



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

الملحقة الجامعية السوقر

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الإجراءات الإدارية لتسليم الدفتر العقاري
(دراسة مقارنة)

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد:

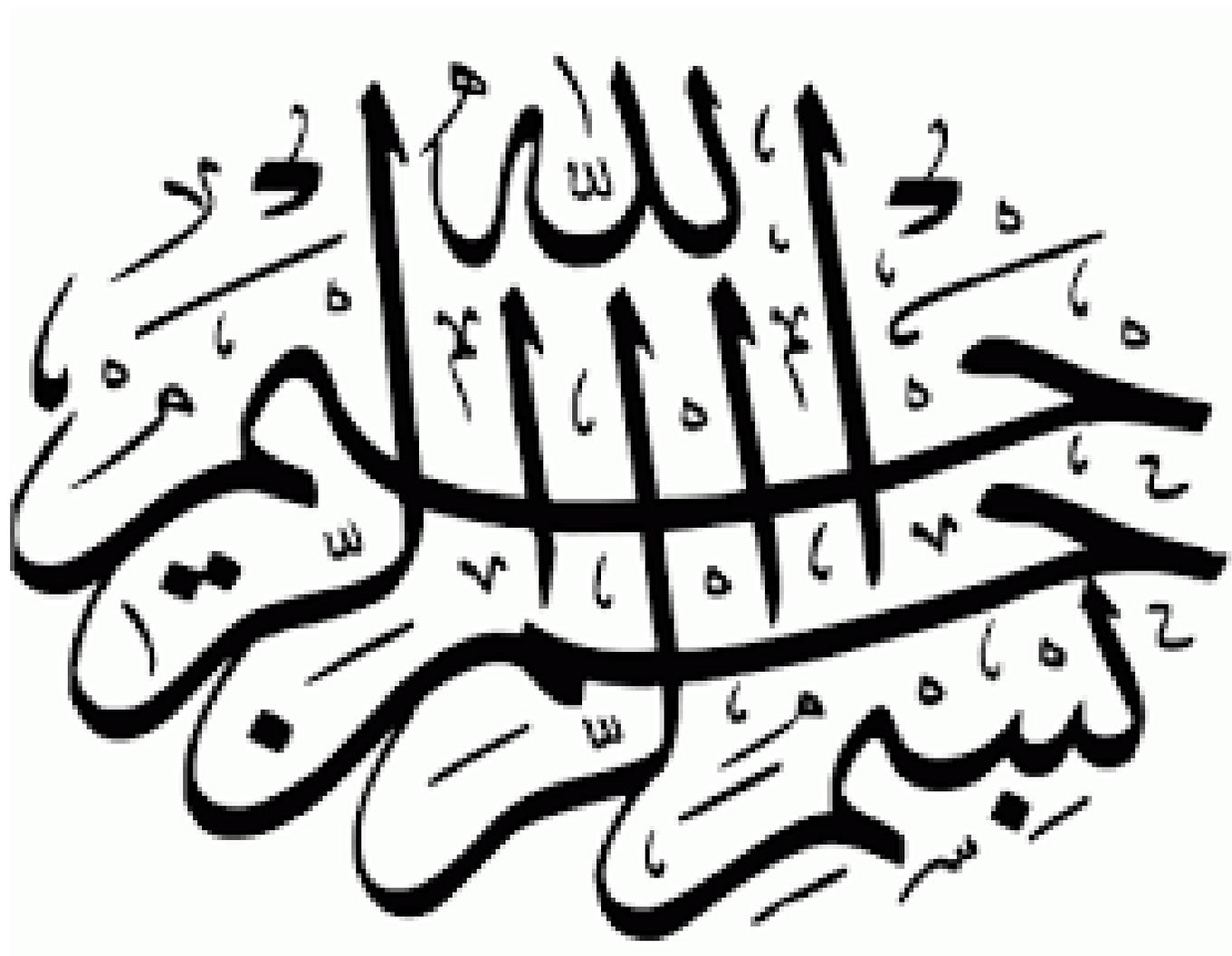
-مبخوتي محمد

-معسكري نور الهدى

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيس	استاذ محاضر (أ)	بوسحابة لطيفة
مشرف مقرر	استاذ محاضر (ب)	مبخوتي محمد
عضو مناقش	استاذ محاضر قسم (أ)	بن بعلاش خاليدة
عضو مدعوا	استاذ محاضر (أ)	صافة خيرة

السنة الجامعية: 2020-2021



إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما الرحمان " وقل رب
إرحمهما كما ربياني صغيرا " سورة الإسراء، الآية رقم : 24

اللهم احفظهما بما تحفظ به عبادك المؤمنين

إلى نبض قلبي: امي

إلى ابي

إلى أختي عائدة

أهدي هذا العمل على وجه الخصوص إلى أستاذي الفاضل الدكتور
مبخوتي محمد على مساندتي وإرشادي بالنصح والتصحيح

إلى كل أساتذة كلية الحقوق العلوم السياسية

للملحقة الجامعية السوقر جامعة ابن خلدون

شكر وعرّفان

إلى كل زملاء المسار الدراسي

على كل من توجهنا إليه ولم يبخل علينا بمعلومة.

قال الله تعالى " ولئن شكرتم لأزيدنكم " سورة ابراهيم، الآية رقم 07

صدق الله العظيم

الشكر أولاً لله سبحانه وتعالى

نحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل، وعلى النعم

التي أنعمها علينا

أتقدم بجزيل الشكر والعرّفان للأستاذ المشرف :

الأستاذ الدكتور مبخوتي محمد

الذي تفضل علي بنصائحه وتوجيهاته طوال فترة إنجاز هذا العمل،

فلي الشرف العظيم وله الثواب العظيم.

شكر خاص لأعضاء لجنة المناقشة

فشكر الله سعيكم.... الشكر لمن نسيه القلم ولم ينساه القلب.

الطالبة معسكري نور الهدى

مقدمة

مقدمة

منذ أكثر من عشرين سنة بدأت بوادر العمران الجديد في الظهور، واتسعت المدن وأخذنا نرقب انتشار المباني، وارتفاع العمارات وانتظام المرافق العمومية، وشقت السلطات العمومية في خضم ذلك في عدة طرق تربط بين المدن بعضها البعض.

لذا، فإن رغبة الانسان ازدادت في أن يمتلك عقارا، تلك هي عادة نقطة الثقل في السياسات الحكومية الخاصة بهذا، حيث يعتبر العقار من أبرز الأشياء التي يحب تملكها كل من الفرد أو الدولة، التي تعتبره هاته الأخيرة ثروة اقتصادية ومورد جبائي لا تستطيع الاستغناء عنه لتمويل الخزينة العمومية.

إلا انه لم يكتف المشرع الجزائري بتنظيم المجال العقاري بحيث خص المنظومة العقارية بتشريع مكثف من أجل التحكم في المعاملات العقارية، وإثبات جميع الحقوق الواردة عليه وذلك تفاديا لكل النزاعات.

فالجزائر عرفت عدة محاولات لتطهير الملكية العقارية في ظل أنظمة عقارية متنوعة ومتباينة بفعل تقلبات الظروف السياسية والاقتصادية، مما جعل الملكية العقارية تمتاز بطابع من الغموض والتعقيد، فبعد أن عرفت تطبيق النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية والعرف المحلي، التي تميزت من خلالها بالاستقرار والثبات قبل الإحتلال الفرنسي.

فالملكية العقارية على العموم أثناء الإحتلال دخلت الفوضى والغموض لخدمة الاستعمار، الذي لجأ إلى إصدار قوانين تهدف إلى إخراج الملكية من نظامها الأصلي وتحويلها إلى ملكية عامة للدولة الاستعمارية.

وعلى غرار باقي تشريعات دول العالم ومن أجل ترسيخ نظام قانوني عقاري محكم سعى المشرع الجزائري إلى تأسيس قواعد ونظم قانونية قائمة على مجموعة من المبادئ التي تحكم المجتمع، الأمر الذي أبان عن وجود نوعين متمايزين من النظم، وصف أحدهما بنظام الشهر الشخصي والآخر بنظام الشهر العيني.

ومن أجل التحكم في المادة العقارية وبلوغ الهدف الأسمى لتنظيم الوعاء العقاري، فإن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني ، الذي يعتمد أساسا على العقار المملوك ، كما أعد لهذا النظام ترسانة من النصوص القانونية بغرض ضبط حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من أشكال التلاعب ، فكان أول هذه النصوص هو الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يضاف إليه المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في مارس 1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

من خلال سن المشرع الجزائري لهذه النصوص القانونية التي تؤسس لنظام الشهر العيني يتضح جليا ، أن تجسيد هذا النظام، يتطلب جملة من الإجراءات التقنية والقانونية دقيقة من بينها إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، هذا الأخير يترتب عليه إعداد وتسليم الدفتر العقاري، ذلك أنه السند الإداري ، الذي يسلم لكل من له حق على عقار ثابت و الذي تطرق إليه المشرع لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية إذ يعد وسيلة لإثبات الملكية العقارية، غير أن هذه الوسيلة بات يكتنفها الكثير من الغموض ، حول كيفية اتباع الإجراءات القانونية والإجراءات الإدارية من أجل تسليمه وتطبيق النصوص القانونية بخصوص ذلك على مستوى المحافظات العقارية.

ولا شك أن ما يزيد الموضوع إثارة هو الجدل الفهمي والقضائي الذي يطغى على حيثياته بدءا من الطبيعة فالتكييف فالأساس فالآثار، على وجه الخصوص إلغاء الدفتر العقاري في أي مرحلة من مراحل إعداده ، حتى ولو تم تسليمه للمعني ، بحيث يمكن عكس اثبات ذلك وإجازة الطعن فيه حتى ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري.

ومما لا شك فيه أن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة تكمن في عدة أوجه:

منها الأهمية الاجتماعية وذلك من خلال الوضعية العقارية للأفراد داخل المجتمع، وذلك أن مقياس رقي المجتمعات مرتبط بقوانينه الوضعية، و بالأخص التي تحمي العقارات وحدودها، إضافة الى ذلك أهمية اقتصادية ، من خلال إعادة مراجعة المنظومة القانونية وضبطها ،

وبالتالي إرساء الإئتمان العقاري مما يؤدي إلى تشجيع الاستثمار الوطني و الأجنبي، و تسهيل مهمة منح القروض لاستغلال العقارات.

إضافة إلى أهمية عملية باعتبار أن مشكلة الدفتر العقاري مسألة تستدعي اهتمام البحث الأكاديمي فهي تكتسي أهمية بين مختلف الدراسات القانونية والأكاديمية المتعلقة بالعقار، ومبعث هذه المكانة، أنه لا يوجد حسب ما تم الاطلاع عليه، وذلك في جمع المادة العلمية الخاصة بهذا الموضوع حيث حاولنا أن نبحت في دقة في تحديد مختلف الجزئيات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري في الملكية الخاصة على وجه الخصوص الأكثر انتشارا في الواقع على الأقل.

ولعل من أبرز الأسباب التي دفعتنا الى دراسة هذا الموضوع، أولها أسباب ذاتية وذلك من أجل توسيع المدارك العلمية نظرا للطابع الوظيفي والمهني في مجال مهنة التوثيق و مجال الهندسة المعمارية بما يفتح الأطر المستقبلية ، و إيجاد الحلول القانونية لمختلف المشاكل التي يواجهها مكتسبوا العقار من مواطنون بمختلف الشرائح من جهة والجهات الإدارية ذات الصلة بالميدان من جهة أخرى كما أنه يعتبر موضوع جديد أي الدفتر العقاري وإجراءات تسليمه إداريا، وبالتالي المساهمة ولو بشكل بسيط في استقرار العقار داخل الوطن من خلال الاستفادة من التشريعات المقارنة، إضافة إلى ذلك هناك أسباب علمية بحيث تبرز من خلال تشعب النصوص القانونية.

فالطالب عليه السير في أطر أغوارها وجمع شتاتها المتناثرة لا سيما أن هذه النصوص صدر بعضها بعد الاستقلال ، و لازالت سارية المفعول و بعضها الاخر متناثر ضمن نصوص قانونية مختلفة ، مما يجعل البحث في الموضوع من الدراسات التي تسعى لجمع جل الإجراءات الإدارية من أجل تسليم الدفتر العقاري وأكثرها تكرارا في الحياة العملية.

ولا نخفي كذلك ، أن أفكار الموضوع كانت شتاتا مجهدا فلا نجد مؤلفا جامعا لكل أبعاد الموضوع وقد اشتد الأمر علينا بسبب ما واجهناه من صعوبات عديدة تكمن في ندرة المراجع

المتخصصة، أضيف إلى ندرة المراجع المتخصصة في المقارنة بين إجراءات الدفتر العقاري مع التشريعات الأخرى، من الجانب القانوني أو الجانب الإداري.

