



جامعة ابن خلدون - تيارت -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق
التخصص: قانون عقاري
بعنوان:

طرق إلغاء الدفتر العقاري

من: د. مقني عمار

- د. مقني عمار

- عماري هاجر

- غانس خيرة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	أ/ولد عمر الطيب
مشرفا مقرر	أستاذ التعليم العالي	أ/ د / مقني بن عمار
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر أ	د/ سليمي عبد الهادي
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر أ	د/ جلجال محفوظ

السنة الجامعية: 2024/2023 .



قال الله تعالى

"و آخر دعواهم أن الحمد لله ربي العالمين"

سورة يونس الآية 10

الشكر و تقدير

الحمد لله الذي خلقنا من أمة محمد عليه أفضل الصلاة والسلام ، وجعلنا من أمة اقرأ ووفقتني على إتمام هذا العمل ، و أتقدم بجزيل الشكر لوالدي الكرام حفظهما الله وأتقدم أيضا بجزيل الشكر إلى الأستاذ والدكتور " مقتي بن عمار " لقبوله إشراف على المذكرة وعلى كل مساعداته وتوجيهاته القيمة لإثراء هذا الموضوع جزاه الله كل خير وخالص الشكر والتقدير للجنة الموقرة الدكتور " ولد عمر الطيب " والدكتور " سليمي عبد الهادي " والدكتور " جلجال محفوظ " على قراءة ومناقشة هذه المذكرة وجزاهم الله كل خير وكل الشكر أيضا لكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل

الإهداء

قال الله تعالى:

"..... وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما "

- سورة الإسراء -

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والديا الكرام الذي
كانا سندا لي أطل الله في أعمارهم وإلى أبي الثاني
" بوعزة" و إلى أمي الثانية " سامية " و إلى
خالتي وخالي وإخوتي وأصدقائي وإلى كل من
ساعدني من قريب وبعيد.

عماري هاجر

الإهداء

الى ابي الغالي و أمي الغالية ، وعدتك أبي ذات يوم
ووفيت ، ولازلت لك محبة ، وأهدي هذا العمل إلى
والديا الكرام متمنية لهم الصحة والعافية .

غانس خيرة

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أهم و أعقد المواضيع ، لهذا العقار يشغل حيز كبير في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية ويعتبر رمز ثراء الدول و ازدهارها ، وبما أن الجزائر دولة حديثة الاستقلال خلال الفترة الاستعمارية فتبنت نظامين العقاريين معا في أن واحد نظام الشهر الشخصي ، والعيني ومزال إلى يومنا هذا لسبب عدم إتمام عمليات المسح العام للأراضي ، وهذا كله من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة .

وقد خصها المشرع بحماية من أجل ضمان حق المتعامل واستقرار المعاملات العقارية ، و أوجب على المشرع الجزائري إيجاد منظومة تهدف إلى تنظيم الملكية فأصدر المشرع عدة قوانين ونجد على رأسها الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

ومن أهم مراحل تطهير الملكية العقارية هي عملية المسح العقاري ، ويمر تأسيس السجل العقاري بمراحل أهمها الترقيم العقاري المؤقت و الترقيم العقاري النهائي والذي ينتهي بتسليم الدفتر العقاري ، ويعتبر هذا الأخير السند الوحيد لمثبت للملكية العقارية، وله حجية مطلقة في مواجهة الغير وتتدخل عدة هيئات هنا في تأسيس السجل العقاري، وتتمثل في كل من لجنة مسح الأراضي ، المحافظة العقارية وقد منحت لها صلاحيات متعددة وهو ما يجعل هذه العملية تتعرض لحملة من المشاكل والنزاعات التي تؤدي إلى عرقلة العملية ، كما ان هناك منازعات تطرح بعد إصدار الدفتر العقاري كدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري كما أن قواعد الاختصاص في مجال المنازعات العقارية غير محددة بدقة مما يؤدي إلى تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري من جهة والقضاء العادي المتمثل في القسم العقاري ، كما أنه اثار جدل حول طبيعته القانونية ما إذا كانت قرار ام عقد إداري ، ومن خلالها يتم تحديد الإطار القانوني الواجب التطبيق في المنازعات الناشئة حول الدفتر العقاري.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في إثارة الجدل القضائي خصوصا إلغاء الدفتر العقاري.

يكتسي أهمية بالغة من عدة نواحي **الاجتماعية** والتي تظهر في الوضعية الاجتماعية للأفراد ، فهو مقياس التطور ، وأهمية اقتصادية تتمثل في تشجيع الاستثمار .

ومن أهم أسباب اختيار الموضوع هناك :

الأسباب الذاتية الرغبة في التوسع و التعمق في الموضوع ومن أهم مميزات هذا الموضوع أنه يتعلق بشقين أو فرعين المتمثلين في القانون العقاري والقانون الإداري لهذا يفتح مجال في الانتقال بين الفرعين ومعرفة كليهما بشكل أدق و أشمل .

أما **الأسباب الموضوعية** أنه يتعلق بجانب المنازعات العقارية فإنه موضوع يجلب اهتمام أكثر ويجعل لدى الباحث نظرة مستقبلية أكثر في مجال قضايا المنازعات العقارية.

والهدف من اختيار الموضوع هو أنه يعالج القضايا الأكثر تعقيدا على الساحة القانونية، خاصة أنها تطرح منازعات أمام القضاء بنوعيه العادي و الإداري، وأيضا جعل الملكية العقارية أكثر استقرارا.

إثراء الجانب القانوني نظرا لأهمية الموضوع بالملكية العقارية

ولعل من أهم الصعوبات التي واجهتني هي:

شح وقلة المصادر والمراجع ، وخاصة عدم وجود مراجع متخصصة في الموضوع .

وضيق الوقت فإن الموضوع يحتاج وقت أكثر لفهمه خاصة أنه متعلق بجانب المنازعات .

ونظرا لأهمية الملكية العقارية فإن الدفتر العقاري يطرح إشكالات قانونية متعددة ومنازعات تثار قبل إصداره وبعد إصداره و لا ننسى اختلاف آراء الفقهاء حول طبيعته القانونية و من هنا **نطرح الإشكال التالي :**

ما مفهوم الدفتر العقاري و ماهي طبيعته القانونية،؟ وماهي الإشكالات الواردة عليه قبل وبعد تسليمه ؟

وقد اعتمدنا في دارستنا لهذا الموضوع على **المنهج الوصفي** من خلال وصف متخلف الإجراءات والمراحل المتبعة في إعداد الدفتر العقاري وتسليمه. كما اعتمدنا على **المنهج التحليلي** من خلال تحليل النصوص و المواد القانونية .

وللإجابة على الإشكالية التي سبق ذكرها تم تقسيم الموضوع إلى **فصلين** باعتماد الخطة الثنائية حيث تحدثنا في **الفصل الأول** عن النظام القانوني الذي يحكم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري والذي قسمناه إلى **مبحثين** ، **المبحث الأول** تحدثنا فيه عن الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري ، و**المبحث الثاني** خصصناه للهيئات المكلفة بعملية المسح العام للأراضي وكيفية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه ، وتطرقنا في **الفصل الثاني** إلى المنازعات الناشئة بسبب الدفتر العقاري، وقسمناه بدوره إلى **مبحثين** ، **المبحث الأول** جاء بعنوان المنازعات المرفوعة أمام القضاء العادي ، أما **المبحث الثاني** فخصصناه لدراسة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

الفصل الاول:

النظام القانوني الذي
يحكم الدفتر العقاري
في التشريع
الجزائري

الفصل الأول: النظام القانوني الذي يحكم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

إن عملية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه ، تعتبر نقطة تحول كبيرة في أعمال نظام الشهر العيني ، من أجل تطهير الملكية العقارية وإضفاء الصبغة القانونية ، وهذا الأخير ألا وهو الدفتر العقاري الذي يستمد قوته القانونية من خلال إجراءات والمراحل التي تسبق إعداده وتسليمه ، ويتطلب تحقيق معمم في صحة الملكية ، إذ تعتبر عملية المسح العقاري أحد الأدوات الفنية وسوف نفصل فيما إذا كانت طبيعته القانونية قرار أم عقد إداري وسنوضح الهيئات المكلفة بعملية المسح ومهامها، وما إذا كانت حجته مطلقة أم نسبية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري.

باعتبار الدفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن المحافظة العقارية، وهو سند له حجية قانونية في مواجهة الغير ، ويضمن لصاحب العقار ملكيته ، لقد سن المشرع الجزائري في هذا الصدد جملة من القوانين الخاصة به ، ولقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 32/73 ، المؤرخ في 5 يناير سنة 1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة لقولها : " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73-71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971¹ ."

وسيتم التطرق في البحث إلى دراسة مفهوم الدفتر العقاري في مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري:

حسب نص المادة 33 من نفس المرسوم سالف الذكر بقولها: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ".²

ولقد نصت عليه العديد من الأوامر مثل الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 32-73، المؤرخ في 5 يناير 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، السنة العاشرة.

² - المادة 33 ، من المرسوم نفسه .

وهل هذا نظم الدفتر العقاري ومن هذا المنطلق سنتحدث في الفرع الأول عن تعريف هذا السند القانوني ونبين أهدافه والفرع الثاني سنتحدث عن الطبيعة القانونية .

الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري.

1: التعريف الفقهي :

تعرف الأستاذة ريم مراحي الدفتر العقاري أنه : " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، ويسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح " .

وعرفه أيضا الفقيه باشا عمر بأنه: " يعد بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري " ¹.

كما عرفه آخرون على أنه سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوق على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تنقل هذا العقار، ولا يسلم إلا بعد الترقيم النهائي ².

وايضا عرفه البعض الخر على أنه : " ... قانون ذو حجية قوته تقيد فيه جميع الحقوق العقارية ، وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ، ويسلم على كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة البطاقات العقارية " ³.

ونستنتج مما سبق أن الدفتر العقاري يصدر من هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية ، يسلم إلى مالك العقاري الذي ثبت حقه على العقار، وله حجية قانونية في مواجهة الغير ، وهو بمثابة بطاقة هوية للعقار

2: مضمون الدفتر العقاري.

بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، نجد أن هذا السند يحتوي على مجموعة من الصفحات تتضمن البيانات التالية:

- تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن اسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجودة فيها العقار، المنطقة،

¹ - الدكتور/ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسة ، المجلد 10، العدد 01، ص359.

² - بلميلود ميخوت، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية وإشكالاته، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية- أدرار السنة الجامعية 2019/2018، ص8.

³ - بودراع محمد يامين ، بن عبد الله سمير ، المنازعات المتعلقة بمسح الأملاك العقارية باسم الغير (الترقيم العقاري المؤقت والنهائي)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص ، تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية ، السنة الجامعية 2020-2021 ، ص24.

الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الاقتضاء. أما الصفحات المتبقية فتشغلها ستة (06) جداول تتعلق بما يلي

الجدول الأول: يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح (الحالة، المساحة، والمحتوى)

الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يلي:

قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها. ثم تأتي التأشيرات الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها (تاريخ الإشهار، الحجم، والتربية).

القسم الثاني خاص بتعيين المالك وتحدد فيه الهوية الكاملة للمالك الحالة الشخصية، بحيث تنصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم باسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

الجدول الثالث: يحتوي هذا الجدول على اشتراك بالفاصل، ارتفاعات إيجابية وسلبية: حقوق مشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم، التربية).

الجدول الرابع: يحتوي هذا الجدول على التجزيئات والأعباء، وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم، الرقم)، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا.

الجدول الخامس: خاص بالامتيازات والرهن وينقسم إلى قسمين:

قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إشهارها (التاريخ، الحجم، الورقة).

قسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة. **الجدول السادس:** يحتوي على تأشيرة التصديق المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم 63/76، فيذكر فيه تاريخ تسليم الدفتر والمقر الخاص بالمحافظة العقارية ويمضيه مع وضع اسم ولقب وخاتم المحافظة العقارية المختصة إقليميا.¹

الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري.

¹ - أ. بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة العدد الثالث/ ديسمبر 2016، ص 74.

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من أجل حماية الملكية العقارية، من خلال منح الدفتر العقاري والهدف منه تحقيق أهداف تصب في المصلحة الخاصة والعامة ومن بين هذه الأهداف نذكر :

أولاً- الحد من فوضى العقار: الأمر الذي أدى إلى خلافات وإشكالات في تحديد المالك الأصلي للعقار.

ثانياً- حماية الملكية العقارية : وذلك لأجل حصول كل مالك على رقم في البطاقات العقارية وهذا لتثبيت الأحقية في ملكية ذلك العقار وتطهير من العيوب .

ثالثاً- حجية الملكية العقارية: إن هذه الوثيقة اعتبارها المشرع السند الوحيد المثبت للملكية، ولها قوة قانونية في مواجهة الغير.¹

الفرع الثالث: خصائص الدفتر العقاري.

1: القيمة القانونية للدفتر العقاري:

إن الدفتر العقاري مغني عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني ، طبقاً لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك لأنه:

شكل نقطة الانطلاقة في نشأة الملكية العقارية لأنه نتيجة عملية مسح العام للأراضي، الغرض منها تطهير الملكية العقارية وثبيتها.

ترسم فيه المسيرة القانونية للحقوق المشهورة وذلك من خلال مطابقته الفورية مع كل ما يطرأ على العقارات من تغييرات قانونية.

