

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

إثبات الملكية العقارية الخاصة بالسندات الإدارية

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبة:

د. هاني منور

. شايب خالدية

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر قسم (ب)	د. بخباز عبد الله
مشرف مقرا	أستاذ محاضر قسم (ب)	د. هاني منور
عضو مناقشا	أستاذ مساعد قسم (أ)	أ. بوحريز عائشة دايج
عضو مدعوا	أستاذ محاضر قسم (أ)	د. محمدي محمد أمين

السنة الجامعية:

2022/2021



الشكر والإهداء

الشكر

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى

آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين وبعد...

فإننا نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضله، فله الحمد أولاً وآخراً.

في مثل هذه اللحظات يتوقف اليراع ليفكر قبل أن يخط الحروف ليجمعها في كلمات ... تتبعثر الأحرف وعبثاً أن

يحاول تجميعها في سطور

سطوراً كثيرة تمر في الخيال ولا يبقى لنا في نهاية المطاف إلا قليلاً من الذكريات وصور تجمعتنا برفاق كانوا إلى جانبنا

.....

فواجب علينا شكرهم ووداعهم ونحن نخطو خطواتنا الأولى في غمار الحياة

ونخص بالجزيل الشكر والعرفان إلى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا و

والى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا

الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهوداً كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد...

وقبل أن نمضي تقدم أسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.....

كن عالماً .. فإن لم تستطع فكن متعلماً ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

وأخص بالتقدير والشكر:

الدكتور: هاني منور

الذي تفضل بإشراف على هذا البحث فجزاه الله عنا كل خير فله منا كل التقدير والاحترام.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا

بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

الله جل جلاله

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين..

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل أسمه

بكل افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار

وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد..

والذي العزيز

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني .. إلى بسمة الحياة وسر

الوجود

إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

أمي الحبيبة

إلى من بها أكبر وعليه أعتمد .. إلى شمعة متقدة تنير ظلمة حياتي..

إلى من بوجودها أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها..

إلى من عرفت معها معنى الحياة

قائمة المختصرات:

- ج: جزء
- ج . ر : جريدة رسمية
- د . ط : دون طبعة
- ص : صفحة
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة
- د . س : دون سنة

مقدمة

مقدمة:

تشكل الملكية العقارية مسألة أساسية وتولد لدى الفرد الشعور بالطمأنينة، فقد شهد العالم عدة صراعات و خاض عدّة حروب من أجل التملك بالقوة أو لاسترجاع ملكية خاصة، و ذلك لأن الملكية العقارية لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد، و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه العقار يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها. وبعدها العقار من أكثر المواضيع تعقيدا في وقتنا الحالي أصبح أهم شيء لأنه أساس كل شيء، عمل المشرع على تنظيمها بقوانين تكون بمثابة الحصن المنيع و وسيلة ردع للأفراد لحماية الحقوق و تجنب نشوب أي نزاعات، بمعنى أصح تنظيم الوعاء العقاري و استقرار المعاملات العقارية، لكنها لم تكن كافية لتنظيم العقار حيث أن الملكية العقارية الخاصة أصبحت مطلبا اجتماعيا الكل يسعى وراء كسبها، باعتبار العقار أحد أهم الثروات للدولة لما يحتويه هو الآخر من ثروات سطحية و باطنية، و ذلك لأن جل المعاملات تكون لها علاقة بالعقار و ما لذلك من أهمية على دخل البلاد، فهو أموال عقارية، و هو مصدر الاستثمار الآن.

و بما أن الملكية هي حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف، بما يعني أن للفرد الحرية المطلقة في استخدام ملكه، إلا أنه هناك حالات أين يحتاج الفرد إثبات ملكيته العقارية الخاصة لسبب ما يتمتع بالحقوق المتفرعة عنها، فهي تعطي لصاحب العقار سلطة مباشرة

يستطيع بموجبه أن يستعمله، أو يشغله، أو يتصرف فيه.

تجدر الإشارة إلى أن الإثبات بمعناه القانوني هو إقامة الدليل على واقعة متنازع عليها أمام القضاء بالطرق التي رسمها وحددها القانون، إذا فإثبات الحق هو إقامة الحجة عليه، و الحق بدون دليل هو والعدم سواء، إذ لا فائدة من الادعاء أمام القضاء إذا كان المدعي لا يملك الحجة التي تجعله يصل إلى مبتغاه من الالتجاء للمحكمة.

هذا ما يجبر الملاك على استظهار ما يملكون من أوراق لتكون حجة و مبرر لهم في

مواجهة الغير، حيث كان التعامل بالأوراق العرفية منتج لأثره القانوني قبل صدور قانون التوثيق 191/70¹، ثم توالى جملة من السندات الأخرى كل حسب درجة قوتها في الإثبات وموقف المشرع الجزائري منها.

فسند الملكية وثيقة هامة تثبت ملكية العقار، سواء كان أرض أو منزل أو محل تجاري أو غير ذلك، حيث يوجد فيه وصف دقيق للعقار و معلومات المالك.

إن الأهمية العلمية والعملية للموضوع تتمثل جهل الكثير للسندات الإدارية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، كان لزاما علينا المساهمة ولو بفكرة لإثراء هذا الموضوع وتسهيل الضوء عليه أكثر ليصبح ضمن الثقافة العامة وإسقاط الجانب القانوني عليه قليلا، لأن الواقع العملي يفرض على كل فرد معرفة هاته السندات ليقدمها كدعم موقفه والوصول إلى الحق الذي يطالب به.

أما فيما يخص أسباب اختيار هذا الموضوع يمكن تصنيفها إلى الدافع الذاتي والموضوعي المتمثلين في كون الموضوع من المواضيع التي تستحق الدراسة والبحث، حيث أنه ينصب

¹ - الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1971 المتضمن قانون التوثيق المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 107، سنة 1970.

على الملكية العقارية الخاصة كونها مصدر استقرار وطمأنينة في يد من يمتلك السندات الإدارية.

ننطلق لدراسة هذا الموضوع من الإشكالية التالية:

ماهي السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري.

وتتفرع هذه الإشكالية على عدة تساؤلات:

- فيما يتمثل المدلول القانوني للسندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة؟

- هل يوجد علاقة بين السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة ونظام مسح

الأراضي؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، الفصل الأول

نتناول فيه السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها

نظام مسح الأراضي ، قسم إلى مبحثين الأول سنتطرق فيه إلى مفهوم السندات

الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة ، أما المبحث الثاني سنقوم فيه بعرض أهم السندات

الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها نظام مسح الأراضي ،

و الفصل الثاني سيكون تحت عنوان إثبات الملكية العقارية الخاصة بالسندات الإدارية في

المناطق التي شملها نظام مسح الاراضي سيقسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول شهادة

الترقيم المؤقت والمبحث الثاني للدفتر العقاري.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا الموضوع هو ضيق الوقت للإحاطة

بالموضوع والجوانب الملمة به.

واعتمدنا في دراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي، حسب طبيعة الموضوع التي تقتضي

ذلك، وأما المنهج التحليلي المضمون اعتمدنا عليه من خلال تحليل النصوص القانونية

المتعلقة بالموضوع.

الفصل الأول

السندات الإدارية المثبتة

للملكية العقارية الخاصة في

المناطق التي لم يشملها نظام

مسح الأراضي

بالرجوع إلى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني والمعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري نص في الفصل الثاني من الباب الأول ضمن الكتاب الثالث على طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري بصفة عامة، ابتداء أو انتقالاً أو ما تعرف بطرق الكسب الأصلية وطرق الكسب المشتقة فالأولى تمثل كسب الحق ابتداء وبالتالي تؤدي إلى إنشاء الحق والثانية تمثل كسب الحق تلقائياً من صاحب سابق لهذا الحق وهي تؤدي إلى انتقال الحق.¹

فحق الملكية وفقاً لهذه الطرق إما أن يكتسب عن طريق التصرفات القانونية أو بالواقعة المادية بالإضافة إلى الحكم القضائي والعقد والقرار الإداري. مهما كانت تلك التصرفات التي تكون منشأة أو معدلة أو مصرحة لحق الملكية العقارية أو الحقوق العينية اللصيقة بها فإنها في الأخير تشكل سندات مثبتة لها وهذه الأخيرة هي ما يتذرع به الشخص ليبيّن حينها أنه صاحب ذلك الحق. كما توجد طرق أخرى تتعلق باكتساب حق الملكية العقارية الخاصة وهي تملك الخواص للعقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة.²

وبالرجوع إلى المادة 29 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".³

وبغض النظر عن هذه المادة فإن شتى القوانين التي تحكم العقار نستخلص منها أنه يوجد عدة أنواع من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح بعد، ومن بينها ما سنتناوله من خلال :

¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

² - ليلي طالبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري. دار هومة للطباعة والنشر، (د.ط)، الجزائر، 2010، ص 64.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990.

- ما مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول) و ماهي أهم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها نظام المسح للأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

إن الهدف من تحديد السندات الإدارية هو معرفة طبيعة النشاط الذي تمارسه الإدارة باعتباره عملا تلعب فيه هذه الأخيرة دورا رئيسيا، فالإدارة لا تقتصر مهمتها على القيام بنوع معين من الأعمال، ذلك أن نشاطها يتتوع حسب الأهداف والمجالات، وكذلك حسب الأطراف المعنية بهذا النشاط وهذا التنوع في النشاط الإداري ينعكس بالضرورة على القرارات التي تتخذها الإدارة وذلك من خلال طبيعتها وكذا نظامها القانوني.

