



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة محمد خيضر - بسكرة

قسم: الحقوق

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

د - مبروك جنيدي

من إعداد الطالب:

جمال خالدي

السنة الجامعية: 2016م - 2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله وعلى بركة الله أهدي هذا العمل المتواضع جداً إلى روح جدي الطاهرة
"خالدي عيبر" رحمة الله عليه واسكنه جنة الفردوس لما أبداه في تعليم أبناء
دشترته وكانك عيانه تذرف دموعاً عندما يقف أمام أصحاب العلم أو يسمع بهم،
هذا كله حبا للعلم وإجلالا لأهله.

ثم يأتي من بعده الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وورثهما الصحة
والعافية في حياتهما وأفرحهما بخريتهما في هذه الدنيا، فأنا ثمرة لهما، وأتمنى
أن أكون سبيلا لدخول الجنة لهما وميزان رحمة من الله لهما.

ولا ننسى الجدة "عبيد قريمة" أطال الله في عمرها وأعطاهما الصحة والعافية
كما أهدي هذا العمل إلى بعض أفراد عامة الناس عرفتهم في صغري وكبري
محبين للطلاب والعلم وهم في دار البقاء رحمهم الله برحمته واسعة، وجعل منازلهم
الجنة وروضا من رياض الجنة وهم:

- معروف عمر المدعو سي عيبر - خالدي لخضر - عدلان محمد .
- أما الرجال الذين رحلوا بعد أداء الرسالة الدنيوية كل في مجاله ونتمنى لهم
أن تعود أعمالهم في دار البقاء بالخير والأجر الكامل ومنهم:
- شيخ المؤرخين الدكتور موسى لقبال الذي لا ينسى .
- القاضي الجريبي: خلايفي إبراهيم الذي عرفه بحبه لعلمه وسعي لنشر
العدالة وكان أمه أن تكون عدالة في نفوس البشر قبل عدالة الحياة -
فماز وحلمه في صدره لم يتحقق.

وأهدي عملي إلى: معلمي في جميع الأطوار الأولى: ابتدائي - أساسي -
ثانوي دون استثناء

ولا أنسى معلمي في الحياة والمدرسة خالدي حسين أطال الله في عمره
وبارك في ذريته

وإلى الزملاء والزميلات في طلبة العلم
إلى العقول المفكرة والباحثة

جمال

شكر وعرفان

أهدي شكري الكبير إلى الأستاذ الفاضل الدكتور جنيدي مبروك أستاذي
المشرف على المذكرة وذلك لما قدمه من توجيهات ومساعدات معنوية
لإنجاز هذا العمل المتواضع

وكذا الأستاذ: بوبكر حفظ الله الذي قدم المساعد الكبيرة للوصول لهذا
الجهد الفكري البسيط.

وشكري الخاص إلى الصديق الذي ساندني في مرحلة الماجستير الأولى
والثانية بكل إمكانية وهو قاسمي الحاج.

كما لا أنسى الشكر لكل أساتذة جامعة بسكرة كلية الحقوق على ما قدموه
كل على مستوى تخصصه ومكانته، دون أن أنسى الإداريين.
والشكر وكل الشكر من قدم المساعد من قريب أو من بعيد عرفته أو لم
أعرف، سواء مادة علمية أو معنوية.

والشكر في الأخير إلى أساتذتي في جامعة باتنة وتبسة في جميع مراحل
التعليم الجامعي

متمنيا أن أرد الجميل لهم جميعا وأن يلقى هذا العمل البسيط والمتواضع
إعجاب الجميع مع الاستفادة العلمية منه.

و لله الحمد من قبل و من بعد

جمال

حقائق

مقدمة.

لقد تركت الحقبة الاستعمارية بمراحلتيها الأولى الممتدة ما بين 1830 إلى 1870، والتمثلة في مرحلة نشأة دومين الدولة، والثانية الممتدة ما بين 1870 إلى 1962، والتمثلة في مرحلة فرنسا الملكية العقارية، آثارا سلبية في الجزائر وأبرزها نسبة 4/3 من الملكيات العقارية تفتقر لسندات ملكية قانونية.

وبهذه التركة حاول المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال معالجتها، وذلك من خلال إصداره لعدة قوانين منها: الأمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الذي كرس مبدأ إسترجاع الدولة لمليتها على الأراضي الفلاحية، أما الملكية الفلاحية الخاصة فقد عالجها من خلال المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء إحتياطات عقارية للبلدية لتمكين المواطنين من الحصول على عقود ملكية لعقاراتهم المتواجدة داخل المحيط العمراني.

وأمام النقص للنتائج المرجوة من السياسة العقارية بصدور القوانين السابقة لجأ المشرع الجزائري إلى تبني نظام الشهر العيني الذي يرتكز على عملية المسح العام للأراضي خلفا للنظام الشخصي القديم الموروث من المستعمر الفرنسي.

إن نظام الشهر العيني وعملية المسح العام للأراضي، هما وجهان لعملة واحدة ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما.

ولهذا أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بالمسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري، ليتأسس بذلك مبدأ الشهر العيني للعقارات، ولتحقيق ذلك صدر المرسوم التنفيذي للأمر المذكور وهما: المرسوم رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 1976/03/25 المعدلان والمتممان،

فالمرسوم 62/76 يمثل الأعمال المادية لنظام الشهر العيني (إعداد عملية المسح)، والثاني 63/76 يمثل الأعمال القانونية لنظام الشهر العيني (تأسيس السجل العقاري)، وهذا كله لإعداد سندات ملكية تتمثل في: الدفتر العقاري.

ونظرا للقيمة القانونية للدفتر العقاري الناتج عن جملة من الأعمال كرسها نظام الشهر العيني، الذي يهدف إلى العلم الكافي والإعلان عن التصرفات الواردة على الحقوق العينية، وذلك بالقيود المشروط (لإخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الإشهار العقاري).

أهمية الموضوع: يكتسي موضوع بحثنا أهمية كبرى، خصوصا في جانبه الواقعي، فضلا عما تم ذكره أعلاه، يمكن تلخيص ذلك في:

1- التمكن من تحليل واقع النزاعات: هذه النزاعات تشمل: نزاع حول الأسبقية في الحيازة، التي يعتمد عليها في عملية المسح لغرض الحصول في النهاية على دفتر عقاري، كذا النزاع يتضمن الترقيم المؤقت التي تشملها عملية المسح، نزاع الترقيم النهائي الذي يراد من خلاله إعادة النظر في الترقيم النهائي وصفة المالك نهائيا، تسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص منح الدفتر العقاري.

2- ضرورة إزالة الغموض عن النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، من حيث التطبيق لها.

3- تحديد القضاء المختص للفض في النزاع بخصوص الترقيمات والدفتر العقاري، خاصة أن التكوين للقضاة في هذا المجال ناقص.

4- استقرار العملية القانونية، والمادية لنظام الشهر العيني لتوفير الائتمان في المعاملات العقارية .

5- تسليط الضوء على المنازعة العقارية، التي يكون أساسها الدفتر العقاري أمام القضاء.

6- تطهير وحماية الملكية العقارية من العيوب.

أسباب إختيار الموضوع: يعود اختياري لموضوع البحث - منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري- إلى نوعين من الأسباب: أسباب ذاتية وأسباب موضوعية.

الأسباب الذاتية:

- الرغبة التي تحدوني للبحث في مثل هذه المواضيع وأن مجال عملي في الحفظ العقاري هو مرتبط ارتباطا وثيقا به.
- موضوع المنازعات العقارية التي أساسها الدفتر العقاري قليلة التداول خاصة من أهل العمل الميداني، لهذا رأيت في نفسي المبادرة لذلك.

الأسباب الموضوعية:

- نظرا لما يشكله هذا الموضوع أهمية كبرى سبق ذكر بعضها، يضاف إليها:
- كثرة المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، وتعددتها واقتحامها لمختلف الجهات القضائية ، وتسببها في عدم استقرار الملكية العقارية، مما يؤثر سلبا في المعاملات العقارية، وذلك بالإحجام عن التعامل في العقار خاصة في مجال الاستثمار.
- التعرف على مراحل المنازعة العقارية، من بدايتها إلى نهايتها، عبر مراحل تكريس الدفتر العقاري، في ظل نظام الشهر العيني.
- الكشف عن الآليات والقواعد التي وضعها المشرع الجزائري للفصل في مثل هذه المنازعة.

الإشكالية: وعلى اعتبار نظام الشهر العيني يكرس الملكية العقارية، ويضفي عليها طابع المشروعية، بموجب حصول المالك على الدفتر العقاري، إلا أن هذا السند وبصدد إعداده وتسليمه تثار حياله العديد من النزاعات ترفع أمام الجهات القضائية العادية والإدارية.