بياناته تكون مطابقة تماماً للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية، لأنها تعكس الوضعية الحقيقية والحالية للعقارات ، وهذه البيانات وجب أن تكون حجة على الغير نظراً لمرور عملية الاستقصاء الميداني من طرف لجنة المسح ، ولأنها خضعت لمراقبة دقيقة من المحافظ العقاري. كأصل عام، يتوقف شهر الإجراءات المقامة بعد الإجراء الأول دائماً على إرفاقه مع الوثائق المودعة.

صدر قرار المحكمة العليا في 28/06/2000 ملف رقم 197920 اعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية حيث جاء فيه : " يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية لكن من

¹ - بلميلود مبخوت، المرجع السابق ، ص 8، 9.

حيث الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32، 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون، ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال¹.

2: الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري:

إن قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية وتكون قابلة للطعن أمام القضاء، ويدخل ضمن هذه القرارات تسليم الدفتر العقاري المتضمن الحقوق العقارية الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة والجائز نقضها بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76. وطبقاً لنص المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن مسألة الاختصاص النوعي تؤول إلى محاكم إدارية بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية، أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد فيه على الصبغة الإدارية للدفاتر العقارية ويرجع الاختصاص في منازعاتها للقضاء الإداري جاء فيه: "... لكن حيث أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية، لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال لفصل إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اجتهاد مجلس الدولة..."².

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

إن الحديث هنا يستدعي أن نفرق بين أمرين بمعنى هل الطبيعة القانونية للدفتر العقاري قرار إداري بالدرجة الأولى أم عقد إداري و الدفتر العقاري يتمتع بقوة ثبوتية كافية ومن هنا نطرح السؤال التالي: هل هو قرار إداري باعتباره صادر عن هيئة إدارية؟ أم هو مجرد سند إداري؟ وللإجابة عن هذا السؤال سنتطرق إلى:

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري:

¹ - أ، بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 77، 78.

² - أ، بلقاسم بواشري، المرجع نفسه، ص 78، 79.

يعرف كالتالي : " ذلك الذي العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة من خلال الأخذ بأحكام القانون العام وآية ذلك أن يتضمن شروط استثنائية، وغير مألوفة في القانون الخاص وأن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك المباشر في تسيير المرفق العام ".¹

كما عرفه البعض على أنه: " اتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد أحد المرافق العامة أو تسييرها وتظهر فيه النية بأخذ أسلوب القانون العام ".²

وإذا ما قارنا الدفتر العقاري مع خصائص العقد الإداري من حيث التشابه والاختلاف نستنتج ما يلي :

أ/ **أوجه التشابه:** يستوجب أن تكون الإدارة أحد أطراف العقد فإننا نجد ذلك في الدفتر العقاري بحيث تظهر فيه الدولة بشكل واضح كصاحبة سلطة وسيادة.

ب/ **أوجه الاختلاف:** يستوجب على أن يكون للعقد علاقة بالمرفق العام وهذا يتنافى مع خصائص الدفتر العقاري فقد لا تكون له علاقة بالمرفق العام ويصدر لصالح الأشخاص العامة والأفراد.¹

الفرع الثاني : الدفتر العقاري قرار إداري.

1: تعريف القرار الإداري:

لقد عرفه القضاء الإداري المصري على أنه : " إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين ابتغاء مصلحة عامة ".² ونستنتج مما سبق أن :

1/ **الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية:** تصدر هذا الأخير (الدفتر العقاري) هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية وتقدم خدمة عامة وذلك حسب المادة 2 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للتوظيف العامة.

2/ **الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون:**

إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية.

3/ **الدفتر العقاري يحدث أثر قانوني :**

¹ - غيولي عامر، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، برج بوعرييج سنة 2022، 2021، ص 12، 11.

إن عملية تسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم من طرف المحافظ العقاري والذي يعتبر المسؤول الأول للمحافظة العقارية يهدف إلى تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقار. وبالتالي فإنه وبلا شك في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. ونذكر في هذا الصدد المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا " تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية ".

إن ميزة إحداث أثر قانوني متوفرة حيث أن حجية الدفتر العقاري جلية ومطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية وهذا ما سنوضحه لاحقا. وفي الأخير يمكن القول نظرا لتوفر عناصر القرار الإداري الذي اشترطها الفقه والقضاء موجودة في الدفتر العقاري فيعتبر هذا الأخير قرار إداري.¹

المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بعملية المسح العام للأراضي و كيفية اعداد الدفتر العقاري و تسليمه .

لقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة الى هيئات ادارية من اجل اتمام عملية المسح العام للأراضي و هذه الهيئات هدفها تطهير الملكية العقارية الخاصة , و من أهم الآثار الهامة هي تثبيت و استقرار الملكية و ذلك لتحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية , اعداد الدفتر العقاري يتطلب أولا مرور بمراحل شتى وصولا الى اعداده و تسليمه و لمعرفة كل هذا بالتفصيل سنتطرق الى :

المطلب الأول: المسح العقاري كإجراء لا ثبات الملكية العقارية.

المطلب الثاني : كيفية اعداد الدفتر العقاري و تسليمه.

المطلب الأول: المسح العقاري كإجراء لا ثبات الملكية العقارية.

تعريف المسح العقاري :

ان المسح عملية فنية و تقنية و أخذ المشرع الجزائري خطوة جريئة باتخاذ عملية المسح السبيل الوحيد لتطهير الملكية العقارية , فهو عملية تبين المواقع , القوام , المشتملات , الحدود النوع القانوني و الطبيعي و الجغرافي , و اسماء المالكين و أسباب التملك و الحقوق العينية المترتبة لفائدة العقار, أو المترتبة عليه على نحو نهائي على أن يعطي لكل عقار رقم يعرف به في السجل العقاري²

¹ - أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، سنة 2009، ص 225، 226.

² - بن عامر محمد، النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري دراسة مقارنة ، مقدم ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، ص5.

ولقد نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 74 / 75 في المادة الثانية منه لقولها " : إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل

العقاري"، وفي المادة الرابعة من نفس الأمر تنص على " : تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم ، وتأسيس مسح الأراضي " كما أن المشرع الجزائري قام بموجب المرسوم 84 / 400 ، المؤرخ في 12 / 24 / 1984 ، بتعديل المادة 4 من المرسوم 62 / 76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، وذلك بتوضيح أدق و أشمل لنطاق عملية مسح الأراضي العام ، لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة ، نص المشرع في المادة 06 من المرسوم 62 / 76 على أن تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيته¹.

ويتبين من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان ، وجه فني ويشمل الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري ، ويقومون بتحديد وضبط الملكية العقارية ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط ومنظم لإقليم بلديته ، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات ، بمعنى بيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار.

ب / الأساس القانوني لمسح العام للأراضي:

استمد أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي 06 أشهر ، وهو القرار المؤرخ في 01 / 12 / 1962 ، المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح ، أشار هذا الأخير إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام.

وصدر بعد ذلك الأمر 73 / 71 ، المؤرخ في 11 / 08 / 1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، ولقد نص في المادة الرابعة والعشرين منه على وجوب " تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا."

والمرسوم التنفيذي رقم 32 / 73 ، المؤرخ في 05 / 01 / 1973 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، نص المادة 33 منه على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية . " وتم بعد ذلك صدور الأمر 74 / 75 ، المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

¹ - بودقزدام سامية ، إلغات ربيجة ، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليز للبحوث والدراسات، المجلد 06 ، العدد: خاص 2021 ، ص25.

وتأسيس السجل العقاري، نصت المادة 1 إلى 11 منه إعداد مسح الأراضي العام ، والمادة 12 إلى المادة 24 ، تأسيس السجل العقاري ، وتبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني ، ثم صدر المرسوم التنفيذي الذين يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي رقم 62 / 76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400 / 84 ، المؤرخ في 1984/12/24 ، والمرسوم التنفيذي رقم 134 / 92 ، المؤرخ في 1992/12/24 ، والمرسوم التنفيذي الثاني رقم 63 / 76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123 / 93 ، المؤرخ في: 1993/05/19 ، المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بالترتيب¹

ج /أنواع المسح العقاري :يمكن تقسيمه إلى صنفين ، الصنف الأول يخص أنواع المسح العقاري بالنظر إلى طبيعة الأرض ، أما الصنف الثاني يخص أنواع المسح بالنظر للجهة التي تقوم بعملية المسح ، وهذا ما سنوضحه.

أولا :المسح العقاري بالنظر لطبيعة الأرض :يتنوع بالنظر إلى الصنف الطبيعي المراد مسحه فإما يكون المسح عام أو مسح غابي.

1:المسح العام للأراضي :يعد وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أو الريفي ،

المسح الحضري : يشمل المسح الحضري العقارات الحضرية التي عرفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 نسمة ، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم ، وجميع العقارات الأخرى تعتبر ريفية وعند انتهاء عملية مسح يتم إعداد بطاقات خاصة للعقارات يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية ، وفقا لأدوات التهيئة والتعمير ، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . كما أكدت المادة 16 من القانون 90 / 29 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، أنه يعتبر المخطط أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجيهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي ، وهناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فهو يعطي صورة كاملة للبيانات الممسوح بها في تراب البلدية والمعبر عنها بالمتر المربع من الأحجام ، المنظر الخارجي للبيانات ، المساحة العمومية الخضراء والارتفاعات ، الشوارع والنصب التذكارية ، ومواقع

¹ - بودقزدام سامية ، إلغات ربيحة ، المرجع السابق ، ص 257

الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المسح الريفي : طبقا للمادة 20 من المرسوم رقم 62 / 76 ، فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا ، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي:

المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات. المالكون الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال . وعملية المسح في كلا المنطقتين تتم بنفس الكيفية ، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية ، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.¹

2:المسح الغابي. تم إصدار المرسوم رقم 115 / 2000 ، المؤرخ في 24 ماي 2000 ، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، والهدف من المسح الغابي عن المديرية العامة للغابات تحث على ضرورة مسحها وتحديثها.

حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115 / 2000 ، هو التعريف بأملك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديثها ، كما يجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

ثانيا: أنواع المسح العقاري بالنظر إلى الجهة التي تقوم بالمسح:

وينقسم إلى نوعين هما:

1:المسح الإجباري. وهو مبادرة من الدولة إلى تقرير إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة ما، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري، وتسهر على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك ، ومن دون أن يعترض على ذلك أحد. و الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح ، وقد تشمل هذه العملية كل إقليم الدولة أو مناطق محددة ، ويمتاز هذا الأخير بمجانية الإجراءات وبساطتها وسرعة وسائله الفنية ، والدولة هنا هي التي تتحمل المصاريف.

¹- براج هدى، خطوات ومراحل عملية المسح في ظل التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 11/ العدد : 02 (2023) ، ص

2: المسح الاختياري. يتم بناء على طلب صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وهذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح ، حيث يمكن لأصحاب العقارات مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة وبذلك يتفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري .¹

الفرع الأول : الهيئات المتداخلة بعملية المسح العام للأراضي.

أولا : الوكالة الوطنية .

1/ تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات وتسهل بذلك ، استخراج الدفتر العقاري .²

وقد عرفها المرسوم التنفيذي رقم 89-243 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ذلك في المادة الأولى منه التي تنص على أنها "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع الشخصية المدنية و الاستقلال المالي , تسمى " الوكالة" الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و.و.أ) و تدعى في صلب النص " الوكالة " تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم ".³

2/تنظيم الوكالة:

تعتبر الركيزة الأساسية المكلفة بضبط و انجاز عملية المسح و تنظيمها يكون كالتالي:

أ/الهيئات الادارية:

يشرف عليها مجلس الادارة و يديرها مدير ، و تتمثل هذه الهيئات في :

أولاً: مجلس الادارة .

هي هيئة تتكون من ممثلين لسبع وزارات ، يرأسه ممثل وزير المالية و يتكون من :

ممثل لوزير الدفاع الوطني.

¹ - براهيم هدى ، المرجع السابق ، ص 168 ، 169 .

² - سماعيل هاجر ، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس سنة 2019/2020، ص 21.

³ - بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليز للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد: خاص (2021) ، ص258.

- ممثل لوزير الداخلية .

- ممثل لوزير الفلاحة .

- ممثل لوزير النقل.

- ممثل للمحافظة السامي للبحث العلمي.

- ممثل المندوب للتخطيط.¹

كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية. والذين يجب أن يكون لهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية و يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة الى ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثالث اعضاءه أو المدير ، و تكون وضائف الأعضاء مجانية ، غير أن مصاريف النقل والاقامة تعوض لهم . ترسل الاستدعاءات للأطراف المعنية خلال 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع و يمنح تخفيض هذه المهمة الى 08 ايام في حالة الاستعجال.

ومهامها كالتالي:

- مخطط العمل السنوي و متعدد السنوات.

- الجداول التقريرية للإيرادات و النفقات و ميزانية الوكالة.

- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة و سيرها.

- حصيلة النشاط السنوي و التسوية المحاسبية و المالية .

- الادلاء برأيه في موضوع الصفقات و الاتفاقيات .

ويتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به في ما يأتي :

- مشاريع بناء عمارات اكتسابها و بيعها و مبادلتها.

- قبول الهبات و الوصايا و تخصيصها .

- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة و عرضها على السلطة الوصية.²

ثانيا/المدير العام: حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234-89 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989، المعدل و المتم بالمرسوم التنفيذي رقم 63-92 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992 بقولها: "يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير "¹.

