الحيابة ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض¹ ، وهذا الأجل قصير نسبيا².

3- في الدعوى العقارية قد يستعين القاضي بإجراء تحقيق أو تعيين خبير

وذلك للتأكد من الوقائع المثارة في الدعوى العقارية، وخاصة في دعوى الحيابة ، على أساس أن الحيابة واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات ، وقد أكد قضاة المحكمة العليا في العديد من اجتهاداتهم على وجوب الاستعانة بالخبرة للتأكد من الحيابة ، ومن أمثلة ذلك القرار رقم 241917 المؤرخ في 2003/04/23 ، الاكتفاء بمجرد المعاينة المادية للوجود على القطعة الأرضية وعدم استيفاء إجراءات المادة 415 من ق.إ.م. بحلولان دون تكريس الحيابة³.

وهذا ما نصت عليه المادة 526 ق.إ.م.إ " إذا أنكرت الحيابة أو أنكر التعرض لها فإن التحقيق الذي يؤمر به في هذا الخصوص لا يجوز أن يمس أصل الحق⁴ . "

4- الدعوى العقارية قد تخضع في تطبيقها لعدة قوانين

إن المنازعة العقارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء العادي أو الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ، كحماية أو تقرير حق على عقار ضد شخص طبيعي أو ضد إدارة عامة أو هيئة أخرى مكلفة بتسيير مرفق عام.

¹نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 43

²عبد السلام زيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2009 ، ص56

³حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ط 13 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص 193

⁴المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ونظرا لتعدد أصناف الملكية العقارية، فإن القانون الواجب التطبيق في الدعوى العقارية يختلف من منازعة إلى أخرى، بناء على أن صنف الملكية المتنازع عليه هو الذي يحدد القانون المطبق.

5-مباشرة الدعوى العقارية في بعض الحالات مرهون باستئذان القاضي

الإذن هو ما اعتبره المشرع في ق.إ.م.إ من شروط وجود الحق في التقاضي، أو بتعبير آخر من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما¹.

ونذكر على سبيل المثال ما نص عليه المشرع في المادة 88 من قانون الأسرة " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام ، وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.

- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات، وتمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد².

6-الدعوى العقارية مرتبطة بعقار أو أحد الحقوق العينية الواردة عليه

إن الهدف من الدعوى العقارية قد يكون حماية عقار ، أو تقرير حق عيني أو حمايته ،والحق العيني هو " الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء من الأشياء كحق الملكية أو حق الانتفاع³ " ولقد عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه " سلطة يعطيها

¹عبد السلام نيب ، مرجع سابق ، ص 56

²زينب شويحة ،الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08، ط01 ، ج01 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ص 41

³علي فيلاي ، نظرية الحق ، دار موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص 59

القانون لشخص معين على شيء معين ، وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما للشيء من فوائد اقتصادية¹ .

المطلب الثاني: رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء

إن الاختصاص في الدعاوى العقارية يقصد به ولاية أو سلطة جهة قضائية معينة للفصل في الدعاوى العقارية دون غيرها ، وبما أنه قد يكون أحد أطرافها شخصا عاديا أو معنويا وهذا لتعدد أصناف الملكية العقارية ، فإن الاختصاص بالنظر فيها يعود للقضاء العادي أو القضاء الإداري.

الفرع الأول: الإختصاص القضائي في الدعاوى العقارية

1- إختصاص القضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

تتبنى معظم الأنظمة القضائية مبدأ تعدد درجات التقاضي والتي غالبا ما تكون درجتين وهو ما كرسه المشرع الجزائري من خلال نص المادة السادسة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي : " المبدأ أن التقاضي يقوم على درجتين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وهذا التدرج ينطبق على القضاء العادي، مما يترتب عليه أن ترفع المنازعة ابتداء أمام محكمة الدرجة الأولى فتكون بذلك هي صاحبة الاختصاص العام للفصل في كل المنازعات، وهي في التنظيم القضائي الوطني مشكلة من أقسام يختص كل قسم منها بنوع من القضايا، وهذا هو الاختصاص النوعي، أما الاختصاص الإقليمي فهو تحديد المحكمة المختصة من بين محاكم الدرجة الواحدة، والذي يفترض أن يتم على إثر إيداع صحيفة افتتاح الدعوى بقلم كتاب المحكمة بعد مراعاة القواعد القانونية التي تضبط هذا الاختصاص. والمنازعات العقارية بما فيها منازعات الترقية العقارية تخضع لهذه الإجراءات ونظرا لتطرق المشرع الوطني في باب الاختصاص للقواعد المتعلقة بالاختصاص النوعي أولا ثم نظيرتها

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار النهضة العربية ،

المتعلقة بالاختصاص الإقليمي نعتد الترتيب ذاته بالنسبة لهذه المنازعات في تحديد جهات اختصاصها كالآتي¹:

1-1- الاختصاص النوعي للقضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

لقد تم إنشاء القسم العقاري بموجب المادة الخامسة مكرر من القرار المؤرخ في 01 أبريل سنة 1994 المتمم للقرار المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 الذي يحدد عدد أقسام المحاكم وهذا القسم ينظر ويفصل في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية بموجب نص المادة 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما القضايا الآتية:

1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية؛

2- في الحيابة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن؛

3- في نشاط الترقية العقارية؛

4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع؛

5- في إثبات الملكية؛

6- في الشفعة؛

7- في الهبات والوصايا؛

8- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع؛

9 - في القسمة وتحديد المعالم؛

10- في إيجار السكنات والمحلات المهنية؛

11- في الإيجارات الفلاحية.