وعليه يمكن طرح التساؤل الآتي:

ما مدى مصداقية الدفتر العقاري في تكريس الملكية العقارية، خصوصاً في ظل نشوء منازعات قضائية لإبطاله، وما هو القضاء المختص للفصل في هذه المنازعات؟

وانطلاقاً مما سبق نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- 1- إذا كانت حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب لا يتجسد، إلا بحصول المالك على سند ملكيته (الدفتر العقاري)، في ظل نظام الشهر العقاري، من خلال الأعمال المؤدية إلى تكريسه في واقع الميدان، فما هو هذا النظام؟
- 2- إذا كان الدفتر العقاري له قوة الثبوتية والحجية المطلقة، فما هي أوجه الطعن التي تثار بشأنه؟
- 3- غالبية النزاعات تثار أثناء مرحلة الترقيم المؤقت والنهائي، فلماذا يؤول الاختصاص القضائي؟
- 4- إذا كان الدفتر العقاري يعد من طرف المحافظ العقاري، فما مدى مسؤولية هذا الأخير في حالة ارتكابه لخطأ بخصوص إعداد هذا الدفتر وتسليمه؟

الدراسة المتبعة (المنهج المتبع في البحث): لمعالجة إشكالية البحث المطروحة، فقد اعتمدت الدراسة الوصفية، باعتبارها تتوافق وطبيعة الموضوع، إضافة إلى الدراسة التحليلية التي تقتضيها النصوص القانونية التي تنظم وتحكم هذا المجال، إذ لا فائدة من دراسة تظل أسيرة الأفكار النظرية بعيدة كل البعد عن الحياة العملية، وعلى هذا الأساس حاولت تطعيم هذا البحث بتجسيد النصوص القانونية على واقع الميدان مع النقد للأخطاء في التطبيق.

خطة البحث: في ظل إشكالية البحث القائمة، ولمعالجتها اتبعت الخطة المشتملة على فصلين التالية الذكر:

الفصل الأول: تتاوله فيه ماهية الدفتر العقاري وأدوات تكريسه من خلال ثلاثة مباحث، وخصصت المبحث الأول لـ: الشهر العقاري كأداة لتكريس الدفتر العقاري،

أما المبحث الثاني فتطرقت فيه للأعمال المادية، والقانونية لنظام الشهر العيني في تكريس الدفتر العقاري، في حين تناولت في المبحث الثالث تكريس الدفتر العقاري.

الفصل الثاني فقد تناولت فيه كيفية الفصل في منازعات الدفتر العقاري، وذلك من خلال مبحثين أيضا:

المبحث الأول وخصص لدراسة منازعات الدفتر العقاري بين التسوية الإدارية والقضائية، أما المبحث الثاني الاختصاص القضائي (العادي، والإداري للفصل في المنازعات).

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري

وأدواته تكريسه.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

نظراً للوضعية المتشعبة وغير الدقيقة، والتي يصعب من خلالها معرفة أجزاء الوعاء العقاري من حيث طبيعته القانونية، والمادية، ومالكها معرفة دقيقة، والموروثة بعد الاستقلال، لهذا تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية لتسوية هذه الوضعية، وتوفير حماية قانونية للملكية العقارية، وذلك من خلال الحماية الدستورية، وكذا الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم اللاحقة له المعدلة والمتممة، والمتمثلة في مرسوم 63/76 و 62/76 المؤرخين في 25/03/1976. ولنجاح عملية المسح حرسست السلطات العمومية في الجزائر على توفير الأطر والوسائل على كل المستويات.

فعلى المستوى التشريعي والتنظيمي أصدرت جملة من النصوص منها: الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، والقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، والمرسوم 62/76 و 63/76 المشار إليهما، والمرسوم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، والتعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، يضاف إلى هذه القوانين القانون المدني، قانون الثورة الزراعية 73/71، قانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74، قانون التسجيل، قانون الأملاك الشاغرة... إلخ.

أما على المستوى الهيكلي: إعادة هيكلة قطاع المسح بموجب المرسوم رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة إدارية عمومية لها فروع محلية.

وعلى المستوى المالي: خصت الدولة غلafa ماليا معتبراً من أجل القيام بعملية المسح العام للأراضي، حيث أنها تعاقدت مع الدول الأجنبية للحصول على قروض خارجية للتكفل بالأعباء المالية لهذا المشروع الوطني الضخم.

على المستوى البشري: إعادة هيكلة الإدارة المعنية بعملية المسح العام للأراضي ونقل الاختصاص من السلطة المركزية المتمثلة في وزارة المالية إلى شخص إعتباري

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ممثلا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لغرض زيادة التعداد العام للأعوان المكلفين بعملية المسح سواء بفتح مناصب مالية للقطاع أو التعاون مع المصالح الأخرى ممثلة في أملاك الدولة والحفظ العقاري والبلدية، وذلك باشتراكهم في الفرقة المتنقلة كل في اختصاصه.

إن حماية الملكية وتطهيرها من العيوب، لا يتجسد إلا بحصول المالك على سند ملكية من خلال عملية المسح، والمتمثل في الدفتر العقاري، ويتم ذلك عن طريق أدوات التكريس له.

ونظرا لأهمية هذا السند (الدفتر العقاري)، فقد تناولت هذا الفصل في ثلاثة مباحث كالآتي:

المبحث الأول: نظام الشهر العقاري كأداة لتكريس الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الأعمال المادية والقانونية لنظام الشهر العيني في تكريس الدفتر العقاري.

المبحث الثالث: تكريس الدفتر العقاري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المبحث الأول : الشهر العقاري كأداة لتكريس الدفتر العقاري

عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر العقاري، واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال، بحيث كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الأراضي المحررة عقودها، إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية والمستند على الإشهاد والكتابة العرفية والحياسة، لكن بوادر التغيير قصد تبني نظام الشهر العيني تجسدت في السبعينات بصدور قانون التوثيق 1970 وقانون الثورة الزراعية، وفي الأخير الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، ومرسومه التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم.

وللتعرف أكثر على نظام الشهر العقاري، وأنواعه علينا التطرق إلى هذا العنصر عبر المطالب الثلاثة:

المطلب الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري وأنواعه.

المطلب الثاني: مبادئ أو مزايا كل نظام.

المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري وأنواعه.

نظرا لأهمية نظام الشهر العقاري في تحديد الملكية والمالك تناولنا هذا المطلب في فرعين وهما:

الفرع الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري وأهدافه.

ونتناوله في نقطتين: التعريف بالشهر العقاري ثم الأهداف الأساسية له

أولاً: تعريف نظام الشهر العقاري:

- 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»⁽¹⁾.
- كما يعرف بأنه: « نظام يقصد به إعلان الحقوق الواقعة على العقارات، وهو بشكل عام يشتمل على مجموعة من القواعد والإجراءات، التي تؤدي إلى تثبيت ملكية شخص لحقوق عينية عقارية، لكي تكون حجة على الغير، ويتم ذلك بتسجيل هذه الحقوق في سجلات معدة لاطلاع الكافة، فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوت مطلقة أو نسبية حتى يتمكن الأفراد أن يتعاملوا على أساسها»⁽²⁾.
- يعرف بأنه: « هو إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية على العقار إلى إجراءات قانونية معينة»⁽³⁾.

¹- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير كلية حقوق، جامعة ورقلة لسنة 2006، ص 06.

²- المرجع نفسه، ص 06.

³- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2014، ص 09.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- يعرف: « عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرهم»⁽¹⁾.

- يعرف: « مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة»⁽²⁾.

ثانيا: الأهداف الأساسية أو الرئيسية للشهر العقاري.

يمكن إجمال هذه الأهداف في⁽³⁾:

- 1- يؤمن شهر الحقوق العينية العقارية ويمكن لكل ذي مصلحة العلم بوجود حق عيني وما يتقله من أعباء عند إجراء المعاملة.
- 2- يكفل تثبيت الملكية والحد من المنازعات المتعلقة بها.
- 3- يشجع الإتمان العقاري، ويتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة للاستثمار.
- 4- تحديد الرصيد العقاري، وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي.
- 5- تسهيل تداول العقارات.

الفرع الثاني: أنواع نظام الشهر العقاري.

ينقسم الشهر العقاري إلى نوعين هما الشهر الشخصي والشهر العيني، ولهذا نبداً بتعريف كل نوع على حدا.

¹- طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 09.

²- المرجع نفسه، ص 10.

³- لياس بروك، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

أولاً: الشهر الشخصي.

يعتبر أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث وتعود جذوره للقانون الفرنسي وبالضبط قانون الثورة وتبنته مختلف الدول.

ويعرف نظام الشهر الشخصي على أنه: « ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها، وذلك حسب سجل يُمسك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، ويمسك سجل آخر يتعلق بالترتيب الزمني لورود التصرفات»⁽¹⁾.

كذلك يعرف: « هو ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محوراً وأساساً تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات، ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقاً لأسماء الأشخاص في سجلات شخصية أي مرتبة أبجدياً بترتيب أسماء الأشخاص أطراف المعاملة، وليس طبقاً لمواقع العقارات»⁽²⁾.

من خلال التعريفين نجد أن لهذا النظام خاصيتين أساسيتين:

1- أساس الشهر هو أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات محل عملية الشهر، وتتم عمليات الشهر في نوعين من السجلات: سجلات يتم فيها القيد طبقاً للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر، وسجلات أخرى يتم فيها القيد طبقاً للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص⁽³⁾.

2- هي أن الشهر ليس له أي قوة ثبوت، بل هو مجرد إجراء يهدف للعلانية فقط دون أن يكون له أي أثر على الحق المشهر، فصاحب الحق لا ينقل إلى خلفه إلا الملكية

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر لسنة 2001، ص 118.

² - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية لسنة 1999، ص 03.

³ - إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الجزائر لسنة 1978، ص 27.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

أو الحقوق العينية التي يملكها هو نفسه، ذلك أن الشهر في هذا النظام لا يظهر التصرف من العيوب التي قد تكون سببا في طلب إبطاله، أو فسخه بدعوى لاحقة على الشهر، وبذلك يقتصر أثر الشهر في هذا النظام على إعلان الحقوق كما هي، ويجعلها ذات حجية في مواجهة الغير الذي يتلقى الحق من نفس المتصرف وعندها لا يكون للشهر إلا دور واحد هو تحديد صاحب الأولوية، والذي يكون أسبق الطرفين لشهر سنده⁽¹⁾.