ونظرا لحدثة هذا الموضوع في حد علمنا، ومن خلال البحث فيه تم التوصل إلى وجود عدد قليل من المراجع التي تتقارب في غايات الموضوع إذ تتناول جزء قليل منه فقط ونذكر منها:

- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001.
- شعبان هند ، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري ، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن.

وقد اكتنف تسليم الدفتر العقاري، الكثير من الغموض في تطبيق النصوص القانونية على مستوى إدارة المحافظة العقارية وقد تولد عن ذلك إشكالات عديدة في الواقع العملي، لذا فإن إشكالية الدراسة تتمثل في الآتي: إلى أي مدى حقق المشرع الجزائري الإجراءات الكفيلة بتسليم الدفتر العقاري في شكله القانوني والإداري ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، والتساؤلات المتفرعة منها، اتبعنا مجموعة من المناهج حيث استعملنا المنهج الوصفي وذلك أن الأمر يتطلب جمع واستقراء النصوص القانونية، والمنهج المقارن وذلك من خلال المقارنة بين النصوص القانونية والآراء الفقهية في التشريع الجزائري والتشريعات العربية الأخرى، فيما يتطلب المقارنة على وجه الخصوص وعلى حسب الضرورة العلمية.

وقد ارتأينا في ذلك تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين اثنين، يتوزع كل فصل على مبحثين، فالفصل الأول: خصصناه لماهية الدفتر العقاري، أين سنوضح فيه ما تعلق بمفهوم الدفتر العقاري (المبحث الأول)، وما تعلق بالطبيعة القانونية للدفتر العقاري. (المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني، فسنخصصه لتبيان ما تعلق بإجراءات الحصول على دفتر العقاري. ونوضح من خلاله، الأحكام المتعلقة بتسليم دفتر العقاري (المبحث الأول). وكذا توضيح ما تعلق بأهم الإجراءات القانونية أو الإدارية لتسليم دفتر العقاري. (المبحث الثاني).

الفصل الأول

ماهية دفتر العقاري

سعت مختلف التشريعات المقارنة و الأنظمة القانونية لحماية الملكية العقارية، حيث اتجه المشرع إلى تكريس الحماية في جميع الدساتير بتعديلاتها فأصبحت حمايتها كمبدأ وركيزة ثابتة في التشريع الجزائري، حيث نجد لها أساسا دستوريا إذ نصت عليها المادة 19 من دستور 1996 المعدلة بموجب المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 . وأطرتها القواعد العامة للقانون المدني و ذلك بموجب المادة 674 إلى 936 و ضبط قواعدها بموجب العديد من النصوص الخاصة ، التي كان لها دور في المجال العقاري و خاصة في ظل انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني و ذلك من خلال إصدار ترسانة قانونية معتبرة كان من أهمها وأكثرها سطوعا كل من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسومين رقم 76-62 والمرسوم رقم 76/63 فاكتملت الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص ، ولا يمكن الحديث عن أثرها القانوني إلا بتوفر ركنها الشكلي و المتمثل في الدفتر العقاري.

ونظرا لأهمية هذا السند خصصنا هذا الفصل إلى مبحثين مفهوم الدفتر العقاري

كمبحث أول و يتضمن المبحث الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

المبحث الأول:

مفهوم الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي بشهادات الملكية ، و هذا بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل و المتمم بموجب القانون المؤرخ في 1897/02/16 ، ثم نهج المشرع الجزائري نفس الإجراءات بمناسبة عملية إثبات حق الملكية العقارية بموجب المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية . حيث نصت المادة 32 منه على استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث عملية المسح العام للأراضي¹.

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري:

لم يتطرق المشرع الجزائري لا في الأمر 74-75 و لا في المرسوم رقم 63-76 ولا في التعديل الذي لحقته إلى إعطاء مفهوم دقيق للدفتر العقاري، وبذلك بعدم تعريفه مما فتح المجال لفقهاء القانون لأجل ذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين تكون حول تعريف الدفتر العقاري و تحديد أساسه القانوني كفرع أول ، و ضبط نموذج و الشكل القانوني للدفتر العقاري في الفرع الثاني.

¹-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة: طبعة جديدة في ظل أحدث التعديلات وآخر الأحكام، دارهومة، الجزائر، الطبعة العاشرة 2014، ص 57.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري:

1.أولا : التعريف اللغوي:

يشمل الدفتر العقاري كلمتين: الدفتر والعقار

- الدفتر (livre) يقصد بها الكراس والكتب والسجل التي تدون فيها الحسابات غيرها من الأعمال التي يراد حفظها.
- العقار (le foncier) هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه ، مع الإشارة أن هذا المصطلح باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح immobilier ، على أساس أن هذا المصطلح الأخير يحمل معنى العقارات المبنية فقط ، في حين أن المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير المبنية¹.

2.ثانيا : التعريف القانوني:

لا يوجد في التشريع الجزائري أي تعريف محدد للدفتر العقاري ، ما جعل الفقه يتباين في تعريفه له ، و قد عرفته الأستاذة / ريم مراحي بأنه : "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية و يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"².

ويرى الدكتور/مانع جمال عبد الناصر بأنه: "بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية"³.

¹ عبد الهادي نعيمة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2018-2019، ص 7 .

² مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، د.ت، صفحة 125.

³ تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون (فرع:قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص 177.

وعليه فإن الدفتر العقاري هو سند ملكية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام، بحيث يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما¹.

وبالتالي نعرف الدفتر العقاري بأنه : سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على عقار أكيد يحتوي هذا الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار، ويعتبر سند ملكية يمثل الوضعية القانونية للعقار².

ثالثا: الأساس القانوني:

يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 و المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، لا سيما المادة 32 منه و التي تعتبر كشهادة ميلاد للدفتر العقاري ، والتي تنص على: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي للبلاد..."³.

كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على ما يأتي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

هذا وقد خصص المشرع القسم الثاني من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 للإعلان عن الدفتر العقاري كونه يسلم للمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول ، و تنسخ فيه البيانات

¹ - جقيوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع: قانون

عقاري)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص 85 .

² - شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، د.ت، ص 289.

³ - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 126.

الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، و لا يمكن إجراء أي إشهار عقاري دون إرفاق الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية¹.

كما خصص المشرع الجزائري 10 مواد² في القسم الثالث ، من الباب الثالث ، من المرسوم 63-76 قواعد تنظيم الدفتر العقاري بالتطرق إلى بياناته وكيفية إعداده والجهة المصدرة له مع تبيان حالة انتقال الدفتر العقاري بانتقال حق الملكية بعد ضبطه.

رابعاً: مبادئ الدفتر العقاري:

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء ، فهذا النظام يهدف إلى الحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لتحقيق الأهداف التالية:

1. مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري:

يهدف هذا المبدأ إلى أن الحقوق المسجلة في الدفتر لا تكون حجة على الغير والأطراف إلا بتسجيلها ، و أن وجود هذه الحقوق المسجلة يستمد من الدفتر العقاري ، لذلك يعتبر هذا الدفتر مصدر الحق العيني ، و بهذا يرى البعض : "أنه إذا كانت الحيازة سند للملكية في المنقول فان الدفتر العقاري هو سند للملكية في العقار".

لذلك يعتبر القانون أن التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها الأثر القانوني³.

¹ - المادتين 18 و 19 من الأمر 74-75، المؤرخ في 12 / 11 / 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92، المؤرخة في 18 / 11 / 1975، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها لوزارة المالية.

² - من المادة 45 إلى المادة 54 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 / 03 / 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، المؤرخة في 13 / 04 / 1976.

³ - مسري خالدية، المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق (فرع: قانون عقاري)، جامعة تيارت، 2018-2019، ص9.

2. مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري:

والمقصود بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري وحدها يمكن الاحتجاج بها سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، و لا يمكن لهذا الأخير الاحتجاج بأن هناك قيود ومحجوزات مترتبة عن هذا الحق ، ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر العقاري أو في البطاقة العقارية الخاصة به.

3. مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري:

بمعنى أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو ما بين المتعاقدين، ومن ثم فإن كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق ، و لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق التزوير.

لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين ومراجعتها قبل إجراء عملية التسجيل وبذلك يتفادى كل أسباب الطعن.

4. مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري:

يقضي هذا المبدأ بأن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية الخاصة به لا يمكن لأي شخص وضع يده عليها ليكتسبها بالتقادم ، ذلك أن المشرع يهدف إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص¹.

الفرع الثاني: نموذج الدفتر العقاري:

بعد التطرق إلى تعريف الدفتر العقاري، قام السيد الوزير عبد المالك تمام بصفته وزيراً للمالية آنذاك بتكليف مدير شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية بتنفيذ القرار المؤرخ في 27 جمادى الأولى لعام 1396هـ ل 27 ماي 1976 والمتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الذي

¹ - مسري خالدية، المرجع السابق، ص10.

استمر في التطور وصولاً إلى الشكل الحالي ، و الذي قمنا بتخصيص هذا الفرع إلى مضمون الدفتر العقاري والشكل القانوني للدفتر العقاري.

أولاً: مضمون الدفتر العقاري:

إن الدفتر العقاري محدد بنموذج خاص بموجب قرار من وزير المالية ، و قد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري في 27 ماي 1976¹ حيث نصت المادة 45 من المرسوم 63-76 على وجوب تطابق الدفتر مع النموذج المحدد في القرار الوزاري السالف الذكر ، حيث يجب أن يتضمن ما يلي:

1. الطابع هو مجموعة البيانات المعينة أو المعرفة للعقار والذي يتضمن (البلدية ومجموع الملكية، الرقم، القسم، سعة المسح).
2. الجداول، وهي ستة جداول معينة كالتالي:
 - الجدول الأول تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي.
 - الجدول الثاني و يتضمن الملكية و ينقسم إلى قسم أيمن يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار ,وقسم أيسر يتضمن هوية المالك.
 - الجدول الثالث ، ويتضمن هو الآخر القسم الأيمن فنذكر فيه الارتفاقات أما القسم الأيسر فتؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة.
 - الجدول الرابع و يتضمن كذلك قسمين القسم الأيمن يحتوي على جميع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات ، و القسم الأيسر خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.

¹- القرار الوزاري المؤرخ في 27 /05 /1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

- الجدول الخامس تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموع الملكية ويتضمن بدوره قسمين القسم الأيمن تشهر فيه جميع التصرفات و الرهن و القسم الأيسر خاص بتشطيب التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه¹.
- الجدول السادس وهو خاص بتأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:
- التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.
- التصديق على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له.

يتم التصديق عن طريق وضع ختم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري².

ثانياً: الشكل القانوني:

ما يمكن قوله عن الشكل القانوني للدفتر العقاري أنه قد حدد بموجب نموذج ملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976. حيث اشترطت المادة في الدفتر العقاري ما يلي:

- أن يعد و يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة.
- تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة ، و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.
- يمنع فيه التحشير و الكشط أو السهو و يصحح الخطأ في حالة وقوعه عن طريق الإحالات.
- الكلمات و الأرقام المشطوب عليها و كذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها من المحافظ العقاري.

¹ شعبان هند، اجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري ، مجلة الدراسات الحقوقية ، عدد الثامن ، بدون ذكر السنة.، ص 365.

² شعبان هند، مرجع سابق، ص 365.

- يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء و يوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.
- يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة.

المطلب الثاني: أنواع الدفاتر العقارية:

يمكن أن نستخلص من المرسوم 63-76 أنواع الدفاتر العقارية إما بسبب محتواها أو بسبب ظروف إنشائها وتسليمها¹.

الفرع الأول: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها:

وهي بدورها تنقسم إلى نوعان:

أولاً: الدفتر العقاري لملكية مفرزة

هو الدفتر العقاري الذي تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي فهذا الأخير نصت المادة 49 على تسليمه للمالك، كما و أنه في حالة الشخص المعنوي فالتسليم يكون الى ممثله القانوني².

ثانياً: الدفتر العقاري لملكية على الشيوع:

وهو الدفتر الذي تظهر بياناته أكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، ففي هذه الحالة لا بد من وجود وكيل عن مجموع المالكين لتسلم وحياسة الدفتر العقاري طبقاً للمادة 47 من المرسوم 63-76³، و يؤشر في البطاقة العقارية باسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، و الذي تترتب عليه مسؤولية حفظ هذا الدفتر ومسؤولية أخرى فيما يتعلق بإيداعه لدى إدارة الحفظ

¹ المرسوم رقم 63 - 76 السابق ذكره.

² - المادة 46 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره.

³ - المادة 47 من المرسوم 63 - 76، المذكور أعلاه.