¹ إلهام شهرزاد روايح، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08 منازعات الترقية العقارية مثالا، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة المجلد 09، العدد 02، السنة 2022، ص ص 465-466

الملاحظ من الفقرة الثالثة من هذه المادة أن القسم العقاري يكون مختصا بالفصل في المنازعات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، والترقية العقارية ما هي إلا صورة من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهرا من مظاهره، وهو ما يتضح من تعريف المشرع الوطني لهما من خلال القانون رقم 11/04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

المؤرخ في 2011/02/17¹ ؛ حيث ورد في مادته الثالثة الفقرة العاشرة؛ أن الترقية العقارية: " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" أما النشاط العقاري فقد جاء النص عليه في المادة الرابعة عشر بأنه: " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة فالمشرع الجزائري أعطى مجالا أوسع للترقية العقارية بأن وسع مجالات نشاطها ليشمل موضوعات المشاريع العقارية، والتي عرفها في المادة الثالثة الفقرة التاسعة: "المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات."

ما يفهم منه أن الترقية العقارية هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية أو بمعنى آخر أنها عملية الأخذ بزمام المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية، وذلك بإسقاط تعريف المرقى العقاري عليها الوارد في نص المادة الثالثة في فقرتها الخامسة عشر. فيكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر إلى دائرة الشمولية في التعريف وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقارية، ومن ثم توسيع مجال اختصاص القسم العقاري الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بهذا النشاط، مع ملاحظة أن مجال نشاط الترقية العقارية يشمل العديد من العمليات، جاء نكرها في المادة 15 من القانون رقم 04/11، وهي²:

¹ قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011.

² المادة 15 من القانون رقم 04/11، سالف الذكر .

- انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

فكل المنازعات التي يكون موضوعها إحدى هذه العمليات ينظرها القسم العقاري، والذي أنيطت به بمقتضى المواد من 513 إلى 517 من القانون نفسه اختصاصات أخرى هي ناتجة عن القانون المدني وقوانين أخرى كقانون أملاك الدولة. المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها¹.

ومد الاختصاص إلى المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين مع الغير جاء بناء على تدخل لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات².

وعندما يكون النزاع قائما بين أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات المنصوص عليها قانونا أو الاتفاق بين الأطراف كون الدولة ليست طرفا في هذا النزاع.

ويؤول الاختصاص أيضا للقسم العقاري للفصل في المنازعات في كل الحقوق المترتبة عن عقود رسمية تم شهرها، وتكون محل طلب أو إبطال أو تعديل أو نقض أمامه، وذلك طبقا لأحكام المواد 85، 86، 87 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما يختص كذلك القسم العقاري بالدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت بمناسبة مسح الأراضي بشرط أن يكون الأشخاص المعنيين بعملية الترقيم خواص، وذلك طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، منشورات بغدادية، 2009، ص 366.

ولم تنته الاختصاصات المسندة للقسم العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، بل أسندت له بالإضافة إلى ما سبق مهمة الفصل في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص، وذلك طبقاً للقانون رقم 90/30 المتعلق بالأموال الوطنية.

وقد انطلق المشرع الوطني لتحديد هذه الاختصاصات من الواقع العملي، مع التأكيد على أنه اختصاص غير مانع¹، فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوى عقارية أمام القسم المدني ولا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام وهو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي وحتى التجاري غيراً لمذكور لاختلاف التشكيلة (بن جيلة محمد وعلي المنازعة العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية²).

ولم يختلف موقف المحكمة العليا بشأن هذه المسألة، حيث أقرت في أحد مبادئ اختصاص القاضي المدني بشأن المنازعات الناجمة عن حماية حقوق المستثمرات الفلاحية على أساس أنها شركات مدنية لها صفة التقاضي للدفاع عن حقوقها في الانتفاع الدائم³.

والاختصاص العام للقسم المدني لا ينفي كون قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي قد منح صلاحيات جديدة للقسم العقاري، وهي صلاحيات قاضي الاستعجال العقاري من أجل اتخاذ الإجراءات التحفظية لحماية الأموال المتنازع عليها طبقاً لأحكام المادة 521، ومن قبلها المادة 300 بالنسبة لقضاة الأقسام بجواز الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص عليها القانون.

¹ عبد السلام ذيب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر، موفم للنشر، 2009 ص ص 294، 295

² إلهام شهرزاد رواج، مرجع سابق ذكره، ص ص 468-469

³ المحكمة العليا الغرفة العقارية قرار رقم 228051 بتاريخ 24/04/2002، المجلة القضائية عدد خاص لسنة 2004،

وفي إطار الصلاحيات الاستعجالية المخولة لرئيس القسم العقاري يمكنه أيضا اتخاذ التدابير المستعجلة بموجب أمر على عريضة بمقتضى المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ ، وبناء على ما تقدم يمكننا القول بأن الاختصاص النوعي للقضاء العادي في المنازعات العقارية بما فيها منازعات الترقية العقارية تسند للقسم العقاري، وهو اختصاص غير مانع بمعنى أنه لا ينحصر عليه فحسب، بل قد يسند في المحاكم التي لا يوجد بها هذا القسم إلى القسم المدني، بموجب أحكام المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولا يقدح هذا في اعتبار قواعد الاختصاص النوعي من النظام العام كما أقرته المادة 36 من القانون ذاته.