ثانيا: الشهر العيني.

في الوقت الذي يتحدث أغلب المتخصصين عن أن نظام السجل العيني ظهر أول مرة في أستراليا عبر تطبيق نظام تورنس في القرن التاسع عشر، فإن بعض الشراح يرجع بداية ظهور نظام السجل العيني إلى القرن السابع عشر، فيعتبرون ألمانيا سباقة في تطبيق نظام الشهر العيني، وبمنظرة توفيقية بين الرأيين يمكن القول أن نظام تورنيس الأسترالي هو أول قانون للشهر العقاري بني على أساس السجل العيني المعروفة اليوم، لكن النظام الذي عرفته ألمانيا في القرن السابع عشر عقب انهيار النظام الاقتصادي نظام شبيه في بعض مبادئه بنظام السجل العيني، لاسيما في اعتماد الوحدة العقارية أساسا للشهر، وعليه يمكن التطرق إلى كل من النوعين الألماني والأسترالي من خلال المبادئ والخصائص المميزة لكل نظام⁽²⁾.

I- النظام العيني الألماني:

- يعتمد هذا النظام على مجموعة من المجالات، التي تعد بمثابة القوام المادي لهذا النظام، من خلال تكوينها، وأنواعها، وطريقة مسكها.

¹- إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 29.

²- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر لسنة 2014، ص

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- السجلات العينية بمثابة تحديد لذاتية العقارات بحيث تخصص لكل عقار صفحة في السجل العقاري تقيد الحالة الطبيعية المادية للعقار، وملكيته، والحقوق، والأعباء الواردة عليها.
- يشرف على مكتب التسجيل أمين يسمى أمين السجل الكبير، وهو قاضي يختار من بين قضاة المحكمة، ويخضع لإشراف رئيس المحكمة، ويعد عمله عملاً قضائياً حقيقياً
- يستسقى السجل العيني البيانات المدونة فيه من سجل المساحة الخاص بتلك المنطقة، إذ يشير السجل العيني إلى الرقم والصفحة الخاصتين بكل عقار في سجل المساحة، وهذا التطابق يسهل عملية البحث، أو إعادة المسك لأي سجل في حالة تلف أحدهما⁽¹⁾.

من الآثار القانونية لهذا النظام الألماني نذكر:

- اكتساب الملكية أو الحقوق العينية بالتبعية، لا يكون إلا بالقيد.
- للقيد قوة مطلقة والتقدم المكسب لا يسري في مواجهة المالك، الذي قيد حقه.
- الأخذ بوسيلة التعليقات لحماية بعض الحقوق يؤدي إلى حماية هذه الحقوق في مواجهة صاحب الحق السابق من التصرفات، التي يجريها مع الغير (في حالة نزاع القيد لا يقبل مؤقتاً حتى يفصل فيه).
- لأمين السجل دور مماثل لدور القاضي مستمد من مبدأ المشروعية، الذي يميزه والذي يقصد منه المراقبة، أو المراجعة السابقة لحقوق المتعاقدين، والتأكد من عدم قيام تعارض بين القيد، وحقوق المتعاقدين، وهذا لا يتحقق إلا بإشراف على عملية الإذن بالقيد قاضي.

II- النظام الأسترالي "تورنس":

كان تورنس مراقباً للجمارك في أستراليا فأتاحت له هذه المهنة أن يرى عن قرب طريقة نقل الحقوق على السفن، وما لها من مزايا عملية، إذا كانت السفينة تسجل في

¹- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 144، 144.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

سجل خاص بميناء القيد يبين به اسم المالك الأصلي، وأسماء الملاك المتعاقبين، والأعباء التي تنقل السفينة وأسماء المستفيدين منها، فكان مجرد الاطلاع على هذا السجل كافيا لمعرفة المركز القانوني للسفينة بدقة ويسر، وعندما أصبح تورنس أمينا للعقود أدرك ما لنظام نقل الملكية العقارية من عيوب، إذ كان إثبات الملكية يتم عن طريق سندات محررة من وكلاء دعاوى أو موثقين، وكان ذلك ينشئ أضرار ويكلف نفقات باهظة وسادت حالة من عدم الاستقرار في الملكية العقارية⁽¹⁾، فرأى تورنس أن ينقل طريقة تسجيل السفن، التي كان يمارسها أيام كان مراقبا للجمارك، إلى التصرفات العقارية، ونادى بهذه الفكرة حتى تجسدت فيما بعد بصدور أول قانون من مجموعة قوانين الملكية العقارية في أستراليا الجنوبية، وهو قانون 1858/07/02، وطبق في مجموعة من مدن أستراليا إلى غاية 1890، أين صادق برلمان فيكتوريا على صيغة جديدة معدلة لنظام تورنس⁽²⁾.

فوائد هذا النظام.

- 1- تطهير الملكية بزوال الأعباء العينية، التي لم يعلن عنها في الوقت المناسب.
- 2- منح قوة الثبوت المطلقة للقيد في السجلات العينية.
- 3- إخضاع كل الحقوق العينية العقارية والتصرفات والتغيرات الواردة عليها لإلزامية الشهر.
- 4- التدقيق والفحص المسبق لجميع العقود الخاضعة للشهر قبل قيدها في السجلات العينية.
- 5- تسهيل تداول الملكية والحقوق العقارية بتسهيل إجراءات نقل هذه الحقوق⁽³⁾.

¹- إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 38.

²- منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة لسنة 1961، ص 89.

³- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 27.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

من آثار هذا النظام.

- 1- لا تكتسب الملكية والحقوق المتفرعة عنها، والحقوق العينية التبعية، إلا بالقيد في السجل العيني.
- 2- للقيّد في السجل العام قوة مطلقة.
- 3- لأمين السجل أو المسجل العام دور إداري (من حيث مسك المجالات وإجراء مختلف العمليات المتعلقة بالقيّد)⁽¹⁾.

أما عن مبادئه فسوف نتطرق إليها في المطلب الثاني.

وعليه فإن الشهر العيني يعتمد في عملية الإشهار على أساس العقار، أين ينشأ لكل عقار بطاقة عقارية شاملة لكل البيانات عكس الشهر الشخصي القائم على الأشخاص، والتصرفات التي يقومون بها.

وعليه يمكن اعتماد تعريف للشهر العقاري العيني: «هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أساس العقار لا أسماء القائمين بها، أين لا يكتسب الملكية، والحقوق المتفرعة عنها، والحقوق العينية التبعية، إلا بالقيّد في السجل العيني، وتثبت له القوة المطلقة»⁽²⁾.

المطلب الثاني: مبادئ ومزايا الإشهار الشخصي والعيني.

نتناول في هذا المطلب في فرعين: الفرع الأول: نتناول فيه مبادئ، ومزايا الإشهار الشخصي، والفرع الثاني: مبادئ ومزايا الشهر العيني، وتحت كل فرع نقطتين تتضمن عناوين.

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 151-155.

² - فيصل الوافي، السندات الإدارية المسببة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة لسنة 2008 ص 105.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

الفرع الأول: مبادئ ومزايا الشهر الشخصي.

ونتكلم في هذا الفرع عن مبادئ الإشهار الشخصي أولاً، ثم مزايا الإشهار الشخصي ثانياً.

أولاً: مبادئ الإشهار الشخصي.

يقوم نظام الشهر الشخصي المطلق على مبادئ تميزه عن النظام العيني، وعن تلك الأنظمة التي تطبق نظام الشهر الشخصي، في شكله المطلق مثل النظام الفرنسي، الذي صار نظاماً مختلطاً بعد التعديلات، التي أدخلها المشرع في فترات متلاحقة من مسار تطور النظام الفرنسي، وعموماً يتميز هذا النظام بالمبادئ الآتية⁽¹⁾:

1- المبدأ الأول: أسماء الأشخاص أساس الشهر.

حيث تتم عملية الشهر على أساس أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية وأسماء الأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف، أين تتم العملية في نوعين من السجلات أو الدفاتر، سجلات يتم القيد طبقاً للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر، وسجلات أخرى يتم فيها القيد طبقاً للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص⁽²⁾.

2- المبدأ الثاني: ليس للشهر قوة ثبوت مطلقة.

الشهر في ظل هذا النظام مجرد وسيلة لإعلام الغير، فشهر التصرف لا يدل على أن صاحب الحق محل التصرف هو فعلاً مالكة الحقيقي، ولا مكتسب الحق الجديد يكون في مأمن من تجريده هذا الحق، ولهذا المبدأ قاعدتين هما⁽³⁾:

¹- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 87.

²- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة لسنة 2010، ص 87.

³- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 89.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

القاعدة الأولى: تقتضي أنه: «لا يملك الإنسان إلا ما ملك»، ولا يستطيع من تلقى الملكية من غير مالك أن يحتج على المالك الحقيقي الذي يكون له حق استرداد ملكه غير أن للمتصرف إليه حق النقص في مواجهة المالك الحقيقي بالتقادم وليس الشهر.

القاعدة الثانية: هي التي تقتضي بأنه: «لا يستطيع الإنسان أن ينقل لغيره حقوقا أكثر مما له»، وهي القاعدة التي تحول دون أن يطهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف.