¹ - سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 24.

² - سماعيني هاجر، المرجع نفسه، ص ، 25، 26 .

ويتم تعيينه من طرف وزير المالية، كما يمثلها قانونا ويتولى إدارة شؤونها وهو الأمر بالصرف في ميزانيتها وهو المسؤول عن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة ويعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين².

التنظيم الداخلي: حدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب قرار وزاري تحت سلطة المدير العام على المستوى: المركزي، الجهوي، الولائي وهي كالتالي:

أولاً: على المستوى المركزي. وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1994/07/09 و 1990/03/10 اللذان يحددان التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي. حيث نجد على المستوى المركزي 3 درجات وهي :

1 - مديرية الإنتاج وتضم مديرتين فرعيتين وهما:

المديرية الفرعية للتخطيط: والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي. المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: والتي تضم مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش.

2- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم مديرتين فرعيتين وهما:

المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: وتضم مكتب أنظمة الإعلام ومكتب التصوير القياسي.

المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطوبوغرافيا: وتضم مكتب الطوبوغرافيا و مكتب قاعدة رسم الخرائط.

3- مديرية إدارة الوسائل وتضم أربع مديريات فرعية هي:

المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: وتضم مكتب الموظفين و الشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.

المديرية الفرعية للميزانية و المحاسبة: وتضم مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب ميزانية التسيير.

المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصناعة.

المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف¹.

¹ - المادة 11، المرسوم التنفيذي رقم 234-89، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 20/12/1989، المعدل والمتمم بالمرسوم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992.
² - غبولي عامر، المرجع السابق، ص 19.

ثانيا: على المستوى الجهوي.

تتواجد المديرية الجهوية لمسح الأراضي ب: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة يرأس كل منها مدير جهوي.

ثالثا: على المستوى الولاية.

تتواجد هذه المديرية بجميع ولايات الوطن، يرأسها مدير ولائي.²

ثانيا: المحافظة العقارية.**1/ تعريف المحافظة العقارية:**

تعرف باسم محافظة الرهون و هي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.³

استحدثت بموجب الأمر رقم 75-74 ، حيث تضمنت المادة 20 منه ما يلي :

" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري ، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر " .⁴

2/ صلاحيات المحافظة العقارية:

تتولى مهمة حماية الملكية العقارية وتحقيق الائتمان العقاري ، ويبرز من خلال عدة صلاحيات أهمها :

مسك السجل العقاري : يمك في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية .

تسليم الدفتر العقاري و التأشير عليه : فبعد إتمام القيد الأول على إثر الانتهاء من عملية المسح العقاري ، يتسلم المالك الدفتر العقاري ، والذي يتضمن كافة المعلومات المتعلقة بالعقار.

1- غيولي عامر، المرجع السابق، ص 19، 20.

2- سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 27.

3- بودقزدام سامية، إلفات ريبة، المرجع السابق، ص 259، 260.

4- مشطر ليلي ، الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، المجلد 7/ العدد 2 (2022)، ص 274.

حفظ العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالشهر العقاري .

تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها .

تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

وكذلك توجه طلبات فتح تحقيق إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا في إطار إجراء معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري .

كما يتولى إجراء تحقيق عقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، حيث يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.¹

وبما أنه تم التطرق الى تعريف المحافظة العقارية وصلاحياتها لابد من التطرق إلى تعريف المحافظ العقاري والذي يعتبر المسؤول الاول للمحافظة العقارية والتعرف على صلاحياته .

المحافظ العقاري :

هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري ، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري . وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية و تربطه بالدولة علاقة لائحة و تنظيمه، وحددت مهامه من خلال أحكام الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و63/76 المعدلين والمتممين.²

صلاحيات المحافظ العقاري:

إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة .

فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.

المحافظة على العقود والمخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار، وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

¹ - مشطر ليلي ، المرجع السابق ، ص 276.

² - الأستاذ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية، بجامعة 20 أوت ، سكيكدة، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2013، ص 15، 16.

ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلام وثائق مسح الأراضي العام ، فإذا تبين له عدم تطابقها مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته ، يقوم بإبلاغ مصالح المسح قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب أجل .

إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها عند الانتهاء من عمليات المسح.

القيام بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ¹.

التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية: حسب المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم في الفصل الثاني² تتكون المحافظة العقارية ، تحت سلطة المحافظ العقاري ، من خمسة أقسام (5)² وهي كالتالي :

1/ قسم الايداع وعمليات المحاسبة :

يكلف هذا القسم حسب المادة 9 من القرار الوزاري المشترك سابق الذكر بما يأتي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر .
- مسك سجل الايداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم
- الوصولات الخاصة بذلك.
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الايرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية .

2/ قسم مسك البطاقة العقارية وتسليم المعلومات :

يكلف هذا القسم بمهام محددة بالمادة 10 من نفس القرار الوزاري والتي تنص على:

- مسك البطاقة العقارية وتحيينها .
- إجراء تصنيف الوثائق المشهورة والسهر على حفظها .
- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو المستخرجات أو نسخ الوثائق المشهورة أو عن البطاقات ³

¹ - مشطر ليلي ، المرجع السابق، ص 275.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/يوليو/ 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم ، الجريدة الرسمية ، عدد 59.

³ - المادة: 9 - 10، القرار الوزاري المشترك ، المرجع نفسه ..

3/ قسم الترقيمات العقارية :

تنص المادة **11** من نفس القرار السابق الذكر يكلف هذا القسم على الخصوص بما يأتي :

- القيام بتأسيس السجل العقاري وترقيم العقاري للعقارات المسوحة وتسليم الدفاتر العقارية للتشريع والتنظيم المعمول بهما .
- إتمام إجراء الشهر العقاري والواجب إعطاؤه للعقود طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكليف العقارية المؤسسة على العقارات

الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم .

4/ قسم مسح الأراضي :

حسب نص المادة **12** من نفس القرار السابق الذكر يكلف هذا القسم بما يأتي :

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام .
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية .

5/ قسم رقمه أنشطة المحافظة العقارية:

تنص المادة **13** من نفس القرار على ما يأتي :

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.
- رقمه أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.-تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمه أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.¹

إعلان عن عملية افتتاح المسح العام للأراضي :

حسب المادة **2** من المرسوم **62-76** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، العملية تكون بقرار صادر عن الوالي بعد شهر من تاريخ نشر القرار . وينشر هذا الأخير في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد الرسمية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - المادة : 11، 12، 13، من نفس القرار السابق الذكر.

وجاء في المادة 3 من نفس المرسوم على ضرورة إعلام الجمهور بالعملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة ، البلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح العملية¹.

أولا : إنشاء لجنة المسح العام للأراضي :

بعد قرار الوالي يتم إنشاء لجنة لوضع الحدود في كل بلدية معنية وحسب المادة 7 من المرسوم 62-76 عدلت بالمرسوم 400-84 تتكون اللجنة من :

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

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائب رئيس .

- أمين القسمة أو ممثله .

- ممثل وزارة الدفاع الوطني .

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة .

- ممثل المصالح المحلية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.

- ممثل مصالح المحلية لمسح الأراضي .

- ممثل المصالح المحلية للهياكل القاعدية .

تتولى كتابة اللجنة مصلحة مسح الاراضي يمكن أن توسع لجنة الأعضاء الآتيين :

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

- ممثل للمصالح المحلية للتعمير .

- ممثل لديوان الترقية التسيير العقاري.

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

- منسق الاتحاد الفلاحي البلدي .

- ممثل المصالح المحلية الفلاحية .

¹- المادة :2 ، 3من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25،03، 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد،30. المعدل والمتمم .

- ممثل المصالح المحلية للري.¹

ثانيا- مهامها :

وتعقد هذه اللجنة اجتماعات كلما دعت الضرورة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها رئيسها وحسب المادة 8 تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي ويحرر محضر مفصل عن المداولات . وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن تكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي.²

وقد أقرت المادة 9 من المرسوم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 عدل وتم بالمرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 وعدل وتم بالمرسوم 134-92 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1992. على مهامها وتتمثل فيما يلي:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم . وفي حالة عدم وجود اتفاق ، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن .

-البث ، بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما سندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.³

ثالثا: التحقيق العقاري .

تعريف التحقيق العقاري:

لم يضع المشرع الجزائري تعريف واضح للتحقيق العقاري ، وبالرجوع لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 نجد أنه عرفه من خلال الإجراءات المتبعة لإتمامه والهيئات المكلفة بإجرائه.

ويعرف على أنه: " مجموعة من الإجراءات تباشرها الإدارة المختصة والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتمثل في البحث عن كل عناصر

1 المادة 7، من المرسوم 62-76، سالف الذكر.

2 المادة 8، من المرسوم نفسه.

3 - المادة 9 من المرسوم نفسه .

المعلومات والتصريحات والوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها على مستوى المصالح المختصة".¹

شروط إجراء التحقيق العقاري.

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار:

بالرجوع لنص المادة 4 من القانون 07/02، نجد أن المشرع الجزائري اشترط لطلب إجراء التحقيق العقاري ووجود شرط الحيازة القانونية الصحيحة للاعتراف بالملكية وأن يكون العقار تابع للأملاك الخاصة، وعدم خضوع هذا الأخير للعملية المسح العام للأراضي، وليس له سند ملكية.

ثانياً: الشروط الحيازة:

بمعنى إتمام مدة الحيازة لاكتساب الحقوق العينية، وأن تكون الحيازة مبنية على رخصة.²

إجراءات التحقيق العقاري.

حسب نص المادة 04 من القانون 02/07، يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، له حيازة، وله سند ملكية والاجرء يكون كالتالي:

تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

أولاً- طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية: يكون ذلك بتقديم طلب لدى المسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص، ويتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 ويوجه طلب محرر في استمارة نموذجية.

ثانياً: طلب فتح تحقيق بصفة جماعية:

يشترط فيه أن يكون في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، من أجل تسليم سندات ملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذه البرامج. والتحقق العقاري الذي يفتح في هذه الحالة يكون بقرار من يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، حسب المادة 07 من القانون 02/07، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، ومسؤول البناء أو مصالح الفلاحية للتأكد من قابلية الأرض لإنجاز برامج البناء، وينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية.³

¹ - ذباح شريف، بلحواس صالح، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لاستكمال ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج، السنة 2021/2022، ص 17.

² - بلميلود مبخوت، المرجع السابق، ص 45.

³ - ذباح شريف، بلحواس صالح، المرجع السابق، ص 52، 53.

دراسة طلب فتح تحقيق عقاري : عند الاستلام يقوم مدير الحفظ العقاري بدراسته وفحصه وتمثل فيما يلي :

أولاً: فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب حائز مالك فردي أو في الشروع.

ثانياً: التحقق من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالباً لحق العقار المعني وليس بصفته وسيطاً.

ثالثاً: التأكد من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح .

رابعاً: التحقق من واقعة الحيازة من حيث صحتها وشروطها وقانونيتها.

خامساً: التأكد من مدة التقادم المكسب مع مراعاة أحكام المدة ومن كيفية حسابها خاصة بالنسبة للطلبات المقدمة من طرف المعنيين والمدعمة بشهادة الحيازة مشهورة، وفي هذا الصدد نميز بين حالتين :

1: الحالة التي تفوق فيها مدة إشهار شهادة الحيازة وقت تاريخ تقديم الطلب **15 سنة** ، يقتصر هذا التحقيق على التأكد من غياب أي احتجاج أو اعتراض على الحق المطالب به لتخصيص الرد المناسب.

2: حالة شهادة الحيازة التي تقل مدة إشهار **15 سنة**، وتوجد فيها فرضيتين:

أ) تحسب مدة الحيازة المحددة قبل إشهار الشهادة وتضاف لها مدة الحيازة التي تلي إشهارها بالمحافظة العقارية

ب) وأن كان جمع مدتي الحيازة قبل لإشهار شهادة زائد المدة التي تلت الإشهار إلى حين تقديم الطلب يقل عن **15 سنة** ، فيتعذر معاينة حق الملكية وإعداد سند الملكية.

سادساً: إذا تعلق طلب فتح التحقيق بقطعة أرضية مشيدة عليها بناية فهذا وجب على مصالح الحفظ العقاري التأكد من تبرير البناية وهنا نميز بين حالتين:

1: في حالة ما إذا كانت البناية قديمة مشيدة قبل تاريخ **1985/08/14** ويجب على المعني أن يبرر ذلك بموجب شهادة إدارية صادرة عن البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

2: أما في حالة ما إذا كانت البناية المشيدة بعد تاريخ **1985/08/14** يجب على المعني أن يبرر أن البناية منجزة بموجب رخصة بناء. وبعد دراسة الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بالرد على صاحب إما بالقبول أو الرفض ووجب تبليغ المعني لاتخاذ الاجراءات القانونية

اللازمة ، ويكون الرفض هنا بموجب مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري، أما إذا قبل الرفض يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقر فتح تحقيق عقاري.¹

مقر فتح تحقيق عقاري:

أولاً: حالة تحقيق في إطار عملية فردية. في هذه الحالة وبعد الدراسة الأولية للملف وقبوله ومن ثم تسجيله بسجل الإيداع ، يتخذ مدير الحفظ العقاري مقر فتح تحقيق عقاري والذي يتضمن :

اسم ،لقب ورتبة العون المحقق.

موضوع مهمة المحقق العقاري.

تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهرا ابتداء من تاريخ مقر التحقيق العقاري.

اسم ولقب واسم أب أو صاحب الطلب.

تعيين العقار أو العقارات المعنية.

يرسل هذا المقر إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل إلى عين المكان.²

ثانياً: حالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية. يفتح التحقيق العقاري من قبل الوالي بموجب قرار الذي يحدد المنطقة وبضبط المدة التي تساوي 15 يوم على الأقل ، التي يجب خلالها إيداع الطلبات لدى مديرية الولاية للحفظ العقاري، وينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، ويقوم مدير الحفظ العقاري لصق القرار على مستوى مصالحه ويرسل نسخة منه، إلى كل من مدراء الولايتين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية ، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، ويعلم مدير الحفظ العقاري للولاية كل مصلحة يمكن أن تكون معنية بهذه العملية. وبعد استلام الملف ودراسته وقبوله، يصدر مدير الحفظ العقاري الذي يحتوي إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات الواردة في مقر فتح التحقيق العقاري سابق ذكرها.³

الفرع الثاني : آثار عملية المسح العام للأراضي :

¹ - ذباح شريف، بحواس صالح، المرجع السابق، ص 56، 57، 58، 59.

² - ذباح شريف ، بلحواس صالح، المرجع السابق ، ص 59، 60.

³ - ذباح شريف ، بلحواس صالح، المرجع السابق ، ص 60.

1/ الترقيم العقاري:

تودع نسخ من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد إتمام إجراءات عملية المسح في إقليم البلديات المعنية أوفي قسم من أقسام المحافظة العقارية، وفور استلام المحافظ العقاري ووثائق المسح يقوم بترقيم وتسجيل العقارات الممسوحة في السجل العقاري ، ويكون هذا الترقيم إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت.¹

أولاً: الترقيم النهائي :

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي بمجرد إمضاء محضر استلام ووثائق المسح، لكل العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود ملكية أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.²

كما نصت المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود ملكية أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية". ونستنتج مما سبق أن كل هذه الوثائق والسندات تعتبر ثابتة ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار، وبالتالي يرقم ترقيم نهائي لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء.³

حسب نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بأنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي بموجب المواد 12، 13، 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء".⁴

ثانياً: الترقيم المؤقت .

نميز فيه حالتين :

أ/ الترقيم لمدة 4 أشهر :

ويكون فيه هذه الحالة المالكين الظاهرين لا يملكون أي سندات ملكية قانونية التي يعتد بها في لإثبات الملكية العقارية الخاصة، إذ يرقم المحافظ العقاري ترقيم مؤقت قابل للإلغاء و التعديل⁵ كما يمكن للمالكين الظاهريين التمسك بحياسة شريطة أن تكون هذه الحياسة هادئة، علنية ، وقد استمرت 15 سنة كاملة دون انقطاع كل هذا حسب الوثائق الناتجة عن مسح الأراضي ويمكن

1- بن عامر محمد، المرجع السابق، ص 15، 16.

2- سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 185.

3- الأستاذ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 65.

4- المادة 16 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد30

5- بن عامر محمد، المرجع السابق، ص 17.

تطبيق الترقيم أيضا على المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادة القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بموجب الأمر 26-95 ، وأيضا الحائزين للسندات العرفية لمدة لا تقل عن 10 سنوات¹.

ب/ترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يرتكز اساسا على العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات تثبت ملكيتها ، ولا يمكن للمحافظ إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية ، و يبدأ سريان مدة الترقيم من يوم إمضاء محضر التسليم. كما يمكن للمستفيد من الترقيم المؤقت الاستفادة من شهادة الترقيم العقاري المؤقت مقابل مبلغ مالي عن كل قطعة يقدر ب 1000 دينار جزائري . كما يمكن تطبيقه لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الممسوحة في حساب مجهول و التي لم يقدم بشأنها أي طلب أو اعتراض من طرف الخواص، كما أن تسليم شهادة الترقيم المؤقت لا بد أن يقوم الشخص بإتباع الإجراءات التالية:

1/تسجيل طلب صاحب الحق:

يتم تقديم الطلب لدى المحافظة العقارية الواقعة بدائرة اختصاصها العقاري، وبعدها يتم فهرست الطلب بسجل البريد الوارد لدى المحافظة العقارية .

2/التسجيل في سجل الإيداع : لا بد من تسجيل شهادة الترقيم في سجل الإيداع نظرا للأثار القانونية التي ترتبها و يتم تسجيل بنفس الطريقة المتبعة اثناء الترقيم النهائي ما عدا في العمود الثالث والرابع تستبدل عبارة إجراء أول بعبارة شهادة الترقيم المؤقت.

3/إعداد و تحرير الشهادة :

يتم تحرير نموذج ، و تمضى و تختم من طرف المحافظ العقاري .

4/التأشير على البطاقة المعنية :

هنا تستبدل عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة²

2/مسك البطاقات العقارية :

وضعت هذه البطاقة لإعطاء معلومات للجمهور وهي وسيلة سهلة الاستعمال وتحتوي على قسمين، قسم علوي ، قسم سفلي ، وعليه فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحق التي تم شهرها ، ولا بد من ترتيبها بشكل منظم ليسهل على الأعوان إجراء عمليات البحث .

¹ - الأستاذ بريك الطاهر، المرجع السابق ص 65، 66.

² - سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص 192، 193، 194، 195.

الأشخاص الطبيعيين:

ترتب ضمن مجموعة خاصة معينة ، وترتب ترتيب أبجدي للألقاب ، وتواريخ الشهر .

الأشخاص المعنويين:

ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة حسب الترتيب العددي للبطاقات ويقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها ، وذلك من أجل ضمان وتحسين وضبط البطاقات كما يمكن لإلغاء بعضها إذا استدعى الأمر ذلك مع ذكر الأسباب الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات.¹

3/ تسليم الدفتر العقاري:

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية وعلى إثر هذا يمكن للمالك الحصول على وثيقة قانونية تعبر عن هوية العقار و قد سماها المشرع الجزائري بالدفتر العقاري وهذا ما سنتناوله فيما بعد.²

المطلب الثاني : كيفية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه .

إن كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري، تختلف باختلاف عدد أشخاص أصحاب الحقوق، ويعتبر سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية ، ويعد وسيلة فعالة لتنظيم الملكية العقارية ومن هنا سنتطرق في :

الفرع الأول: كيفية إعداد وتسليم الوثيقة القانونية .

الفرع الثاني : سنتحدث عن مدى حجية الدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة .

الفرع الأول : إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

حسب المادة 18 من الأمر 74/75 إنه بمثابة إجراء الأول للدفتر العقاري وعليه يقدم هذا الأخير لمالك العقار وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية ويعد الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.³

وهذا ما نصت عليه المادة بقولها: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية " .¹

¹ - عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم المحافظة العقارية كآلية السياسية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة أدرار، السنة 2013، 2014، ص 79، 80.

² - بن عامر محمد ، المرجع السابق ، ص 21.

³ - الأستاذ بريك الطاهر، المرجع السابق ، ص 73.

إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يكون مطابق للنموذج المحدد بوجب قرار من وزير المالية. فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط والجدول المرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.

وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ. ويسطر بخط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم. ويشهد صحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة².

أما عن التسليم وهذا ما نصت عليه المادة 46 بقولها: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية مطابقة فكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد"³.

و في حالة ما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب الحقوق على الشياخ يعد الدفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، مالم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكبلا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري⁴.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.

أولاً: الحجية النسبية للدفتر العقاري.

دعم الفقهاء رأيهم بالحجج التالية أهمها:

عدم تحديد المشرع الأجل المسقط لقرارات المحافظ العقاري عن طريق القضاء⁵.

موقف المشرع الجزائري من الحجية النسبية للدفتر العقاري:

¹ - المادة 8، الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975، الجريدة الرسمية، العدد 92.

² - المادة 45 من المرسوم 63-76، سالف الذكر.

³ - المادة 46 من نفس المرسوم.

⁴ - الأستاذ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 75.

⁵ - براحيبية زويبير، الحجية القانونية للدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول السنة مارس 2023، ص 589.

يمكن الاستنتاج من خلال نص المادة 16 من الأمر السابق الذكر أن المشرع قد زرع مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري حيث أعطى للأشخاص إمكانية الطعن بإلغاء الترقيم النهائي ويكون ذلك عن طريق إعادة النظر فيها عن طريق اللجوء إلى القضاء.

وفي الأخير فإن المشرع الجزائري خرج عن القواعد العامة لنظام الشهر العيني وأكد في المادة 16 سابقة الذكر على إمكانية رفع دعوى قضائية بعد صدور الدفتر العقاري وهذا يدل على اعترافه بالحجية النسبية للدفتر العقاري.¹

موقف القضاء الجزائري من الحجية النسبية للدفتر العقاري:

سنعزز هذا الرأي بالقرارات القضائية ، الصادرة عن المحكمة العليا ، ومن أهم هذه القرارات ما يلي :

ما قضت به المحكمة العليا في الطعن المقدم إليها في القضية 22 المطعون بشأنها والتي تؤكد الحجية النسبية للدفتر العقاري ، جاء في منطوق حكمها من ناحية الموضوع بقولها : " فإن المحكمة العليا تقرر شكلا إن الطعن جاء مستوفيا لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا أما موضوعا فلما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر و ما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطع الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابل للتعديل ويكون القضاة برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة مصادق عليها بالحكم المشار إليه سابقا تطبيقا سليما للقانون لذلك فالأوجه ليست سديدة ، وبناء على هذه الأسباب قضت المحكمة العليا بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا " .

ومن خلال القرار المذكور نلاحظ أو يتبين لنا من خلاله أن القضاء الجزائري أتجه للعمل بالحجية النسبية للدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية فقد أتجهوا لاعتبار أن الدفتر العقاري يكون ناقص الحجية إذا لم يكن مطابقا للأرض ميدانيا أو لأي سبب آخر و بذلك يكون قابل للتعديل والإلغاء و الإبطال عن طريق دعوى قضائية مقبولة ، وهذا هو دليل القضاء الجزائري في انتهاج الحجية النسبية للدفتر العقاري .²

ثانياً: الحجية المطلقة للدفتر العقاري: اتجه بعض الفقهاء لاعتبار الدفتر العقاري حجية مطلقة ، لأنه يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، وهدفه أيضا تطهير الملكية العقارية ويمكن أيضا التطرق إلى خصائص النظام الشهر إذا أسند إليها هذا الرأي المتمثلة في:

¹ - براحيلية زوبير، المرجع السابق، ص 594.

² براحيلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 594 ، 595.

مبدأ التخصيص: تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار بحيث تدون فيه جميع التصرفات الواقعة على العقار.

مبدأ المشروعية: إذا تخضع لعملية مراقبة دقيقة وشاملة لتأكد من مدى مخلوق من أي عيب.¹

مبدأ القيد المطلق : بمعنى تقييد في السجل العقاري، إذ يعد المصدر الوحيد للحقوق العينية الواردة على العقارات، إذ أنها لا تنتشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا عن طريق القيد.

مبدأ القوة الثبوتية: بمعنى أن كل حق عيني عقاري تم شهره يعتبر حجة في مواجهة الكافة وهو ما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية.²

موقف المشرع الجزائري من الحجية المطلقة للدفتر العقاري:

نصت المادة 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر بقولها: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما و فق الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية "

المادة 33 من المرسوم 32/73 : "إن الدفاتر العقارية الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحددة حسب الكيفيات التي تحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية".

ومنه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أقر بمبدأ الحجية المطلقة في حماية الملكية العقارية إذ اعتبره الدليل القاطع والمظهر للملكية العقارية.³

موقف القضاء الجزائري من الحجية المطلقة للدفتر العقاري :

قد مر على قضاة المحكمة العليا العديد من النزاعات قضت فيها لصالح الدفتر العقاري ، ومنها القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000، حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المحكمة العليا اعتبروا أن الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات أو حماية الملكية العقارية ، و عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وكذلك المادتين 32-33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

وكذلك القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 20-02-2005، يستخلص من قراءة القرار محل الطعن ما يدعم القوة الثبوتية للدفتر العقاري وحجيته المطلقة ، وهو ما قضت به المحكمة العليا

¹ - غبولي عامر، المرجع السابق ، ص 32.

² - لعلى ناصر، قدور محمد رضا، إشكاليات التي تثيرها نظام شهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة 2021/2020، ص 34.

³ - براحيلية زوبير، المرجع السابق ، ص 586.

حينما نقضت القرار الذي لم يأخذ بالدفتر العقاري كسند كاف فثبات الملكية العقارية، لقولها: " يعاب على قرار محل الطعن عدم اعتبار الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية ، وبينت المحكمة العليا من خلال حيثيات قرارها القوة الثبوتية للدفتر العقاري ... حيث ان شهادة الترقيم العقاري المؤقت الذي بحوزة الطاعن التي قدمها اثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم 63-76 ، كونها تؤدي حتما للحصول على الدفتر العقاري ، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه ... "

ونستنتج مما سبق ذكره ان القضاء الجزائري أقر بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري ، و اعتبره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، كما اشار القضاء للمادة 16 من المرسوم 63-76 سالف الذكر على أساس اعتراف بقوة الدفتر العقاري كسند حيث اشترط دليل يوازي الدفتر العقاري في القوة و إلا رفضت الدعوى¹.

¹ - جراحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 587، 588.