العقاري عند طلبه من أجل الضبط وتسليمه لحائز آخر، و في حالة غياب هذا الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوخ بين الدولة أو احد الجماعات المحلية والخواص، فإن الدفتر العقاري المنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليم بل يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ العقاري .

كما وأنه عند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها للتجزئة فان هذا الدفتر يتلف وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة¹.

الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها:

تنقسم إلى نوعين:

أولا: الدفتر العقاري النسخة:

ويسلم هذا الأخير في حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو تلفه ،بناءا على طلب مكتوب ومسبب موجه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه وبعد إثبات الهوية.

يسلم المحافظ العقاري دفتر آخر كنسخة بديلة عن الدفتر الأول إلى مالك العقار ,ويؤشر في البطاقة العقارية بالحصول على هذا الدفتر النسخة طبقا للمادة 52².

ثانيا: الدفتر العقاري تصوير البطاقات:

لقد نص المشرع بموجب نص المادة 54³ على هذا النوع من الدفاتر العقارية، و الذي هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها و هو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي باحتوائه نفس بيانات البطاقة العقارية¹.

¹ - ذبيح سفيان، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، د.ت، ص225.

² - المادة 52 من المرسوم رقم 76-63، السابق ذكره.

³ - المادة 54 من المرسوم رقم 76-63، المذكور أعلاه.

غير أن المادة 54 قد ربطت وجود وإعداد الدفتر العقاري بقرار من الوزير على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري ونموذجه غير أن هذا القرار الأخير لم يصدر بعد والظاهر أنه لم توجد ضرورة فعلية لوجود مثل هذا النوع من الدفاتر.

¹ - محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 05، جويلية 2007، ص 92.

المبحث الثاني:

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد اختلف الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري فهناك من اعتبره قرارا إداريا ودافع عن ذلك بإسقاط خصائص القرار الإداري وهناك من يعارض هذا الطرح، حيث تم إسناد الدفتر العقاري كعقد إداري مستندي في ذلك على أطراف العقد الإداري و أن الدفتر العقاري نتيجة حتمية عن عمل الإدارة بإصداره والمتمثلة في المحافظة العقارية، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث في المطلب الأول ومن ثم سوف نقوم بتبيان حجية الدفتر العقاري في المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الأول: طبيعة الدفتر العقاري

أثار التنظيم القانوني للدفتر القانوني المحدث بموجب الأمر 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 جدلا كبيرا حول التكييف القانوني للدفتر العقاري ، فإذا كان جانب من الفقه قد كلفه بأنه قرار إداري، فقد ذهب جانب آخر من الفقه إلى إنكار صفة القرار الإداري على الدفتر العقاري واعتباره مجرد شهادة إدارية تمنحها الإدارة لمالك العقار¹ لكن خصوصية الدفتر العقاري من حيث إجراءات صدوره يمكن اعتباره بمثابة قرار إداري من نوع خاص².

¹- لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق (فرع:قانون أعمال)، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص84.

²- أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، ديسمبر 2018، ص 443.

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرارا إداريا:

المشعر الجزائري كعادته لم يذكر تعريفا محددًا للقرار الإداري تاركا الأمر للفقهاء والقضاء وقد قامت محاولات عديدة من بعض الفقهاء لتعريف القرارات الإدارية.

فهناك من اعتبره بأنه: "إفصاح من جانب الإدارة بإرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا جائزا قانونا وكان الباعث عليه تحقيق مصلحة عامة"¹.

وهناك من عرفه على أنه: " عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منها هو إنشاء حقوق والتزامات بالنسبة للغير"².

ومن خلال ما سبق نستنتج أن القرار الإداري يتميز بجملة من الخصائص والمتمثلة فيما يلي:

- القرار الإداري عبارة عن عمل قانوني يستمد قوته من القوانين والأنظمة.
- القرار الإداري عبارة عن عمل إداري انفرادي يصدر من جانب الإدارة.
- القرار الإداري يترتب آثارا قانونية تتمثل في إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني.
- القرار الإداري يصدر عن سلطة إدارية مختصة³.

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري إذا ما حاولنا إسقاطها على الدفتر العقاري نقول أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري وهذا ما سوف نتناوله حسب الآتي:

¹- مراحي ريم، المرجع السابق، ص131.

²- أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص561.

³- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني، جوان 2017، ص324.

1. **الدفتر العقاري عمل إداري:** يصدر الدفتر العقاري عن هيئة إدارية، تتمثل في المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية موضوعة تحت وزارة المالية حسب المادة 02 من المرسوم 91-65¹ يشرف عليها المحافظ المحافظ العقاري على المستوى الولائي.

وعملا بالمعيار الشكلي الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، فإن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا يكون الاختصاص فيه للمحاكم الإدارية وعليه ما دام الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري.

2. **الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة:** الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة، يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي الإجراءات والأعمال التمهيدية المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

3. **الدفتر العقاري يرتب أثرا قانونيا:** حين يسلم الدفتر العقاري للمالك سيغير من مركزه القانوني بإنشاء مركز قانوني جديد له في إطار الشهر العيني للحقوق العقارية بحيث منح له قوة ثبوتية لعقاره، فأصبح عقد الملكية السابق لا يمكن التصرف فيه إلا بعد الحصول على الدفتر العقاري. وبالحصول على يكون قد غير من مركزه القانوني السابق بسنده الجديد الذي تضمن الترقيم النهائي في البطاقة العقارية الخاصة بعقاره³.

¹ - المادة 02 من المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 25 / 03 / 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد 10، المؤرخة في 06 / 03 / 1991.

² - القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21، المؤرخة في 23 / 04 / 2008.

³ - بوخروبة كلتوم، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر، العدد 01، 2021، ص 437.

4. **الدفتر العقاري عمل إداري قانوني:** يستمد الدفتر العقاري مشروعيته من القوانين والنصوص التنظيمية التي تؤسس لهذا العمل منها¹ الأمر 74/75 والمرسوم 63/76.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقدا إداريا:

لم تعرف التشريعات المختلفة المتعلقة بالسلطات الإدارية ونشاطاتها العقود الإدارية إلا أنها أشارت إليه تاركة مهمة تعريفها للفقهاء الذي تباين في ذلك:

فوجد محمد سليمان الطماوي عرفه على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يخول للمتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"².

إذا يقوم العقد الإداري على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص معنوي عام وبالرجوع إلى مفهوم الدفتر العقاري نجد أن المحافظ العقاري ممثل لإدارة عمومية ليس طرفا في العقد وإنما هو مصدر للسند أيضا ، العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تنفيذ المرفق العام أو تسييره في حين نجد أن الدفتر العقاري يثبت ملكية عقارية ولا يتصل بتسيير أو تنظيم مرفق عام³.

وأخيرا، فإن الدفتر العقاري لا يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة كما هو الحال في العقود الإدارية⁴.

وإجمالا لما سبق يمكن أن نقول أن الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد، يصدر عن الهيئات الإدارية لما لها من امتيازات وسلطة عامة، ويتم وفقا لشروط إجرائية وشكلية يتطلبها

¹ - جبار جميلة، المرجع السابق، ص 326.

² - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 130.

³ - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 120.

⁴ - مراحي ريم، نفس المرجع، ص 130.

القانون لكن وان كان يتمتع القرار الإداري إلا أن دعوى إلغائه لا تستوفي الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء التي يكون موضوعها قرار إداري الأخص بالذكر شرط الميعاد المحدد بأربعة أشهر والذي يسري ابتداءً من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار، في حين يمكن إلغاء الدفتر إلغاء قضائي عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي لم حدد أجل مسقط لرفع الدعوى هذا ما يؤثر سلباً على استقرار المعاملات و المراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، مما يزعزع الثقة في التعامل بالعقار¹.

¹ - جبار جميلة، المرجع السابق، ص327.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري:

اختلفت الآراء بشأن حجية الدفتر العقاري في الإثبات فهناك فريق يرى بأنه سند ذو حجية مطلقة هذا ما سنتناوله في الفرع الأول بينما يرى فريق آخر بأنه سند غير قطعي في الإثبات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية:

هناك جانب من الفقه يؤكد على أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة وأنه سند قطعي في إثبات الملكية العقارية ولا يجوز الطعن فيه، نظرا لما يمتاز به نظام الشهر العيني عن الشهر الشخصي في مسائل عدة ، وعلى وجه الخصوص استحالة وجود أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة في نفس الفترة الزمنية، وأن البيانات التي تم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس¹.

ونظيرا لهذا فقد نص التشريع المغربي في ذات الخصوص أن رسم الملكية يكون نهائيا لا يصح الطعن فيه وهو المبدأ الوحيد في ثبوت الحقوق العينية والأداءات المالية المترتبة على العقار حين تقييده في الكناش العقاري ولا تعتبر سائر الحقوق التي لم تقيده²، وقد نصت المادة 33 من المرسوم رقم 32/73³: "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".

¹ - لزهارى القيزي، المرجع السابق، ص89، 90.

² - عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي الدار البيضاء-المغرب ، الطبعة الأولى 2003، ص229.

³ - المادة 33 من المرسوم رقم 32-73، المؤرخ في 05 / 01 / 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 20 / 02 / 1973.

فالدفتر العقاري يعتبر سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية عند إتمام عملية المسح العقاري ، فبالنسبة للمناطق الممسوحة يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية إعمالاً بنص المادة 19 من الأمر 74/75¹.

وبهذه المادة يكون المشرع الجزائري قد قطع بشكل واضح معن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلاً لإثبات الملكية العقارية بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إلى إصداره سواء كانت عقوداً رسمية أو عقوداً عرفية².

لذلك يعتبر من الثابت أن القانون يعتبر الدفتر العقاري بأنه الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية من خلال المواد 32 و33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر³ وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قراراتها⁴.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 58، 59.

² - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 143.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، 2003، ص 34 .

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 197920، بتاريخ 28/ 06 /2000، المجلة القضائية، العدد 01 ، 2001 .

الفرع الثاني: دفتر العقاري ذو حجية نسبية في إثبات الملكية العقارية:

إن المبدأ هو أن إشهارات السجل العقاري تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة لا يمكن إثبات عكسها فمن يشتري عقارا استنادا إلى تلك الإشهارات يعتبر أنه اشترى من المالك الحقيقي حتى ولو كان عقد شرائه قد صدر عن غير مالك، إذ يكفي أن يكون البائع مقيدا في دفتر الملكية كمالك للعقار حتى تعتبر ملكيته ثابتة بالاستناد إلى ذلك الشهر.

وقد عبر مشروع المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني المصري بوضوح عن هذا المبدأ بقوله: "يقضي مبدأ القوة المطلقة وهو من المبادئ الأساسية في نظام السجل العيني بأنه إذا اكتسب شخص حقا على عقار تأسيسا على قيود وتأشيرات في السجل العيني فإن هذه القيود تعتبر دليلا على مشروعية الحق الذي اكتسبه في مواجهة الغير ويعتبر أنه قد اكتسب الحق من المالك الحقيقي ويبقى له ما اكتسب حتى ولو كان اكتسابه من غير المالك¹.

فمبدأ القوة الثبوتية المطلقة يعني بأن الإشهارات صحيحة بمعنى أن صحتها هي نتيجة قرينة مطلقة لا يمكن فيها وبترتب على الشهر في السجل العقاري إنشاء الحقوق ابتداء وتطهيرها مما قد يلحق بها من عيوب² ولما كانت بيانات دفتر العقاري منسوخة من مجموعة البطاقات العقارية³ وجب أن تكون لهذه البيانات الحجة المطلقة في الإثبات وهي الحجية التي يتم الأخذ بها في التشريعات التي تعتمد النظام العيني في الشهر العقاري⁴.

وقد تناول المشرع المغربي في الفصل الأول الموضوع تحت عنوان الصفة النهائية لما دون بالسجلات العقارية بعد إعلان التحفيظ أهم مبادئ التقييد والتسجيل في نظام التحفيظ العقاري بحيث هو ما يكتسبه الملك ورسمه العقاري من الصفة النهائية، لما حقق من قيود على

¹ - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص123، 124 .

² - تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري: دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى 2009، ص181.

³ - المادة 01 / 18 من الأمر رقم 74-75 .

⁴ - تيسير عبد الله المكيد العساف، نفس المرجع، ص181.

الرسم وما أصبح للملكية من قيمة عقارية بسبب ذلك التدوين النهائي والتطهير الكلي للحقوق المعلن عنها في الرسم العقاري.

ويكون الرسم العقاري هو الحجة الوحيدة على صحة الحقوق كلها المدونة به، ولا تقبل حججته تلك أي طعن حول ما يمكن أن يدعى به من حقوق عينية أخرى أصلية كانت أو تبعية على العقار الذي أنجزه الرسم¹.