3- المبدأ الثالث: للشهر دور مدعم للحق وليس له دور مانح للحق.

يهدف الشهر العقاري عموماً، إلى تحقيق الائتمان العقاري وإحاطة المعاملة العقارية بالثقة، والأمان غير أن أنظمة الشهر تختلف، من حيث الوسيلة التي تعتمدها لتحقيق الغاية، حيث توجد في هذا الشأن فكرتان أساسيتان يقوم عليهما الشهر⁽¹⁾.

الأولى: يكون فيها للشهر دور مانح للحقوق، والثانية: تقوم على إعطاء الشهر مجرد دور مدعم للحق.

وبالنسبة للشهر الشخصي فإنه يقوم على الفكرة الثانية، وهي للشهر دور مدعم للحق وذلك لما يتمتع به الحق المشهر من جهة في مواجهة الغير⁽²⁾.

4- المبدأ الرابع: ليس للشهر أثر ناقل للحقوق.

في هذا المبدأ يقوم انتقال الحقوق والملكية بمجرد تبادل التراضي بين طرفي العقد دون الحاجة لعملية الشهر العقاري، ويبقى دور الشهر في هذه الحالة ينحصر في إعلام الغير بالانتقال⁽³⁾.

¹- زهرة بن عمار ، المرجع السابق، ص 35 .

²- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 89 .

³- المرجع نفسه، ص 92.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

5- المبدأ الخامس: جواز تملك الحق المشهر من طرف الغير بالتقادم.

في ظل انعدام قوة ثبوت للحق المشهر فإن الملكية تتعرض لخطر ضياعها من يد مالكيها بالتقادم المكسب لفائدة الغير في هذا النظام، مما يؤدي إلى ضياع ملكية المالك للعقار المسجلة والمشهرة في حالة إدعاء الغير بتملك العقار بالتقادم، وعليه انعدام الفائدة من سند الملكية في مواجهة المالك الجديد الذي يستند إلى التقادم⁽¹⁾.

6- المبدأ السادس: الشهر قرينة بسيطة على صحة الحق.

الشهر في السجلات الاسمية في ظل نظام الشهر الشخصي ينشئ قرينة قانونية على صحة التصرف، وعلى كسب الحق من طرف المتصرف إليه، وهي من حيث القوة بسيطة مقارنة في ظل الشهر العيني⁽²⁾.

7- المبدأ السابع: تعدد وظائف الشهر.

تختلف وظائف الشهر بحسب أشكاله فمنها: الشهر للعقود والتصرفات إلزامي، ومنها الاختيار، ومنها بهدف إضفاء التصرف بصفة الحجية في مواجهة الغير، ومنها يكون الهدف من الشهر مجرد إعلام الغير⁽³⁾.

8- المبدأ الثامن: للشهر طابع إداري وليس طابع قضائي.

عملية الشهر في النظام الشخصي تشرف عليها مصالح إدارية⁽⁴⁾.

ثانيا: مزايا الإشهار الشخصي «إيجابياته».

1- يعد نظام سابق في الوجود، وبالتالي سد فراغا تشريعيا في المجال العقاري.

¹- فتحي ويس، المرجع السابق، ص93.

²- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 35 .

³- فتحي ويس، المرجع السابق، ص95.

⁴- المرجع السابق، ص97.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 2- نظام قائم بذاته يؤدي دوراً في إعلام الغير بالتصرف المشهر.
- 3- نظام بسيط في إجراءاته، حيث لا يتطلب نفقات باهظة لتجسيده.
- 4- جواز الطعن (حق الطعن)، في التصرفات المشهورة⁽¹⁾.

ويعاب على هذا النظام ما يلي:

- نظام عاجز عن تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان رغم وجود نظام الشهر لهذا الغرض.
- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، مادام ذلك يتوقف على معرفة اسم المتصرف إليه وزمانه، وهذا يتطلب الدقة والتحري في الأسماء، لا سيما إذا تشابهت⁽²⁾.
- خطر ضياع الملكية العقارية بالتقادم.
- احتمال تعارض سندات ملكية عقار واحد.

الفرع الثاني: مبادئ ومزايا الشهر العيني.

ونتناول في هذا الفرع نقطتين:

أولاً: مبادئ الشهر العيني.

- 1- **مبدأ التخصيص:** أساس التسجيل والشهر في السجلات هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف، ويأخذ بصفة عرضية العنصر المتغير في المعاملة المتمثل في اسم المالك، أو صاحب الحق العيني، وتخصص لكل وحدة عقارية صحيفة عينية⁽³⁾.
- 2- **مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** ويقصد بها وجود قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية، وتقضي أن كل ما هو مقيد في

¹- لياس بروك، المرجع السابق، ص 68.

²- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر لسنة 2001، ص 19.

³- المرجع نفسه، ص 22.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

السجل العيني، إنما هو الحقيقة التي لا طعن فيها، وحيث تنتقل الحقوق العينية والملكية بالقيود في السجل العيني خالية من كل شائبة.

3- **مبدأ المشروعية:** والذي يقتضي وجوب التحقق والمراقبة والمراجعة الدقيقة السابقة لإجراء القيد في السجل العيني، حتى لا يقيد أي حق عيني، إلا بعد تنقيته من كل شائبة، فيكون الحق مطابق للحقيقة، وعنوان لها، وأن التصرف صحيح ويستند إلى أساس قانوني سليم أين يصبح قيد الحق في السجل العيني دليلاً أكيداً على شرعية هذا الحق⁽¹⁾.

4- **مبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق:** في ظل نظام السجل العيني، لا تكون الحقوق العينية العقارية موجودة، وممكن الاحتجاج بها في مواجهة الكافة، إلا إذا كانت مقيدة في السجل العيني، بمعنى لا وجود قانوني شرعي للحقوق، إلا إذا تم قيدها في السجل⁽²⁾.

5- **مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر:** يترتب على قيد الحقوق في السجل العيني أن أصحاب هذه الحقوق يكون في مأمن من كسب الغير لها بالتقادم، وهذه الخاصية ناشئة عن الحجية المطلقة للحقوق، والبيانات المقيدة في السجل العيني «لا يجوز في ظل هذا النظام الأخذ بالتقادم»⁽³⁾.

6- **للشهر أثر منشئ وناقل:** يترتب عن القيد في السجل العيني أثر منشئ للحقوق، التي يجب قيدها، بحيث إذا لم يتم القيد، فلا تنشأ هذه الحقوق، ولا تنتقل لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى الغير.

ثانياً: مزايا نظام الشهر العيني.

من بين مزايا هذا النظام نذكر ما يلي⁽⁴⁾:

¹ - لياس بروك، المرجع السابق، ص 10.

² - المرجع نفسه، ص 11.

³ - المرجع نفسه، ص 11.

⁴ - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة لسنة 2012، ص 31.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

1- توفير حماية للمتعاملين في العقارات: تطبيقاً لمبدأ قوة الإثبات المطلقة التي يتميز بها النظام.

2- ضبط وتثبيت المركز القانوني الحقيقي للعقار: تطبيقاً لمبدأ التخصيص.

3- منع التعارض في سندات الملكية، وتجنب مخاطر تشابه الأسماء: حيث أن يسند الملكية هو صورة من الصحيفة العقارية المأخوذة من السجل الممسوك بمكاتب الشهر وبالتالي الشهادات، والصور التي تؤخذ من الصحيفة، لا بد أن تكون متشابهة.

وبالتالي بالقيود في السجل العيني أو الشهر العيني يتولد استحالة احتمال وجود تعارض بين سندات الملكية الخاصة بذات العقار، إلا بوقوع خطأ جسيم أو تواطؤ من موظفي السجل العيني، أما عن تشابه الأسماء، فلا وجود لها في هذا النظام كونه قائم على أساس الوحدة العقارية لا الأشخاص.

4- الحد من المنازعات العقارية: تطبيق الشهر العيني يستدعي ضبط مواقع ومساحة وحدود كل العقارات بمختلف أصنافها، وهو ما يتم عن طريق عملية المسح، وبالضبط لبيانات العقارات بهذه الصفة وتسليم سندات التحديد وتسجيلها في مكاتب الشهر يحد من المنازعة فيها، لأن في غالب الأحيان سبب المنازعات هو التعدي بين المتجاورين لعدم ضبط المساحة، وعدم وضوح الحدود بينها.

5- تأمين الملاك وأصحاب الحقوق المشهورة من خطر التقادم المكسب: في نظام الشهر العيني يحظر التملك بالتقادم حماية للملاك.

6- تسجيل الجباية العقارية وتشجيع الاستثمار في المجال العقاري: وهذا لا يتم إلا بالجرد الشامل للعقارات على أساس الوحدة العقارية، وهو الشيء الذي يوفره نظام الشهر العيني خاصة التحديد الدقيق للعقارات يشجع البنوك، والمؤسسات المالية على الاستثمار العقاري، ومنح القروض.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وما يعاب على هذا النظام أنه⁽¹⁾:

- 1- كثرة النفقات اللازمة لتطبيقه⁽²⁾.
- 2- تعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر: مبدأ القوة المطلقة وحقيقة كل ما يقيد من تصرفات، وحقوق من حجية تجعل التصرفات في مأمن من احتمال البطلان بحجة العمل على استقرار الملكية العقارية وفق البيانات المدونة في السجلات. هذه الفكرة بقدر ما تخدم مصلحة المتعاملين وأطراف التصرفات، فإنها تضحي بحقوق المالك الحقيقي.

المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدين ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومان التنفيذيان له: المرسوم رقم 62/76 و63/76 المؤرخين في 1976/03/25، يظهر لنا أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كأساس مادي، والسجل العيني كأساس قانوني، ونظراً لصعوبة عملية المسح وما تتطلبه من وسائل مادية وبشرية مؤهلة، فقد نص المشرع في المادة 27 من الأمر 74/75 على أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي،

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 33.

²- محمود، الموقع الإلكتروني: www.ouargla30.com/T5120 بتاريخ: 2014/10/04.

³- راجع: المادة 793 من القانون المدني.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشرع الجزائري

تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم (1).

فمن خلال هذه المادة نرى أن المشرع الجزائري رغم تبنيه الشهر العيني، إلا أنه أبقى العمل بنظام الشهر الشخصي مؤقتا ، وكذا ما جاءت به المادة 113 من المرسوم 63/76 أين ارتأى المشرع الجزائري تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بوضع أحكام انتقالية تنظم ذلك (2).

الفرع الأول: تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني.

ونراه في صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وما لحقه من مراسيم تنظيمية المتمثلة في المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، والرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهما معدلان ومتممان.

وقد ورد في المادة الثانية من الأمر رقم 74/75: «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا بالسجل العقاري».

أما أن المادة الثالثة: «يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية».

لكن هذا النظام لا يمكن تطبيقه، إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، غير أن عملية المسح لم تتقدم بالنسبة المطلوبة لتشمل كافة التراب الوطني، إذ لم تشمل عملية المسح سوى مساحات بعض البلديات، وهذا راجع لبطئ العملية ونقص الإمكانيات المادية، والبشرية، التي تحتاجها عملية المسح. وقد تدخل البنك العالمي بمنح قرض للجزائر قدره 33 مليون دولار لأجل القيام بمشروع ذات طابع عمومي

¹ - راجع: المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

² - صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البويرة لسنة 2013، ص 06،05.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

سمي "التوثيق العقاري العام"، ويهدف إعداد مسح الأراضي العام، وإقامة سجل عقاري يغطي كافة التراب الوطني في أجل أقصاه 15 سنة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الاستمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي مؤقتا.

نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني فقد أبقى على الأخذ بنظام الشهر الشخصي، وهذا ما جاءت به المادة 27 من الأمر 74/75، التي سبق التطرق إليها⁽²⁾.

كما تكمل الاستمرارية في تطبيق نظام الشهر الشخصي من خلال القوانين والمراسيم الصادرة بعد الأمر 74/75 المقرر لنظام الشهر العيني والمتمثلة في⁽³⁾:

- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراء إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية «في المناطق غير ممسوحة».
- المرسوم رقم 91/254 في المؤرخ في 27/06/1991، يحدد إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
- المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- المادة 823 من القانون المدني الجزائري المتعلقة بالحيازة على الملكية الخاصة.
- المادة 827 من القانون المدني الجزائري المتعلقة بالتقادم المكتسب المعلوم على الملكية في نظام الشهر العيني.

¹ - سماعيل بوشامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر لسنة 1998، ص 39، 40.

² - راجع: المادة 27 من الأمر 74/75 .

³ - عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2010، ص 54.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الخلاصة:

يتضح من كل ما سبق أن المشرع الجزائري اعتمد النظامين الشخصي، والعيني في عملية الإشهار، وبهذا نقول أن المشرع الجزائري انتهج في نظام الشهر المنهج الثالث، الذي يطبق فيه نظام السجل أو الشهر العيني وجوبيا، وتكون هذه الوجوبية بطريقتين⁽¹⁾:

الأولى: أن يُفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ الإجراءات لإنشاء هذا السجل وفرض تاريخ معين للتسجيل.

الثانية: تطبيق نظام الشهر العيني تدريجيا، فيطبق على المناطق التي شملتها عملية المسح، فحين تبقى المناطق غير ممسوحة خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وهذه الطريقة الثانية أخذت بها الجزائر.

أما عن المنهج الأول: يطبق نظام الشهر العيني اختياريا، وذلك حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذا يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات، تأخذ به أستراليا والمغرب كمثال.

المنهج الثاني: يطبق نظام الشهر العيني وجوبيا في المناطق التي شملها المسح، وعلى سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها عملية المسح، وهنا نترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام، وحسب قدراتهم المالية من الدول التي تأخذ بهذا المنهج: سوريا، لبنان، تونس⁽²⁾:

¹- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 88.

²- المرجع نفسه، ص 89.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المبحث الثاني: الأعمال المادية والقانونية لنظام الشهر العيني في تكريس

الدفتر العقاري

ونتناول في هذا المبحث مطلبين: يشمل الأول: الأعمال المادية وتدرج تحته سبعة فروع، تشمل التعريف بالمسح العقاري، والأعمال التحضيرية، وكذا عمليات تعيين الحدود والتحقيقات العقارية من جهة المالك والعقار على السواء وكل التغيرات التي تشمل هذا العقار، أما الثاني فيشمل: الأعمال القانونية والذي تنحصر مباشرتها تحت وصاية مصالح الحفظ العقاري، وبالضبط المحافظة العقارية، ونعالجها في سبعة فروع أيضا.

المطلب الأول: الأعمال المادية لنظام الشهر العيني (عملية المسح العام للأراضي).

يقتصر المسح على التحديد الدقيق للأماكن العقارية نظراً لأهمية المعلومات الخاصة التي يوفرها، والتي يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الإقتصادي، وذلك بإدخال العقار مجال الائتمان.

ولهذا إرتئيت دراسة هذا المطلب في سبعة فروع كالتالي:

الفرع الأول: ماهية المسح العقاري.

الفرع الثاني: الأشغال التحضيرية لعملية المسح.

الفرع الثالث: عمليات تعيين الحدود.

الفرع الرابع: التحقيق العقاري.

الفرع الخامس: التكفل بالتحويلات العقارية التي تحدث أثناء عملية المسح.

الفرع السادس: الطريقة الخاصة بعملية المسح في المناطق الحضرية.

الفرع السابع: إعداد ووضع حيز التنفيذ وثائق مسح الأراضي

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ولهذا نستهل الدراسة بالفرع الأول.

الفرع الأول: ماهية المسح العقاري.

أولاً: التعريف بالمسح العقاري.

إن المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح، بل إكتفى بالحديث عن الغرض والهدف منها.

حيث نصت المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 (إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العيني).

وتضيف المادة 04 من الأمر 74/75 (يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي).

وعليه يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وعموماً يمكن تعريف عملية المسح بأنها: (تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وكذا الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني)⁽¹⁾.

- حسب المدلول الاصطلاحي: (المسح هو عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد القوام المادي للأماكن العقارية والملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق من أجل ضبطها في مجموعة البطاقات العقارية)⁽²⁾.

- ويعرف المسح العقاري بكونه: (عملية فنية وإدارية وقانونية، فالعملية الفنية: كونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وعملية

¹ - فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2008، ص 83.

² - لياس بروك، المرجع السابق، ص 15.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وعملية قانونية لأنها تعتمد على أسس قانونية⁽¹⁾.

ثانيا: مزايا المسح.

يتميز المسح بعدة مميزات نلخصها في:

- 1- المسح هو عملية وصفية للعقارات: يُعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات الفلاحية، وكذا تحديد طبيعة شغل، وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأراضي، ووصفها حسب كل طابق بالنسبة للعقارات الحضرية مع تحديد الحدود⁽²⁾.
- 2- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات: أي تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية استنادا إلى السندات والوثائق المقدمة، وأي تغير في الوضعية القانونية لآبد من إشهارة في السجل العقاري مع مراجعة المساحة وتعديل وثائق القياس⁽³⁾.
- 3- المسح تقدير لقيمة العقار: إذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فتقدير قيمته يستند إلى قيمته الإيجارية، أما العقار الحضري فتقديره يتحدد بالقيمة التجارية له.
- 4- المسح نظام معلومات: وذلك من خلال الوثائق والمخططات، التي تعدها مصالح المسح وعملية المسح العقاري فتصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية:

 - جدول أقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل، وترتب حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

¹ - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 38.

² - راجع : المادة 04 من المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن تعديل المرسوم 62/76.

³ - راجع : المادة 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

ثالثا: مهام عملية المسح العقاري.

للمسح أربع مهام هي (1):

- 1- المهمة الضريبية: وذلك من خلال المعلومات التي يوفرها المسح الذي يبين الوعاء المساحي لإقليم كل بلدية كأجزاء ملكية، وقطع أرضية، ومعرفة مساحتها والتعرف على هوية المالك، ومن ثم تقدير الضريبة.
- 2- المهمة العقارية: فتعيين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار يتم طبقا لمستخرج المسح، كما يلعب المسح دوراً في إظهار النطاق الطبيعي للعقارات، من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.
- 3- المهمة القانونية: المعلومات القانونية لها أهمية أين يتم التعرف على هوية المالك الحقيقي من خلال عملية التحقيق العقاري، وكذا الكشف عن الحقوق العينية العقارية ويعمل على تسهيل التصرفات العقارية، فكل تصرف لا يمكن شهره ومهما كان نوعه (ناقل أو معدل للملكية أو تصريحي)، لابد من مرفق يتمثل في مستخرج مسحي تسلمه مصلحة المسح (PR4- PR4 BIS).
- 4- المهمة العمرانية: وتظهر هذه المهمة في أدوات التهيئة والتعمير بالأخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتولى تحديد القطاعات المعمرة، والمبرمجة للتعمير، وهنا لابد من الاطلاع على وثائق المسح عند تحديدها، أين يتم إعداد المخططات دون الإعتداء على أي ملكية.