1-2- الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي بالفصل في المنازعات العقارية

إن القاعدة العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي هي نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يعتد على أساسها بموطن المدعى عليه ، وإن لم يكن له موطن معروف فالعبرة بآخر موطن له، وفي حالة اختيار الموطن فإن الجهة القضائية المختصة إقليميا هي التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وهذه القاعدة تنطبق على الحالة التي يوجد فيها مدعى عليه واحد أما في حالة التعدد فإن الجهة القضائية المختصة إقليميا هي التي يقع فيها موطن أحدهم وفق ما نصت عليه المادة 38 من القانون نفسه.

لكن هذه القاعدة العامة استثنى منها المشرع الوطني بعض المنازعات من خلال المادتين 39 و40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع ملاحظة أن هذه المادة الأخيرة وردت بصيغة الإلزام دون سابقتها التي جاءت على سبيل التوجيه لا غير².

ومن جملة الاستثناءات التي نصت عليها المادة 40 في فقرتها الأولى المنازعات في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة

1 انظر المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² عبد الرحمن بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق، ص 85-86

بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، حيث ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، بحسب موضوع الدعوى إن كان يخص عقارا أو يخص الأشغال العمومية.

ويتفق هذا الاستثناء مع مضمون المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ الواردة بشأن بيان الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري" يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

وتندرج ضمنه كل النزاعات العقارية بما فيها تلك المتعلقة بالترقية العقارية إذا كان موضوع منازعاتها هو العقار، على أساس أن مفهوم الترقية العقارية ينصب على تطوير الأملاك العقارية والمحافظة عليها من خلال عمليات التعبئة للموارد العقارية منها والمالية، وكذا تسيير المشاريع العقارية. غير أنه في حالة ما إذا كان موضوع المنازعة يتعلق بالحقوق الشخصية العقارية فإن الوضع يختلف فقد أقرت المحكمة العليا في أحد مبادئها أنه: "ينعقد الاختصاص المحلي في الدعوى المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه" وقد جاء هذا المبدأ على إثر قرار لها ورد فيه: " حيث ينبغي التذكير أن الاختصاص المحلي في المنازعات القضائية تحكمه المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية التي تجعل الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية ما لم ينص فيها على اختصاص محلي خاص. حيث أن في الدعوى الشخصية العقارية يستعمل المدعي فيها حقا شخصيا قصد الحصول على حق عيني على عقار، والحق الشخصي رابطة بين شخصين وليس سلطة على شيء²."

إن الدعاوى الشخصية العقارية تتمثل في صورتين:

-**الصورة الأولى:** دعوى صحة ونفاذ عقد بيع على عقار، وهي تلك الدعوى التي يرفعها مشتري عقار غير مسجل على البائع لإلزامه بتسجيل العقد فحق المشتري قبل تسجيل عقد

¹ المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² إلهام شهرزاد روايح، مرجع سابق ذكره، ص ص 469

البيع لا يعتبر حقا عينيا لأن البيع غير مسجل لا ينقل الملكية في الحال، وإنما ينشئ التزامات شخصية على عاتق البائع، نجد من بينها التزامه بتسجيل العقد قصد نقل الملكية.

- **الصورة الثانية:** دعوى يرفعها من نقل حقا عينيا على من نقله إليه يطلب فيها فسخ التصرف الناقل للحق العيني العقاري أو إبطاله؛ ومثالها الدعوى التي يرفعها بائع العقار بعقد مسجل على المشتري للمطالبة بفسخ عقد البيع واسترداد العين المباعة¹.

وفي كلتا الصورتين فإن المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه بمقتضى نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وهذا يدل على أن الجهة القضائية المختصة إقليميا بالمنازعات التي يكون فيها عقار ليست بالضرورة هي المحكمة التي يكون في دائرة اختصاصها هذا العقار، لأن تحديد جهة الاختصاص يستند أساسا على مضمون المطالبة القضائية حتى ولو كان للنزاع ارتباط بالعقار، ومثال ذلك المنازعات التي تتعلق بمواد الميراث والتي غالبا ما يكون من مشتملاتها عقارات حيث بموجب الفقرة الثانية من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الجهة القضائية المختصة بها إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، وهو ما تؤكد المادة 498 من القانون نفسه

هذا ونشير إلى أن قواعد الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام في القضاء العادي كقاعدة عامة إلا ما استثناه المشرع بنص خاص كما هو الحال بالنسبة للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أسندت الاختصاص إلى جهات محددة بعينها بحسب نوع الدعاوى والتي من بينها المنازعات المتعلقة بالمواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار.

2 - اختصاص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

لقد أفرد المشرع الوطني في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي الكتاب الرابع للإجراءات الإدارية بدءا من المادة 800 إلى غاية المادة 969، مستهلا فيها ببيان قواعد

¹ بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى - نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية الجزائرية

ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 89

الاختصاص النوعي ثم الإقليمي للمحكمة الإدارية والتي تخضع لها المنازعات التي يكون فيها شخص من أشخاص القانون العام طرفاً فيها، بما في ذلك المنازعات العقارية.