الفصل الثاني :

المنازعات الناشئة بسبب

الدفتري العقاري.

الفصل الثاني : المنازعات الناشئة بسبب الدفتر العقاري.

لقد أعطى المشرع الجزائري حماية للملكية العقارية لضمان حق وحماية المتعامل ، لكن إشكالات الترقيم عديدة ومتنوعة سواء تعلق الأمر بالترقيم العقاري المؤقت أو النهائي ، لهذا تثار منازعات لدى القضاء بنوعيه القضاء العادي والقضاء الإداري ، فهناك منازعات تنشأ عند بدأ عملية المسح العام للأراضي وتتخذ شكل طعن في قرارات اللجنة المختصة ، كما تنشأ منازعات عند تأسيس السجل العقاري و انتهاء عملية المسح العام للأراضي ، وبما أن الدفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مسؤول عليها المحافظ العقاري، لهذا هذا الأخير والذي يعتبر قرار إداري فهو معرض للإلغاء وهذا مانحن بصدد معرفته ، ونظرا لأهمية هذه الدعوى فخصها المشرع بخصائص واشترط لقبولها جملة من الشروط وفي حالة لم تتوفر هذه الشروط ترفض الدعوى، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل حيث سندرس في : **المبحث الأول :** المنازعات المرفوعة أمام القضاء العادي، و **المبحث الثاني :** المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

المبحث الأول: المنازعات المرفوعة أمام القضاء العادي.

قد يحص احتجاجات و اعتراضات من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم عند ترقيم المحافظ العقاري ترقيم مؤقت ، وجب أن تكون هذه الاحتجاجات بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الذي سجل العقار الممسوح به ، **طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76**، وتدون هذه الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية ، وللمحافظ العقاري إجراء محاولة صلح بين المتنازعين¹

1: محاولة الصلح الناجحة: في حالة اتفاق الأطراف ، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر مصالحة ، وتكون للاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ، ويجب أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من العيوب ، وفي حال كانت المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتوات في وثائق المسح ، يقوم المحافظ بتبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح الأراضي .

2: محاولة الصلح الفاشلة : في حال عدم اتفاق الأطراف ، أو في حال غياب أحدهما أو كلاهما عن جلسة الصلح بعد الاستدعاء بصفة قانونية ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف ، ويكون للطرف المدعي مهلة **06 أشهر** ابتداء من تاريخ التبليغ

¹ - سماعيني هاجر ، المرجع السابق ، ص 195.

تحت طائلة رفض الاعتراض ، رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة ، وفي حال لم يتلقى المحافظ العقاري أي تبليغ بعريضة إفتاح دعوى قضائية يلزم بإتمام إجراءات ترقيم العقار في السجل العقاري.

وفي هذا الصدد صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2014/7285 بتاريخ: 15 جويلية 2014 ، تحدد كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح ، كما يأتي :

حالة غياب المعارض : في حال غياب الشخص المتقدم للاعتراض (المعارض) عن جلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح الثانية خلال شهر واحد من الجلسة لأولى ويوجه الاستدعاءات للطرفين ، وفي حالة غيابه في الجلسة الثانية يحضر المحافظ العقاري محضر عدم وجود جلسة صلح ويعتبر الاعتراض بدون أثر ويخطر المعارض بذلك.¹

حالة غياب المعارض ضده: في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى ويرسل الاستدعاءات للطرفين ، وفي حال غيابه الثاني أي في الجلسة الثانية يحضر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغ للطرفين ، للتوجه للقضاء في أجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ ، وتحدد جلسات الأولى ب: 08 أيام من تاريخ تقديم الاعتراض وشهر بالنسبة للجلسة الثانية.²

ودون أن ننسى **اختصاص القاضي الجزائري :** فإن المحافظ يسئل مسؤولية جزائية في حال لارتكاب جريمة من الجرائم ألا وهي جريمة التزوير مثل استبدال البيانات الموجودة في البطاقة العقارية المثبتة عن عملية المسح فهذا يشكل تزوير في المحررات الرسمية تقع تحت طائلة قانون العقوبات حيث تنص المادة 214 من قانون العقوبات على أنه : " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها ، إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات ... " .³

المطلب الأول: خصوصية المنازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي.

إن المنازعات المرفوعة أمام القاضي العادي تتميز بخصوصية من حيث الأطراف، والموضوع، والاختصاص وشروط رفعها ويجب على رافع الدعوى أن يحترم هذه الخصوصية ويتقيد بها وهذا ما سنتطرق إليه :

¹ - مطرح خضرة ، خلفي سهيلة ، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق ، تخصص تهيئة وتعمير ، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريبيج، سنة 2022، 2023، ص 33.

² - مطرح خضرة خلفي سهيلة، المرجع السابق، ص 33.

³ - غبولي عامر ، المرجع السابق ، ص 43.

الفرع الأول: مفهوم الترقيم المؤقت : نميز بين حالتين:

1/ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: يعتبر الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون الحيازة على تلك العقارات شريطة أن تكون هذه الأخيرة تستوفي الشروط (هادئة، علنية، مستمرة، غير منقطعة) وعندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار وذلك عن طريق التقادم المكسب، ويرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر لفائدة المعني.¹

2/ الترقيم المؤقت لمدة سنتان: يتبين في هذه الحالة عدم وجود سندات كافية لإثبات الملكية العقارية سواء كانت رسمية أو عرفية، وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الموروثة، لكن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى مصالح المختصة بمسح الأراضي. و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.²

الفرع الثاني: من حيث أطراف الدعوى وموضوع المنازعة.

أولاً- من حيث أطراف الدعوى: إن القضاء العادي لا ينعقد له الاختصاص للنظر في المنازعات الترقيم العقاري المؤقت إلا إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعة للقانون الخاص سواء طبيعية أو معنوية وهذا ما أكدته المادة 516 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون إجراءات مدنية وإدارية بقولها : " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ". أي إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام ألا وهي الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري باعتبار المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية وعلى هذا الأساس يفرض القانون أن يكون الأطراف من أشخاص القانون الخاص عند رفع دعوى قضائية ويستمر الأمر إلى غاية الفصل النهائي فيه وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2009 الذي جاء فيه : " ... إن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيساً على مما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي ... ". وحتى يسحب الاختصاص من القضاء العادي يجب أن يكون الطرف الإداري المدخل في الخصام معني بالنزاع وبآثار الحكم الفاصل فيه ، وهذا ما جاء في القرار رقم 621254 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14 أكتوبر 2010 :

¹ بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المرجع السابق. ص 266.

² - بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المرجع نفسه، ص 266.

"... المبدأ: مجرد حضور " بحضور " طرف إداري في النزاع القضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص لا يجعل القضاء الإداري مختصا نوعيا للفصل فيه.

"... وحيث أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بعد الاختصاص النوعي ينوه على طلب المدخلة في الخصام بالتعويض عن مرافعتها أو إدخالها في الخصام مع أن هذه الأخيرة لم تكن سوى طرفا منظما وأن النزاع لا يعينها مما يجعل القرار عرضة للنقض لانعدام أساسه القانوني ومخالفة القانون...".¹

ثانيا- من حيث موضوع المنازعة: إن المنازعات المطروحة على مستوى القضاء العادي مرتبطة بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري، في هذه الحالة الدعوى القضائية لا تنصب حول الدفتر العقاري بل على الحقوق العينية العقارية والوثائق والسندات التي أدت إلى شهر الحقوق باسم أصحابها وبالتالي تسليم الدفتر العقاري كسند ملكية، فلا يصبح الدفتر العقاري وسيلة إثبات ، بل أن الطعن يقع على إحدى البيانات المتغيرة في الدفتر العقاري والمتعلقة بالوضعية القانونية للعقار، وهذا ما أشار له قرار المحكمة العليا رقم 448919 الصادر بتاريخ 2008/04/23 جاء فيه : "... حيث أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي من حجيته ويجعله قابلا لتعديل". ومن هنا فإن البيانات الواردة في العقد الرسمي و ما

¹- د، زين الدين بو تشيشة ، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري ، دار بلقيس ، دار البيضاء- الجزائر، 2023 ص 96 95.

ورد في الدفتر العقاري المنصب حول ذات العقار، فإنه بنقص من حجية الدفتر العقاري لأن المعلومات الواردة فيه أخذت من سند الملكية الرسمي والمشهر. وجاء في قرار آخر صادر تحت رقم 197920 بتاريخ 2000/06/28 "حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن القضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول: " أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية لكن حيث أن الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، للنقض". ويتضح من خلال القرار السابق أن الدفتر العقاري هو دليل لإثبات الملكية العقارية ولا يمكن تجاهله، وإذا ما رأى القاضي خلافاً لما يبينه الدفتر العقاري بسبب التصريح الكاذب أو عيب في الإجراءات فإنه يقضي بالحق لصاحبه، دون أن يعاب بالدفتر العقاري الذي سيعرض بدوره للضبط قانوناً، وإلزاماً بعد شهر الحكم العقاري الفاصل في الملكية أو أي حق عيني آخر، وقد يصدر الدفتر العقاري استناداً لوثائق محرر نتيجة إرادة تدليسيه¹

الفرع الثالث: من حيث الاختصاص وشروط رفع الدعوى.

أولاً: من حيث الاختصاص: ونقصد به الاختصاص الإقليمي والنوعي.

1/ الاختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت:

يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء بها فيها: "... فضلاً عما ورد في المواد 37، 38 و46 من هذا القانون ترفع الدعوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار

¹ - صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية تشريعاً وقضياً أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2017/2018، ص 38، 37.

أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، و الدعاوى العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار...". كما نصت المادة 518 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها على أنه: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها مالم ينص القانون على خلاف ذلك " ، وفي غياب نص قانوني يقضي خلاف ذلك فإنه يطبق المبدأ الذي جاءت بيه المادتين 40 و 518 وعليه يؤول الاختصاص للفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلى المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع. والمبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية هو موطن المدعى عليه طبقاً لنص المادتين 37 و 38 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فإن هذا المبدأ لا يسري على منازعات الترقيم العقاري المؤقت. ومنه لا يمكن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، والمادة 40 جاءت بخلاف ذلك هذه القاعدة من خلال لفظ " دون سواها " وبالتالي جعلته من النظام العام.¹

ثانياً: الاختصاص النوعي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت:

يتعلق الاختصاص النوعي لجهة قضائية ما بسلطة هذه الأخيرة للفصل في نزاع معين دون سواها وبذلك فهو يتعلق بموضوع الدعوى وطبيعة النزاع ، وبالرجوع لنص المادة 32 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وهي تتشكل من أقسام منها القسم العقاري ، وهي مختصة بالفصل في جميع القضايا لا سيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية و العقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليمياً .

وتنص المادة 34 من نفس القانون سابق الذكر على أن المجالس القضائية تختص بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى، وبذلك فالاختصاص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت يؤول إلى القسم العقاري التابع للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع والذي يفصل فيه بحكم قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية للمجلس القضائي الذي تتبعه المحكمة.

ومنه إن الاختصاص النوعي من النظام العام أي أن الجهات القضائية تقضي بعدم الاختصاص النوعي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وهذا ما أكدته المادة 36 من القانون سالف الذكر تحت عنوان " في طبيعة الاختصاص النوعي " .²

¹- د. زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ، ص 97 ، 98.

²- د. زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق ، ص 98 ، 99.

ثانياً: شروط رفع الدعوى:

الدعوى هي الوسيلة القانونية التي منحها القانون للأشخاص لحماية حقوقهم ومراكزهم القانونية وهذه الدعوى لها شروط عامة وتتمثل في، (**المصلحة الصفة**) وشروط خاصة تتمثل في (الإذن ، الميعاد ، وشهر الدعوى القضائية)

1: الشروط العامة:**أ/ المصلحة:**

وهنا يجب أن يكون لرافع الدعوى مصلحة قائمة، ويكون للمدعي مصلحة الاستفادة من الترقيم العقاري المؤقت على العقار محل النزاع، وله الحق في تدعيم موقفه بالوثائق التي ثبت أحقيته بالترقيم العقاري المؤقت.

ويشترط في المصلحة أن تكون قائمة بذاتها أي موجودة فعلاً يوم رفع الدعوى القضائية وهنا لا مجال للاستناد على المصلحة المحتملة .

ب/ الصفة:

نصت عليها المادة 13 في الفقرة الأولى من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " لا يجوز لأي شخص ، التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ".¹

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار المرقم ترقيميا مؤقتاً، ونستنتج من المادة المذكورة أعلاه وجوب شرط الصفة في المدعى والمدعى عليه وهو ما يؤكد أن هذا الشرط من النظام العام أي يمكن إثارته في أي مرحلة تكون عليها الدعوى وللقاضي أن يثيره تلقائياً بالنسبة للأطراف الدعوى.

2: الشروط الخاصة:**أ/ الإذن:**

¹- المادة 13 القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر العدد 21، 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022.

على المدعي في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري المؤقت أن يسلك الطريق الإداري للحصول على محضر عدم المصالحة قبل رفع الدعوى، إذ عليه أن يقدم اعتراض في الآجال القانونية ويتم الفصل فيه أمام المحافظ العقاري المختص حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 ، من عقد جلسة الصلح مع المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت قصد محاولة الحصول على اتفاق ودي بينهما وإنهاء النزاع على هذا المستوى ، وإذا باءت هذه المحاولة بالفشل يحرر محضر عدم المصالحة هذا الأخير الذي يعتبر قيد على رفع الدعوى القضائية وهذا ما أكدته المادة 13 من الفقرة الأخيرة منه بقولها : " كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ."