رابعا: أنواع المسح العقاري.

من خلال الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد لمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المراسيم اللاحقة له والمعدلة والمتمم 62/76 و 63/76، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد

¹- لياس بروك، المرجع السابق، ص 16، 17.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية نستخلص نوعين من المسح العقاري هما⁽¹⁾:

- 1- المسح العام للأراضي بشقيه الريفي والحضري.
- 2- المسح الغابي.

وبالرجوع للعمليات التنفيذية أوالتقنية السارية لعملية المسح فإننا نجدتها تتعلق بالمسح العام للأراضي سواء الريفي أو الحضري، أما عن المسح الغابي فالجزائر لم تنطلق بعد فيه⁽²⁾.

وللإشارة فإن عملية المسح العام للأراضي مشتملة للنطاق الريفي والحضري، قد أدمجت فيها المسح الغابي على أساس أنه مسح ريفي، وهو الخلط الواقع فيه، فكل نوع من المسح يخضع لقرار الوالي مستقل، خاصة وأن المسح يهدف إلى تحديد أو ضبط الإطار الإقليمي والقانوني من خلال العمليات التقنية للمسح .

ونرى أن المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم جاء فيها: « إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.
- بطاقات العقارات الحضرية».

فالمادة أفرزت نوعين من البطاقات خاصة بعملية المسح، هما بطاقات قطع الأراضي تتعلق بالمسح الريفي، أما البطاقات العقارات الحضرية، فتخص المسح الحضري، الذي يحدد نطاقه بالمحيط العمراني، فهو لا يمتد خارج المحيط العمراني

¹- أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2015، ص 12.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 297.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ويراعى فيه أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" إلى جانب مخطط شغل الأراضي "POS".

وقد حدد القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري القوام التقني للأماكن العقارية في المادة 3 وتعريفا لهذا القوام على حده في المواد: 04 إلى 21 منه، وكذا التصنيف لنوع الملك في المادة 23، وهي المعنية بعملية المسح العقاري بأنواعه⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية المسح.

قبل التحضير لعملية المسح لابد من صدور قرار الإعلان عن بدء عملية المسح: حيث ذهبت المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976: «إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي».

ومن الطبيعي القول أن والي الولاية حتى يصدر قرار الإعلان عن بدء عملية المسح العام على مستوى البلدية، وجب أن يسبقه اقتراح المدير الولائي للمسح، وينبغي تحسيس المواطنين بأهمية العملية بشتى السبل كالإذاعة المحلية ونشر الملصقات في الشوارع العامة والأسواق والمجمعات السكنية، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح عملية المسح⁽²⁾.

¹- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 09، 10.

²- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2014، ص 42، 43.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ثم إنشاء لجنة البلدية لمسح الأراضي العام⁽¹⁾: وهذا ما جاءت به المادة 07 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم « تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية، بمجرد افتتاح العمليات المسحية... »، وهذه اللجنة تتكون من الأعضاء الآتية⁽²⁾:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وهناك أعضاء تستكمل بهم اللجنة بحسب طبيعة العملية وهم:

- 1- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية في حالة العملية المسحية تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.
- 2- ممثل عن المصالح الفلاحية أو ممثل عن مصالح الري في حالة العملية المسحية تنجز خارج المناطق الحضرية.

¹- راجع : المادة 07 من المرسوم 62/76.

²- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 98.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

هذه اللجنة تجتمع بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبدعوة من رئيسها، ويحرر محضر مفصل عن المداولات وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات على أن يكون ثلثي أعضائها حاضرين وحالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.

وقرارات اللجنة تنفذ بموجب مقرر من الوالي.

وتختص هذه اللجنة بالمهام المحددة في المادة 09 من المرسوم 62/76 وهي كما يلي⁽¹⁾:

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- 2- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمن ذلك.
- 3- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات، التي لم يتم تسويتها بالتراضي⁽²⁾.

وهذه المهام لهذه اللجنة على مستوى مقر البلدية المعنية بعملية المسح عند دراسة المنازعات الواردة في شكل اعتراضات، بخصوص الحدود للوحدات العقارية الممسوحة.

وللإشارة هناك فرق بين لجنة البلدية لمسح الأراضي العام المشار إليها بالمادة 07 من المرسوم 62/76 والفرقة القائمة على عملية التحقيق العقاري المحددة بالتعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24، والتي من بين أعضائها ممثل عن مصلحة أملاك الدولة، ممثل عن مصلحة الحفظ العقاري، ممثل عن البلدية يضاف إليهم أعضاء عن مصالح مسح الأراضي للولاية.

¹- راجع : المادة 09 من نفس المرسوم السابق.

²- لياس بروك، المرجع السابق، ص 19 .

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وبعد صدور القرار عن الوالي وإنشاء لجنة البلدية لمسح الأراضي العام نأتي للتطرق للأعمال التحضيرية المتمثلة في⁽¹⁾:

- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات.
 - تحضير المخطط البياني للحدود.
 - تجزئة البلدية إلى أقسام.
 - تعيين المناطق التي من شأنها أن تكون صعوبات لتقدم الأشغال.
 - ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها.
- أولاً: جمع الوثائق.**

تشمل عملية جمع الوثائق كل من الوثائق القديمة الموجودة والمتعلقة بالبلدية كالمخططات المشائخية، المخططات النموذجية لقانون 1873 على السلم 4000/1، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية أو الجماعية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات الغابية، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية المسترجعة فيما بعد، مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتياً، مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية، الصور الجوية بحجم (20000/1)، الصور الجوية المكبرة على السلم (5000/1) والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، مخططات المتعلقة بعمليات نزع الملكية، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة⁽²⁾.

الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وهاتان الوثيقتين ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

¹- فاطمة الزهراء دربلو، المرجع السابق، ص 89.

²- أنظر: التعليم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

يضاف إليها الوثائق المتعلقة بالأحكام التابعة للدولة والبلديات والمخططات الخاصة بعمليات التنازل، التخصيص، التحويل.

المطالبة من مصالح الحفظ العقاري (المحافظة العقارية المختصة إقليمياً) بقائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهورة، وكذا من السجل الجبائي الإقليمي.

التزويد بالتصاویر الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية وتتمثل الصور الجوية في وثيقة على السلم له نفس المميزات الميترية للخطط وتمثل شكل صورة جوية، أما عن الاسترجاع الفوتوغرافي: فهي وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي ناجم عن استغلال نقطة بنقطة، للتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح تموقع الصور المجمعة⁽¹⁾.

بعد الجمع للوثائق السابقة يتم تحضير المخطط البياني للحدود.

يتحصل على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيلوغرافي للتصاویر الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية. إن تركيب كل قسم مسح الأراضي ينتج عن تقطيع ولصق المسحب الهيلوغرافي، وبهذه الطريقة تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية المعدة في نسختين تستعمل واحدة للأشغال الميدانية والثانية للتحقيق والتحسين، بعد ذلك يؤشر عليها، ويتضمن هذا المخطط ما يلي⁽²⁾:

- الحدود الموضوعية في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية.
- أسماء البلديات المجاورة عند اقتضاء الولايات.
- حدود القطع التابعة لأحكام الدولة والبلدية والمحددة طبقاً لقانون مجلس الشيوخ (المشائخي).
- حدود الأراضي ذات النزاعات المسواة والمتعلقة بالثورة الزراعية.
- حدود الغابات (أحكام غابية)، وكذا ملحقات الأحكام العمومية.

¹ - أنظر: التعليم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

² - المرجع نفسه .

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا لقوانين عقارية سابقة.
- حدود الأراضي ذات طابع عرش.
- حدود الأراضي غير القابلة للمسح.

ثانيا: تجزئة البلدية إلى أقسام.

يتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية⁽¹⁾:

- 1- يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمعابر أو مجاري المياه الراكدة وكذا القنوات والجدران... إلخ.
- 2- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، مجموعة بنايات حضرية).
- 3- يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة.

القسم يشكل جزء من إقليم البلدية يضم مجموع من مجموعات ملكية أو وحدات عقارية أو قطع، وتتم عملية ترقيم الأقسام لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة ويعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق، وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي.

يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، وبعدها تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود تمثل بواسطة خط أحمر زنجفر (10/2مم) مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح، حتى يظهر تعامل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرافي.

ثالثا: حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال.

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها فوق مخطط منظم المناطق، التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح

¹- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 94، 95، 96.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

العام تبعد هذه المناطق المسماة «غير قابلة للمسح» بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي من عمليات المسح لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة⁽¹⁾.

رابعا: ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها.

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات، التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة مسلك ووعورة الأرضية)، ومن ثم تبدأ الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

الفرع الثالث: عمليات تعيين الحدود.

تشمل هذه العمليات: وضع حدود الإقليم البلدي (تطبق في حالة إعادة التنظيم الإقليمي).

المراحل الثلاثة التالية⁽²⁾:

أولاً: أشغال الاستطلاع.

ثانياً: إعداد المخططات البيانية.

ثالثاً: تحرير المحضر.