وبناء على هذا الوضع، يتضح أن تحديد السند الإداري (المطلب الأول) المثبت للملكية العقارية الخاصة يقتضي البحث في تعريف السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة والطبيعة القانونية لهذه السندات. (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية

السندات الإدارية هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير والغرض منها نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص.¹ ومن أهم المحررات الإدارية التي تشكل دليل إثبات للملكية العقارية الخاصة، العقود التي تعتبر اتفاق مبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من العقود خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود المسلمة من إدارة أملاك الدولة.²

¹ -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 41.

² -بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، ط7، الجزائر، 2011، ص

ومن بين هذه العقود الإدارية، عقود التبادل، بحيث يتبع سلسلة من الإجراءات، بحيث يحرر العقد الإداري من طرف إدارة أملاك الدولة موقعا من والي أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية.¹

وكذلك عقود التنازل التي تحول فيها ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني.²

أما الصنف الثاني من العقود هو عقد الاستصلاح المبرم في ظل القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10. ويعد الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية وقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 8 من القانون رقم 18/83 بأنه: " كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".³

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للسندات الإدارية

الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، هي ما يمثل السندات الإدارية ويمكن تصنيفها إلى عقود إدارية يمكن حصرها في عقود التنازل وعقود البيع وعقود الاستصلاح والتبادل والقرارات الإدارية والتي يمكن حصرها في

¹ - فريدة بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 61-62.

² - القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، وكتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، عدد 06، الصادرة في 1981/03/10 (ملغى).

³ - القانون رقم 18/83 مؤرخ في 1983/08/13، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، عدد 34، الصادر في 1983/08/16 (ملغى).

قرارات التحقيق العقاري وشهادة الملكية. ويقتضي تبيان الطبيعة القانونية للسند الإداري
التطرق إلى ما يلي:

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في السند الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة

حسب ما نصت عليه المادة 334 من القانون المدني الجزائري فإن العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته.¹

أولاً: الموظف العام

اشترط القانون لإضفاء الصبغة على السندات أن تكون صادرة من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة، والموظف العام كما عرفه الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية في مادته الرابعة² على أنه " يعتبر موظفاً كل عون في وظيفة عمومية دائمة ورسوم في رتبة في سلم الإداري الترسيماً هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته".

ومن أهم الموظفين المؤهلين لتحرير السندات الإدارية، هم على النحو التالي:

أ- مدير أملاك الدولة

يشرف على تسيير أملاك الدولة مدير ولائي يتم تعيينه بموجب مرسوم صادر عن رئيس الحكومة والذي يقوم بالمهام المنوطة إليه منها مثل تحرير العقود الإدارية بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية، ومدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية.³

¹ -المادة 334 معدلة بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر العدد 44، سنة 2005.

² -الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، عدد 46 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2006.

³ -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 45-46.

وتنظم مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري من خلال نص المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 117/94 المؤرخ في 1994/06/01 .

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي إبرام العقود باسم البلدية وإبرام المناقصات والمزايدات ورفع الدعاوى كما يتولى الحفاظ على الحقوق العقارية المملوكة والمنقولة للبلدية.¹ وذلك باعتباره ممثل قانون للبلدية.

ج- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية

أسندت لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف مهمة تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، وذلك من خلال لجنة مختصة بالأوقاف بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1981/12/01 الذي يحدد إدارة شروط الأملاك الوقفية لتسييرها وحمايتها.²

د- المحافظ العقاري

من أهم مهام المحافظ العقاري إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بقبول أو رفض إجراء الإشهار، وكذا تحديد طرق اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى والتحقق من هوية الأطراف وأهليهم والبطاقات العقارية والبيانات.

كما أنه يصدر قرار يتضمن الاعتراف بملكية طالب التحقيق.³

ثانيا: تحرير السند الإداري في حدود اختصاص الموظف وسلطته

¹ -عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999، ص 143.

² -فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ط 1، الجزائر 2010، ص 36.

³ - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39-40.

يقصد ولايته بسلطة الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة ولايته و أهليته في تحرير السند الرسمي والتي يشترط أن تكون قائمة أثناء تحرير السندات الإدارية، فإذا تم عزله أو توقيفه مؤقتاً عن عمله، فإن ولايته تزول ويكون السند الذي يحرره باطلاً، إلا في حالة عدم علم الموظف بالعزل أو التوفيق، فتكون السندات صحيحة حماية للوضع الظاهر المصحوب بحسن النية.¹

كما يجب أن يكون صدور هذا السند في حدود اختصاص الموظف ويتعلق الأمر بالاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي.

أ-الاختصاص النوعي:

قد حدد القانون الاختصاص النوعي للموظف بحيث نجد ضابط الحالة المدنية مختص في تحرير وثائق الحالة المدنية، وهو لأحكام الأمر 20 /70 المعدل والمتمم بالقانون 02/14.² وعليه يترتب على تدوين السند الرسمي من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة غير مختص نوعياً بطلان السند بطلاناً مطلقاً وذلك لتخلق شرط من شروط صحته.³

ب-الاختصاص الإقليمي:

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط3، 2000، ص 122.

² - الأمر رقم 20/70 مؤرخ في 19 فبراير 1970، يتعلق بالحالة المدنية، عدد 21، صادر بتاريخ 27 فبراير 1970 المعدل والمتمم بالقانون 02/14.

³ - سامية براهيم، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008/2007، ص 64.

وهو المحيط الجغرافي الذي يتولى فيه الموظف القيام بوظيفته، فلا يجوز للموظف أن يتعداه، فضابط الحالة المدنية للبلدية لا يجوز له أن يحرر شهادة إقامة لأي شخص غير تابع للبلدية ومقر وظيفته.¹

لكن نجد الموثق يتمتع باختصاص واسع أثناء تحرير السند الرسمي حيث أنه ينظم كامل التراب الوطني وهو ما أكدته المادة 02 من القانون رقم 02/06 والتي نصت على أنه " تتشأ مكاتب عمومية للتوثيق تسري عليها أحكام هذا القانون والتشريع المعمول به ويمتد اختصاصها إلى كامل التراب الوطني" بعد أن كان قبل إلغاء الأمر رقم 91/70 يتمتع باختصاص ضيق إذ يقوم بأعماله في دائرة اختصاص محكمة مقر تواجده.

ثالثا : مراعاة الأوضاع القانونية في تحرير السند الإداري:

يفهم من نص المادة (324) مكرر من القانون المدني أن السند الإداري يثبت فيه الموظف العام او الشخص المكلف بخدمة عامة طبقا للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه ما تم على يديه او ما أدلى به ذوو الشأن في حضوره، فكل سند من السندات الرسمية له شكليات وأوضاع قانونية تنص عليها القوانين المختصة، فعلى الكاتب العدل، مثلا، ان يذكر بوضوح الاسم الثلاثي واللقب. او الشهرة ان وجد، ومحل اقامة كل من ذوي العلاقة والموقعين كل حسب صفته، في السندات التي ينظمها او يوثقها، وان يذكر تاريخ التنظيم او التوثيق بالحروف والارقام معا، ويوقعه ويختمه بالختم الرسمي.² ولا ينظم الموثق ولا يوثق اي سند، الا بعد حضور أطراف العلاقة انفسهم، او من يقوم مقامهم قانونا أمامه، وتأكده من هوية كل منهم وأهليته وصفته وصلاحيته، ويثبت ذلك على السند. ويقوم الكاتب العدل، بقراءة السند على أطراف العلاقة وافهامهم مضمونه، وبعد موافقتهم وتوقيعهم عليه. يقوم الكاتب العدل بتصديقه وختمه بالختم الرسمي. وتختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات

¹ - أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 24.

² - حسين مبروك، تحرير النصوص القانونية، الجزائر، طبعة 1996، ص 7.

العقارية (م2 من قانون التسجيل العقاري) وان هذا التسجيل يتم طبقا للأوضاع والشكليات والاجراءات المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري¹، ويقصد الاجراءات الشكلية جميع الاجراءات ابتداء بالإجراءات الأولية ثم الكشف والرسوم والتسجيل في السجل العقاري وأخيرا التدقيق لغرض التثبيت من سلامة الاجراءات ومطابقتها لأحكام القانون.² وتختص دائرة مسجل الشركات في وزارة التجارة بتسجيل المؤسسة بموجب قانون الشركات رقم 21 لسنة 1997 الذي نص على اجراءات التأسيس.

رابعاً: التسجيل والإشهار العقاري للسند الإداري

ألزم المشرع الجزائري محرري السندات الإدارية القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع المختص إقليمياً على مستوى مديرية الضرائب في آجال قانونية محددة وتتجلى وظيفة التسجيل فيما يلي:

أ-وظيفة التسجيل:

إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ: 1976/12/09 بموجب الأمر 105-76³ على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً، إذ جاء بالمادة 75 فقرة 01 معدلة بموجب المادة 116 من قانون المالية سنة 1985 من قانون التسجيل: (لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم).

¹ - مميش علي و رزاق العربي ، التحرير الإداري ، سند تكويني ، المعهد الوطني لتكوين مستخدمي التربية وتحسين مستواهم ، وزارة التربية الوطنية الجزائر ، سنة 2010 ، ص 21.