والتطهير الكلي للحقوق المسجلة على الرسم يمنع من أن يكتسب أيا كان غيرها من الحقوق بالتقادم، ومن أجل هذا يعطي هذا النظام العقاري القيمة المهمة والقوة القاطعة لكل نزاع أو إدعاء بحق كان موجودا ولو يسجل عند التقييد أو التحفيظ².

لكن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذه الحجية على إطلاقها، بل أعطى للدفتر العقاري حجية نسبية، بأنه يمكن للمتضرر من الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء لطلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي العقاري³.

وعليه فإن عدم الأخذ بالأثر التطهيري بصفة مطلقة نتيجة منطقية لعدم إهدار حقوق أصحاب الحقوق الأصلية، فمهما كانت رقابة المحافظ ودقة عمليات المسح فإنه في حالات معينة وخاصة يستعصي التحري فيها، وأن الهدف من إقامة السجل العيني يكمن في استقرار المعاملات والثقة في البيانات الواردة في السجل العيني، وهذا ما يتطلب حماية الغير الذي استند إلى السجل العيني وإلى الوضع الظاهر وليست حماية صاحب الحق المشهر، وبالتالي لا تأخذ غالبية الدول التي تعتمد على السجل العيني بالأثر التطهيري بصفة مطلقة بل تدخل عليه استثناءات إلى جانب تقبلها الطعن في التصرفات اللاحقة للقيود الأول كالقانون الليبي⁴.

¹ - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 133.

² - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 133.

³ - المادة 16 من المرسوم رقم 63-76.

⁴ - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص 93.

وبالتالي الدفتر العقاري ليس له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية ودليل ذلك أن المشرع الجزائري في هذا الاتجاه فمن خلال المادة 16 من المرسوم 63/76 ، قتل المشرع من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد المقررة في ظل نظام الشهر العيني بحيث خول للأشخاص إمكانية النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو بعد الترقيم النهائي للعقارات وبالتالي الطعن في الدفتر العقاري¹ وتجدر الإشارة أن المشرع المغربي لم يجر الطعن في الدفتر العقاري في حين جسد مبدأ عدم تقادم الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري حيث أن هذه الحقوق المسجلة بالرسم العقاري تصير ذات قوة ومناعة يجابه بها الكافة بسبب اعلان تحفيظ الملك وتقطع كل ادعاء حول أي حق لم يسجل بالرسم العقاري فالعقار المحفظ والمقيد في اسم مالك معين يبقى دائما ملكا خاصا لمن هو مسجل لصالحه في الرسم العقاري بإدارة المحافظة ولا يتأثر هذا الملك بأي استيلاء بوسيلة أو بأخرى.

وقد تترتب عقوبة جنائية تلحق المستولي دون حق، ويحكم بها على المعتدي ولا يستحق هذا المعتدي شيئا من الحقوق ولا يكتسب المستولي أي حق كيفما كان ذلك على العقار المعتدى عليه ولو تقادم ذلك الاستيلاء وطال أمده ولو تصرف المستولي فيه بأي تصرف كان فتصرفه باطلا واستيلاؤه لاغ ، ولا يعتد به قانونا خاصة وأن الفصل الثالث والستين من ظهير التقييد والتسجيل للتحفيظ العقاري ينص على : "التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل برسم الملك"².

وبالرجوع إلى أحكام القانون المغربي، وعلى فرض أنه وقع إهمال لعدة سنين من المالك القانوني في حيازة عقاره المحفظ باسمه ووقع أن حاز غيره ذلك العقار واستولى عليه أو تصرف فيه وادعى تملكه بسبب من الأسباب ثم قام صاحب المالك الحقيقي المحفظ في اسمه طبقا للقانون بالمطالبة بحقه على ذلك العقار المقيد والمسجل في اسمه دون وجود أي تقييد أو

¹ - المادة 16 من المرسوم 63-76.

² - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 136.

تسجيل تحفظي بشأنه لغيره، فإنه يسمع لقوله وتقبل دعواه ويستجاب لطلبه التخلي عن ملكه ولا يجابه أبدا بالتقادم، ولا تقبل دعوى المستولي على العقار بحيازته له المدة الطويلة.

وعليه فإن موقف المشرع الجزائري يتماشى مع الواقع، ذلك أن نتائج مسح الأراضي العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح للدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الأفراد لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد¹.

في حين خالفت آراء أخرى هذا الاتجاه التي دعت إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وهذا ما نص عليه الفصل الثالث والستون: "إن الحيازة بموجب مرور الزمان لا تجري على أي حق من الحقوق العينية الموظفة على العقار المقيد بحيث لا يسقط حق الملاك ولا يمكن تضييع أي حق من الحقوق العينية المضمنة في رسم الملكية"².

ومن خلال عرض الرأيين السابقين حول حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية فيبدو أن الرأي القائل بأن الدفتر العقاري سند غير قطعي وأن له حجية نسبية، له ما يبرره من خلال إجازة المشرع الجزائري الطعن في الترقيم النهائي بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، فهناك حالات تبرر الطعن فقد يثار الغياب المبرر للحائزين أو المالكين الحقيقيين عن عمليات المسح وخاصة الذين لديهم سندات ملكية مشهورة أو غير مشهورة، وأيضا نأخذ بعين الاعتبار الأخطاء المرتكبة في تحديد العقارات بسبب اعتماد عمليات المسح في الجزائر على الوثائق والمخططات المنشأة منذ عهد الاستعمار الفرنسي.

مانخلص إليه أنه تم لمس أفكار المشرع والسياسة التشريعية المنتهجة من طرفه في تنظيم العقار بصفة عامة والمعاملات العقارية بصفة خاصة، وذلك بتوجيهه إلى نظام الشهر العيني حيث تم استحداث ما يعرف بالدفتر العقاري، والذي أجمع عليه أغلب الفقهاء في تعريفه وهو نفس المصطلح الذي اختلفوا في طبيعته سواء كقرار إداري أو كعقد إداري، بحيث احتج

¹ - تومي بلقاسم ، المرجع السابق، ص125.

² - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص229.

أصحاب نظرية الدفتر العقاري كقرار إداري إلى إسقاط خصائص القرار الإداري على الدفتر العقاري، أم في الجهة الأخرى فقد أشاد أصحاب نظرية الدفتر العقاري كعقد إداري لكون الإدارة محل إصدار الدفتر العقاري المتمثلة في المحافظة العقارية طرفاً في العقد .

إضافة على أن المشرع الجزائري قطع بشكل واضح ومعلن بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري وذلك راجع لكونه الأداة القانونية الوحيدة مستقبلاً في إثبات الملكية العقارية، وأضاف في ذلك إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب، في حين أن أغلبية التشريعات العربية المقارنة لو تأخذ بهذا المبدأ لكونها تركز ضمانات حماية وعدم المساس بالملكيات العقارية للأفراد.

الفصل الثاني

إجراءات الحصول على دفتر العقاري

لقد جعل المشرع الجزائري الدفتر العقاري ضرورة حتمية بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي والشهر العقاري، فهو يعد سندا إداريا يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم.

حيث يصبح السند القانوني الذي تقيّد فيه جميع الحقوق العقارية ، و ما يرد عليها من تصرفات للدفتر العقاري، نظرا لكونه يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في الصالح العام ، الذي يهدف إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام، و العقارية بوجه خاص ، وتنظيم السوق العقارية.

ذلك أن كل عقار تترتب عليه إجراءات قانونية واضحة المعالم ، محدد لكافة البيانات الجوهرية ليترتب عنه تسليم الدفتر العقاري.

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري

تطرقنا في مبحثنا هذا إلى الأحكام الإدارية لتسليم الدفتر العقاري من خلال تحديد الجهة الإدارية المختصة في المطلب الأول والمطلب الثاني يتضمن أحكام التقييم العقاري وإنشاء البطاقات العقارية.

المطلب الأول: الجهة الإدارية المختصة بتسليم الدفتر العقاري:

قد أقر المشرع الجزائري أساسا قانونيا للهيئة الإدارية المختصة المتمثل في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975 وذلك بموجب نص المادة 20 التي نصت على أن المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد بموجب هذا الأمر¹.

كما نصت المادة 21 من نفس الأمر المذكور أعلاه يتم تنظيم المحافظات العقارية وقواعد عملها وكذا اختصاصها وشروط تعيين المحافظين العقاريين بموجب مرسوم².

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري ودور المحافظة العقارية:

يحدث على مستوى المصالح الخارجية لوزارة المالية وبالتحديد مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري والمحافظات العقارية يؤول اختصاص سير عملها للمحافظ العقاري، حتى يمثل

¹ أمر رقم 74-75 المؤرخ 1975 ، المتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس سجل عقاري، معدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 6 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

² المادة 21 من الامر 74-75، السابق الذكره.

الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في العمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق الأخرى عن طريق الإشهار العقاري¹.

والجدير بالذكر أن هذه المحافظات العقارية كانت موجودة منذ الاستعمار الفرنسي حينها اعتبرت الجزائر مقاطعة فرنسية، إذ تم إحداث هذه المصالح سنة 1771 على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك ونقلت فرنسا هذا النظام العقاري عند احتلالها للجزائر وكانت تسمى بمحافظة الرهون².

ونظرا للطبيعة الخاصة لعمل المحافظ العقاري في القانون الجزائري والذي يجمع بين خصائص النظامين الشخصي والعيني فإن دور المحافظ العقاري ومهامه تبدو أوسع من تلك التي يتمتع بها محافظ الرهون في القانون الفرنسي بالنظر إلى النطاق الواسع الذي تمتد إليه رقابة المحافظ العقاري في التشريع الجزائري بموجب نصوص صريحة .

ويمارس المحافظ العقاري في القانون الجزائري وفي القانون الفرنسي سلطاته عن طريق إصدار أحد القرارين، إذ يقرر رفض الإيداع إذا تعلق الأمر بالمخالفات الجسيمة والظاهرة في حين يقرر رفض الإجراء إذا تعلق الأمر بالمخالفات الأقل جسامة التي يعاينها بعد قبول الإيداع³.

وقد نص المشرع المغربي في الفصل العاشر، على أنه: "إذا رفض المحافظ تقييد عقار في كنانيشه رفضا كلياً أو جزئياً، فيجب أن يبين الأسباب الداعية لذلك وأن يعلم الطالب بما ذكر من غير أجل ويمكن استئناف حكمه طبقاً لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ بتاسع

¹ عبد الهادي نعيمة، المرجع السابق، ص 19-20

² عبد الهادي نعيمة، المرجع السابق، ص 20.

³ سي أحمد أحلام كلتوم و يعقوبي خضرة فاطمة، إجراءات مسح الأراضي وتسليم الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2016-2017، ص 49.

رمضان عام 1333 الموافق ل12 غشت سنة 1913 وذلك في أجل قدره شهر واحد من يوم الإعلام بالحكم المذكور " ¹.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار المحافظ برفض طلب تحفيظ العقار أو بالإمتناع عن تسجيله بالدفتر المعد لذلك بمصالح المحافظة العقارية لسبب من الأسباب كعدم صحة ادعاء طالب التحفيظ أو عدم كفاية الحجج، يكون قابلا للطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية².

الفرع الثاني: اختصاص المحافظ العقاري:

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

- إعداد ومسك مجموع البطاقات العقارية كاملة.
 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى بفحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار.
 - المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها³.
- بالإضافة إلى هذه المهام هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقاته المتعددة واليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح الأراضي،

¹ - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 264 .

² - عبد العلي بن محمد العبودي، نفس المرجع، ص 61، 62 .

³ - عبد الهادي نعيمة، المرجع السابق، ص 21.

لذلك فهو يقوم أيضا بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه لوثائق مسح الأراضي¹.

وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته يقوم بإبلاغ مصالح المسح ذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال وبالتالي فهو مكلف بإعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لاصطحابها عند الانتهاء من عمليات المسح وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته لمهامه تحول النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين، وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية.

وقد أوجب وحدد قانون التحفيظ العقاري المغربي على المحافظ العقاري، أن يسهر على تنفيذ عملية التسجيل بالدفاتر العقارية بإدارة المحافظة على الملكية العقارية وألزمه بالقيام بالعديد من الواجبات تتجلى في الكثير من الإجراءات والأعمال².

ومن أهم اختصاصات المحافظ العقاري عند توثيقه لعملية إجراء التسجيل في التشريع المغربي ما يلي:

- أن يحتفظ بالطلب المقدم له مرفقا ومصحوبا بالوثائق المذكورة فيه أو اللازمة لقبوله.
- التأكد من صحة العقد ليكون الإجراء المطلوب مستوفيا للشروط القانونية كلها.
- تحقق المحافظ تحت مسؤوليته الشخصية من هوية المفوت والمنقول الحق له³.
- أن يتحقق من كون العملية التي قدم الطلب لتسجيلها، أنها سالمة من أي عيب يشوبها أو خلل يتعارض مع ما مضمن بصفة قانونية في السجل العقاري .