2-1- الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

تنص المادة 800 ق.إ.م.إ¹ "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.¹

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

بناءً على نص هذه المادة، فالمحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في النزاع العقاري الذي تكون الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في منازعات أخرى ورد ذكرها في نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

ومن أمثلة ذلك في إطار منازعات الترقية العقارية الدعوى التي ترمي إلى إلغاء رخصة البناء، أو تأجيل تنفيذها أو الامتناع عن منحها... فإن ولاية النظر في الخصومة تؤول إلى القاضي الإداري دون سواه، والذي له وحده صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الإدارة. فالذي ينازع في رخصة البناء يمكنه أن يرفع دعوى إلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدرة رخصة البناء.²

¹ المادة 800 ق.إ.م.إ

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 380

2- دعاوى القضاء الكامل: وهي الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية¹.

ففي هذا النوع من الدعاوى يملك القاضي الإداري سلطات أكثر من مجرد الإلغاء إذ أنه يستطيع أن يعدل أو يستبدل القرارات الإدارية التي سببت أضرارا للمدعي، فللقاضي أن يحكم بالتعويضات للمدعي في مقابل ما ألحقته به الإدارة من أضرار بسبب قراراتها. وهنا يطالب الإدارة بحقوق شخصية عكس قضاء الإلغاء الذي ينصب على اختصاص قرار إداري بسبب عدم المشروعية².

2- الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري بالفصل في المنازعات العقارية

أخضع المشرع الوطني مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي بالنسبة للمحاكم الإدارية للقاعدة العامة نفسها التي تحكم جهات القضاء العادي في تحديد اختصاصها الإقليمي، وهي نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 38 عند تعدد المدعى عليهم ، وذلك بمقتضى أحكام المادة 803 ، لكن وردت استثناءات على هذه القاعدة في المادة 804، والتي تضمنت بعض الصور للمنازعات العقارية وذلك في مادة الأشغال العمومية، حيث تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليميا هي تلك التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

ويقصد بالأشغال العامة : الأشغال التي تنفذ على عقار لحساب شخص من أشخاص القان ون العام أو بواسطته أو تحت رقابته وإدارته لأجل تحقيق منفعة عامة، ويجوز أن يكون العقار أرضا أو بناء أو ساحات عمومية مثلا، ولا يجوز أن تجري الأشغال العامة على ملك

¹ سيد علي اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري- تيزي وزو - 2014 ، ص 39

² حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 336.

عام بل يجوز أن تجري على ملك خاص للأفراد أو للإدارة العامة، بشرط أن تكون الإدارة طرفاً في تنفيذ الأشغال.

ويرجع إسناد الاختصاص للقضاء الإداري في مادة الأشغال العمومية إلى أهميتها ولكونها تؤدي إلى إلحاق الضرر بالأموال والأشخاص في بعض الأحيان، حيث قد تنتج تلك الأضرار عن تنفيذ الأشغال وإقامة البناءات. كما يسند الاختصاص أيضاً للقضاء الإداري في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها بما في ذلك العقود الإدارية في المواد العقارية - حيث تكون الجهة القضائية المختصة بنظرها هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه، وفي أي مرحلة من مراحلها؛ ابتداء من إبرامه وانتهاء بانقضائه. إذ يمكن للمتعاقد مع الإدارة أن يرفع أمام المحكمة الإدارية دعوى ببطلان العقد أو دعوى المطالبة بحقوق مالية ناتجة عن العقد أو دعوى تصرفات صادرة عن الإدارة ومخالفة للعقد ودعوى تعويض أو دعوى إرجاع العقد إلى التوازنات المالية التي طرأت ولم تكن في الحسبان أثناء توقيع العقد¹.

وفي جميع الحالات التي يتحدد فيها الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية سواء في إطار القاعدة العامة بمقتضى نص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو الاستثناءات التي وردت عليها في نص المادة 804 من القانون ذاته فإن المحكمة التي تكون مختصة إقليمياً بالنظر في الطلبات الأصلية تكون كذلك مختصة بالفصل في الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية. وينطبق هذا على الدفوع؛ حيث تختص بنظرها المحكمة الإدارية إذا كانت في الأساس من اختصاص القضاء الإداري وهذا بموجب أحكام المادة 805 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام كما هو بالنسبة للاختصاص

¹ حسين فريجة المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق، ص 338-341.

النوعي لها، حيث يترتب عليه أن للقاضي إمكانية إثارة الدفع بعدم الاختصاص تلقائياً ، كما يجوز ذلك للخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى العقارية

باعتبار الدعوى العقارية أحد أصناف الدعاوى القضائية ، تسري عليها الشروط نفسها لقبول الدعوى القضائية و كذلك إجراءات رفعها ، بالإضافة إلى بعض الاستثناءات التي تميزها عن غيرها من الدعاوى.

أولاً: الشروط الموضوعية لقبول الدعوى العقارية

إن الدعوى العقارية كغيرها من الدعاوى ، يشترط لقبولها ما نصت عليه المادة 13 ق.إ.م.إ. "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون .

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه ، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

والملاحظ من نص المادة أن المشرع ذكر المصلحة و الصفة و الإذن، و لم يذكر المشرع الأهلية التي كانت من شروط قبول الدعوى في القانون القديم في مادته 459 ، و اعتبرها شرط لممارسة الدعوى وصحة الخصومة² .

¹قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق

²بن معمر أمال ، أحمد العمري ، الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2015 ، ص ص 32-33

1- الصفة

و هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها¹ ، و على الأطلاق إداء حق لكي تقبل دعواهم² ، وينبغي أن تستمر الصفة طوال مراحل الدعوى ، وإذا زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة ، وإذا توجه الحق المطلوب أو المطالب به إلى طرف آخر تنتقل معه الصفة .