وقبل التطرق للمراحل الثلاثة المذكورة أعلاه نود الحديث عن المقصود بوضع حدود الإقليم البلدي:

يقصد به هو معرفة حدود الإقليمية البلدية على أساس الوثائق الرسمية، ووضعها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود، ويحرر المحضر من العون المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

¹ - أنظر التعليمات 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

² - المرجع نفسه.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود، حتى يتماشى مع الحدود الثابتة، تقدم هذه الوثيقة بعد الإمضاء من طرف الأشخاص المؤهلين، كذلك إلى السيد الوالي قصد الموافقة، وإلى وزير الداخلية لموافقة في حالة الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو دولة أخرى، وهنا تطبق المادة 05 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾.

أولا : أشغال الاستطلاع : وفي إطار عمليات تحديد إقليم البلدية يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته « مخططات، محاضر، جرائد رسمية... إلخ »، وذلك لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه.

وبمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه.

يأخذ ويقيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية، يوضح على الخصوص عندما يكون بصدد حدود طبيعية، وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر)⁽²⁾.

في حالة ما إذا لم تتوافق حدود مابين البلديات مع حدود مجموعة ملكية، عليه تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية، ويبين جميع النصب ومعالم الحدود، وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية ويباشر استبدالها بنصب أخرى في أقرب الأجال، حيث يقتصر التأشير في حينه في المحضر والمخطط البياني على النصب لا على المعالم، أو دواعم غير مجسدة بأرضيته من طرف السلطات المحلية.

¹ - عماد الدين رحمانية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو لسنة 2014، ص 230.

² - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 100، 101.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

ثانيا: إعداد المخططات البيانية: ينجز رئيس الفرقة بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية وفق السلم المستندات المستعملة الآتية الذكر⁽¹⁾:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

يتم إعداد المخططات المرئية هاته البالغ عرضها 27 سم وفق المعلومات المستقاة ميدانيا.

في حالة ما إذ كان حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة تحت سلم (1/25000 أو 1/50000).

كطريق معبد، أو واد كبير، أو سكة حديدية فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقا من مستخرج هذه الخريطة.

وفي غياب ذلك فإن هذا المخطط ينجز وفق نسخة من التصاویر الجوية يبين الحدود الإقليمية للبلدية بواسطة شريط أحمر زنجفر عرضه 4 مم فاتح بما فيه الكفاية لظهور التفاصيل على المخطط البياني.

يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة للحدود، وتحاط هذه النقاط بدوائر صغيرة حمراء، أو الأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأحمر، وتسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد على المحضر معرفة الحدود وينقل القمم، الصخور الكبيرة، النصب، والدلائل الأخرى الموجودة على هاته الحدود في المخططات البيانية.

ثالثا: تحرير المحضر: يحرر محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها⁽²⁾

¹- أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

²- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 95.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

قانوناً، ويحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها.

يقسم المحضر إلى مواد بقدر المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، ويتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليمنى" "الحافة اليسرى" للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة كما يشار إلى⁽¹⁾:

- **في العمود الأول** : رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداءً من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية وبدون انقطاع .
- **في العمود الثاني**: توضع طبيعة النقطة مثل: نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (مجاور الطرق، الوديان والحفر... إلخ).
- **في العمود الثالث**: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو واد... إلخ) حد مستقيم أو ملتوي أو خط اعتباري.
- **في العمود الرابع**: الملاحظات المحتملة وبالخصوص للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف، رقم النقطة، كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود... إلخ.

ترفق المخططات المرئية مادياً بكل نسخة من المحضر، وتجمع باقي الوثائق الأخرى المرفقة عند الاقتضاء بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر، وتقدم جميع هذه الوثائق فيما بعد إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ومصادق عليها من طرف الوالي ووزير الداخلية.

إذا رفض أحد المعنيين الإمضاء، فإن هذا الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند نهاية بند النزاعات كما أن التأشير المناسبة تكون بشهادة الأطراف الأخرى.

¹ - النموذج T12 حسب المطبوع الوزاري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

إذا تعلق الأمر ما بين البلديات، فاللوائي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع⁽¹⁾.

إذا تعلق الأمر ما بين بلديات تقع ما بين ولايتين متجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاة المعنيين (أنظر قانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04).

يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين (02) بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)⁽²⁾.

1- تحديد الأماكن المسماة:

يتم تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق غالبا ما تكون حدودها غير معروفة، وتجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكانة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم (1/25000 أو إلى 1/50000)، وكذا المخططات القديمة المشائخية، ويجب أن يكون المكان المسمى داخل القسم.

غير أنه وفي حالة استحالة تطبيق هذه القاعدة بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى بتقسيم هذا المكان، مع احتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية، التي يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية (مثل: المعدن الشمالي والمعدن الجنوبي، أو المناخ الشمالي والمناخ الجنوبي... إلخ).

¹ - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 95.

² - المرجع نفسه، ص 95.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

2- وضع حدود مجموعة الملكية:

تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق، والأعباء تابعة لنفس المالك، أو إلى ملكية على الشياخ في نفس المكان المسمى، وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية وبالتالي⁽¹⁾.

- يشكل المالك الذي يحتوي على قطعة واحدة مجموعة ملكية.
- طريق وطني أو أي ملك عام يعبر داخل ملكية يقسمها إلى حصتين مختلفتين.
- إذا كانت قطعة داخل ملكية مثقلة بحق الإنتفاع تشكل هذه القطعة حصة متميزة عن باقي الملكية.

الإجراء المتبع لوضع حدود مجموعة ملكية:

إن تثبيت حدود عقار معين يهدف إلى تحديد مكوناته المادية أي تعرف على حدوده في الميدان، ويختلف عن وضع المعالم (التوثيد)، والذي ما هو إلا عملية مادية ويمكن أن تتطابق الحدود (بتثبيتها)، إما مع حق الانتفاع أو سندات الملكية في غالب الأحيان هناك اختلاط بين الحدود الواقعية، والقانونية، ولكن لضمان هذا التطابق وتكريسه سواء على المخطط، أو بإعداد معالم مادية في الميدان لابد من موافقة المالكين المعنيين⁽²⁾.

تتم هذه العملية علنية وحضورية وتتجز طبقا لطريقة تتضمن الإجراءات التالية:

- 1- استدعاء الأشخاص (الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة)، ويكون حضورهم في الميدان ضروري لقانونية الإجراء هذا الاستدعاء، يتم بواسطة إشعار شخصي، وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان انطلاق العملية، والمناداة في الأسواق في أجل أقصاه 15 يوما قبل انطلاق العمليات المسحية.

¹- أنظر: التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

²- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 98.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

أما الإشعارات الشخصية، فتكون بموافاة المالك برسالة من نوع T03 لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاطلاع على المعالم الخفية مع الإشارة إلى الحدود الغير المعلمة بالإتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد، والحضور الشخصي أو بواسطة ممثل قانوني للعمليات، التي ستجرى في الميدان، وتوجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية، لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها، ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك⁽¹⁾.

وفي غياب الملاك المجاورين وبعد نفاذ ثلاثة (03) إستدعاءات متتالية مرسله على امتداد 15 يوما، فإن التحديد يكون بصورة أحادية.

2- التحقق من هوية المالك أو وكلائهم.

3- الاستطلاع على كل عقار: التعريف بحدوده بناءً على إدلاءات الملاك المعنيين ومعاينة اتفاق الأطراف.

4- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود.

وتتم العملية قسم بقسم بحيث لا تتقل فرقة المكلفة بعملية تحديد الأملاك إلى قسم آخر إلا بعد الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالقسم طور الإنجاز⁽²⁾.

3- تثبيت القطعة المسوحة:

- تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة ملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة أشغال أو تخصيص الأرض.

- لا تعد قطعة متميزة التي مساحتها تقل عن 10 آر، والمجاورة لمسكن (تشكل مجموعة ملكية واحدة المسكن والمساحة المجاورة).

- الحدائق التي تقل مساحتها عن 10 آر والمجاورة لمسكن أو ملحقاتها (مسكن وحديقة لمالك واحد تشكل مجموعة ملكية واحدة).

¹- عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 99.

²- أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- عندما تكون أرض قابلة للحرث بها صفوف متباعدة من الأشجار المثمرة، هنا الأمر يتعلق بفلاحة متنوعة والمجموع يشكل قطعة واحدة.

يعد تثبيت حدود القطع المسحية المتضمنة في مجموعة ملكية، عملية تقنية تنجز بالنظر إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض يشار إلى مختلف طبيعة الشغل أو تخصيص الأرض على ظهر البطاقة نموذج T4⁽¹⁾.

4- تثبيت لملاحظات الأملاك العامة:

يتم تثبيت الحدود لملاحظات الأملاك العامة، سواء بحضور وبإدلاءات ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الملاحظات، أو طبقاً للمخططات المرسلّة من هذه المصالح، وفي حالة غياب المعلومات الدقيقة أو المخططات، فإن القائم بتثبيت الحدود يلجأ إلى التحديد عملاً بحدود انتفاع الأملاك المجاورة، إلا في حالة تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية أو الولائية، مجاري المياه الدائمة التي تتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية (المعنية)، وهذا التحديد يسمح بإعداد محضر حسن الإجراء المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية والنصوص اللاحقة.

أما فيما يخص الارتفاقات، سواء ارتفاع لمرور، ساقية، ارتفاع قنوات صرف المياه فهي تابعة للملكية التي تعبرها أو تشقها وتبين على الرسم التخطيطي للتحديد بعلامات منقوشة عليها.