¹ - تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19/05/1993، ج ر العدد 34، المؤرخة في 23/05/1993، على: "يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي".

² - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 163 .

³ - عبد العلي بن محمد العبودي، نفس المرجع، ص 164.

-
- أن يتحقق من صحة الحجج المدلى بها والوثائق المقدمة حتى يستطيع مباشرة عملية التسجيل بكيفية قانونية.
 - أن يطلب المحافظ العقاري وضع نسخة الرسم العقاري أي النظير الذي يعطى للملاك.
 - تبليغ المحافظ للعموم بواسطة اعلام يلصق بلوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحافظة حالة الوضعية المؤقتة للنسخة.

المطلب الثاني : الأحكام الإدارية لتسليم الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح بإعداد محضر تسليم وثائق المسح الذي يكون موضوع إشهار واسع عن طريق الإعلان بهذا الإيداع ، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين إلى المحافظة العقارية وذلك من أجل استلامهم كل وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

تجدر الملاحظة إلى أن تاريخ المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق¹.

حيث يشرع هذا الأخير في الترقيمات النهائية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إن الترقيم النهائي يتم على معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.

وقد نص المشرع المغربي على عملية المسح ما سمي نظيرا لهذا بإشهار مطلب التحفيظ وبناء على هذا يجب أن يبعث المحافظ العقاري بنسخ من ملخص المطلب ومن القرار الذي أصدره والذي يعين فيه يوم التحديد إلى الجهات المعنية بعملية المسح طالبا منها التعليق في الأماكن المعلومة لذلك².

¹ عبد العالي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 36.

² عبد العالي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 36-37.

لم يكتف القانون المغربي بالأمر بتعليق قرار التحديد، بل أوجب أثناء فترة الاشهار القيام بتوجيه الاستدعاءات لكل من يهمله الأمر للحضور في ذلك اليوم في عين المكان، كما يجب أن تكون الاستدعاءات شخصية تهم كلا من طالب التحفيظ والمتعرض وأصحاب الملاك المجاورة باعتبار إن عملية التحديد هذه يباشرها إما المحافظ بنفسه أو صحبة مهندس محلف تابع لمصلحة التصميم والمسح الخرائطي¹.

وتأسيسا لهذا، فقد نص الفصل الثاني من القرار الوزيري المتعلق بضبط التفاصيل المتعلقة بتطبيق الضابط العقاري الراجع للتقييد على أنه: "الإستدعاءات الشخصية المتعلقة بالتحديد المشار إليها في الفصل 19 من الظهير الشريف المؤرخ بتاسع رمضان عام 1331 المتعلق بتقييد العقارات ترسل لأصحابها إما بواسطة عون من أعوان المحافظة العقارية أو مضمونة عن طريق البريد وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرة أيام على الأقل"².

وقد نص الفصل الخامس من نفس الظهير على أنه: "تحرر خريطة قانونية للعقار المعد للتقييد بمجرد إتمام أعمال التحديد ويضمن فيها جميع أجزاء العقار المتنازع فيها بعد تعيين حدودها".

¹ - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 37 .

² - عبد العلي بن محمد العبودي، نفس المرجع، ص 262.

الفرع الأول : عملية الترقيم :

يقوم المحافظ العقاري بدراسة الوثائق المسحية المودعة لديه، ومن ثم يقوم بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح، وذلك من خلال فتح سجل خاص لهذا الغرض معتمدا في عملية الترقيم على وثائق المسح، وهنا سوف نتطرق إلى كيفية عملية ترقيم العقارات المسوحة (أولا) و إلى أساس الترقيم العقاري (ثانيا) وأيضا إلى أنواع الترقيمات (ثالثا).

أولا: كيفية إجراء ترقيم العقارات المسوحة:

يياشر المحافظ العقاري عملية الترقيم من خلال فتح سجل خاص بها يدعى سجل إيداع وثائق المسح يخصص لكل بلدية، يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كاسمه ولقبه وأخرى تخص العقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه، رقم جزء الملكية، المساحة، وتسجل هنا الاعتراضات التي قد تثار بذكر تاريخها وتجرى في هذا السجل الترقيمات المؤقتة والنهائية، ويستعين المحافظ بسجل آخر مساعد مخصص للترقيمات النهائية فقط فكل عقار يرقم ترقيما نهائيا في سجل الإيداع¹.

وبما أن الوضعية القانونية للعقارات لا تكون مستقرة وقابلة للتغيير لأن التحويلات العقارية يمكن أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري، ولهذا السبب فرضت الترقيمات الفورية وعلى المحافظ أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح بمجرد استلامها وبالتالي يجب عليه أن يسهر على ما يلي:

- على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
- يجب أن تكون البطاقة العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكميات كافية.

¹ - لزهازي القيزي، المرجع السابق، ص 56.

- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح¹.

ثانيا: أساس الترقيم العقاري:

يتم الترقيم العقاري على أساس استغلال المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية رغم أن المحافظ العقاري يستعين بالوثائق المساحية الأخرى ودراسة البطاقة العقارية يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.
- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة.
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها ما لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وهذا باعتبار أن الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح²

ثالثا: أنواع الترقيمات العقارية:

الترقيم العقاري يكون إما نهائيا أو مؤقتا.

¹- التعليمات 16 المؤرخة في 24 / 05 / 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية .

²- المادة 11 / 02 من المرسوم 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 ، المؤرخة في 19 / 05 / 1993، ج ر العدد 34، المؤرخة في 23 / 05 / 1993.

1. الترقيم النهائي:

في حالة وجود سند قانوني ثابت لا يدع أي شك في ملكية العقار المحقق فيه, فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

ويلزم المحافظ العقاري بأن ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها¹.

وقد تطرق المشرع المغربي، في الفصل الثاني والخمسون من الظهير الشريف المتعلق بتقييد الأملاك العقارية، على أن كل تقييد من طرف المحافظ العقاري يشتمل على تحرير رسم عقاري وجب أن يحتوي على ما يلي :

أولاً: وصف العقار تفصيلا مع بيان حدوده ونوعه ومساحته.

ثانياً: بيان محل سكنى رب الملك وحالته المدنية.

ثالثاً: بيان الحقوق العينية المترتبة على العقار.

ويحرر الرسم المذكور باللغة الفرنسية ويعطى له عدد ترتيبي واسم خاص وتبقى خريطة العقار مضافة إلى الرسم المذكور².

2. الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

ترقم العقارات هنا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، ولتطبيق هذا الترقيم يشترط ما يلي:

¹ - المادة 12 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره .

² - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 226 .

- ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة عند تاريخ إيداع وثائق المسح.
- ألا يكون للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية.

ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة أربعة أشهر بشرط إذا لم يسجل أي اعتراض خلال هذه المدة، وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك فور انتهاء مدة الترقيم وله أن يسحب الدفتر العقاري الخاص به¹ وقد سمي الترقيم المؤقت في التشريع المغربي بشهادة التضمين المؤقت².

3. الترقيم المؤقت لمدة سنتين(02):

إن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر والتي لا يمكن أيضاً ترقيمها ترقيماً نهائياً، فهذه العقارات ترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح ترقيمها نهائياً لكن مع ذلك يمكن قطع هذه المدة إذا ظهرت أثناءها وقائع تثبت حق الملكية، ويكون المحافظ العقاري قد اطع عليها وأقرها هنا يتقرر حق الملكية³ ويحق للمسجل سحب الدفتر العقاري.

يباشر المحافظ العقار عملية ترقيم العقارات الممسوحة بالموازاة مع عملية الإيداع، والتي تتم على أساس المعلومات المدونة بوثائق المسح وجميع العقارات تخضع لعملية الترقيم سواء كان أصحابها يملكون سندات ملكية أو لا، بل قد لا تتوافر في بعضهم بعض شروط الحيازة ورغم ذلك يستفيدون من الترقيم⁴.

¹ - المادة 13، من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره .

² - القانون المغربي، الفصل 101، الظهير الشريف المؤرخ في التاسع رمضان عام 1331 الموافق لثاني عشر غشت سنة 1913، المتعلق بتقييد الأملاك العقارية .

³ - المادة 14 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره.

⁴ - لزاهري القيزي، المرجع السابق، ص 59 .

الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية

إن من أعمال الحفظ العقاري التي تباشرها المحافظة العقارية هي إعداد مجموعة البطاقات العقارية المشكلة بدورها للسجل العقاري وإعداد الدفاتر العقارية الموافقة لها.

ومن أجل هذا ومن خلال القراءة المتأنية للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري نجد أن هذا الأخير يمسك على شكل مجموعة بطاقات عقارية تمثل الوضعية القانونية للعقارات¹، وقد تبنت التشريعات العربية الخاصة بالتسجيل العقاري النظرة إلى السجل العقاري كمجموعة من الوثائق والسجلات ونذكر من بين هذه التشريعات:

• السجل العقاري الاشتراكي الليبي، رقم 11 لسنة 1988 والذي اكتفت مادته الأولى بالنص على أنه ينشأ بموجب هذا النص سجل يسمى السجل العقاري الإشتراكي يدار بواسطة مصلحة التسجيل العقاري الإشتراكي وتكون للبيانات المسجلة في السجل العقاري قوة إثبات رسمية².

• القانون اللبناني، قد تطرق المشرع اللبناني في المادة الأولى من القانون الصادر بالقرار رقم 188 المؤرخ في 1926 البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري: "... مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية".

• القانون السوري، وفقا لنص المادة من القرار رقم 188 المؤرخ في 1926 المطبق في سوريا أيضا والتي نصت على: "...مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية".

• القانون البحريني، وقد عرف السجل العقاري في نص المادة 03 من قانون السجل العقاري رقم 15 لسنة 1979 على أن السجل العقاري هو مجموعة الصحائف التي يدرج فيها كل عقار مع بيان أوصافه وحالته القانونية ويدون بها الحقوق المترتبة له أو عليه.

¹ - المادة 12 من المرسوم 75-74، السابق ذكره.

² - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 12 .

- نظام التسجيل العيني للعقار بالمملكة العربية السعودية، نصت المادة الأولى من نظام التسجيل العيني على تكوين السجل العقاري بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية وما له من حقوق وما عليه من التزامات.
- قانون إمارة دبي الإمارات العربية المتحدة، تنص المادة 03 من قانون التسجيل العقاري في إمارة دبي رقم 07 لسنة 2006 على ما يلي: "...السجل العقاري هو مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة ، التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتصلة به..."¹

إن قراءة هذه النصوص المتضمنة للوثائق المشكّلة للسجل العقاري تبين أنها متشابهة إلى حد كبير حيث أن المشرعين في هذه الدول اعتمدوا على الجانب المادي المتمثل في البطاقات العقارية أو السجلات أو بالأحرى مشتقات السجل العقاري.

إلا أنه يوجد اختلاف وحيد بين هذه النصوص القانونية، يكمن في إضافة بسيطة كما هو الحال في قانون إمارة دبي، الذي أخبرنا من خلال نصه القانوني أن البطاقات العقارية و السجلات تكون محررة أو محفوظة خطياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة يتميز بكونه يواكب البيئة الرقمية حيث يقر بوجود السجل العقاري الرقمي الذي يحفظ البطاقات العقارية والسجلات رقمياً².

وعليه فإننا نرى أن المشرع الجزائري قد ألزم المحافظ العقاري بأن يمسك ويقوم بإعداد مجموعة البطاقات العقارية التي يترتب عنها تحرير الدفاتر العقارية الموافقة لها وتعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري بل أن هذا الأخير ما هو إلا مجموعة من

¹ - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 13 .

² - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 14 .

البطاقات العقارية التي تمسك في كل بلدية بحيث نصت المادة 12 من الأمر 74/75 على أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية¹.

وقد جاء شرح مجموعة البطاقات العقارية على أنها مجموعة الوثائق المعدة على مستوى المحافظة العقارية (بطاقات العقارات، فوليوهاش شخصية) يتم تحيينها تحت مسؤولية المحافظ العقاري، ومما ذكر يتضح أن مجموعة البطاقات العقارية تتألف بدورها من بطاقات العقارات وهو ما سنتطرق إليه :

أولاً: بطاقات قطع الأراضي

وهي المعروفة في مجموعة المصطلحات التقنية الصادرة بموجب قرار وزير المالية بالنموذج: إشهار عيني رقم 01.

تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية ويذكر فيها بلدية تواجد العقار وبيان مسح الأراضي² بالإضافة الى :

- نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
- الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك.
- الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الايجابية والسلبية العامة والخاصة والامتيازات والرهن والإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة.