والصفة في الدعوى قد تكون دفاعا عن مصلحة خاصة ، أو تكون دفاعا عن مصلحة جماعية أو عامة³.

أ-الصفة للدفاع عن مصلحة خاصة

وهي الصورة التي تكون فيها المصلحة متعلقة بشخص طبيعي أو معنوي ، وتكون الصفة في هذه الحالة لصاحب الحق ، أو لخلفه العام من بعده أو لنائبه أو للدائن في المطالبة بحقوق مدينه⁴.

وقد تكون الصفة عادية وهي التي تثبت للأشخاص للدفاع عن مصالحهم ، وقد تكون غير عادية وهي التي تكون في بعض الحالات التي يعترف فيها القانون لشخص برفع دعوى باسم شخص آخر كالدائن الذي يرفع دعوى باسم مدينه ، وقد تكون الصفة إجرائية كحالة التمثيل القانوني .

¹سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجزء الأول ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011، ص45

²زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص39

³لبييض ليلي ، مرجع سابق ذكره ، ص 237

⁴حسن علام ، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، 1972، ص83

ب-الصفة للدفاع عن مصلحة جماعية

وهي تلك المصالح المشتركة التي تعل و على المصالح الخاصة للأعضاء المكونين لمنظمات جماعية (الجمعيات ، النقابات ، المنظمات) و نصت المادة 02 من قانون 14/90 المؤرخ في 1999/06/02 الخاص بكيفيات ممارسة الحق النقابي¹ على أنه يحق للعمال و المستخدمين أن يكونوا منظمات نقابية للدفاع عن مصالحهم المادية والمعنوية.

2- المصلحة

و هي المنفعة التي يحققها الشخص الذي رفع الدعوى ، أو التي يطلب حصولها من وراء التجائه للقضاء² ، فهذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى وتحريكها³ ، فالقاعدة أنه لا دعوى بدون مصلحة ، و المصلحة هي مناط الدعوى ، بمعنى أنه يجب على المتقاضي أن يبرر، مصلحته في رفع الدعوى ، واتفق الشارح على أن المصلحة هي الشرط الأساسي لرفع الدعوى⁴ ، وهو ما يؤدي إلى تصفية الدعاوي المرفوعة أمام القضاء ، كي لا تشغل المحاكم بالفصل في دعاوي لا حاجة للفصل فيها⁵.

و يجب أن تتوافر في المصلحة ثلاثة شروط و هي أن تكون قانونية و مشروع ، شخصية مباشرة ، وقائمة أو محتملة.

¹ قانون 14/90 المؤرخ في 1999/06/02 المتعلق بكيفيات ممارسة الحق النقابي ، جريدة الرسمية عدد 23 ، و المعدل و المتمم بالأمر 12/96 المؤرخ في 1996 /07/10 ، جريدة رسمية رقم 36 .

² زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص40

³ عبد الرحمن بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، الطبعة 01 ، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 38

⁴ منصور نور ، هبة العقار في التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 105.

⁵ لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 238

1-2- يجب أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة

تكون المصلحة قانونية ومشروعة عندما تستند الدعوى إلى حق أو مركز قانوني يحميه القانون ، أي أن ما يطلبه المدعي يؤدي إلى تحقيق مصلحة له بصيانة حق أو مركز قانوني يخصه .

و المصلحة القانونية تأخذ ثلاث صور تتمثل في:

- صدور الحكم بثبوت حق للمدعي يلزم المدعى عليه احتارمه أو أدائه.
- الحكم بنفي حق يزعمه المدعى عليه بما يضر قانونا بصاحب الدعوى.
- الحكم بثبوت أو قيام مركز قانوني له أثاره لمصلحة المدعي في مواجهة المدعى عليه¹.

2-2- يجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة

تكون المصلحة شخصية لما يكون الشخص الرافع للدعوى هو صاحب الحق المراد حمايته أو اقتضائه، وتكون مباشرة إذا كانت الفائدة من الدعوى تعود للمدعي ، وإذا كانت عن طريق وكيل فتكون غير مباشرة .

2-3- يجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة

تكون المصلحة قائمة بمجرد الاعتداء على الحق² ، أي بمعنى أنه أعتدي على حق ارفع الدعوى بالفعل ، أو حصلت له منازعة فيه فيتحقق الضرر الذي يؤدي إلى الالتجاء إلى القضاء³ .

¹ حسن علام ، مرجع سابق ، ص ص 68-70

² زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 41

³ نبيل صقر ، ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية مرجع سابق ذكره ، ص 49

والأصل في الدعوى أنه يجب أن تكون المصلحة قائمة ، لتفادي قيام دعاوى بسبب الظن فقط أو احتمال الإضرار بالحقوق الذاتية ، إلا أن التشريعات أدخلت الكثير من الاستثناءات التي تسمح بالدعاوى الوقائية أو الحمائية¹ ، و من أمثلة الدعاوى الوقائية دعوى وقف الأعمال الجديدة، والتي تطرقنا لها سابقا، وتشمل الدعاوى الوقائية كذلك الدعاوى التقديرية ، وهي التي يكون الحق فيها مهددا بخطر يوشك أن يقع².

3- الإذن

اعتبر المشرع الإذن في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من شروط وجود الحق في التقاضي ، أو من شروط قبول الدعوى ، متى كان هذا الإذن لازما ، وأجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه³ ، وهذا ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 13 ق.إ.م.إ السابقة الذكر⁴.