ب/ الميعاد :

ترفع الدعوى القضائية في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم الصلح المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى، وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم ويعتبر هذا الأخير نص خاص .

ج/ شهر الدعوى القضائية:

نصت المادة 17 من الفقرة الأخيرة من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، مالم يثبت إيداعها للإشهار " ¹.

كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على وجوب إشهار العريضة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت ، كما أكدت المادة 16 من نفس المرسوم على أن هذه الدعوى تعتبر من قبيل الدعاوى التي ترمي إلى تغيير الحقوق المشهورة ، ويعتبر شهر العريضة القضائية العقارية من شروط قبولها. ²

أما عن إجراءات شهر العريضة الافتتاحية و البيانات اللازمة فيها طلب الشهر و التأشير عليها فقد نصت المادتين 62 و 63 من المرسوم 63-76 وبعد التأكد المحافظ العقاري من الشروط الشكلية للعريضة يقوم بالتأشير على هامش العريضة المراد شهرها أو ورقة تلحق

بالعريضة مع تبيان تاريخ التأشير مع إعطاء شهادة تفيد حصول الشهر بالتأشير الهامشي للمعني بالأمر. ³

1- المادة 17 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، سالف الذكر .

2- زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ، ص103.

3- بوقرة العمرية ، شهر الدعوى القضائية العقارية ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، سبتمبر 2017 المجلد الأول ، ص 85.

المطلب الثاني : الحكم القضائي الصادر بشأن منازعة الترقيم العقاري المؤقت .

إن القاضي العقاري يصدر بشأن هذه المنازعة أحكام قضائية وسيتم التطرق إليها.

الفرع الأول: أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت.

تنتهي الدعوى القضائية بصدور حكم نهائي فاصل في النزاع القائم، ويمكن تقسيم منطوق الحكم إلى قسمين:

أولاً: الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر. وفي هذه الحالة تنتهي الدعوى القضائية دون أن يتم تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر ، فقد يكون أما قضي برفض الدعوى شكلاً أو موضوعاً أو بعدم قبولها للفصل بعدم الاختصاص (إقليمي ، النوعي) و قد تكون الأحكام القضائية النهائية :

- صادرة عن القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف .
- صادرة عن المجلس القضائي دون أن يتم الطعن فيها بالنقض .
- صادرة عن المحكمة العليا كأخر درجة .

ثانياً : الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر .

وهنا إما تكون بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت و إعادة ترقيمه لصالح المدعى أو تعديله بإضافة المدعى في قرار الترقيم بمساحة أو نسبة معينة ، وقد يكون الحكم النهائي الفصل في النزاع :

- صادر عن أول درجة أي القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف
- صادر عن الدرجة الثانية أي عن المجلس القضائي دون أن يتم الطعن فيها
- صادر عن آخر درجة وهي المحكمة العليا .¹

الفرع الثاني : تنفيذ الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم المؤقت .

1: تنفيذ الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر: يتم تنفيذها كباقي الأحكام القضائية الأخرى وذلك بإيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق ، محضر قضائي) بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد إشهارها، وبعد تحرير العقد المتضمن إيداع حكم قضائي من طرف ضابط عمومي والقيام بإجراءات التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع والمواريث ، يتم إيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك بإيداع نسختين تحرر إحداهما في نموذج إ ع رقم 6 (PR6) ملحقاً- حسب الحالة

¹ - د، زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ، ص 107، 108 .

– بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للحكم الابتدائي و شهادة عدم النقض بالنسبة للحكم الصادر عن المجلس القضائي ، أما إذا كانت صادر عن المحكمة العليا فيتم إيداعها تلقائياً دون أي إلحاق ، لتتبع نفس الإجراءات التي تطبق على باقي العقود و الوثائق المودعة للإشهار، والهدف من تنفيذ الحكم هو شطب الدعوى القضائية و إزالة القيد المثقل به العقار، واستكمال مدة التقييم المؤقت إذا لم تنتهي أو يرقم العقار ترقيم نهائي و إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمستفيد إذا انتهت المدة ، ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية بتدوين مراجع الحكم من تاريخ ورقم القضية ورقم الفهرس ومراجع الإشهار ويقوم بالمقابل بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر.¹

2: تنفيذ الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر: يتم تنفيذها بنفس بالنفس الإجراءات التي تشهر بها الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر، ويتم إيداعها بنفس الطريقة، والهدف من الإشهار هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به وتشطب الدعوى الأصلية وتسطر بالأحمر ، ومن ثم يقوم المحافظ العقاري في الحالتين بإشهار الأحكام القضائية النهائية المودعة من طرف ضابط عمومي (موثق – محضر قضائي) بالإضافة إلى تأشير على البطاقة العقارية بوضع تأشيرة الإشهار على النسخة وتسليمها للمودع وحفظ النسخة الثانية التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف وتكون في شكل نموذج إ ع رقم 6 (PR6) لترتب في الحجم الخاص بالوثائق المشهورة. ويمكن تنفيذ حكم قضائي صادر عن المجلس القضائي وغير الملحق بشهادة عدم النقض بإيداعه على مستوى المحافظة العقارية والمحافظ العقاري يتأكد هنا من حالتين:

الحالة 1: عدم وجود أمر قضائي بوقف التنفيذ مشهر بالمحافظة العقارية ومؤشر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع ، يقوم بعملية الإشهار دون شطب الدعوى القضائية الأصلية.

الحالة 2: وجود أمر قضائي بوقف تنفيذ الحكم القضائي المراد إشهاره مقيد على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع فإن المحافظ العقاري يتمتع عن تنفيذ الإجراء ويصدر قرار رفض الشهر.²

المبحث الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

وتطرح منازعات عديدة عند عملية تأسيس السجل العقاري ، لهذا الطرف المتضرر له الحق في رفع دعوى ضد قرارات المحافظ العقاري ، و بما أن الدفتر العقاري سند إداري ، وهو

¹ - د- زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ، ص 109.

² - د، زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق، ص 110، 111.

السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، ولكونه صادر عن جهة أو هيئة إدارية (المحافظة العقارية) مسؤول عليها المحافظ العقاري فإن قراراته قابلة للطعن ، وأجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي ويمكن مراجعة الدعوى إما بالتعديل أو الإلغاء وسوف نتطرق إلى دعوى إلغاء بصفة عامة ومعرفة خصائصها وتبيان شروط رفعها كما سنتحدث عن الجهة القضائية المختصة للفصل فيها وأوجه أو أسباب الإلغاء و الآثار الناتجة عن الإلغاء.

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
إن قرارات المحافظ العقاري قابلة لطعن أمام القضاء ويمثل موضوع الطعن في:

الفرع الأول: الطعن في قرار رفض الإيداع أمام القضاء الإداري: في حال تبين نقص في إحدى الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري يجوز له أن يرفض إيداع على يتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع ، والأصل العام هو إجراء فوري وكلي ، بالوثيقة المودعة كلها ، حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة، لكن لكل قاعدة استثناء، وهذا ما نصت عليه المادة 106 من المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1963، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم ،أوضحت حالات التي يكون فيها الرفض جزئي وهي :

1: حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالك ، حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.¹

2: حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازاً أو رهون أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز ، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجز ، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تنطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

ا/ أسباب رفض الإيداع : لقد تم ضبط هذه الأسباب في المادة 100 من المرسوم 76-63 سالف الذكر، ويمكن إجمالها فيما يلي :

- 1-عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.
- 2-حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس .

¹ د/نور الدين حيرش ، المرجع السابق، ص 723.

3- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 102 و 103 من المرسوم 63-76

4- حالة عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع.

5- عندا يكون تعيين العقارات مخالف لأحكام المادة 66 من المرسوم 63-76.

6- حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.¹

ويوجد حالتين ورد في النص 353 الأمر 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ، و ألغيت بموجب المادة 27 من القانون 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، وتمت الإشارة إليهما على سبيل الاستدلال فقط وهما:

1- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .

2- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

ب/ **كيفية رفض الإيداع** . يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات ، يحدد بموجبها تاريخ الرفض و أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك ، ومدة التبليغ هي 15 يوم من تاريخ الإيداع ، حسب نص المادة 107 من المرسوم 63-76.²

الفرع الثاني : الطعن في قرار رفض الإجراء أمام القاضي الإداري. بعد تدقيق وفحص الوثائق بشكل دقيق قد يتوقف المحافظ العقاري عن إجراء الشهر في حال وجود خلل أو نقص.

أ/ **أسباب رفض إجراء الشهر:** نصت عليها المادة 101 من المرسوم 63-76 وهي كالاتي :

1- عندما تكون الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة.

2- عندما تكون مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون و الامتيازات غير المتطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.

¹ - د/ نور الدين حيرش ، المرجع نفسه ، ص ، 723.

² - د/ نور الدين حيرش ، المرجع السابق، ص 724.

- 3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من نفس المرسوم غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.
- 4- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير والمحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقة العقارية .
- 5- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من نفس المرسوم يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .
- 6- عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع، ومخالف للنظام العام .

ب/ كيفيات رفض إجراء الشهر: يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار رفض الإجراء ، ويبلغه إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول ، على أن يكون القرار مؤرخ ، موقع ، وعليه ختم المحافظ العقاري، ويعطي هذا الأخير مهلة لمحرر الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض والتي حددها القانون ب 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ ، وإذا لم يتم المبلغ بإصلاح السهو أو إيداع الوثيقة التعديلية ، يبلغ بقرار الرفض النهائي خلال 8 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم. وفي حال تبين للمحافظ العقاري أنه قد اخطأ عند قبوله للوثيقة المودعة وإجراء الشهر ، عليه أن يتخذ قرار الرفض النهائي ، دون إتباع إجراءات الرفض النهائي ، ويقوم بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري مباشرة ، قصد مباشرة هذا الأخير دعوى قضائية ضد المستفيد من أجل لإبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و الأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري، مع وجوب شهر العريضة لدى المحافظة العقارية.¹

المطلب الثاني : المنازعات الناشئة بسبب لإصدار الدفتر العقاري التي يختص بها القاضي الإداري.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء.

هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأطراف إلى القضاء، ولها شروط وخصائص وهي دعوى قضائية ترفع ضمن نطاق قانوني وأعطاهها المشرع اهتمام كبير لما فيها من حفظ الحقوق وهذا ما سنوضحه أكثر.

أولاً: تعريف بدعوى الإلغاء .

¹ - د/ نور الدين حيرش ، المرجع السابق، ص 724.

عرفها سليمان الطماوي على أنها : " بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون ".¹

وبالتالي هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأطراف إلى القضاء لإعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون.

وهي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة ، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى أتفاقه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة.¹

وعرفها الدكتور عمار بوضياف على أنها : دعوى قضائية ترفع أمام جهة قضائية مختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا ".²

وكذلك عرفها الدكتور مازن ليلو راضي بأنها : " دعوى قضائية ترفع إلى القضاء لإعدام قرار إداري صدر بخلاف ما يقضي به القانون وتسمى أيضا دعوى تجاوز السلطة وتعد من أهم وسائل حماية المشروعية ".³

وأیضا عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته، لما يشوب أركانه من عيوب .

وعرفتها محكمة القضاء الإداري المصري بأنها :

دعوى عينية مناطها اختصاص قرار إداري سواء إيجابي أو سلبي ،استهدافا لمراقبة مشروعيته ، وإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل صدور القرار المطلوب إلغاؤه ، فإن حال دون ذلك مانع قانوني ، لا يكون ثمة وجه من الاستمرار في الدعوى .²

كما نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على دعوى الإلغاء ، ولم تنص عليها المادة 519 من القانون 09/08 ، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعرف دعوى الإلغاء بأنها : " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير

¹ - حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء دفتر العقاري ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع ، سبتمبر 2018، ص

39.

² مطرح خضرة، خلفي سهيلة ، المرجع السابق ، ص 68.

مشروعية ، وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية ، و الحكم بإلغاء هذه القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة " .¹

ونستنتج مما سبق أن دعوى الإلغاء هي دعوى إدارية ترفع من أحد الأطراف لإبطال قرار نظرا لعدم مشروعيته ومخالفته للقانون.

ثانيا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

هذه الخصائص بصفة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوى القضائية.

1: طعن قضائي:

إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائي، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع فقط.

2: طعن موضوعي:

الطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساسا على اختصام القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي يبقى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، ورقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة.

3: دعوى الحق العام :

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام ، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون ، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها ، و إنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة .

4: الحكم في دعوى الإلغاء :

إن الحكم الصادر في دعوى إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك ، ولو لم يكن طرفا في الدعوى .²

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري و أوجه إلغائها.

أوجب المشرع الجزائري لقبول هذه الدعوى أن تستوفي الشروط العامة والخاصة.

¹ - د، لمزري مفيدة ، إشهار عريضة افتتاح دعوى و الإجراءات العملية لإشهارها حسب قانون المالية لسنة 2019، المجلد 09/ العدد: 02 (2021) ، ص6 .

² - حمدادو محمد الأمين، المرجع السابق، ص 39، 40 .

أولاً : الشروط العامة إلغاء الدفتر العقاري.