² - مميش علي و رزاق العربي ، المرجع السابق ، ص 27.

³ - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1996 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

ويلزم نفس القانون الموثقين تسجيل جميع العقود التي تحرر بمعيتهم في اجل لا يتجاوز شهرا وفي حالة التأخير في التسجيل يتعرض الموثق لعقوبات جنائية (دون نزع الصبغة الرسمية على العقد) طبقا للمادة 58 من قانون التسجيل: (يجب أن تسجل عقود الموثقين في اجل شهر ابتداء من تاريخها...) وأضافت المادة 93 : (أن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء).¹

- والغرض من عملية تسجيل العقود الرسمية تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية خاصة العقارية وإعادة تقييمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.²

ب-وظيفة الإشهار:

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني، له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات. إذن فإن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما فضلا على أنه يلعب دور مهم في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين، ومن جهة أخرى يبقى الإشهار إجباري ليس فقط بين طرفي العقد وإنما أيضا بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أو ما نسميهم بالمحررين(الموثقين، السلطات الإدارية، كتاب الضبط، القناصلة) طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 76-63

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001، ص115.

² - زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، 2001، ص42.

المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري واستنادا لأحكام المادة 14 من الأمر 74-75 مؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري. ويكون الشهر إلزاميا بالنسبة للعقود التالية.¹

- كافة العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة أو المعلنة أو المعدلة الواردة على الملكية العقارية المعدة بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- كافة العقود والأحكام القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان محل تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذا تسجيل رهون أو الامتيازات.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المشهورة في مجموعة البطاقات العقارية.

- وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

إضافة إلى ذلك أوجب المشرع شهر نوع من العقود تتعلق بالحقوق الشخصية وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في: 1975/11/12 (أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها).

- وفيما يتعلق بأجال الشهر ألزمت المادة 90 من المرسوم 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الموثق بإيداع العقود

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الإخلال بشروط صحة السند الإداري

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 107.

يفهم من نص المادة (21 / أولا) من قانون الإثبات على أنه إذا لم تستوف لسندات الشروط المستلزمة لإنشائها، فلا يكون لها إلا حجية السندات العادية في الإثبات .. إذا كان ذوو الشأن قد وقعوها بامضاءاتهم أو ببصمات إبهامهم، فإذا حرر السند من شخص ليس هو بموظف عام أو موظف عام ولكنه غير مختص أو موظف عام إلا أنه لم يراع في تحرير السند الأوضاع القانونية المنصوص عليها في القانون وكان السند موقعا عليه من أصحاب العلاقة، فالسند لا يعد رسميا ولا تكون له حجية إلا حجية السند العادي.¹ ومن البيانات الجوهرية لرسمية السند، ذكر اسم الموظف العام المختص، وأسماء المتعاقدين، وتاريخ السند، وتلاوة الكاتب العدل للسند على أصحاب العلاقة، وان انعدام أي بيان من هذه البيانات، يترتب عليه بطلان رسمية السند بكليته إما إغفال ذكر البيانات غير الجوهرية كعدم ترقيم صفحات السند أو عدم ذكر محل إقامة أو صفة أصحاب العلاقة أو الشهود، فلا يؤدي إلى بطلان رسمية السند.² وإذا كانت الشكلية ركنا في انعقاد التصرف القانوني كبيع العقار المادة 508 من القانون المدني الجزائري وتبين أن هناك نقصا في الإجراءات الجوهرية الشكلية في دائرة التسجيل العقاري، فان ذلك يؤدي إلى بطلان التصرف ذاته.

المبحث الثاني: أهم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها نظام مسح الأراضي

القاعدة العامة أنه لا يجوز التصرف في الأملاك العقارية التابعة للدولة كأصل عام إلا أنه إذا كانت التصرفات تتضمن نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص فإن القانون أجاز للدولة وجماعاتها المحلية التصرف الإداري في الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، سواء بإرادتها المنفردة أو بالاشتراك مع إرادة أخرى في إنشاء التصرف.³

¹ - زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، 2001، ص42.

² - زيتوني عمر، نفس المرجع السابق، ص42.

³ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، ط03، الإسكندرية، مصر، 2003، ص524.

وهذه التصرفات يقوم بتحريها مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وذلك بالنسبة للعقود الإدارية المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة والولاية أما العقارات التابعة للبلدية فإن الوكالة العقارية المحلية هي المختصة بتسييرها¹، وغالبا ما تكون التصرفات الصادرة عنها على شكل قرارات إدارية.

المطلب الأول: العقود الإدارية وشهادات الملكية

الفرع الأول: العقود الإدارية

غالبا ما تنصب العقود الإدارية على تلك العقارات التي تملكها الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها كقيام البلدية أو الولايات بالتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية قيام مديريات أملاك الدولة بالبيع أو التنازل²، أو بإصدار بعض القرارات والتي تكون سند للملكية وإثباتها.

أولاً: العقود الإدارية المسلمة من إدارة أملاك الدولة

تتمثل هذه السندات المحررة من طرف الإدارة العامة في شكل عقود إدارية والتي هي عبارة عن اتفاقيات تبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه³.

¹ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط2، الجزائر، 2011، ص 79.

² - يوسف دلاندا، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها- إثباتها- حمايتها- إدارتها- قسمتها) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 53.

³ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 41.

حيث يؤهل مدير أملاك الدولة تحت إشراف والي الولاية بتحرير هذه العقود سواء كانت بالبيع أو التأجير أو التبادل، وتعتبر العقود المحررة من طرفه التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقض أو نقل حقوق عينية عقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير طبقاً للمادة 16 من الأمر 74-75 والمواد 89 و90 و92 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.¹

ومن أهم هذه العقود الإدارية نجد:

أ- عقود التنازل بالنسبة للعقار بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في 30/02/1974

المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات: حيث يتعين على المشتري في إطار هذا القانون أن يبدأ في أشغال البناء في مدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التملك مع العلم أنه في حالة عدم تنفيذ هذا الشرط تحتفظ البلدية بحقها في استرجاع الأرض بقيمتها الأصلية ويمكن تمديد هذه المدة عند الاقتضاء إلى خمسة سنوات ابتداء من تاريخ بداية الانتفاع.²

حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير إلى البلديات، وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أنه حدد إجراءات تقوم بها البلديات لدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية وهذا مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييمها وتقوم بها مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق

¹ - القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل01 ديسمبر 1990 المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 17 رجب 1426 الموافق ل20 يوليو 2008 المتعلق بالأملاك الوطنية.

² - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 43-48.

عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، وأخيرا قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري، وبعد هذه الإجراءات تصبح العقارات ملكا للبلدية التي تقوم ببيعها سواء لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص ولا يتم هذا البيع إلا بعد القيام بأعمال التهيئة وتجزئة الأرض إلى قطع للبناء وتحديد الأسعار وإجراء مداولات بشأن بيع القطع الأرضية وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 76-27 التي أوجبت أن يكون كل بيع موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول مبدأ نقل ملكية الأرض والعناصر المكونة لملف نقل الملكية، ولاسيما ثمن البيع المخطط ودفتر الشروط الذي يحتوي لزوما على التصريح بالمقرر الذي رخص بموجبه نقل الملكية وكذا شروط الإشهار، ببيان نوع وحالة الأملاك وأصل الملكية إلى غيره من البيانات.

كما أخضع المرسوم رقم 76-27 عمليات البيع إلى قواعد الإشهار الإداري، أما الشهر العقاري لهذه التصرفات فنص عليها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقانون التوثيق والقانون المدني¹، ونصوص أخرى أوجبت الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية، وعليه فإن كل تصرف في العقارات دون مراعاة قواعد الشهر العقاري يعتبر باطلا ولا يترتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية وقد حرر بشأن التصرفات الواردة على الاحتياطات العقارية محاضر ومداولات وقرارات إدارية وعقود إدارية، ينبغي الرجوع إليها لإثبات الملكية العقارية.

وقد نصت المادة 6 من الأمر 74-26 على أن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية الحضرية تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء أم المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية.

¹ - عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، المرجع السابق، ص 22.

وبغض النظر عن نقل الملكية عن طريق الإرث فإن الأراضي المحتفظ فيها من قبل مالكيها في النطاق العمراني لا يمكن نقل ملكيتها بأي كيفية إلا لصالح البلدية المعنية.

وهذا ما يعني أن العقود التي يبرمها الأشخاص في فترة الأمر 74-26 بالتصرف لغير البلدية مثلا إلى أشخاص آخرين تكون باطلة ولا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين.

ب- عقود التنازل المحررة طبقا للقانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية: إن الهدف الأساسي من هذا القانون هو توفير وتمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق¹، عن طريق تنازل بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الحقوق والرسوم، وحدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها وشروط التنازل للمستفيدين بها وكيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها والإجراءات الواجب إتباعها في دراسة الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة والولاية وعلى المستوى الوطني وتحرير وتسليم عقود البيع للمستفيدين.²

وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بالتنازل عن هذه العقارات منا مرسوم رقم 81-43 و 54-81 و 55-81 و 56-86 وكذلك صدور قانون 02-83 و 04-83 المتمم للقانون 01-81.