وبالتالي على رافع الدعوى التحقق من أنه قام إلى جانب الشروط السابقة الذكر والأهلية باستيفاء هذا الشرط ، وهو محاولة للفصل في النزاع قبل اللجوء إلى القضاء ، وبالتالي الهدف من سن هذا الشرط هو التقليل من النزاعات المطروحة على القضاء⁵.

¹ عبد السلام نيب ، مرجع سابق ، ص 62

² لبييض ليلي ، مرجع سابق ، ص 241

³ الفقرة الثالثة من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

⁴ زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 41

⁵ بن معمر أمال ، أحمد العمري، مرجع سابق ذكره ، ص ص 34-36

ثانيا :الشروط الشكلية لرفع الدعوى العقارية

إن الإجراءات التي ترفع بها الدعوى تتركز أساسا على عريضة افتتاح الدعوى من حيث تحريرها، قيدها، شهرها، هذا من جهة ، و على تبليغها للمدعى عليه، و تكليفه بالحضور من جهة ثانية¹ ، وعليه سنتناول في الفرع الأول عريضة افتتاح الدعوى ، وفي الفرع الثاني التكليف بالحضور .

1- عريضة افتتاح الدعوى

سميت بالعريضة الافتتاحية لأن بها يتم عرض النزاع على القضاء، وبدأ إجراءات الخصومة القضائية ، واشترط القانون أن تكون العريضة الافتتاحية مكتوبة باللغة الوطنية الرسمية أي العربية² .

1-1- شكل ومضمون عريضة افتتاح الدعوى

يشترط أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة ومؤرخة، بالإضافة إلى توقيعها من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه ، وهذا ما نصت عليه المادة 14 ق.إ.م.إ³ " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف." .

كما تنص المادة 15 من نفس القانون " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، البيانات الآتية:

¹ زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص47

² يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص24

³ المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن معلوم ، فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، ومقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني، أو الاتفاقي.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.
- كما تنص المادة 10 ق.إ.م.إ على أن تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹.

1-2- قيد عريضة إفتتاح الدعوى

- تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 16 ق.إ.م.إ² على أنه " تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة. يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم.
- يجب احترام أجل 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، والتاريخ المحدد لأول جلسة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

¹ بن معمر أمال ، أحمد العمري، مرجع سابق ذكره ، ص 37

² الفقرة الأولى والثانية من المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر ، إذا كان المكلف بالحضور مقيما في الخارج."

فالعريضة تقيد لدى أمانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخا مؤكدا، وتحديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى فيها على القضية، كما يمنح المدعي أجلا كافيا لتكليف الخصم بالحضور عن طريق محضر قضائي.

فعند تقديم العريضة الافتتاحية لأمين الضبط ، يقيدھا حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودھا ويبين أسماء وأرقام الخصوم ، ويمنح القضية رقما ، ويحدد تاريخ أول جلسة على نسخ العريضة المودعة مع مراعاة ميعاد 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ أول جلسة وإذا كان الشخص أجنبي يمدد الميعاد إلى ثلاثة أشهر¹.

ولقد قيد المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من نص المادة 17 ق.إ.م.إ. ، قيد الدعوى بدفع الرسوم القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، ولقد نص المشرع في المادة 213 من قانون التسجيل² على رسم التسجيل القضائي المتعلق بالدعاوى ، حيث تسجل الدعوى العقارية أمام محاكم الدرجة الأولى (العادية ، الإدارية) بمبلغ 1000 دج ، وأمام المجالس القضائية بمبلغ 1500 دج ، وتتم الطعون العقارية بمبلغ 2000 دج أمام المحكمة العليا و محكمة التنازع و مجلس الدولة.

1-3- شهر عريضة افتتاح الدعوى

يجب أن تشهر العريضة في الدعوى العقارية كلما تعلق الأمر بعقار و/أو حق عيني عقاري

¹ زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 49 .

² الأمر رقم 105/76 ، المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 81 ،

مشهر¹ ، وهذا وفقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 17 ق.إ.م.² يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار ."

فمبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعوى العقارية والتي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو إلغاء الحق العيني العقاري ، حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية³.

ولقد نصت المادة 85 من الأمر رقم 63/76 سالف الذكر بقولها "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتج عن وثائق تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار⁴ ."

و شهر الدعاوى العقارية الهدف منه هو الحفاظ على حقوق المدعي إذا صدر الحكم لصالحه ، و إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء⁵ .

¹ زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 51

² الفقرة الأخيرة من نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1 ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 41

⁴ المادة 85 من الأمر رقم 63/76 سالف الذكر

⁵ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 125

2- التكليف بالحضور

من أهم المبادئ المستقر عليها مبدأ احترام حق الدفاع ويفرض هذا المبدأ واجب أساسي هو تكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة في الجلسة المحددة للنظر في الدعوى حتى يتسنى له تحضير دفاعه¹.

ولقد حددت المادة 16 ق.إ.م.إ. مدة عشرون يوماً لتبليغ التكليف قبل انعقاد الجلسة إذا كان الشخص المطلوب مقيم في الجزائر ، أما إذا كان مقيم في الخارج فإن المدة تمتد إلى ثلاثة أشهر، ونصت المادة 18 ق.إ.م.إ. البيانات التي يتضمنها التكليف بالحضور وهي:

- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته؛

- اسم ولقب المدعي وموطنه؛

- اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه؛

- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي؛

- تاريخ أول جلسة وتاريخ توقيعها.