يجب أن يكون لرافع هذه الدعوى:

1:الصفة :

وهي القدرة القانونية على رفع الخصومة إلى القضاء ، والأصل في الصفة أن صاحب الحق أو المركز القانوني المعتدي هو الذي يتولى المطالبة بالحماية القضائية في مواجهة المعتدي ، ومنه فإن تقديم الدفتر العقاري لشخص غير الأحق به فإن صاحب الحق هو صاحب الصفة الأصلية في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

2- المصلحة :

وهي المنفعة التي تعود لشخص (رافع الدعوى)، وإذا تخلف ذلك الشرط لا تقبل الدعوى.

كما عرفها الفقهاء بأنها المنفعة التي يجنيها المدعي من التجاه إلى القضاء.وتتمثل هذه المنفعة في استرداد المدعي حقه الضائع .

واشترط المشرع في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تكون هذه المصلحة قانونية وقائمة أو محتملة .

والأصل أنه يشترط لقبول الدعوى أن تكون المصلحة فيها قائمة أي أن يكون المركز القانوني الذي يقصد حمايته قد وقع عليه الاعتداء بالفعل ، واعتبر الفقه قبول الدعوى التي تكون فيها المصلحة محتملة أي أن الضرر لم يتحقق و إنما محتمل الوقوع كاستثناء ، ولذلك تسمى هذه الدعاوى بالوقائية¹.

دون أن ننسى الأهلية تعتبر هي أيضا كشرط لصحة إجراءات الخصومة وهذا ما أقره المشرع الجزائري في المادة 65 من قانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي ". وفي حالة انعدام أو نقصان الأهلية تباشر الدعوى من طرف ممثل قانوني ، والحق في الدعوى ينشأ لصاحب المركز القانوني غير في هذه الحالة يوجد استحالة مادية أو قانونية تمنعه من مباشرة الدعوى فتباشر من طرف ممثل القانوني أو الوصي أو الوكيل . وقد تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية الإدارية طرفا في الدعوى ، بصفة مدعي أو مدعى عليه تمثل بواسطة الوزير المعني ، الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي . كما نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 على أنه :

¹ - بوعروج شعيب ، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 7 ، أبريل 2022، ص 597، 598.

" يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

1 - المدير العام للأماكن الوطنية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام :

- المحكمة العليا.

- مجلس الدولة.

- محكمة التنازع.

2 - مدير أماكن الدولة بالولايات وميري الحفظ العقاري بالولايات فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام :

- المحاكم

- المجالس القضائية

- المحاكم الإدارية¹.

ثانياً: الشوط الخاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

1: الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

بما أن الدفتر العقاري قرار إداري ولائي صادر عن المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة للولاية ، فإن الاختصاص بدعوى إلغاء الدفتر يعود إلى المحكمة الإدارية وتفصل فيه بحكم قابل للاستئناف²

وهذا ما أكدته المادتين 800 و 801 حيث تنص المادة 800 بقولها على : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص في الفصل أو لدرجة بحكم قاب للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " .

كما نصت المادة 801 الفقرة 1 من نفس القانون على أن : " المحاكم الإدارية تختص بالفصل في دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية ودعوى تفسيرها ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية... " .³

2: ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.

¹ - بوعروج شعيب ، بوعروج خولة، المرجع السابق، ص 598، 599.

² - بوعروج شعيب ، بوعروج خولة ، المرجع نفسه ص 600.

³ - المادة 800، 801، القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، سالف الذكر.

و بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 لم ينص أو يحدد المشرع صراحة على المدة القانونية التي يلتزم بها الأشخاص لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري. وعليه يجب الرجوع إلى قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة المنصوص عليها في القانون المدني .

3: شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

لقد نصت المادة 17 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على وجوب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلق بعقار و/ أو بحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، مالم يثبت إيداعها للإشهار .

كما نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 على أن : " دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أن نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا " .

والهدف من شهر العريضة القضائية هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار وحماية لحقه، كما اعتبر القضاء الجزائري هذا الشرط من النظام العام .¹

ثالثا: أوجه إلغاء الدفتر العقاري المثارة من قبل صاحب المصلحة.

1: عيب عدم الاختصاص.

في حال وجود ختم داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فيكون هنا عرضة للإلغاء . كما يمكن أن يكون هذا الأخير محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني ، يمنح قبل انتهاء عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.²

2: عيب مخالفة الشكل والإجراءات:

لكون الدفتر العقاري محدد وفقا لنموذج خاص به فيستحيل حدوث هذا ، لكن يمكن مخالفة إجراءات تسليمه ، كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، وهذا يجعله عرضة للإلغاء.³

3: عيب عدم التسبيب :

1 - سماعيني هاجر ، المرجع السابق، ص 74 .
2 - سليمة صيفاوي ، المرجع السابق، ص 204 .
3 - حمدادو محمد الأمين، المرجع السابق، ص 44 .

إن للدفتر العقاري قوة ثبوتية يستمدّها من جدية إجراءات التحقيق حول الحق الموضوع الذي يحميه وهذا ما ورد بقرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/04/21 "وبالرجوع للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمالها للإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر لما يجعله يكتسب القوة الثبوتية".

وجاء في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/04/23 جاء فيه : " ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا ، وإن الدفتر العقاري المحتج به المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية ، فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل".

4: عيب مخالفة القانون:

يشمل جميع عيوب القرار الإداري لو تبين أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره يمكن طلب إلغاءه شرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري - حتى يتمكن القاضي الإداري إما بالإلغاء أو الرفض لعدم التأسيس

5: عيب انحراف السلطة.

بمعنى خروج الإدارة عن المبتغى التي تعمل على تحقيقه ألا وهو المصلحة العامة. و هنا على طالب إلغاء الدفتر إثبات أن الدفتر العقاري سلم للمعني على سبيل المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بهما.¹

الفرع الثالث: الآثار الناتجة عن إلغاء الدفتر العقاري.

إذا تم الترقيم على أساس الملكية الثابتة بسند ملكية رسمي مشهر ، فهنا تأسس الدعوى على الملكية أن يقدم ما يثبت ملكيته على العقار محل النزاع بتقديم مستندات رسمية ثبت ملكيته

¹ - سليمة صيفاوي ، المرجع السابق، ص 205 ، 206.

الجزئية أو الجزئية للعقار الممسوح لفائدة الغير، وتقديم ما يثبت طعنه في سند ملكية الغير المعتمد كأساس للترقيم وما يثبت إبطال هذا السند .

أما إذا ترقم العقار على أساس الحيازة والتقدم المكسب ، فهنا تأسس الدعوى على الحيازة لا على الملكية تطبيقاً لمبدأ عدم جمع بين دعويي الملكية والحيازة في دعوى واحدة ، وعلى الطاعن تقديم ما يثبت حيازته القانونية على العقار محل الترقيم وما يخوله حق اكتساب العقار بالتقدم المكسب بان يثبت حيازته الصحيحة ، و أن يقدم ما ينفي حيازة صاحب الترقيم للعقار. وهنا نكون امام حالتين:

الحالة 1:

ان الدعوى غير مؤسسة قانوناً تصدر المحكمة حكماً بالرفض ، ويسعى صاحب الترقيم بعد صيرورة الحكم النهائي ، إلى إيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، لتحرير العقار ورفع العبارة التي تشير إلى شهر النزاع من البطاقة العقارية .

الحالة 2:

تأسس الدعوى لما سبق ذكره، فهنا تصدر المحكمة حكم بإعادة النظر في الترقيم النهائي للعقار محل النزاع ، وجعله باسم الطاعن كلياً أو جزئياً.¹ وبعد صدور الحكم نهائياً ، يقوم صاحب الحق بإيداع لدى المحافظة العقارية المختصة لشهره ، وهنا نكون أمام حالتين :

أ/ قيام المحافظ العقاري بإصدار حائز العقار بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ، بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ أستلام الإشعار قصد ضبط الدفتر العقاري .

ب/ في حال بقاء الإنذار دون نتيجة وكان هناك نقل للملكية ، فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر عقاري جديد ، بعد أتلاف الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية ، تطبيقاً لنص المادتين 49 و 50 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد السجل العقاري .²

ونستخلص مما سبق ذكره الآثار الناتجة عن الحكم الفاصل بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقار محل النزاع ونذكرها فيما يلي :

1/ بقاء العقار في ذمة المالك لصاحب الترقيم :

¹ - مطرح خضرة، خلفي سهيلة ، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريبيج ، 2002، 2023، ص 83، 84.

² - مطرح خضرة ، خلفي سهيلة، المرجع السابق ، ص 85

وفي هذه الحالة تنتج آثار في مواجاة الأطراف وفي مواجاة الإدارة

أ/ آثار الحكم الفاصل بإعادة النظر في الترقيم النهائي في مواجاة الأطراف :

بعد أيداع الحكم النهائي القاضي بإعادة النظر في الترقيم النهائي للعقار المتنازع عليه بالمحافظة العقارية المختصة، يقوم القاضي بعملية الإنذار حائز الدفتر العقاري بإيداع هذا الأخير لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه ، أما إذا بقي دون نتيجة فيتلف المحافظ العقاري الدفتر السابق ويعمل على إعداد دفتر جديد كما ذكرنا يشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، ويتم إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الطعن ، ويفقد الدفتر العقاري قيمته القانونية في الإثبات ولا يمكن الاحتجاج به في مواجاة الغير .

ب/ آثار الحكم الفاصل بإعادة النظر في الترقيم النهائي في مواجاة الإدارة :

بمجرد صدور الحكم ، تلزم المحافظة العقارية المختصة إقليميا بتنفيذه لحيازته لحجية الشيء المقضي فيه ، بعد قيام المستفيد من هذا الحكم بإيداعه لدى الهيئة المختصة قصد إشهاره ، يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من هوية الأطراف ومدى توفر العقار محل النزاع ، وبعد استيفاء عقد إيداع الحكم القضائي كافة الإجراءات المطلوبة وقابليته للشهر يقوم المحافظ العقاري بعملية الإنذار كما ذكرنا سابقا وعليه يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري ويصبح له الحجية المطلقة في الإثبات مالم يتم الطعن فيه و إثبات عكس ما تضمنه الدفتر الجديد .¹

2: حالة التصرف في العقار و انتقال ملكيته من صاحب الترقيم إلى الغير:

تعتبر هذه الحالة كاستثناء على أثر الطعن في الترقيم النهائي ، وأشار إليها المشرع في المادة 86 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وقد خصها المشرع بحكم خاص نظرا لخصوصيتها بنصه على ان : " فسخ الحقوق العينية العقارية أو أبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر ، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون ، تطبيقا للقانون " .²

ولقد طبق الاجتهاد القضائي في الجزائر هذا المبدأ في العديد من الحالات ومنه قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الرابعة القسم الأول بتاريخ 2015/05/28 ، فهرس رقم 2015/316 ، في الاستئناف المسجل أمامه تحت رقم 2013/091190 ، والذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم المطعون فيه ، المشهر بالمحافظة العقارية بالمنصورة بتاريخ : 1996/02/05 حجم 02 رقم : 773 ، لعدم مشروعيته والقول بعدم سريان هذا الإلغاء بأثر رجعي على العقد المشهر في : 2004/03/23 حجم 11 تربيعة 1974.

¹ - مطرح خضرة، خلفي سهيلة، المرجع السابق ، ص 86،85.

² - مطرح خضرة، خلفي سهيلة ، المرجع نفسه ، ص 87.

وفي هذه الحالة يثبت الحكم القضائي عدم مشروعية الترقيم العقاري، وحق الطاعن على العقار محل الترقيم ، إلا أنه لا يقضي بإعادة الحال إلى ماكانت عليه قبل الترقيم الملغى، ولا يقضي بترقيم العقار في حساب المالك الحقيقي حفظا على المركز القانوني للخلف الخاص حسن النية ، ويخول لمالك الحقيقي حق الرجوع على صاحب الترقيم المهدر ، بدعوى تعويض عن الضرر.

أما في حال علم الخلف الخاص بالنزاع قبل انتقال الملكية العقار إليه ، وكان التصرف لاحق لشهر العريضة إفتاح الدعوى ، فيعتبر الخلف سيء النية وبذلك ينتج إلغاء الترقيم العقاري أثر رجعي يسري على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر ، ويشار في هذه الحالة في منطوق الحكم إلى إلغاء الترقيم العقاري المطعون فيه وإبطال كافة التصرفات اللاحقة عليه و إعادة قيد الحقوق الناتجة عن الترقيم في حساب المالك الحقيقي ، وبمجرد صيرورة الحكم وإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة يقوم المحافظ العقاري بعملية فحص الوثائق اللازمة والتأكد منها و ثم يقوم بعملية الإنذار والتي يترتب عليها حالتين تم الإشارة إليهما سابقا وعليه يسلم للمالك الحقيقي الدفتر العقاري الجديد ويصبح لهذا الأخير الحجية المطلقة في مواجهة الغير ، والإثبات.¹

الفرع الرابع: دعوى التعويض .

أولاً: مفهوم دعوى التعويض.

1: تعريف دعوى التعويض .

عرفها الأستاذ الدكتور عمار عوابدي بأنها : " الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعا أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا لشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار ، وتمتاز دعوة التعويض الإداري أنها من دعوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى الحقوق " .

ونسنتج من هذا التعريف يتبين أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، وذلك بعد التأكد من توافر أركان

¹ -- مطرح خضرة، خلفي سهيلة، المرجع السابق ، ص، 88.