وقد تم إلغاء هذا القانون إلا أنه على الصعيد التطبيقي قانون المالية أبقى كمرحلة انتقالية الأملاك العقارية التي هي موضوع طلبات اكتساب تم إيداعها قبل 2000/12/31 خاضعة لأحكام القانون رقم 01-81 إلى غاية التصفية النهائية لكل الملفات المعنية.³

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط13، الجزائر، 2011، ص 280.

² - عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص 31.

³ - مجلة قضائية، عدد 03 الجزائر، 1992، ص 163.

وهذا العقد على العموم يجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري باعتباره سند ملكية وهو ما نص عليه القرار رقم 76077 المؤرخ في 1990/07/28 " من المقرر قانوناً أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح الأشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار العقاري".

ثانياً: عقود الاستصلاح

عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاحها والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، حيث يتم تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح. واستثنى المشرع من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو الأراضي الفلاحية بطبيعتها و مستغلة ولا تحتاج إلى عمليات استصلاح.

وبعد القيام بإجراءات حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من طرف المترشح والجهات الإدارية المختصة وفقاً لهذا القانون والمرسوم التطبيقي له رقم 742/83 تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة بإعداد عقد الملكية على شرط واقف أي شرط بطلان العقد إن لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض محل العقد في أجل خمس (5) سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، و يؤدي هذا العقد إلى امتلاك الأرض بصفة مؤقتة خلال مهلة خمس (5) سنوات وهي فترة الاستصلاح ثم امتلاكها بصفة نهائية بعد الاستصلاح وتحقق الشرط الواقف وبالتالي إلغاء شرط البطلان بقرار من الوالي يودع بالمحافظة العقارية.¹

¹ - عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص 34.

أما عدم تحقق الشرط المتعلق بالاستصلاح دون سبب قاهر، يرفع الوالي دعوى أمام القضاء لإبطال العقد بناء على شرط البطلان ويفصل فيها القضاء على ضوء مستندات القضية والقانون.

إن هذا القانون جاء لتمليك المواطنين أراضي فلاحية في إطار الاستصلاح تابعة لأمالك الدولة بعكس قانون الثورة الزراعية والنصوص التطبيقية له والذي كان يهدف إلى توسيع الملكية العامة للدولة، ومنح الفلاحين حقوق الاستغلال والانتفاع.¹

الفرع الثاني: شهادات الملكية

سيتم تناول شهادة الملكية من خلال البدء بتعريف شهادة الملكية ثم تبيان شروطها وإجراءات منحها وذلك من خلال:

أولاً: تعريف شهادة الملكية

تعرف شهادة الملكية على أنها سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة الزراعية في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، رغم أنه صاحب الأرض بدون منازع، وتتوصل لجنة إحصاء أراضي البلدية أثناء التحقيقات التي تجريها إلى إثبات ملكية الحائز للأرض الزراعية وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محلياً بناء على قرار الوالي.²

ثانياً: شروطها وإجراءات منحها

بما ان شهادة الملكية سند رسمي لإثبات الملكية العقارية الخاصة فإنه وجب علينا التعرف على شروطها (أ) وإجراءاتها (ب).

¹ - عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص 35.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 127.

أ-شروطها:

خلال الفترة الاستعمارية استعملت الملكية العقارية من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي، وهذا لأول مرة بموجب القانون المؤرخ في 26/07/1873 المعدل والمتمم بموجب القانون المؤرخ في 16/02/1897 الذي استحدثت لجان تحقيق ميدانية من أجل التثبت من هوية الملاك وذوي الحقوق العينية التبعية الذين تسلم لهم شهادات بذلك.¹

وقد انتهج المشرع الجزائري نفس الإجراءات بمناسبة إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، وبموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.²

وطبقا لنص المادة 07 من المرسوم 32/73 التي تنص على أنه: " يجب على الملاك الحائزين للسندات والعقود المبنية في المواد 03، 04، 05 المبنية أعلاه أن يقدموا حين القيام بعمليات إثبات حق الملكية على الأراضي الخاصة الزراعية أو المعدة للزراعة، الكائنة في تراب البلدية إلى المجلس الشعبي البلدي ما يلي:

- نسخة من الشهادات والعقود المشار عليها أعلاه.
- شهادة ميلادهم لم يمضي عليها أكثر من ستة أشهر.
- نسخة من تصاميم القطع الأرضية المبنية في السندات والتي تكون في حيازتهم.
- قائمة الإشهارات الخاصة بالرمز العقاري المشار في المادة 06.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50.

² - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 30 ذو القعدة عام 392 الموافق ل 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 17/07/1973.

وتطبيقا لنص المادة 12 وما يليها من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 فإنه يجب على كل مستغل لأرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وغير مثبتة للملكية بالوثائق والعقود المبنية بالمواد 03-04-05 من هذا المرسوم وهي طبعا السندات الرسمية، أن يقدم خلال عمليات إحصاء الأراضي:

- تصريح إلى المجلس الشعبي البلدي يوضح فيه بأي صفة يقوم استغلال هذه الأراضي.
- أن يكون هذا التصريح مشتملا على جميع المعلومات المتعلقة بالموقع الحقيقي للأرض وما تشتمل عليه من منشآت وآبار وأغراس.
- أن يقدم لغرض إجراء التحقيقات الضرورية في تصريحات واضع اليد الأوراق المثبتة للحالة المدنية للمصرح، بطاقة التعريف، شهادة الميلاد.
- أن يقدم الشهادات المكتوبة والشهادات الجبائية وجميع المستندات التي ينوي المصرح الاحتجاج بها لإثبات حقه في الأرض التي يستغلها.

ب- إجراءات منحها:

بعد تكوين الملف الذي يحتوي على الأوراق والتصريح المشار إليهم أعلاه يكلف المجلس الشعبي البلدي اللجنة التقنية البلدية بإجراء التحقيق المنصوص عليه في المادة 77 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية ويهدف هذا التحقيق إلى جمع كل المعلومات من الملاك المجاورين للأرض محل التصريح والتحقيق من كل شخص يمكن أن يكون عنده معلومات ترمي إلى تحديد صاحب الأرض الحقيقي، إذا نتج من التحقيق أن الأرض المصرح بها هي أرض ملك فيعترف بهذا الحق للشخص الذي حاز ملكيتها وانتفع بها طيلة 17 سنة على الأقل إلى غاية أول نوفمبر 1971 وهو تاريخ دخول الأمر 73/71 حيز التنفيذ، وبعد انتهاء اللجنة من التحقيق تحرر محضرا مؤقتا يتضمن ما قامت به وما توصلت إليه، ويظل هذا المحضر مودعا ومعلقا بالمجلس الشعبي البلدي يجوز خلالها لكل

شخص أن يطلع على المحضر المؤقت وأن يسجل أو يكلف من يسجل في ذيل المحضر جميع الأقوال والمطالب المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التي يمكن له أن يمارسها على الأرض المعنية بالتحقيق وتصريح الحائز.¹

بعد انقضاء مدة 15 يوم تعلق المحضر المؤقت وفي مهلة 08 أيام الموالية تفتح اللجنة التقنية البلدية التي حررت المحضر المؤقت تحقيقا جديدا وتحرر محضرا نهائيا تسجل فيه الطلبات التي قدمت في الوقت المناسب وتبدي رأيها المعلل بشأن ادعاءات المصرح وطلبات الغير واحتجاجاتهم إن وجدت كما تشير من تلقاء نفسها في المحضر إلى الحقوق التي يمكن أن تكون لجماعات عمومية على الأرض محل التحقيق والتي يكون قد كشفها التحقيق. يودع المحضر لدى المجلس الشعبي البلدي وهذا يوجه هذا المحضر والمستندات المؤيدة له إلى الوالي للتصديق عليها بواسطة قرار.²

المطلب الثاني: شهادة الحيازة

يتضح لنا جليا بأن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة، بل حدد شروط الحصول عليها و كذا كفاءات إعدادها وتسليمها كما هو مقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وذلك من خلال استقرائنا لنص المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بقولها: " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحررها عقودها، حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 128.

² - قرار التصديق الذي يصدره الوالي يمكن لكل شخص له مصلحة مشروعة أن يعترض عليه في آجال 30 يوما من تاريخ نشر القرار وذلك بممارسة حق الطعن أمام اللجنة الولائية للطعن وفقا للمادة 68 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1973.

وعننية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

الفرع الأول: مفهوم شهادة الحيازة

شهادة الحيازة من السندات التي لا تحرر إلا على أراضي الملكية الخاصة والتي يتم فيها إعداد مسح للأراضي، وعلى هذا يمكننا تعريف شهادة الحيازة (أولاً) ثم إجراءات الحصول عليها (ثانياً)

أولاً: تعريف شهادة الحيازة

لم يتناول موضوع شهادة الحيازة بإسهاب من طرف الفقه القانوني رغم بعض المحاولات التي أبدتها البعض في التطرق لهذا الموضوع، إذ تستدعي القراءة المتأنية للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

فعرفها البعض على أنها : " سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً طبقاً للأشكال التي يحددها القانون".¹ كما عرفها البعض الآخر على أنها: " شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وان هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن يكون

¹ - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، ط2، 2010، ص 203.

سندا قويا باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول".¹

يستخلص من التعاريف الفقهية السابقة لشهادة الحيابة أن جلهما تتفق في كون شهادة الحيابة محررا إداريا يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر بالعقار غير مبنيا، طبقا للأشكال والأوضاع القانونية السارية المفعول.