ويتم التكليف بالحضور بمعرفة المحضر القضائي ، الذي يحرر محضراً بشأنه² ، حيث

تنص المادة 19 ق.إ.م.إ. على أن " مع مراعاة أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون .

¹ يوسف دلاندة ، مرجع سابق ، ص 28

² المرجع نفسه ، ص ص 28-29

الخاتمة

من خلال معالجتنا لموضوع التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية وكذلك انطلاقا من النتائج والمعطيات الناتجة عن هذا البحث وكذلك جهود الدولة في توفير كل الإمكانيات المادية والبشرية من اجل إنجاح هذا الهيكل أو بالأحرى هذه الآلية وذلك من أجل تأدية الوظيفة المنوطة بها على أكمل وجه، وذلك من أجل الغاية الأسمى وهي تحقيق المنفعة للصالح العام وتحريك عجلة النمو الاقتصادي بوضع هيكل رقابي وتنظيمي للوعاء العقاري في الجزائر.

والمحافظة العقارية هي أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، بحيث لا يكون أثر للعقود الرسمية العقارية إلا بإشهارها في المحافظات العقارية و قصد تثبيت نظام السجل العقاري بالاستناد إلى الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 63/76 المتعلق بإنشاء السجل العقاري، وضع المشرع مبادئ تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية.

وهكذا أصبحت التصرفات تفحص فحصا دقيقا قبل شهرها من طرف المحافظ العقاري، فمن مراقبة وفحص العقود والوثائق المراد شهرها إلى النظر في شرعية المعاملات سواء بالنسبة للأشخاص أو بالنسبة للعقارات وكذلك طرق وكيفيات تسليم المعلومات.

وقد أسند المشرع مهمة مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري وهو موظف من إدارة المالية.

و نظرا لأهمية العقار و كثرة النزاعات و الدعاوى العقارية حوله أستحدث قسم عقاري على مستوى المحاكم، كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد الصادر في 25 فبراير 2008 قام بتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الإداري وذلك على حسب الأطراف في الدعوى حيث إذا كان الأطراف أشخاص عادية يكون القضاء العادي

هو المختص بالفصل، أما إذا كان أحد الأطراف الدولة ، الولاية، البلدية أو المؤسسة العمومية ذات صبغة الإدارية فيختص القضاء الإداري بالفصل ، كما أدخل المعيار الموضوعي كاستثناء .

وللتقليل من المنازعات العقارية ومساعدة القضاء على إيجاد حلول عادلة فيجب على المشرع ضبط النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم العقار إضافة إلى توحيد وجهة نظر القضاء والاجتهادات القضائية بشأن المنازعات العقارية وتجنب تضارب الأحكام والقرارات في وقائع مماثلة وذلك لتوفير حماية أفضل للعقار ، وكذا الإسراع في عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر سبيل أمثل لحسم الكثير من النزاعات والاختلافات في مجال العقار .

من خلال ما سبق توصلنا الى مجموعة من النتائج و التوصيات التالية:

النتائج :

- إن تأسيس السجل العقاري لا يكفي لقيام نظام السجل العقاري وتحقيقه لأهدافه ومبادئه ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم يكرس مبدأ الشرعية، ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه، أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقيته تتعلق بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار، ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

- تعمل المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة المالية ، وتحت إشراف المديرية الولائية للحفاظ العقاري، ويعد المحافظ العقاري فيها الركيزة الأساسية لأنه يملك من السلطات المخولة له قانونا تجعل من مهامه جملة وتفصيلا محور عمل ودور المحافظ العقاري.

التوصيات :

-تزويد المحافظة العقارية ببرامج حديثة للإعلام الآلي ، وجعل السجلات العادية سجلات إلكترونية محمية بكلمات مرور سرية تسهل على الموظف البحث في وقت قصير، بأقل جهد.

- التأيير الجيد للعنصر البشري لكل من مديريات المحافظة العقارية بفروعها ومديريات المسح الأراضي بفروعها.

- رقمنة القطاع الحفا العقاري.

- ضرورة النهوض بمهنة المحافظ العقاري و ترقيتها عن طريق إصدار قانون أساسي خاص بالمحافظين العقارين يتضمن حقوقهم و واجباتهم و مسؤولياتهم.

- توفير الحماية القانونية اللازمة لمنصب محافا العقاري في ظل حساسية المهام الموكلة إليه لارتباطها بالعقار و ذلك تعينه بموجب مرسوم وزاري كغيره من الوظائف العليا في الدولة.

- ضرورة اتخذ بعين الاعتبار التحصيل العلمي و القانوني عند تعيين المحافظ العقاري.

قائمة المراجع

1/ القرآن الكريم

2/ المراسيم و القوانين التنظيمية

- قانون رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78 ، الصادرة في 30/09/1975 ، المعدل والمتمم.
- القانون 90/25 المؤرخ في : 18/11/1990 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد: 49، الصادرة في: 18/11/1990 المعدل والمتمم.
- قانون 14/90 المؤرخ في 02/06/1999 المتعلق بكيفيات ممارسة الحق النقابي ، جريدة الرسمية عدد 23 ، و المعدل و المتمم بالأمر 12/96 المؤرخ في 10/07/1996 ، جريدة رسمية رقم 36
- قانون التسجيل المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2004 ، جريدة رسمية، عدد 83 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003 .
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2011
- القانون 10 / 14 / المؤرخ في 2014 / 12 / 30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78 لسنة 2014 ، القانون 11 / 17 / المؤرخ في 2017 / 12 / 27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 لسنة 2017 .
- المرسوم 32/73 المؤرخ في 01 / 05 / 1973 المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة، التشريعات الخارجية، وزارة العدل، سنة 1994
- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل و المتمم للمرسوم 123/92 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993 .
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن المصالح الخارجية للأملك الدولة و الحفظ العقاري ، ج ر ، عدد 10 الصادرة بتاريخ : 06/03/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. 21 ، المؤرخة في 18/03/1992
- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

- الأمر رقم : 76/105 المؤرخ في : 09/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد: 81 المؤرخة في: 18/12/1976.
- الامر 03/06 ، المؤرخ في 2006/07/15 ، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفية العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46 ، الصادرة في 2006/07/16.