المسؤولية الخطئية التي يستدعي قيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي (المتضرر)، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.¹

2: اساس الالتزام بالتعويض.

تقوم هذه المسؤولية على أساس الخطأ وقد جعلت المادة 23 من الأمر رقم 74-75 من الخطأ الموجب لمسؤولية الدولة هو الفعل الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ، شريطة أن يترتب عليه ضرر للغير ، والدولة لها الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في الحالات التي يكون الخطأ جسيم وذلك يكون بتحريك دعوى قضائية ضده ن وفي حال كنا أمام دعوى تعويض عن الترقيم العقاري المؤقت فهذا يجب الرجوع إلى القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وبالتحديد المسؤولية عن الفعل الشخصي طبقاً لنص المادة 124 من القانون المدني.²

كما على الشخص المضرور للحصول على تعويض رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة أي المحكمة الإدارية طبقاً للمواد 800 و801 ، حيث ترفع هذه الدعوى على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية الذي يمثله مديري الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه الإقليمي ، كما يمثله المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو محكمة التنازع.³

3: الطرف الملزم بالتعويض

أ/ دعوى التعويض المرفوعة ضد المحافظ العقاري:

ترفع ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلاً للدولة ، عن خطأ ارتكبه في إصدار قرار الترقيم العقاري النهائي وبالرجوع إلى نص المادة 23 سابق الذكر تنص على أن الدولة مسؤولة عن الإضرار التي تصيب الغير بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري ، وهي قائمة على أساس الخطأ والدولة هي من تتحمل التعويض فإن ذلك يعتبر من قبيل المسؤولية عن فعل الغير التي نص عليها القانون المدني (مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه) ، وتعويض يرجع إلى تقدير القاضي في تحديد جسامه الضرر ، ويدفع التعويض من الخزينة العمومية ومن حساب وزارة المالية.

وفي بعض الحالات يكيف الخطأ جسيم وتنص المادة 23 من الفقرة الثانية من الأمر 74-75 على أن "... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم

¹ - الأستاذ بريك الطاهر، المرجع السابق ، ص 178.

² - د، زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ، ص 145.

³ - الأستاذ بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 179.

لهذا الأخير"، وعليه فخروج المحافظ العقاري عن السلوك الموظف العادي ويثبت في حقه الخطأ الجسيم كان للدولة الحق في إقامة دعوى الرجوع عليه بالمقدار الذي دفعته للمتضرر .

ب/ دعوى التعويض المرفوعة ضد المستفيد من الترقيم العقاري .

وهنا يكون المدعى عليه كأصل عام شخص من أشخاص القانون الخاص وبالتالي ترفع الدعوى من طرف شخص من أشخاص القانون العام وينعقد الاختصاص للقضاء الإداري بناء على المعيار العضوي ، وهنا تطبق قواعد القانون المدني التي تتعلق بالمسؤولية التقصيرية ودفع التعويض¹.

ج/ ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي .

يكون ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة في أجل عام من تاريخ اكتشاف الضرر او خلال 15 سنة من ارتكاب الخطأ ، ويترتب على رفع الدعوى إما صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة ، يقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه ، أو يلزم بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة ، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا².

¹ - د، زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق ص 145 ، 146 ، 147.

² - د/ نور الدين الدين حيرش، المرجع السابق، ص 731.

خاتمة

خاتمة:

وفي الختام نستنتج أن الملكية العقارية تتمتع بأهمية كبيرة من عدة نواحي ، إلا أن إشكالية توفير الحماية القانونية للملكية العقارية كانت الهدف الأهم الذي سعى المشرع الجزائري إلى تحقيقه لذلك سن المشرع الجزائري جملة من القوانين أهمها الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام للأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وأتبعه بمرسومين تنفيذيين هما: المرسوم التنفيذي 62/76 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وهذا كله لتطهير الملكية العقارية من كل العيوب وصولا إلى حمايتها.

ونظام الشهر العيني يعتمد على عملية المسح العام للأراضي وهذه الأخيرة تمر بإجراءات عديدة وصولا إلى ترقيم العقارات والذي بدوره يطرح مشكلات ونزاعات عديدة لدى القضاء سواء أمام القضاء العادي أو الإداري ونتج عن عملية الترقيم النهائي تسليم الدفتر العقاري لمالك العقاري ويصبح له الحجية المطلقة في مواجهة الغير ، إلا أن هذا الأخير بعد إصداره تقع عليه أيضا مشكلات ونزاعات مختلفة ومن بينها دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، وقد أختلفت في الجهة القضائية المختصة ، فإذا كان النزاع بين أشخاص خواص فيؤول الاختصاص إلى القضاء العادي ، أما إذا كان النزاع بين شخص طبيعي وهيئة إدارية فهنا يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري وتنتج عنه إلغاء عدة إثار ومن بينها إعدامه و إنهاء وجوده تماما . وبعد دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى بعض النتائج .

النتائج المستخلصة:

الدفتر العقاري قرار إداري

يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

المسح العقاري هو الأساس لإنشاء الدفتر العقاري .

يعتبر الترقيم العقاري عملية لتحسين الوضعية العقارية.

الدفتر العقاري له نموذج محدد قانونا ويعد من طرف المحافظ العقاري .

العلاقة التكاملية بين الهيئات المكلفة بعملية المسح العام للأراضي.

العقارات التي ترقم ترقيم نهائي يسلم أو يستفيد من الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الرسمي للملكية.

العقارات التي ترقم ترقيم مؤقت يستفيد من شهادة الترقيم المؤقت .

النزعات التي تتعلق بالدفتر العقاري تنسم بطول الإجراءات وتعقيدات أكثر سواء كان أمام القضاء العادي ، أو الإداري .

وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية تحت طائلة عدم قبولها.

إمكانية إلغاء دفتر العقاري بعد إصداره عن طريق رفع دعوى قضائية يرفعها احد الأفراد إلى القضاء الإداري.

الإقتراحات :

إدخال المحافظ العقاري كطرف مدخل في الخصام في كل المنازعات الرامية إلى تعديل و إلغاء الدفتور العقاري ,

و جوب تحديد ميعاد لسقوط أ تقادم دعوى البطلان أو إلغاء دفتر العقاري .

تقليص المواعيد الخاصة بالفصل في دعاوى إلغاء دفتر العقاري .

وضع قانون للمحافظين العقاريين يحدد مهام وحقوق وواجبات ومسؤوليات مع ضبط علاقتهم بالرؤسائهم .

ضرورة إضافة مادة قانونية في قانون الشهر العقاري يمنع صراحة إكتساب العقارات المشهورة بالتقادم.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

ملاحظات هامة

- 1 - لا يمكن للعقود الرضائية و الإتفاقات المقامة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر .
ويمكن أن ينعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز .
و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك .
يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة .
- 2- عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التأشيرات المنوط بها .
- 3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهِر فعليا في البطاقة العقارية .
يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطوط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير .

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier

Les parties doivent, sous peine de dommages-intérêts, s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

WILAYA DE

ولاية :

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

N° : رقم :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :
..... Eventuellement - إحتماليا

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربيعة (حقوق عقارية مشاعة قدرها (2))

باسم السيد (ة) المولود (ة) بـ في
ابن (ة):، المهنة:، الجنسية:
الساكن (ة):

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(2) تُسطب العبارة هير الملائمة

قائمة المصادر والمراجع

القوانين :

1: القانون رقم 09/08 ، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر ، العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008 ، المعدل والمتمم بقانون رقم 13/22، المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022.

الأوامر:

الأمر 74-75 المؤرخ في : 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92 المؤرخة في : 18-11-1975.

المراسيم التنظيمية :

المرسوم رقم 32-73 ، المؤرخ في 05-01-1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15، المؤرخة في : 20-02-1973.

المرسوم رقم 62-76 ، المؤرخ في 25-03-1976 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30، المؤرخة في : 13-04-1976.

المرسوم رقم 63-76 ، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في : 13-04-1976.

المرسوم التنفيذي رقم 89-234 ، المؤرخ في 19-12-1989 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، المعدل والمتمم 92-63، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 54، المؤرخة في 12-02-1992

القرارات الوزارية:

القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 11- يوليو -2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 59

المراجع :

الكتب :

قائمة المصادر و المراجع

الأستاذ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة تحليله وصفية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، 2013.

الدكتور: زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم في القانون الجزائري، دار بلقيس ، دار البيضاء – الجزائر ، 2023.

الأطروحات .

صيفاوي سليمة ، المنازعات العقارية تشريعا وقضاء ، مذكرة دكتوراه تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باتنة/الحاج لخضر-قسم الحقوق السنة2017/ 2018.

سماعيني هاجر منازعات دفتر العقاري في نظام الملكية في التشريع الجزائري-مذكرة دكتوراه، تخصص علوم قانونية ،كلية الحقوق والعلوم19مارس1962السياسية-جامعة جيلالي ليابس ،سيدي بلعباس2019/2020.

مذكرات

بلميلود ميخوت ، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية و إشكالاته، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية – أدرار ، 2018/2019.

بن عامر محمد ، النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري، دراسة مقارنة، مذكرة ماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون-تيارت.

بودراع محمد يامين ، بن عبد الله سمير، المنازعات المتعلقة بمسح الأملاك العقارية باسم الغير (الترقيم العقاري المؤقت و النهائي) ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، قسم القانون الخاص ، تخصص قانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ، 2020-2021.

ذباح شريف ، بلحواس صالح ، التحقيق العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر ، تخصص قانون تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعرييج، 2021-2022.

عثماني محمد ، سعدي عبد الكريم ، المحافظة العقارية كألية السياسية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أدرار ، سنة 2013-2014.

غبولي عامر ، النظام القانوني للدفتري العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون التهيئة والتعمير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، برج بوعريريج ، سنة 2021-2022.

لعللى ناصر ، قدور محمد رضا، إشكاليات التي يثيرها نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2020-2021.

مطرح خضرة ، خلفي سهيلة، منازعات الدفتري العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص تهيئة وتعمير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج ، سنة 2022-2023.

مقالات :

الدكتور سعيد سعودي، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور ، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01.

أحمد ضيف ، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 09-2009.

براحيلية زوبير، الحجية القانونية للدفتري العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة، مقال منشور ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة- الجزائر، المجلد الأول ، العدد الأول، سنة مارس 2023

أ/ بلقاسم بواشري، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مقال منشور، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث ، ديسمبر 2016.

برابح هدى، خطوات ومراحل عملية المسح في ظل التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 11/ العدد : 02 (2023)

بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مقال منشور ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، العدد السابع ، سبتمبر 2017، المجلد الأول.

بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة إيليز للبحوث والدراسات ، المجلد 06، العدد خاص ، 2021.

بوعروج شعيب، بوعروج خولة ، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتري العقاري ، مقال منشور ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، أبريل 2022.

قائمة المصادر و المراجع

- حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مقال منشور ، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة العدد السابع، سبتمبر 2018.
- مشطر ليلي ، الهيئات المتداخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مقال منشور ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، المجلد 7 / العدد: 2: (2022).
- د، لمزري مفيدة إشهار عريضة افتتاح دعوى و الإجراءات العملية لإشهارها حسب قانون المالية لسنة 2019، المجلد 09 / العدد: 02 (2021).
- د/ نور الدين حيرش، المنازعة الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور، مجلة الإحياء، المجلد: 22، العدد 30، جانفي 2022.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
05	الفصل الأول: النظام القانوني الذي يحكم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.
05	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
06	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.
06	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.
09	الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري.
09	الفرع الثالث: خصائص الدفتر العقاري.
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
11	الفرع الأول: عقد إداري
12	الفرع الثاني: قرار إداري
13	المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بعملية المسح العام للأراضي وكيفية إعداد الدفتر العقاري و تسليمه
14	المطلب الأول: المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية.
19	الفرع الأول: الهيئات المتداخلة بعملية المسح العام للأراضي
35	الفرع الثاني: آثار عملية المسح العام للأراضي.
38	المطلب الثاني: كيفية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه
39	الفرع الأول: إعداد وتسليم الدفتر العقاري.
40	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري
47	الفصل الثاني: المنازعات الناشئة بسبب الدفتر العقاري.
47	المبحث الأول: المنازعات المرفوعة أمام القضاء العادي.
49	المطلب الأول: خصوصية المنازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي
49	الفرع الأول: مفهوم الترقيم المؤقت.

الفهرس

50	الفرع الثاني: من حيث أطراف الدعوى وموضوع المنازعة.
53	الفرع الثالث: من حيث الاختصاص وشرط رفع الدعوى.
57	المطلب الثاني: الحكم القضائي الصادر بشأن منازعة الترقيم العقاري المؤقت
57	الفرع الأول: أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم المؤقت
58	الفرع الثاني: تنفيذ الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم المؤقت
60	المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
60	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
60	الفرع الأول: الطعن في قرار رفض الإيداع أمام القاضي الإداري
62	الفرع الثاني: الطعن في قرار رفض الإجراء أمام القاضي الإداري
64	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري التي يختص بها القاضي الإداري
64	الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
67	الفرع الثاني: شروط رفع الدعوى وأوجه إلغاء الدفتر العقاري
73	الفرع الثالث: الآثار الناتجة عن إلغاء الدفتر العقاري
77	الفرع الرابع: دعوى التعويض
82	خاتمة
86	الملاحق
90	قائمة المراجع
97	الفهرس