ثانياً : بطاقات العقارات الحضرية

هي بطاقات خاصة بالعقارات الحضرية حيث يتم التعرف على كل العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة فيها إلى الشارع و الرقم و إن انعدام هذه المعطيات يؤدي إلى اعتبار هذه المناطق ريفية.

¹ - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص 60 .

² - المادتين 23 و 24 من المرسوم 63-76، السابق ذكره.

يتم إعداد بطاقة عقارية حسب المادة 27 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري.

والعقار الحضري هو كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفين 2000 نسمة ، هذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم السالف الذكر¹.

كما انها تحدث البطاقات الحضرية بشكلين مختلفين حسب طبيعة العقار المبني:

● **البطاقة العامة للعقار :**

تعرف في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج (إشهار عقاري رقم 02) تحدث لكل عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي².

يدون على هذا الشكل من بطاقات بلدية وعنوان تواجد العقار ومراجع مسح الأراضي بالإضافة إلى ما يأتي:

- تعيين العقار في مجمله مع وصفه بإيجاز .
- تعيين القطع في حالة وجود تجزئة أو تقسيم للعقار .
- الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية سواء كانت عامة أو خاصة.
- كل إجراء له صلة بحق عيني وكذا الأعباء العقارية الأخرى بما فيها الإيجارات لأكثر من 12 سنة والإمتيازات والرهنون التي تخص الحقوق المذكورة أعلاه³.

¹ - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 21 .

² - المادة 28 من المرسوم 63-76، السابق ذكره.

³ - المادة 29 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره.

• البطاقة الخاصة للملكية المشتركة :

تعرف في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج إشهار عقاري رقم 03 وتنشئ في حالة عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة وتخصص لكل قطعة أو جزء مقسم ويدون فيها كل ما يجب ذكره من تعيين وإجراءات مثلما هو الحال في البطاقة العقارية العامة.

أما البطاقة الخاصة للملكية المشتركة فهي تابعة للبطاقة العامة للعقار لذلك يتم التأشير على البطاقتين بعبارة تكون مرجع فيما بينهما¹.

ثالثا : البطاقات الأبجدية

وهي المرتبة في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج (إشهار عقاري رقم 10) تنشئ بطاقة أبجدية لكل مالك عقار أو عدة عقارات وتمسك حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة والهدف من إنشائها هو تسهيل البحث عن الحقوق المشهورة باسم شخص واحد.

حجم هذه البطاقات صغير مقارنة بالبطاقات الأخرى المذكورة سابقا وحجمها الصغير هذا لا يتحمل كتابة تفاصيل الحقوق المتعلقة بالملكية بل فقط مراجع إشهار العقود المنصبة على العقار المعني بالإضافة إلى تدوين هوية المالك².

ومقارنة مع القانون اللبناني نجده يعتبر الصحائف العينية (البطاقات العقارية) من مكونات دفتر الملكية ولا تستعمل الصحيفة العينية إلا لعقار يخص شخصا واحدا أو عدة أشخاص لهم جميعا حقوق شائعة على جميع أجزاء العقار بدون تمييز.

أما في المملكة الأردنية الهاشمية فإن السجل العقاري بكل محتوياته قد أصبح يعرف بالسجل الإلكتروني حيث تم إدخاله بكافة محتوياته على أجهزة الحاسوب مع الاحتفاظ بالأصول أو السجلات القديمة كمرجع رئيسي .

¹ - المادة 28 من المرسوم رقم 76-63، السابق ذكره .

² - تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص23.

وينقسم السجل العقاري في الأردن بدوره إلى ثلاث صحائف هي:

- الصحيفة البيضاء، وتشمل موقع العقار واسم مالكه ومساحته ورقم القطعة الموجود عليها العقار ورقم اللوحة ومقياس الرسم.
- الصحيفة الحمراء، فهي نسخة طبق الأصل من الصحيفة البيضاء يضاف إليها أي تغيير أو ما يترتب على العقار من حقوق.
- الصحيفة الالكترونية، وهي نسخة محفوظة على أجهزة الكمبيوتر وهي طبق الأصل من الصحيفة البيضاء مع الأخذ بعين الاعتبار أن الصحيفة الالكترونية ستصبح، في المستقبل، الصحيفة الأساس¹.

¹- تيسير عبد الله المكيد العساف، المرجع السابق، ص54.

المبحث الثاني:

إجراءات تسليم الدفتر العقاري

بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي والخضوع لجميع الإجراءات القانونية والتأكد من صحة الوثائق المسحية يتم بعد ذلك تسليم الدفتر العقاري لمن له الحق في الملكية حتى يكون له حجية في الإثبات.

ويعد الدفتر العقاري الذي لا يسلم إلى مالك العقار وفق النموذج المحدد بموجبه القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري هذا المالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية فيدون في الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة العقارية من هوية صاحب الحق العيني ووصف العقار وما يتقله من أعباء.

ولذلك ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين بحيث يكون المطلب الأول تحت عنوان إنشاء الدفتر العقاري والمطلب الثاني يكون بعنوان تسليم الدفتر العقاري .

المطلب الأول: إنشاء الدفاتر العقارية

سنوضح في هذا المطلب إعداد الدفتر العقاري كفرع أول والفرع الثاني يحتوي على تنظيم الدفتر العقاري .

الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاري:

يحتوي هذا الفرع على إجراءات إعداد الدفتر العقاري من جهة وعلى تعديل الدفتر العقاري من جهة أخرى.

أولاً: إجراءات إعداد الدفتر العقاري:

يتم إعداد الدفتر العقاري وفق النموذج الملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 ويقوم إعداد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري¹.

ووجب أن يكون الدفتر العقاري المعد مؤشر عليه بحيث حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76، وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويمنع التحشير والكشط على الأعوان المكلفين بعملية التأشير وحتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك والتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء وهذا لتفادي عمليات التزوير والإضافات غير المبررة².

ومقارنة مع التشريع المغربي، صار لزاماً على المحافظ العقاري أن يقيد بالدفتر العقاري بالمحافظة استقبالا لجميع التصرفات والعمليات التي تتجزأ بشأنه بمجرد ما يطلب منه ذلك التسجيل، وكذلك بالنسبة لنظيره الذي يكون عادة عند المالك ضبطا للمعاملات وصيانة للحقوق المكتسبة بصفة شرعية، وإن كل ما يقيد المحافظ في السجل العقاري بالمحافظة يجب عليه كذلك أن يعيد تقييده على نظير الرسم الذي بيد المالك للعقار³.

¹ - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 232 .

² - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب- البلدة، ص 118، 119.

³ - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 126 .

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقار، لا بد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية على الدفتر العقاري.

علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك¹.

ويشهد المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية².

إلا أن المشرع الجزائري تشدد إلى أبعد الحدود في التأشير على الدفتر العقاري، وتدخل كثيرا في تفاصيل وطريقة إعداده، من كتابة وترقيم وتوقيع وتجنب التحشير والشطب والتصحيح بالإحالة³ وفق المادة 45 من المرسوم 63/76 أكثر من تشدده في بيانات السجل العقاري ذاته ويرجع سبب ذلك، أن الدفتر العقاري يسلم إلى المالك بينما السجل العقاري يبقى محفوظا لدى المحافظة العقارية ولذلك فإن احتمال حدوث التزوير والتلاعب ببيانات الدفتر العقاري تكون أكبر من احتمال وقوعها في السجل العقاري⁴.

ثانيا: تعديل الدفتر العقاري

بعد إعداد الدفتر العقاري يتم تعديله ذلك أنه يتم مراجعة بيانات الدفتر العقاري لسببين، السبب الأول: يتمثل في حالة وقوع أخطاء تنسب إلى المحافظة العقارية بسبب تدوين البيانات

¹ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 119.

² - رمول خالد، نفس المرجع، ص 30 .

³ - المادة 45 من المرسوم 63-76، السابق ذكره.

⁴ - سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 01، أبريل

2019، ص 362 .

على البطاقات العقارية¹ أو أثناء نقل البيانات من البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري ففي هذه الحالة نفرق بين ثلاث حالات :

- الحالة الأولى:

إذا كان الدفتر العقاري محتفظاً به داخل المحافظة العقارية فعلى المحافظ العقاري بعد تصحيح البطاقات العقارية أن يبادر تلقائياً بتصحيح الدفتر العقاري وبالتالي فإن عملية ضبط بيانات الدفتر العقاري تتم دون تدخل من جانب مالك العقار محل الدفتر².

- الحالة الثانية:

إذا كان الدفتر العقاري بحيازة مالك العقار واستعمل المحافظ العقاري الحق الممنوح له بالتصحيح التلقائي فإنه ينذر الحائز بتقديم الدفتر بغاية ضبطه .

- الحالة الثالثة:

إذا كان طلب الضبط من قبل المالك فعليه توجيه الطلب إلى المحافظ العقاري مرفقاً بالدفتر العقاري.

والسبب الثاني: يتمثل في أنه كلما وقع تعديل أو نقل للحقوق المشهورة أو ترتيب حق عيني ما على العقار أو تأشير على البطاقة العقارية فإن ذلك يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري ما لم يؤد ذلك إلى إنشاء بطاقة عقارية جديدة³.

¹ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 119 .

² محمد كنانة، مرجع سابق ص 98.

³ - سعيد سعودي، المرجع السابق، ص 363.

الفرع الثاني: تنظيم الدفتر العقاري

يتضمن هذا الفرع هو الآخر ضبط الدفتر العقاري و إتلاف و ضياع الدفتر العقاري .

أولاً : ضبط الدفتر العقاري

إن الحقوق المرتبطة بالعقار والمشهرة في إدارة الحفظ العقاري هي أموالاً قابلة للتداول بطبيعتها وبما أن الدفتر العقاري مرتبط بالعقار وليس بمالكه فإن حيازة هذا الأخير تنتقل مع ملكية العقار من مالك لآخر وهو ما يستوجب ضبطه لزوماً مع كل انتقال لحق الملكية طبقاً لنص المادة 46 من المرسوم 63/76 ونفس الشيء في حالة شهر أو إلغاء الشهر لحق عيني على عقار وعموماً ومع كل التغييرات في كل البيانات الموجودة على البطاقة العقارية فإن المحافظ العقاري مدعواً وبموجب المادة 48 بنقل أي تأشير على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري¹.

ولقد راعى القانون فيما يتعلق بضبط الدفتر العقاري حالات معينة يتم فيها تغيير الوضعية القانونية للعقار دون رضا ورغبة حائز الدفتر العقاري لذلك وجب التمييز بين أمرين :

1. حالة إجراء تصرف قانوني على العقار :

إن كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو انقضاء الحق العيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة يستلزم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل حائزه ثم إعادته لحائزه أو تسليمه للمتصرف إليه .

إلا أن المشرع أورد استثناءً على هذه القاعدة تتضمنه المادة 50 من المرسوم 63/76 إذ يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، وذلك إذا كان الأمر يتعلق بما يلي :

¹ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 99 .

- بأخذ العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وهي العقود المحررة من قبل الموثق كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط .
 - بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
 - بتسجيل امتياز أو رهن قضائي أو قانوني¹.
- ويتضح من مراجعة هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد الإجراءات الواجب اتباعها لضبط الدفتر العقاري في الحالات المذكورة في هذه المادة، والتي تبدأ بإنذار يوجه إلى صاحب الدفتر العقاري محل الضبط وعند بقاء الإنذار بدون جدوى يسلم دفتر عقاري في حالة وجود نقل ملكية ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية² .

كما أكد المشرع الجزائري على أن ذلك لا يتعارض مع حق المعنيين للتقدم امام المحكمة المختصة من أجل حصولهم على حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري للمحافظة العقارية إلا أنه لم يحدد الجهة القضائية المختصة بذلك هل هي جهة القضاء العادي ام جهة القضاء الإداري وليتم التحديد ينبغي أولاً تحديد أطراف النزاع وكذا موضوعه³ .

2. حالة تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري:

يتعين على المحافظ العقاري في مهمة ضبط الدفتر العقاري وجعله متماشيا مع ما هو مدون بالبطاقة العقارية الخاصة بالعقار الذي يتضمنه، أن يطلب من حائز الدفتر العقاري إيداعه لتصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه والتي تعتبر أخطاء مادية بسيطة لا تمس جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار وهذا ما أكدته المادة 33 من المرسوم 63/76 .

¹- رمول خالد، المرجع السابق، ص 120، 121 .

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 121 .

³- شعبان هند، المرجع السابق، ص 367 .

ويتعين في هذه الحالة، إعلام مصالح المسح بكل هذه المستجدات لتحيين الوثائق الخاصة بالعقار والموجودة على مستواها عملا بأحكام المادة 17 من المرسوم 63/76¹.