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة الحيابة

حددت إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

أ- الإجراءات الفردي للحصول على شهادة الحيابة

يتم الإجراء الفردي بناء على طلب شخص يمارس حيابة على عقار بنفسه مباشرة فيبادر المترشح للحصول على شهادة الحيابة بتقديم عريضة كتابية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بحيث يجب أن تتضمن هذه العريضة البيانات الجوهرية المتصلة بالعقار وطبيعته، وكذا جميع الأعباء التي تنقله مع تعيين المستفيدين منه²، بحيث يجب أن تودع العريضة المتضمنة طلب الحصول على شهادة الحيابة أمام المصالح البلدية المختصة ويجب أن ترفق العريضة وجوبا ما يلي:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم 91-254³، يتضمن تعيين العقار وكذا صاحب أو أصحاب العريضة مع التوقيع المصادق عليه، إضافة إلى شاهدين لإثبات ممارسة الحيابة القانونية وأصحاب الحق في حالة انتقال الحيابة.

¹ - عبد الحفيظ عبيدة ، المرجع السابق، ص 133.

² - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة، ص 133.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 36 المؤرخ في 31/01/1991.

-شهادة الحالة المدنية لصاحب أو أصحاب العريضة.

-مخطط طوبوغرافي للقطعة محل طلب شهادة، معد من قبل خبير عقاري أو كل من يخوله القانون إعداد هذا المخطط.

-تقديم أي وثيقة عند الضرورة تدعيا للعريضة.

وعند تقديم الوثائق يسلم صاحب العريضة وصل إيداع ملف يتضمن وجوبا جميع الوثائق المرفقة بالعريضة وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة.

ب-الإجراء الجماعي للحصول على شهادة الحياة:

يختلف هذا الإجراء عن الإجراء الأول، لأن الإجراء الجماعي يخص برامج التحديث الريفي أو الحضري الذي يكتسي طابع المنفعة العمومية، أو برامج إعادة التجمع الحضري العقاري¹ ويكون هذا الإجراء عن طريق قرار من الوالي، بعد تقديم طلب من الهيئة المسؤولة عن تنفيذ إجراء برنامج التحديث الريفي أو الحضري أو إعادة التجميع العقاري، وهذا بعد أن يتم تحديد المجال الترابي المعني ويودع بالبلدية المعنية و يخضع لإشهار واسع النطاق، ويعلن عنه باللوحات الإشهارية المخصصة لذلك على مستوى مقر البلدية لمدة شهرين، زيادة على نشره في صحيفة وطنية أو جهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر يوم.

ولهذا يظهر الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحياة، كون الحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين، ابتداء من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة، وهذا تحت طائلة سقوط حقه بالنسبة للإجراء الجماعي، غير أن الحائز أو

¹ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، المرجع السابق، ص134.

الحائزين في الإجراء الفردي غير مقيدین بمدة زمنية معينة ولا يسقط حقهم إلا إذا تخلفت شروط الحيابة القانونية.¹

ولأن الإجراء الجماعي يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة بخلاف الإجراء الفردي الذي يرتبط أساسا بالمصلحة الخاصة، نجد بأن الشروط المدرجة في المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيابة، والمتعلقة بالإجراء الجماعي كانت أكثر صرامة.

المطلب الثالث: سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري

اعتمد القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري كوسيلة جديدة لتطهير الملكية العقارية² والتي تسهر على التكفل بالاحتياجات الفورية فيما يخص تسليم سندات الملكية وفق قواعد تمديد الملكية ووضع الحدود والمعالم، وهذا ما سنبينه من خلال فرعين: تعريف التحقيق العقاري (الفرع الأول) وتعريف سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

نقصد بالتحقيق هو البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع، بناء على الأسئلة المطروحة والشهادات المستسقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء.³

¹ - عبد الحفيظ عبيدة ، المرجع السابق، ص 135.

² - قانون رقم 02/07 مؤرخ في 24 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15، صادر بتاريخ 28 فبراير 2007.

³ - عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 125.

فالتحقيق العقاري هو البحث والتحري عن معلومات بشأن عقار أو أي حق عيني عقاري آخر بغرض إثباته ومن ثم يؤدي إلى تحرير عقد ملكية بذلك يعتد به و يحتج به على الجميع وتضمنه الدولة، وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة.¹

من الناحية القانونية يعرف التحقيق العقاري على أنه أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني ويعتبر هدف استراتيجي وانجازه يتم في آجال قصيرة نظرا للطبيعة المعقدة للعملية وجاء لمواكبة تسارع الإصلاحات الاقتصادية وبالتالي إيجاد أحكام قانونية مدعمة لهذه العملية بسبب الحاجة الملحة لسندات الملكية من أجل إنجاز مشاريع استثمارية تمول بصفة آلية للجوء إلى القرض الرهنوي.

الفرع الثاني: تعريف سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري

سند الملكية هو وثيقة رسمية مكتوبة ومصادق عليها من قبل حافظ الملكية العقارية. يتم استخدامها لإثبات الملكية القانونية للعقار، الذي تم شراؤه، بيعه أو إهدائه.

يعوض سند الملكية بآخر محين عند إدراج أية عملية عقارية صادرة عن المالك بالرسم العقاري المعني.

و يتولى حافظ الملكية العقارية إلغاء السند القديم و ذلك بوضع عبارة ملغى عليه. عند ضياع السند أو تلفه.

تسلم إدارة الملكية العقارية نسخة من السند تقوم مقامه يشهد حافظ الملكية العقارية بمطابقتها لأصلها إلى المالك بطلب منه بعد استظهاره بما يفيد قيامه بالإشهارات الواردة بالفقرة الثانية من الفصل 364 من مجلة الحقوق العينية.

تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المتضمن معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالتملك على أساس التقادم المكسب وفقا لما

¹ - في المجال العقاري والأملاك حينما يمارس شخص حيازة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة إثبات، يسلم له سند من قبل الإدارة على إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تعرض على تقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون، هذا إذا ما كان التحقيق العقاري هذا منصوص عليه قانونا.

جاء به القانون المدني تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري المختص إقليميا كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات التقييم العقاري والشهر وإعداد وتسليم السند الذي يخضع لإجراءات الشهر وجوبا باعتباره سند من سندات إثبات الملكية العقارية وهو أساس للتقييم الأول للسجل العقاري وفيما يلي بيان لصلاحيات كل من المدير الولائي للحفظ العقاري باعتبار أن عملية التحقيق العقاري تتم تحت إشرافه ومراقبته ومسؤوليته، وأيضا صلاحيات المحافظ العقاري الذي يتولى إشهار السند لإعطائه الحجية اللازمة لإثبات الملكية.¹

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 246.

ملخص الفصل الأول:

إن الفترة الاستعمارية الطويلة التي عاشتها الجزائر خلفت وضعي عقارية معقدة، تميزت بغموض وانعدام سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة، وكذا انعدام الدقة في عملية المسح وتحديد أصل الملكية. وقد أثبتت النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة بعد الاستقلال عدم نجاعتها في حل كل هذه التعقيدات وهذا راجع لتأثر هذه القوانين بالحالة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد بتلك المرحلة. لاسيما التدابير المنتهجة لتكوين رصيد عقاري للدولة على حساب الملكية الخاصة للأفراد.

ونتيجة لكل الظروف السابقة الذكر عمت فوضى عارمة في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة، لاسيما في المناطق غير المسوَّحة الأمر الذي أدى في آخر المطاف إلى خلق عدة حلول ظرفية تتماشى مع المصلحة الخاصة للأفراد من جهة والمصلحة العامة للبلاد من جهة أخرى، حيث ارتأت الدولة اعتماد وسائل قانونية تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوَّحة وذلك لكون الملكية العقارية تشكل أساس النظام الاجتماعي والعمود الفقري للتطور الاقتصادي.

الفصل الثاني

السندات الإدارية المثبتة
للملكية العقارية الخاصة في
المناطق التي شملها نظام
مسح الأراضي

المبدأ يقضي بأن الملكية العقارية الخاصة لا بد من إثباتها بموجب سندات رسمية، إلا أن الواقع فرض على الجهات المسؤولة عن عملية التطهير العقاري ضرورة التفكير وإيجاد الحلول بخصوص الفئة من المجتمع التي تملك عقارات ولا تحوز على سندات، ذلك أن الشخص إما أن يكون مالكا للعقار بموجب سندات رسمية، إما أن يكون حائزا له وفي سبيل ذلك اعتمد المشرع المسح العقاري العام تمهيدا لتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات.

يعد المسح إجراء ضروري لتطهير العقارات دون سندات، ومن اهم الآثار التي تترتب عليه هو ترقيم العقار الممسوح ترقيما مؤقتا، غير أنه غالبا ما يكون هذا الترقيم محل اعتراضات من ذوي المصلحة، الامر الذي من شأنه تأخير تثبيت وتطهير الملكية العقارية.

وعلى ضوء هذا التقديم يتم طرح الإشكالية التالية: ما هي السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي شملتها عملية المسح، وهذا ما سنتناوله من خلال شهادة الترقيم المؤقت (المبحث الأول) والدفتر العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: شهادة الترقيم المؤقت

يقصد بالترقيم المؤقت قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة ومن خلاله تسلم شهادة الترقيم المؤقت والتي تعد نتيجة حتمية لعملية المسح العقاري. وهو ما سنشير إليه من خلال تعريف شهادة الترقيم المؤقت وصورها (المطلب الأول) وإجراءات تحرير شهادة الترقيم المؤقت (المطلب الثاني).