3/الكتب

- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، الجزائر ، دار الهدى ، 2013 .
- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى - نظرية الخصومة - الإجراءات الاستثنائية الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ،الجزائر ، 2006،ص137
- حسن علام ، موجز القانون القضائي الجزائري، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، 1972 .
- حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري ، ط 13 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 .
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 .
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر و التوزيع، دون الطبعة ،الجزائر
- رمول خالد ، دوة أسيا .الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري . الجزائر .دار هومة، 2008
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ،دار هومة ، الجزائر ، 2004.
- علي فيلاي ، نظرية الحق ، دار موفم للنشر والتوزيع ، الجزائر.
- زينب شويحة، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08 ، ط 1 ، ج 1 ، دار أسامة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009
- سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجزء الأول ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 .
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار النهضة العربية القاهرة ، 1992 .

- عبد الرحمن بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 09/08، الطبعة 01 ، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009 .
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، 2009.
- عبد السلام ذيب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر، موفم للنشر، 2009 .
- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي. المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام. الجزائر. دار هومة، الطبعة الثالثة.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، الجزائر، دار الهدى، 2011.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1 ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 .
- محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1984 .
- منصور نورة ، هبة العقار في التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 .
- نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2008 .
- يوسف دلاندة ، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الدعوى القضائية ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر، 2009.

4/ الرسائل و المذكرات

- أحمد العمري، بن معمر أمال، الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون، عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، 2016/2015.
- بن معمر أمال، أحمد العمري، الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2015.
- بن يوب محمد، بن خودة خالد، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، 2019-2020 .
- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، القانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر، 2010/2009 .
- رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2014.
- زيتوني فتيحة ، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة- ، 2015/2014 .

- سيد علي اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري- تيزي وزو - 2014
- عزوزي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة باتنة 2010/2009.
- لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012/2011 .
- لعياضي شايب ، صدارة براهيم ، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2015/2014 .

5/ المقالات في المجلات

- إلهام شهرزاد روايح، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة المجلد 09، العدد 02، السنة 2022.
- حيرش نور الدين ، يحيوي سعاد ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة التمكين الاجتماعي ، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد الرابع ، ديسمبر 2019 .

6/القرارات و التعليمات

- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراض ي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة ل لأملك الوطنية.
- قرار وزير المالية المؤرخ في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
- قرار رقم 228051 بتاريخ 24/04/2002 المحكمة العليا الغرفة العقارية ، المجلة القضائية عدد خاص لسنة 2004،

.....	مقدمة
01.....	الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية
02.....	المبحث الأول: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية
02.....	المطلب الأول: الهيكل العام
05.....	المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية
15.....	المبحث الثاني: المحافظ العقاري
15.....	المطلب الأول: ماهية المحافظ العقاري
20.....	المطلب الثاني: مهام وسلطة المحافظ العقاري
38.....	الفصل الثاني: مهام المحافظة العقارية والدعاوى العقارية
39.....	المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية
39.....	المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75
42.....	المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسومين 63/76 و 65/91
48.....	المبحث الثاني: الدعاوى العقارية
48.....	المطلب الأول: الدعوى العقارية وخصائصها
52.....	المطلب الثاني: رفع الدعوى العقارية أمام القضاء
67.....	الفرع الأول: الإختصاص القضائي في الدعوى العقارية
67.....	الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى العقارية
78.....	الخاتمة

المخلص

المحافظة العقارية هي آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري ، وكبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية و يشرف عليها محافظ عقاري تناط له مجموعة من المهام ، و من بين مهام المحافظة العقارية هي القيام بمسك السجل العقاري و تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري عن طريق تحديد و معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات كما أنها تعتبر خزان للمعلومات و كذلك باحتفاظها على العقود و المعلومات الخاصة بالعقارات و بالأشخاص المالكين للعقارات و تتولى المحافظة العقارية إشهار العقارات التابعة لإختصاصها الإقليمي.

الكلمات المفتاحية :

التنظيم الهيكلي ، الحفظ العقاري ، المحافظة العقارية ، المحافظ العقاري .

Abstract

The real estate governorate is the coordination mechanism that the Algerian legislator relies on in real estate preservation, and as an administrative building that performs a public service under the tutelage of the Ministry of Finance and is supervised by a real estate governor who is entrusted with a set of tasks, among the tasks of the real estate governorate is to carry out the real estate registry and implement procedures related to real estate advertising for By determining the ownership and other property and in-kind rights in the real estate, this information or information is considered to be related to the real estate and the people who own the real estate, and the real estate governorate is in charge of publicizing the real estate belonging to its jurisdiction.

key words:

Structural organization, real estate preservation, real estate preservation, real estate portfolios.