ثانيا : إتلاف وضياع الدفتر العقاري

1. إتلاف الدفتر العقاري:

كما أن للمحافظ العقاري سلطة ضبط الدفاتر العقارية ومطابقتها بالبطاقة العقارية، فإن القانون قد خوله وفي حالات معينة أيضا سلطة إتلاف الدفاتر العقارية ونشير في البداية ان القانون لم ينص صراحة على إجراءات معينة متعلقة بإتلاف الدفاتر العقارية، مثل : إنشاء محضر أو غيرها من الإجراءات الأخرى².

واستثناء ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم 63/76 ، على وجوب الإشارة إلى هذا الاتلاف من أجل المطابقة وهناك طريقتان لإتلاف الدفاتر العقارية هما :

- **أولا الطريقة العادية :** نصت عليها المادة 49 ، وذلك في حالة عدم جدوى محتوى الدفتر العقاري بسبب تغير في الوحدة العقارية التي أنشا الدفتر العقاري لها، كحالة العقار المشاع³.

- **ثانيا الطريقة الاستثنائية:** وهي حالة إنشاء دفتر عقاري جديد طبقا لنص المادة 50 وأيضا نص المادة 49 والتي تفيد بأنه إذا تم التأشير على دفتر عقاري بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها ، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة سواء وديا، أو عن طريق القضاء ،و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية،وقد نص المشرع المغربي أساسا في الفصل السابع والخمسون على أنه : " إذا حرر المحافظ رسما جديدا فيلغى الرسم السابق بأن يمنع عليه ختما خاصا دالا على إلغائه

¹ - شعبان هند، المرجع السابق، ص 369.

² - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 234.

³ - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 235.

ويمنع طابع إدارة المحافظة على كل صفحة من صفحاتها كما تلغى بهذه الصورة النسخة وتبقى محفوظة في خزانة الأوراق¹.

2. ضياع الدفتر العقاري :

قد يفقد المالك دفتره العقاري لأي سبب من الأسباب كسرقة الدفتر، ضياعه أو تشوّهه وفي مثل هذه الحالات يثور التساؤل حول كيفية الحصول على دفتر عقاري آخر ومن أجل هذا فإنه من الضروري، أنه يحق لصاحب الدفتر العقاري أن يحصل على دفتر عقاري جديد يعوض الدفتر الضائع .

و ذلك من خلال اتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب مكتوب ومسبب ومدعم بتصريح بالضياع مسلم من طرف الجهات الأمنية المختصة موجه للمحافظ العقاري المعني².
- إثبات هويته الكاملة أمام المحافظ العقاري .
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر عقاري جديد عوض الدفتر الضائع وإشهاده عن طلب الدفتر العقاري بتوافقه مع هوية الشخص والبطاقة العقارية³.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري انطلاقاً من الصور الموجودة في البطاقات العقارية عند الإقتضاء بموجب قرار من وزير المالية ، إذ تنص المادة 54 من المرسوم رقم 63/76 بهذا الشأن : "إن إعداد الدفاتر العقارية عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية " وعند الإقتضاء فإن هذا القرار سيحدد كليات الإستنساخ المسموح به⁴.

¹- رمول خالد، المرجع السابق، ص 120.

²- رمول خالد، المرجع السابق، ص 120.

³- رمول خالد، نفس المرجع، ص 119.

⁴- سعيد سعودي، المرجع السابق، ص 365.

المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري

عند إنشاء البطاقات العقارية في المناطق الممسوحة سواء المناطق الريفية أو الحضرية يتم بمناسبة ذلك تسليم الدفتر العقاري ذلك أن تسليم الدفتر العقاري يعتبر إثباتا للملكية على عقار معين وهو بمثابة سند قانوني.

وعليه سنتناول في هذا المطلب مجموعة الضوابط المتبعة بشأن تسليم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري تناولا في ذلك مقارنتها مع تسليم الدفتر العقاري في التشريع المغربي كفرع أول والفرع الثاني يحتوي على حالة الاعتراض على تسليم الدفتر العقاري.

الفرع الأول : الضوابط المتبعة في تسليم الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يسلم للمالك الذي ثبت حقه بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة.

ففي حالة حصول عملية نقل لحق ملكية عقار كالبيع أو الهبة وانتقل حق الملكية بكامله إلى المالك الجديد ولم يكن هناك قسمة أو تجزئة لهذا الحق، فإن المحافظ العقاري لا ينشئ بطاقة عقارية جديدة ، وبالتالي لا ينشئ دفتر عقاري جديد بل إن الدفتر العقاري الذي كان يحوزه البائع والذي يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بضبطه وذلك بالتأشير عليه بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد¹.

لكن إذا كنا أمام قسمة لمجموعة ملكية الى جزئين أو أكثر، فالمحافظ هنا يكون بصدد إنشاء بطاقات عقارية خاصة لكل جزء ملكية (مجموعة ملكية) ، وهنا يجب على المحافظ العقاري أن يتلف الدفتر العقاري السابق ويشير إلى هذا الإلتاف على البطاقة العقارية المطابقة²

¹ - المادة 46 / 02 من المرسوم رقم 63-76، السابق ذكره .

² - المادة 49 من المرسوم 63-76، السابق ذكره.

، لكن عمليا لا يتلف هذا الدفتر بل يحفظ جانبا في أرشيف المحافظة العقارية ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي¹.

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري، فإن الأمر يختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق فإن كان شخصا واحدا فإنه في هذه الحالة لا يطرح أي اشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فإنه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري².

وفي حالة الشيوخ هذه فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية إلا في حالة اتفاق الشركاء على الشيوخ على تعيين واحد منهم لحيازة هذا الدفتر ، وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري³، وفي حالة ما قام أي شريك بأي تصرف قانوني لاحق للإجراء الأول يجب عليه احضاره⁴.

نصت الفقرة الثالثة من المادة 03 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الاشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الاخرى".⁵

ذلك أنه من ضمن أولويات ومهام المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري عند إنشاء كل بطاقة عقارية وضبطها بصفته إجراء من الإجراءات ، وقد نصت المادة 09 من المرسوم

¹ - لزهازي القيزي، المرجع السابق، ص 69.

² - رمول خالد، المرجع السابق، ص 119.

³ - المادة 47 من المرسوم 76-63، السابق ذكره.

⁴ - بوشوك منجي، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق أهراس، 2018 - 2019، ص 59 .

⁵ - الفقرة الثالثة من المادة 03 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

المذكور أعلاه على أحقية المالكين في تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممنوحة من المحافظ العقاري بداية كل إيداع.

كما نجد في نص المادة 10 من نفس المرسوم السالف الذكر ، أن المشرع الجزائري قام بوضع إجراء أول لتسلم الدفتر العقاري أنه ينبغي لكل مالك أو حائز حتى يتمكن من الاستلام يجب عليه أن يودع لدى إدارة الحفظ العقاري جدول تسلمه الإدارة يحتوي على ما يلي:

- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
- الإمتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والحقوق المترتبة على كل عقار مع ذكر أصحاب الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.
- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عملية المسح العام للأراضي، مع ذكر كل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقارات وهذه المعلومات يتلقاها مالك العقار من الإدارة في مرحلة المسح أو أثناء الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يتم إيداع هذا الجدول من قبل لدى المحافظ العقاري ويتم بعد ذلك استلام الدفتر العقاري بعد تسديد رسوم الشهر.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المحافظ العقاري إذا لاحظ أخطاء أثناء عملية نسخ المعلومات من البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري بطريقة خاطئة، هنا يجب على المحافظ تصحيحها إذا كان الدفتر العقاري في حوزته دون استدعاء صاحب العقار، وفي حالة إذا كان الدفتر لدى مالكة وتبين للمحافظ العقاري وجود أخطاء، فإنه يقوم بإنذاره وذلك من أجل ضبطه وفي حالة اكتشاف الخطأ من طرف المالك يتقدم بطلب إلى المحافظة العقارية من أجل تسوية الوضعية¹.

¹ - بوشوك منجي، المرجع السابق، ص 60 .

وفي حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري يمكن للمالك أن يقدم طلب كتابي مسبب ويثبت هويته، بأنه يريد الحصول على دفتر اخر ويجب التأشير في البطاقة العقارية الموافقة بحصول المالك على هذا الدفتر.

وقد نص المشرع المغربي على حالة تسليم الدفتر العقاري ، وذلك في الفصل الثامن والخمسون من الظهير الشريف المتعلق بتقييد الأملاك العقارية على ما يلي: "إن رب الملك له الحق دون غيره في استلام نسخة تامة من رسم الملكية ومن الخريطة الملحقة به وتحرر النسخة المذكورة في اسمه ويشهد المحافظ العقاري بصحتها، ويضع عليها امضاء وطابع إدارة المحافظة، أما بقية الأشخاص الذين لهم علاقة بالرسم فلا يحق لهم إلا استلام شهادة خصوصية".

وأیضا جاء ذكر تسليم الدفتر العقاري، في حالة إذا كان العقار مشاعا بحيث نص الفصل التاسع والخمسون من نفس الظهير الشريف السالف الذكر، على ما يلي: "إذا كان العقار المشاع على ملك شخصين فأكثر فلا تعطى إلا نسخة واحدة لمن هو مكلف بالتصرف في العقار المذكور أو من هو معين من طرف بقية شركائه ليبقى العقار محجورا تحت يده وتصرفه ولا يسلم لبقية الشركاء الا شهادة خصوصية لا غير"¹.

وعليه و من خلال ما سبق، فإننا نرى أن كل من المشرع الجزائري والمغربي قد اعتمدا نفس الإجراءات الإدارية والقانونية المتبعة ضمن المحافظة العقارية من أجل تسليم الدفتر العقاري، أما بخصوص الملكية المشاعة، فإنه في التشريع المغربي يتم تسليم شهادة خصوصية لبقية الشركاء على غرار المشرع الجزائري الذي اكتفى بالإشارة إلى الملاك على الشيوخ والشركاء في البطاقة العقارية وأيضا تحديد الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري.

¹ - عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 228 .

الفرع الثاني: الاعتراض على التسليم

في حالة وجود اعتراض على تسليم الدفتر العقاري، يجب تقديم الاحتجاج خلال المدة القانونية ويتضمن الاحتجاج ما يلي:

- تقديم شكوى خلال إيداع وثائق المسح بمقر البلدية كما هو منصوص عليه في المادة 11 المرسوم رقم 63/76.
- الاحتجاج على الترقيم المذكور قبل إنهاء المدة المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم المذكور أعلاه مع ضرورة التقيد بما ورد في المادة 15 من المرسوم ذاته والتي تلزم المعارض في حالة عدم المعالجة تقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة خلال مهلة 6 أشهر من تاريخ تبليغ المحضر عدم المصالحة ، ويبقى الترقيم محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

وعليه يتعين على المحافظ العقاري في حالة وقوع الاحتجاج بعد المدة المحددة قانونا (المادتين 13 و14) من نفس المرسوم تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها الذين أصبح الترقيم نهائيا في حقهم ويبقى لكل ذي صفة ومصالحة اللجوء إلى القضاء لإثبات حقه مع مراعاة المادة 85 من المرسوم ذاته المتعلقة بإشهار الدعاوى القضائية¹.

مانخلص إليه في الفصل الثاني و المتعلق أساسا بالأحكام المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري حيث اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري من أهم السندات الإدارية التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية الواردة على العقار، ويسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما فيها دقيقا، وذلك بواسطة إجراءات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

¹ - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص232، 233 .

باعتباره أول قانون تقرر بموجبه نظام الشهر العيني للحقوق العقارية بدلا من نظام الشهر الشخصي للحقوق العينية، من خلاله تقوم بإعداد الدفتر العقاري سلطة إدارية مختصة متمثلة في وزارة المالية منذ القيام بإجراءات التحقيق إلى الترقيم المؤقت ثم الترقيم النهائي وتسليمه لمالكه، يتعلق موضوع الدفتر العقاري بالعقار وهدف الدفتر العقاري القوة الثبوتية لمالك العقار.

خاتمة

خاتمة

ختاما لهذا نجد أن، الدفتر العقاري ونظامه القانوني وطبيعته القانونية في التشريع الجزائري ومختلف التشريعات القانونية المقارنة.

كما عرضنا مختلف الإجراءات المتبعة إداريا لتسليم الدفتر العقاري، ومجمل الأحكام القانونية المتعلقة بتسليمه.

وبدراسة هذا الموضوع، اتضحت لنا النتائج التالية:

- تكريس المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني من أجل التطهير العقاري ، والحفاظ على استقرار المعاملات العقارية .
- الحفاظ على الائتمان العقاري بحماية الحقوق العقارية من خلال الربط بين عملية مسح الأراضي العام وعملية تأسيس السجل العقاري ومفهومه في مختلف القوانين العربية مع المقارنة بالتشريع الجزائري، والتي تختم بإنشاء الدفتر العقاري وضبطه وتسليمه طبقا للضوابط المتبعة في ذلك على مستوى المحافظة العقارية.
- رغم الإجراءات الدقيقة والمتبعة لإعداد وتسليم الدفتر العقاري إلا أنه عندما يقوم المحافظ العقاري بتسليمه للمالك يكتشف أن هناك أخطاء في الدفتر العقاري ، وبالتالي فان هذه الأخطاء قد تمس بمصداقية الدفتر العقاري.