المطلب الأول تعريف شهادة الترقيم المؤقت وصورها

يمكن تعريف الترقيم بأنه عملية تقنية تتمثل في تسجيل البيانات المتعلقة بوحدة عقارية ممسوحة على البطاقات العقارية التي يكون مجموعها السجل العقاري العيني، وتودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعدها يقوم المحافظ العقاري بإعداد الترقيمات العقارية المؤقتة وهو سنعالجه من خلال تعريف شهادة الترقيم المؤقت (الفرع الأول) وصورها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة الترقيم المؤقت

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال محددة، ويترتب على عملية الترقيم تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت، وعلى أساس تقديم طلب من أصحاب ذوي الحقوق أي أنها لا تسلم إلا إذا طلبت من أصحابها¹، ويتم تسليم شهادة الترقيم المؤقت باتباع إجراءات.

الفرع الثاني: صور شهادة الترقيم المؤقت

تشمل شهادة الترقيم المؤقت، الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر، والترقي لمدة سنتين نظمها المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993²،

¹ -نوري رشيد، تأسيس السجل العقاري، سير عملية الترقيمات العقارية (دليل عملي) تبسة المديرية الولائية للحفظ العقاري، الجزائر، تبسة، ص 16.

² -المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

وهناك ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظمه بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017¹.

-أولاً: الترخيم المؤقت لمدة 4 أشهر

يتم هذا النوع من الترخيم بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين سندات ملكية مشهورة لكنهم يمارسون حيازة هادئة وعلنية لمدة 15 سنة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقدم المكسب.

يصبح هذا الترخيم المؤقت ترقيماً نهائياً ويسلم دفتر العقاري للحائز بعد انقضاء مدة 04 أشهر دون أن يتلقى المحافظ العقاري خلالها أي اعتراضات أو إذا رفضت أو سحبت تلك التي قدمت.²

-ثانياً: الترخيم المؤقت لمدة سنتين (02)

هنا يتعلق الأمر بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات كافية، وعرفته نص المادة 14 م المرسوم 63/76 على : " يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة سنتين (02) يجري سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترخيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يكون للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترخيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتنشيط بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك من طريق أي شخص معين".³

يتم الترخيم بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهر على سنداً كافية لإثبات الحيازة، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد حقوق صاحب الشأن بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترخيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تقطع الشك

¹ -قانون رقم 11/17 المؤرخ في ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

² -المادة 13 من المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، العدل والمتمم، مرجع سابق.

³ -المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

باليقين حول طبيعة العقار وملكيته¹، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسته من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة²، وقد تكون اعتراض أو منازعة من المالك الحقيقي.

المطلب الثاني: إجراءات تحرير شهادة التقييم المؤقت

الفرع الأول: تسجيل طلب صاحب الحق

لكل صاحب حق أن يتقدم إلى المحافظة العقارية الكائن بها العقار الذي لم يتم ترقيمه ترقيمًا نهائيًا بطلب على أساس أن يستلم شهادة التقييم المؤقت ويتم فهرسة هذا الطلب بسجل البريد الوارد بالمحافظة العقارية.

الفرع الثاني: التسجيل في طلب الإيداع

بما أن شهادة التقييم المؤقتة هذه قد يترتب عليها آثار قانونية كالرهون مثلاً فهي تعتبر إجراء وعليه يجب أن تسجل في سجل الإيداع، ويتم التسجيل وفقاً لنفس الطريقة المتبعة أثناء التقييمات النهائية ما عدا في العمودين الثالث والرابع تستبدل عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت وتخضع هذه العملية لرسم قدره 5000 دج³، ويسلم عليه وصل من دفتر الإيصالات.

الفرع الثالث: اعداد وتحرير الشهادة

¹ - المادة 14 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
² - بوريتوني عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 125.
³ - المادة 39 من الأمر رقم 39/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

وتتم بنقل المراجع المعنية على نموذج محرر خصيصا لهذا الغرض وتمضى وتختتم من طرف المحافظ العقاري.

الفرع الرابع: التأشير على البطاقة

وبنفس الطريقة المنتهجة أثناء الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

المبحث الثاني: الدفتر العقاري

بعد أن تناولنا في المبحث الأول شهادة الترقيم المؤقت وصورها سنتناول في هذا المبحث الدفتر العقاري والذي يعد نتيجة حتمية لعملية المسح العقاري وتسليمه لمستحقيه وأصحاب الحقوق وذلك من خلال دراستنا لتعريف الدفتر العقاري (المطلب الأول)، والمنازعات القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 15/01 من المرسوم 76/63 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري كما ترك للإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الاستنساخ أو بواسطة التصوير.

وبالفعل فقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري الذي يشتمل على إطار علوي (أولا) وستة جداول (ثانيا) .

أولا: الإطار العلوي للدفتر العقاري

مهياً بطريقة مبسطة لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار وعلى الخصوص: بلدية موقع العقار، المكان المعلوم أو الشارع ورقمه، الرقم المساحي، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية، ورغم القطعة عند الانقضاء.

ثانياً: الجداول المشكّلة للدفتّر العقاري

أ- الجدول الأول: إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار على آخر فإن الجدول الأول يعتبر مكملًا له، بحيث يستقبل طبيعة العقار ومستلزماته (أرض فلاحية أرض رعوية، بناية للاستعمال السكني أو التجاري ...) المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.

ب- الجدول الثاني

يحمل هذا الجدول عنوان ملكية وهو مهياً لأجل استقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.

ج- الجدول الثالث

هذا الجدول بعنوان " اشتراك بالفاصل "

- ارتفاعات إيجابية وسلبية وهو مهياً ليعتقبّل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل وممارسة الارتفاقات الإيجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي، بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

د- الجدول الرابع

ويحمل عنوان " تجزيئات وأعباء " وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي¹.

و- الجدول الخامس

هذا الجدول معنون ب " امتياز ورهون " وهو مخصص لاستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة قطع الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

ي- الجدول السادس

ويحمل عنوان " تأشير التصديق " وهو مهياً خصيصاً لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري، ويضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب².

الفرع الأول: المدلول القانوني للدفتر العقاري

هو بمثابة دفتر الحالة العقارية، فتسجل فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لا سيما وصف العقار الأعباء المنقل بها هوية وأصحاب الحقوق العينية، تسجل فيه جميع العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل التجاري³.

ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد وهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك، فهو يعتبر سند ملكية⁴.

¹ - بوسماح محمد، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 31.

² - بوسماح محمد، مرجع سابق، ص 32.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 130.

⁴ - بسكري انيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، البلدية، جامعة سعد دحلب، 2001، ص 63.

وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري¹ بمقتضى المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.²

حيث وأنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

يتضح مما سبق أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح.³

كما أنه من الثابت قانونا ان الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالماد 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁴

وطبقا لنظام الشهر العيني يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ولا يسلم الدفتر العقاري إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2000/06/28 ملف رقم 197920

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص 100.

² - نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي أصدر تنفيذا أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

³ - مجيد مخلوفي، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2002، ص 15.

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2002، ص 34.

الصادر عن الغرفة العقارية الذي جاء فيه أن: " ملكية دفتر عقاري سند لإثباتها " نعم " القضاء بخلاف ذلك "لا" 1.

ويبين الدفتر العقاري تأشيرات البطاقة العينية ويقوم لإظهار الحقوق العينية الموجودة على عقار معين ويبرز الأعباء التي يحملها العقار المعني بالأمر.²

كما يسمح الدفتر العقاري بالحصول على وسيلة للاقتراض ليمثل بذلك ضمان بالنسبة للمؤسسات المقرضة وهكذا فإنه يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته العقارية.

الفرع الثاني: كيفية إعداد الدفتر العقاري

كما سبق الإشارة إليه فالدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار محدد من وزير المالية ومعد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويمنع التحشير والكشط ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.

وكل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن يندر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح الخطأ فعلى المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود

¹ --المجلة القضائية، تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 171-175.

² - الندوة الوطنية للقضاء العقاري: الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية، زرادة، يومي 15-16 ديسمبر 1993، الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995، ص 59.

الخطأ وفي حالة انعدامه فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موسى عليها في مدة أقصاها 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.¹

الفرع الثالث: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار، بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية وينسخ في الدفتر تدوين تأشيريات البطاقة الحقيقية، وهو مهياً لتجسيد الحقوق العينية المتضمنة عقارا معينا ويظهر الأعباء التي تنقل العقار.²

وهكذا فإنه يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية³، وكل نقل لحق ملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فتقوم بإشهار هذا العقد ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك.⁴

لكن في حالة قسمة مجموعة ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة أيضا وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإلتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته أنه ألغي ويتم تسليم الدفتر الجديد للمالك، وعندما تكون الملكية في حالة شيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آلى إليها الدفتر العقاري.

1 - بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص 66.

2 - عمار علوي، مرجع سابق، ص 100.

3 - الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مرجع سابق، ص 59.

4 - نص المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري، وإلا رفض الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بما يلي:

- القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.
- عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو غيره.
- بتسجيل امتياز أو رهن.