وعليه فإنه يتبين أن الواقع يفرض علينا اليوم الإسراع في إعادة النظر، أو تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة مع عملية الحفظ العقاري بما يتماشى والتحولت السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، لا سيما الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمرسومين التطبيقيين له رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ورقم 63/76 المتضمن السجل العقاري وذلك باعتبارها نصوص قانونية صدرت في مرحلة انتقالية، تميزت بنظام اقتصاد موجه، لم تأخذ بعين الاعتبار التغييرات المستجدة على كافة الأصعدة.

خاتمة

ومن هذا العرض الذي يكن سردا للحقائق فقط، وإنما مناقشة لبعض الجوانب الأساسية لموضوع هذه الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من النتائج، نجملها في الآتي:

- الدفتر العقاري شهادة تسلمها إدارة الحفظ العقاري من أجل استعمالها كسند اثبات لحقوق الملكية في السجل العيني الممسوك من طرفها.
- نظام السجل العيني المطبق في الجزائر، لم يؤخذ بجميع مبادئه الأساسية، فالحق العيني لا يتحصن بشهره في السجل العيني ضد كل الطعون ، حيث يمكن للمتضرر من هذا الشهر أن يلجأ إلى القضاء لطلب إجراء الشهر العقاري، وعليه فإن الشهر في ظل نظام الشهر العقاري الجزائري ليس له أثر تطهيري.
- الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري، لاجتماع عناصر هذا الأخير فيه وقد يكون منشأ للحق العيني ، ويمكن أن يكون كاشفا له بحسب حالات الترقيم العقاري ، وهذا ما يؤكد قيمة مصادر الحق العيني المعروفة والتي في وجودها يكون الدفتر العقاري كاشفا للحق العيني.
- يعتبر الدفتر العقاري سند غير قطعي في اثبات الملكية العقارية ، وذلك لتمكين الأفراد من الطعن فيه.
- الطعن في الدفتر العقاري، يعتبر سبيلا منصفا وعادلا، لأن نتائج عمليات المسح التي يبنى عليها هذا الارتباط ، ليست دقيقة بالدرجة التي تمنع الطعن في نتائجها ، فهناك حالات على سبيل المثال تبرر الطعن ، كإثارة التقادم المكسب أثناء عمليات المسح والذي قد يكون مشوبا بغش، وأيضا توجد حالات عملية أخرى قد تبرر الطعن كالغياب المبرر للحائزين أو المالكين الحقيقيين أثناء عملية المسح ، مما يترتب عنه تسجيل آخرين بغير حق.
- بالمقارنة مع مختلف القوانين العربية، وبالأخص القانون اللبناني والقانون المغربي يتضح أن هذه التشريعات قد دعت إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، مما يظهر جليا من خلال قوانينها أنها لم تجز الطعن في الدفتر العقاري وسعت إلى تجسيد مبدأ تقادم الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري حيث أعطت لها قوة ومناعة لمجابهة الكافة وذلك من أجل حماية ملكيات الأفراد وتجسيد الضمانات القانونية للمتعاملين عمليا.

خاتمة

وبناء على ما سبق عرضه وما تم استخلاصه من نتائج، يمكننا طرح بعض الاقتراحات نراها كفيلة لسد بعض الثغرات القانونية، والتي تكمن فيما يلي:

- وضع أجل مسقط بتحديد مدة معقولة للطعون، التي يمكن قد تثار بشأن الترقيمات النهائية حتى لا يظل صاحب الدفتر العقاري مهددا دوما بالطعن وبحجة الحفاظ على حقوق أصحاب الحقوق الأصلية.

- إنشاء لجنة قانونية وطنية ، تعالج منظومة القوانين العقارية في الجزائر مع الأخذ بعين الاعتبار المشاكل القانونية الناتجة عن تطبيقها وأيضا مطابقتها مع مختلف القوانين العقارية المقارنة الأخرى.

- إن اعتماد الأثر التطهيري للشهر العيني بإضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري بعدم جواز الطعن فيه ، يمكن تحقيقه في حالة ما إذا كانت هناك إرادة سياسة لدى الدولة باعتماد صندوق تعويضات على نفقة الدولة لتعويض كل صاحب حق مهدر من جراء تطبيق الأثر التطهيري ، و بعد ذلك تمارس الدولة دعوى الرجوع على من تسبب في اهدار هذا الحق .

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 بتحديد آجال سقوط الدعوى القضائية لكي يكتسب الدفتر العقاري الحجية المطلقة في الاثبات.

- تعديل نص المادة 827 والمادة 828 من القانون المدني على نحو يفيد حضر التمسك بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية في المناطق التي شملتها عمليات المسح دون أن يشمل الحضر المناطق غير الممسوحة ، و في ذلك تأكيد على تبني المبدأ الخامس من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني ألا وهو حضر التمسك بالتقادم المكسب.

- إدخال تكنولوجيا الإعلام والاتصال، عن طريق رقمنة الحفظ العقاري بشكل عام وصدور دفاتر عقارية رقمية تستند إلى سجل عقاري رقمي، وكذا بطاقات عقارية رقمية.

و إذ كان من السهل استنتاج بعض النتائج المترتبة عن عملية بهذه الضخامة ، وكذا وضع بعض الاقتراحات لسد النقائص و السلبيات الناتجة عنها ، فإنه ليس من الصعب أيضا على السلطات العليا في البلاد أن تخطو خطوة جريئة ، و تعمل على دفع وتيرة تقدم أشغال

خاتمة

المسح و تأسيس السجل العقاري بكل الوسائل المتاحة لديها ، لأن دور الدفتر العقاري بالغ الأهمية في حماية الملكية العقارية الخاصة وإرساء استقرار معاملاتها حفاظا على الحقوق المكتسبة للأشخاص وتحفيزا للائتمان و الاستثمار العقاري.

قائمة

المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر (النصوص القانونية)

• النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92، المؤرخة في 18 / 12 / 1975، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 6 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها لوزارة المالية.
2. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 / 04 / 2008.

• النصوص التنظيمية :

1. المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30، المؤرخة في 13 / 04 / 1976 .
2. المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 / 01 / 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 20 / 02 / 1973.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 ، يعدل ويتم المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 34، المؤرخة في 23 / 05 / 1993/.
4. المرسوم رقم: 91-65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المؤرخة في 13 / 03 / 1991.
5. التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 / 05 / 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانياً: المراجع باللغة العربية

● الكتب المتخصصة :

1. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2004 .
2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة في ظل أحدث التعديلات وآخر الأحكام دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014 .
3. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون ذكر الطبعة، منشورات بغداد، بدون ذكر السنة .
4. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدي، بدون ذكر الطبعة، 2001.
5. عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري و إشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء المغرب، الطبعة الأولى، 2003.
6. تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الأولى، 2009.

ثالثاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1. تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012- 2013.
2. عبد الهادي نعيمة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2018- 2019.
3. جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2012-2013.
4. مسري خالدية، المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2018-2019 .

قائمة المصادر والمراجع

5. لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013.
6. سي احمد أحلام كلتوم ويعقوبي خضرة فاطمة، إجراءات مسح الأراضي وتسليم الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2016-2017 .
7. بوشوك منجي، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة سوق اهراس، 2018-2019 .

رابعاً: المقالات العلمية

1. شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، بدون ذكر السنة.
2. ذبيح سفيان، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، بدون ذكر السنة.
3. محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 05، جويلية 2007.
4. أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، ديسمبر 2018.
5. جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني، جوان 2017.
6. بوخروبة كلتوم، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر، العدد 01 ، 2021.

رابعاً: القرارات القضائية

- 1- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 197920، بتاريخ 28 /06/ 2000، المجلة القضائية، العدد 01، 2001.

فهرس

المحتويات

الإهداء.....

شكر وعرافان.....

مقدمة أ.

الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري..... 3

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري..... 3

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري 4

أولاً: التعريف اللغوي للدفتر القاري 4

ثانياً: التعريف القانوني للدفتر العقاري 4

ثالثاً: الأساس القانوني للدفتر العقاري 5

رابعاً: مبادئ الدفتر العقاري 6

الفرع الثاني: نموذج الدفتر العقاري:..... 7

أولاً: مضمون الدفتر العقاري:..... 7

ثانياً: الشكل القانوني..... 9

المطلب الثاني: أنواع الدفاتر العقارية..... 10

الفرع الأول: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها..... 10

- 10.....أولاً: الدفتر العقاري لملكية مفرزة.....
- 10.....ثانياً: الدفتر العقاري لملكية على الشيوخ.....
- 11.....الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية تبعاً لكيفية وأسباب إعدادها.....
- 11.....أولاً: الدفتر العقاري النسخة.....
- 11.....ثانياً: الدفتر العقاري تصوير البطاقات.....
- 13.....المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
- 14.....المطلب الأول: طبيعة الدفتر العقاري.....
- 15.....الفرع الأول: الدفتر العقاري قراراً إدارياً.....
- 17.....الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري.....
- 19.....المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري.....
- 19.....الفرع الأول: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية.....
- 21.....الفرع الثاني: الدفتر العقاري ذو حجية نسبية في إثبات الملكية العقارية.....

الفصل الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر

- 28.....المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري.....
- 28.....المطلب الأول: الجهة الإدارية المختصة بتسليم الدفتر العقاري.....
- 28.....الفرع الأول: دور المحافظ العقاري ودور المحافظة العقارية.....

- 31..... الفرع الثاني: اختصاص المحافظ العقاري.
- 33..... المطلب الثاني : الأحكام الإدارية لتسليم الدفتر العقاري.
- 35..... الفرع الأول : عملية الترقيم
- 35..... أولا: كيفية إجراء ترقيم العقارات الممسوحة.
- 36..... ثانيا: أساس الترقيم العقاري.
- 36..... ثالثا: أنواع الترقيمات العقارية.
- 39..... الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.
- 41..... أولا: بطاقات قطع الأراضي.
- 41..... ثانيا: بطاقات العقارات الحضارية.
- 43..... ثالثا: بطاقات الابدعية.
- 45..... المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري.
- 45..... المطلب الأول: إنشاء الدفاتر العقارية.
- 45..... الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاري.
- 46..... أولا: إجراءات إعداد الدفتر العقاري.
- 47..... ثانيا: تعديل الدفتر العقاري
- 49..... الفرع الثاني: تنظيم الدفتر العقاري.
- 49..... أولا : ضبط الدفتر العقاري

51.....	ثانيا : إتلاف وضياع الدفتر العقاري
53.....	المطلب الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....
53.....	الفرع الأول : الضوابط المتبعة في تسليم الدفتر العقاري
57.....	الفرع الثاني: الاعتراض على التسليم.....
60.....	خاتمة.....
65.....	قائمة المصادر والمراجع.....
69.....	فهرس المحتويات.....
73.....	ملخص.....

توضح هذه المذكرة، ما تعلق بإجراءات تسليم الدفتر العقاري، باعتباره من أهم السندات الإدارية التي تمر بمجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية، على مستوى المحافظة العقارية التابعة لوزارة المالية من أجل تسليمه لصاحب العقار، وذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما يدا دقيقا بواسطة اجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاءت بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما يليها من نصوص قانونية، خاصة التعديل الذي أدرج ضمن المنظومة العقارية حديثا والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية. ذلك أن هذه الأحكام القانونية التي نظمت الدفتر العقاري أضفت طابعا إداريا من أجل تسليمه والحصول عليه، وهو ما حاولنا إبرازه من خلال هذه المذكرة.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري، العقار، الإجراءات الإدارية، وزارة المالية، الإجراءات القانونية، تسليم الدفتر العقاري.

In This note, we dealt with the delivery of the real estate book, as it is the most important administrative bond that passes a set of legal and administrative procedures at the level of the real estate governorate of the Ministry of Finance, and this is in order to hand it over to the property owner.

And That is after investigating the validity of its ownership and determining it in a precise material way by means of general survey procedures and the establishment of the real estate registry, which came under Ordinance No. 75-74 of November 12, 1975, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the real estate registry and the following legal texts, especially that it was recently amended in accordance with the decree Executive No. 21-251 of June 06, 2021, which includes the dissolution of the National Agency for Land Survey and the transfer of its properties and users to the Ministry of Finance.

Keywords:

real estate ‘the real estate book, administrative procedures, the Ministry of Finance, legal procedures, delivery of the real estate book. Real estate book delivery.