وفي هذه الحالات المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه الحصول على دفتر آخر ويشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه، أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب، وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، أما بالنسبة للطبيعة القانونية للدفتر العقاري فقد اختلف الفقهاء والباحثون في تحديدها فمنهم من يعتبر الدفتر العقاري عقدا إداريا (الفرع الأول) ومنهم من يعتبره قرارا إداريا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد اداري

دفتر العقاري ليس قرار إداري، وهو ما يراه جانب آخر من الفقه كون دفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار إداري إذ أنه يعد عملا انفراديا، كما أنه لا يحدث أثر قانوني بل أن دوره

¹ - بسكري أنيسة، مرجع سابق، ص 67-68.

كاشف للمراكز القانونية فقط. ويرى ان دفتر العقاري مجرد شهادة إدارية إذ أن المحافظ العقاري في دفتر العقاري يقتصر على الاشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

حتى في حالة الحائز حيازة قانونية الذي من حقه الحصول على دفتر العقاري مثبت للملكية فإن دور دفتر العقاري يبقى دائما كاشف للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق، ذلك أن حق الملكية قد اكتسب بأحد أسباب كسب الملكية العقارية وهو التقادم المكسب.

وإذا رجعنا إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة ممثلة في شخص " المحافظ العقاري " ليست طرفا متعاقدًا وإنما جهة مصدرة له، وبالتالي العقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا المتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإيرادتين¹ وهذا ما ل انجده في الدفتر العقاري.

وبالتالي نستنتج أن الدفتر العقاري يهدف إلى تحقيق الصالح العام الذي في هذه الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص، وتنظيم السوق العقارية لأن أساس أي استثمار لا يبني إلا بعقار واضح المعالم محددًا لكافة البيانات الجوهرية له²، وذلك لا يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتبة عنها في آخر المطاف تسليم الدفتر العقاري.

إلا أن نرى أن الرأي الراجح، هو اعتبار دفتر العقاري قرارا إداري لتوافر مميزات القرار الإداري فيه، كحقه لتصرفات الإدارة التي تتمثل سواء في العقد الإداري أو القرار الإداري، ويترتب عن هذا الدفتر العقاري قرار إداريا أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء.

¹ - محمد الصغير يعلي . العقود الإدارية . دار العلوم للنشر والتوزيع ، بدون طبعة عنابة 2005 الصفحة 10.

² - محمد الصغير يعلي . نفس المرجع . الصفحة 12.

الفرع الثاني: دفتر العقاري قرار اداري

لقد حضي موضوع القرار الإداري باهتمام العديد من الفقهاء، كما أسهم أيضا في الكشف عن ملامحه، ولقد تعددت التعاريف بشأنه بحيث أن هناك من يعرفه على أنه "إفصاح الإدارة عن إرادته الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معين بابتغاء المصلحة العامة".¹

دفتر العقاري عبارة عن قرار إداري، يرى بعض أن دفتر العقاري عبارة عن قرار إداري إذ تنطبق عليه عناصر القرار الإداري يحث يعد أنه تصرف إداري الذي يخضع في تحديده للشكل المحدد قانونا.

صادر عن هيئة إدارية (محافظة العقارية)، يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية. وبالرجوع إلى كيفية إصدار دفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما يمكننا من استنباط بعض الخصائص.²

أولاً- دفتر العقاري صادر عن جهة إدارية، يعني أنه يصدر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة 02 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 ماي 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة.

ثانياً- دفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة، ما يؤكد ذلك هو عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من دفتر العقاري، وبالتالي فإن هذا الأخير يعتبر قرارا إداريا يبعد كل البعد عن

¹- فودة رأفت . عناصر وجود القرار الإداري . دراسة مقارنة دار النهضة العربية ، مصر 1999 الصفحة 17.

²- لباد ناصر . الوجيز في القانون الإداري . دار لباد الطبعة الثانية ، الجزائر 2007 الصفحة 273.

العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضيا من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه، فالدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده.

ثالثا- الدفتر العقاري يحدث أثارا قانونية تجاه المستفيد منه، بمجرد استلام الدفتر القانوني يكون المالك متمتعاً بكافة الصلاحيات في المال العقاري، ولقد تم تكريس هذه الخاصية في نص المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية وهذا المرسوم ملغى ضمناً بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري معدل والمتمم، إضافة إلى نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بحيث تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار مت وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية.

المطلب الثالث: المنازعات القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري

هناك منازعات لا يمكن حلها أمام المحافظة العقارية وقد تتعدى إلى مرفق القضاء، لأن قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر العقاري الصادر عن المحافظ العقاري قد يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح، على اعتبار أن الدفتر العقاري الناطق الطبيعي للأمكنة والسند الوحيد للملكية في المناطق الممسوحة طبقاً لنص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه لا يخلو أيضاً من

نزعات قضائية منصبه حوله باعتباره قرار إداريا وقد يشوبه عدة عيوب يستوجب مراجعتها ومراقبتها من طرف القضاء.¹

ولذلك سنتطرق إلى الدعاوى المنصبة حول إلغاء قرار الإيداع أو قرار رفض إجراء الشهر العقاري (الفرع الأول) وكذا للدعاوى المرتبطة بإلغاء الدفتر العقاري (الفرع الثاني) في حد ذاته وذلك بعد الانتهاء من الإجراءات الإدارية ومن ثم تسليمه للمالك.

الفرع الأول: دعوى إلغاء رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر

يعتبر قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لهذا فإن المشرع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري.²

ولرفع الدعوى القضائية لابد من توفر شروط عامة وخاصة من حيث العامة يمكن اعتبار قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا وشكلا بالدرجة الأولى، فإنه ضيق من حرية المدعي في اختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه الأمر الذي يجعلنا نميز ونفرك بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى والشروط العامة المتعلقة بالمدعي فالمادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية وكذا المادة 17 و519 من نفس القانون التي اعتبرت شهر الدعوى قيد على رفعها تحت

¹ - لزهارى القيبي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، غير منشورة، فرعانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر الصفحة 56.

² - مجيد خلوفي، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2002، الصفحة 16.

طائلة عدم قبول الدعوى¹، كما حددت المادة 13 من نفس القانون الشروط المتعلقة برفع الدعوى، علاوة على الشروط الخاصة المذكورة بنص المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على ضرورة احترام الميعاد المقرر قانونا والمقدر بشهرين تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر، وفي حالة عدم التبليغ تبقى الآجال مفتوحة طبقا لنص 67 و68 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، حيث جانب من الفقه بأنها: " الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيتها لما يشوب أركانه من عيوب.³ كما تم تعريفها بأنها: " إجراء قانوني سيتم بواسطة إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية".⁴

¹ - قرار تحت رقم 186626 المؤرخ في 2000/03/24: تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين

وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري' قرار منشور بالمجلة القضائية للاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص الصفحة 166.

² - القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

³ - محمد الصغير بعلي . القرارات الإدارية . دار العلوم للنشر، الجزائر، 2005. ص 57.

⁴ - فودة رأفت. عناصر وجود القرار الإداري دراسة مقارنة دار النهضة العربية، مصر

1999. ص 85.

أما بالنسبة لخصائص هذه الدعوى فهي كما يلي:

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قرارا إداريا.

وبما أن الدفتر العقاري سند إداري، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعته إدارية، فإن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري ن اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري. وتتص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة 801 في فقرتها الأولى منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

وعليه فإنه يفهم من هاته المادتين المتعلقتين بأن المحاكم الإدارية مختصة بإلغاء الدفتر العقاري.

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتواءه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عام

مختص قانونا بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظ العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب آثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى.

وحتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا بد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري. عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، يجب مراعاتها قبل رفع دعوى قضائية سواء ما تعلق بقاعدة الاختصاص أو بالميعاد.¹

كما تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية، ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 901 من الإجراءات المدنية والإدارية.²

¹ - حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 77.

² - القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

ورجوعا إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء فالمشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق الطعن القضائي حيث تؤول ولاية الفصل في الطعن إلى القاضي الإداري، والملاحظ هو عدم ورود ما يدل على مدة القيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يعني أعمال قاعدة تقادم الحقوق خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى، مما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا ان المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر يبقى مهذا في ملكيته خلال هذه المدة ما ينقص من قوة هذا السند في الإثبات خلافا لما نجد في الترقيم المؤقت أين حددت مدة الطعن فيه خلال 6 أشهر استنادا إلى الفترة الرابعة من نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 علاوة على شرط شهر العريضة الافتتاحية طبقا لنص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ويتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعيًا استيفائها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال، وباعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري او المتعلقة بعدم الاختصاص.²

¹ - حمدي باشا عمر . نفس المرجع . الصفحة 78.

² - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري . دار الخلدونية

الجزائر ، بدون طبعة 2006.ص 59.

بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى اتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حينما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي لإلغاء الدفتر العقاري وكذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في أراضي مجهولة وظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل في الغالب لا يتحقق وذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها ونفس الشيء يقال حول عيب السبب لأنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية، ويجب عرض القرار أمام الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى، ويتم الاعتماد على التسوية الودية عن طريق الصلح في حالة عدم الوصول إلى الصلح يتم اللجوء إلى عرض النزاع أمام الجهة المختصة بعد استيفاء الشروط السالفة الذكر، فيقوم المدعي بطلب إلغاء الدفتر العقاري يستند في إثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه المسموح للغير، أو حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه إلغاء هذا القرار.¹

وإلغاء الدفتر العقاري له تأثير موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تمام منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة لإلغاء أي قرار إداري.²

¹ - محمد الصغير بعلي . نفس المرجع . ص 28

² - الدفتر العقاري الذي يكون محل طلب إلغاء أمام القضاء الإداري يوقف الفصل في القضية المرفوعة أمام القضاء

العقاري المتعلقة بإثبات الملكية بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع يقضي بإرجاء الفصل إلى حين الفصل النهائي في

ومن ثم يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الاحتجاج به ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند للملكية العقارية، وبإلغائه تزول حجيته القانونية في الإثبات.

كما انه وبمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقتضي فيه، غير ان مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي او الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.

ملخص الفصل الثاني:

بغية تطهير الملكية العقارية واستقرارها في يد أصحابها وفق ما يتطلبه التنظيم العقاري الحديث، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

تعد عملية المسح العام مرحلة أساسية في تحديد وتثبيت الملكية، ومن أهم الآثار تترتب عليها هو ترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً.

نظراً للقيمة القانونية للترقيم المؤقت باعتباره إجراء يمهد لإعداد البطاقات العقارية للعقارات الممسوحة وبالتالي تثبيتها، وإعداد دفتر العقاري سعى المشرع إلى تنظيم هذه العملية عبر عدة نصوص قانونية خصوصاً بعدما ازدادت الاعتراضات والنزاعات من طرف أصحاب المصلحة.

ويمكن القول أن دفتر العقاري هو السند الإداري الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة التي شملها نظام المسح.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع خلصنا إلى أن الجزائر عرفت منذ الاستقلال أزمة في تنظيم الوعاء العقاري وضبطه، مما نتج عنه الكثير من النزاعات القضائية وإشكالات قائمة بين الأفراد أنفسهم أو بينهم وبين الدولة حول الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما أدى بالأفراد إلى البحث عن طرق لضمان وحماية إثبات ملكيتهم للعقار.

لهذا تدخل المشرع الجزائري من أجل وضع حد لهذه المشكلة وبيين عدة مراسيم وقوانين لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

من بين هذه السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، السندات الإدارية والتي تصدر عن الدولة أو إحدى هيئاتها العمومية وتتمثل في عقود وقرارات إدارية، كشهادة الملكية وشهادة الحياة وشهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري.

وقد انجر عن هذه السندات الإدارية تنظيم الوعاء العقاري وتقرير حق الملكية الخاصة. بادرت الدولة الجزائرية لإيجاد الآليات والوسائل القانونية التي تخول لكل مالك للعقار لم تشمله عملية المسح بالحصول على سند ملكية بإجراءات بسيطة، وذلك من أجل تطهير العقار في البلاد في انتظار عملية المسح العام.

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار وحالته المدنية والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، كما يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد من خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتيته.

وبعد صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري الغرض منه تنظيم الملكية

العقارية، لكن إنشاء وتسليم دفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بإتمام عملية المسح على كافة التراب الوطني.

ومن خلال كل ما تقدم فالدولة مطالبة بتدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة في إسرار عملية المسح العقاري، كي تكون أمام نظام عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين لتطهير البيئة العقارية وتدعيم الحركة الاجتماعية والاقتصادية وخلق سند عقاري المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري. وعلى هذا الأساس نختم دراستنا هذه بثلاث اقتراحات قد تساهم في إثبات الملكية العقارية بالسندات الإدارية:

- إثبات الملكية في الأراضي الغير المسسوحة بمختلف الآليات التي نص عليها المشرع الجزائري، تولى أهمية من الناحية العملية لواقعة الحيازة باعتبارها واقعة مادية على مختلف وسائل الإثبات الأخرى. وهذا ما تسعى إليه اجتهادات وتوصيات المحكمة العليا، وذلك من خلال الرد على الدفع المتعلق بالحيازة ولو في مواجهة المالك الأصلي.
- تطبيق نظام الشهر العيني في الأراضي المسسوحة والذي يتوقف على إتمام عمليات المسح العقاري على كافة التراب الوطني، لكن هذا الإجراء لم يعمم ويتم العمل بنظام الشهر الشخصي.
- ضرورة مواكبة التطورات التكنولوجية والعملية والاستفادة من التقنيات الحديثة من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل وثائق المسح المسحية التي يفترض أن تتم بنظام الإعلام الآلي، كونه الأقرب للمواطن والمهتم بالعقار.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، ط7، الجزائر، 2011.
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط 9، 2017.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري . دار الخلدونية، الجزائر ، د.ط، 2006.
4. حسين ميروك ، تحرير النصوص القانونية ، الجزائر ، طبعة 1996.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2002.
6. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
7. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة.
8. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ، الجزائر، 2001.
9. زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 3، 2001.
10. شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والتشريع المصري واجتهادات القضاء الفرنسي)، دار الخلدونية، ط1، الجزائر، 2010.
11. عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، ط03، الإسكندرية، مصر، 2003.
12. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999.

13. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.
14. فودة رأفت. عناصر وجود القرار الإداري دراسة مقارنة دار النهضة العربية ، مصر، 1999.
15. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر 2010.
16. لباد ناصر . الوجيز في القانون الإداري . دار لباد الطبعة الثانية ، الجزائر 2007.
17. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط13، الجزائر، 2011.
18. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، ط2، الجزائر، 2011.
19. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري.(د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
20. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط3، الجزائر، 2011.
21. محمد الصغير بعلي . القرارات الإدارية . دار العلوم للنشر،الجزائر،2005.
22. محمد الصغير يعلي . العقود الإدارية . دار العلوم للنشر والتوزيع ، د . ط، عنابة 2005 .
23. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي ، ط2، الجزائر، 2010.
24. ميميش علي و رزاق العربي ، التحرير الإداري ، سند تكويني ، المعهد الوطني لتكوين مستخدمي التربية وتحسين مستواهم ، وزارة التربية الوطنية الجزائر ، سنة 2010.
25. نوري رشيد، تأسيس السجل العقاري، سير عملية الترقيمات العقارية (دليل عملي) تبسة المديرية الولائية للحفظ العقاري.

26. يوسف دلاندا، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها- إثباتها- حمايتها- إدارتها- قسمتها) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

المذكرات والرسائل:

1. بسكري انيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، البلدية، جامعة سعد دحلب، 2001.
2. بوسماح محمد، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
3. بوزيتوني عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009.
4. فريدة بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009.
5. لزهاري القيزي: علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، " غير منشورة"، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر.

القوانين:

1. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/21، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، وكتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر عدد 06، الصادرة في 1981/03/10 (ملغى).
2. القانون رقم 18/83 مؤرخ في 1983/08/13، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر عدد 34، الصادر في 1983/08/16 (ملغى).

3. قانون رقم 02/07 مؤرخ في 24 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. عدد 15، صادر بتاريخ 28 فبراير 2007.
4. القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
5. القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
6. قانون رقم 11/17 المؤرخ في ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.، عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
7. القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 17 رجب 1426 الموافق لـ 20 يوليو 2008 المتعلق بالأموال الوطنية.
8. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1996 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.
9. القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990
10. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
11. الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1971 المتضمن قانون التوثيق المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 107، سنة 1970.

المواد:

1. نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي أصدر تنفيذ أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، لسنة 1971.

2. نص المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
 3. المادة 39 من الأمر رقم 39/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996، المتضمن قانون المالية لسنة 1997.
 4. المادة 14 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
 5. المادة 334 معدلة بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر العدد 44، سنة 2005.
- المجلات والندوات:**
1. المجلة القضائية، تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول ، سنة 2004.
 2. مجلة قضائية، عدد 03 الجزائر، 1992.
 3. الندوة الوطنية للقضاء العقاري: الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية، زرالدة، يومي 15-16 ديسمبر 1993، الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1995.
 4. مجيد مخلوفي، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2002.

المحتويات

أ.....	الشكر والإهداء
ج.....	قائمة المختصرات:
1.....	مقدمة:
4.....	الفصل الأول
4.....	السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها نظام مسح الأراضي..
7.....	المبحث الأول: مفهوم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة
7.....	المطلب الأول: تعريف السندات الإدارية
8.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للسندات الإدارية
	المبحث الثاني: أهم السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم يشملها
16.....	نظام مسح الأراضي
17.....	المطلب الأول: العقود الإدارية وشهادات الملكية
25.....	المطلب الثاني: شهادة الحياة
29.....	المطلب الثالث: سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري
32.....	ملخص الفصل الأول:
33.....	الفصل الثاني
33.....	السندات الإدارية المثبتة
33.....	للملكية العقارية الخاصة في المناطق التي شملها نظام مسح الأراضي
35.....	المبحث الأول: شهادة الترقيم المؤقت
35.....	المطلب الأول تعريف شهادة الترقيم المؤقت وصورها
37.....	المطلب الثاني: إجراءات تحرير شهادة الترقيم المؤقت

38	المبحث الثاني: الدفتر العقاري
38	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
44	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
47	المطلب الثالث: المنازعات القضائية المتعلقة بالدفتر العقاري
54	ملخص الفصل الثاني:.....
57	خاتمة:"
60	قائمة المصادر والمراجع:.....