5- نقل الحدود ورسم المخطط البياني مع التسجيلات الحرفية عليه لتثبيت الحدود.

يرسم المحدد (العون المكلف بالتحديد) على المخطط البياني للتحديد حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية، كلما تحقق منها يستعمل قلم ROTRING2 والحبر الذي لا يمحي⁽²⁾.

¹ - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 44 .

² - أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- تكون حدود مجموعات الملكية ممثلة بخط أحمر زنجفر بسمك 0.2 مم وعندما تشكل هذه المجموعات الملكية حدود مكان مسمى تضاعف بشرط بنفسجي بسمك 03 مم.
- حدود القطع المسحية تكون ممثلة بخط أحمر سمكه 0.2 مم.
- حدود المساحة التي لا تشكل قطعة مسحية تكون ممثلة بخط متقطع أخضر.
- إن رسم المخطط البياني يعرف برقم القسم ورقمه الترتيبي في القسم يحتوي على كل أرقام الحصص والقطع المرسومة الحدود موضوع الرسم تكون مسطرة بالأحمر، وتتقل بالأسود الحدود والتفاصيل للتساوير الجوية التي تستعمل عند الرفع لخطوط العملية، وعندما لا تتبع أحد الحدود تكون ممثلة بواسطة نقاط متتالية باللون الأسود.
- العلامة المحددة بين خطين عموديين تكون ربع دائرة محددة بخطوط العملية لها كمركز أسفل العمود وتسطر بخطين مجموع نقاط المستوى لكل خط العملية.
- أما عن المخطط البياني لتثبيت الحدود، فيكون واضح الرسم، ويؤشر عليه بطريقة لا تدع مجالاً للالتباس بالنظر إلى طبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية، التي يجب أن تظهر على المخطط المسحي، ولهذا الغرض ينبغي تطبيق القواعد التالية⁽¹⁾:
 - 1- تحديد طبيعة الحدود بناءً على علامة منقوشة عليها مزدوجة بتسجيل حرفي: حائط، سياج، وتد، منحدر... إلخ.
 - 2- طرق المواصلات، مجاري المياه، القنوات، السكك الحديدية تظهر غالباً بنفس الشكل في التساوير الجوية تحدد طبيعتها بعلامة دقيقة، ويجب أن تحدد التفاصيل الطبوغرافية بالأحرف.
 - 3- ترسم بالأخضر العمارات، المرائب والبيانات الخفيفة المهمة، تمثل الأولى بخط تظليلي والثانية والثالثة بخطوط منحرفة.

¹- أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

6- التعيين المؤقت لمجموعات الملكية وإعداد بطاقات مجموعة ملكية وبطاقات المالك.

كل قطعة عند تثبيت حدودها ونقلها على المخطط البياني لها رقم مؤقت والقطع المسحية (أجزاء من مجموعة الملكية) تعين عن طريق حروف صغيرة أ- ب - ج- في كل حصة ابتداء من الحرف أ.

الأرقام والحروف تكون موضوعة في وسط المساحات المناسبة، وأرقام الحصص تسجل بالحبر الأحمر وحروف القطع بالحبر الأخضر⁽¹⁾.

بعد التثبيت للحدود تأتي مرحلة إعداد البطاقات لهذه المجموعات الملكية، وهي على نوعين:

- بطاقة تسمى "بطاقة الحصة" نموذج T4 مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة ملكية⁽²⁾.
 - بطاقة تسمى "بطاقة المالك" نموذج T5 بها معلومات لتعيين المالك أو المالك المفترض لمجموعة الملكية تخصص هذه الوثائق لإنشاء بطاقة تسمى "سجل عام" التي على أساسها تعد وثائق مسح الأراضي⁽³⁾.
- 7- تصحيح الأشغال الميدانية:

يعد العون المكلف بالتحديد عند نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال، ينقل على المجموعة الثانية للمخطط البياني لتثبيت الحدود حدود الحصص، والقطع المحددة، التفاصيل الطبوغرافية، التي يجب أن تظهر على مخطط المسح، وكذلك التسجيلات الضرورية لفهم الرسم البياني، والنسخة الثانية للمخطط البياني للتحديد يسمى

¹ - أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

² - أمين حامدي، المرجع السابق، ص 40 .

³ - المرجع نفسه، ص 40 .

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

أيضا "مجموعة الرسوم الواضحة"، وهي الوثيقة الوحيدة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنقل إلى الميدان، لا تطبق ولا تتلف ولكن تحفظ داخل حافظة للمخططات.

الحدود غير البارزة تنقل بدقة على هذه المجموعة الثانية المصححة انطلاقا من نقاط المبينة على المخطط البياني⁽¹⁾.

الفرع الرابع: التحقيق العقاري.

يعتمد التنظيم القانوني لعملية المسح حاليا على التحقيق العقاري ويعفى المحافظ العقاري من دراسة السندات عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، إذا يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي⁽²⁾، وعليه فالأعوان المحققون لا ينبغي أن تقلت منهم، لأن نتائج تحقيقاتهم ترتب كامل أثارها القانونية وعليه بذلك أن يتمسكوا بالدقة في سير الأعمال الموكلة لهم، ونجاح التحقيق الذي يقومون به مرتبط بقاعدة أكيدة، وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، ولهذا السبب على الأعوان المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم، وإبراز لهم أهمية موضوع التحقيق، وهدف المسح الذي يرتكز على تمكين قانون الأملاك العقارية، وعلى قواعد قانونية سليمة، وتسليم الملاك المعروفين سندات شرعية، وهي الدفاتر العقارية⁽³⁾.

بمعنى عملية التحقيق عملية تكاملية بين المحققين والملاك، ويتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود وذلك بواسطة عونين محققين: واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة يضاف إليهم عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا للبلدية فيما يخص أملاكها العقارية، وقد حدد المذكرة رقم 3587

¹ - أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

² - راجع: المادة 66 من قانون المالية 2015 جريدة رسمية رقم 78 المؤرخة في 31/12/2014.

³ - عمر حمدي باشا، وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 325.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

المؤرخة في 17/07/1999، هؤلاء الأعوان ويؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكفون⁽¹⁾:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع الأقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات، التي قد تثير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، أو على مستوى إدارة أملاك الدولة، أو الوثائق المجمعّة اثناء عملية التحضير.

أولاً: إثبات حق الملكية:

يتم إثبات حق الملكية إما بواسطة سند أو في غيابه عن طريق التحري.

I- الإثبات بواسطة السند:

إن الإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة يتعلق الأمر بالنسبة للمحقق⁽²⁾:

- التحقيق في قانونية هذه الوثيقة، التي يجب أن تتوفر فيها كل مميزات السند القانوني.
- التأكد من حداثة المعلومات، التي تحتويها هذه الوثيقة، بحيث إذا كانت قديمة فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، كما يمكن الوصول إلى حقائق مغايرة في السند رقم رسميته أو قانونيته وكمثال:
- السند قانوني غير أنه لا يتعلق بالعقار محل التحقيق.

¹ - المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لأملاك الدولة في عمليات التحقيق.

² - أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

– السند قانوني ويخص العقار محل التحقيق غير أن المساحة المذكورة أفضل بكثير من تلك الممسوحة أو أكبر بكثير.

ولهذا يجب التحري من طرف فرقة المسح المحققة لمعرفة مصدر الزيادة الملحوظ، أو تثبيت الملكية بعد استبعاد السند.

وقد تكتشف نزاع على الحدود بعد التحري الدقيق.

1- أنواع السندات:

هناك نوعين أو صنفين للسندات⁽¹⁾:

- أ- العقود الرسمية، المنشئة: الناقل، المصرحة أو المعدلة للملكية.
- ب- العقود غير الرسمية: ويعترف لها القانون أو التنظيم بصفة القوة المطلقة.

نأتي للمرور بكل نوع على حدا.

* **السندات الرسمية: من بينها⁽²⁾:**

- 1- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم.
- 2- العقود الإدارية المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية المعدة من طرف عمالة، أو رؤساء البلديات في السابق.
- 3- العقود المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية، أو لحقوق عينية عقارية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق(مساعد موثق)، والخاضعة لإشهار العقاري.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة لسنة 2003، ص 57، 60.

² - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 71.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة التوثيق تحتوي على معلومات دقيقة تخص هوية الأطراف، والتعريف الكافي للعقارات.

العقود المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة لملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من القضاة الموثقين السابقين، وهذا النوع من العقود يتعلق بعقارات تقع داخل المناطق الريفية، وهي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية رغم رسميتها، إلا أنها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري، إلا إذا طلب الأطراف ذلك.

القرارات القضائية المنشئة، الناقل، المصرحة، المثبتة أو المعدلة لملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة على قضاة الهيئة القضائية، والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه⁽¹⁾.

* **السندات الغير الرسمية:** يتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971، وطبقا للمادة 328 من القانون المدني يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداءً من⁽²⁾.

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

II- الإثبات في غياب السند:

في غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق التحري، يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة ويتطلب لذلك التأكد من الشخص في ممارسته للحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حيازة مستمرة، هادئة، علنية،

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 69.

² - المرجع نفسه، ص 77 ، 78.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

غير متقطعة ولهذا على طالب الملكية تقديم الوثائق التي تساعد في تأكيد حيازته بعد التحقيق وكذا الحالة المدنية له ومنها: الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية، كل وثيقة بحوزة المعني تساعد في التحقيق⁽¹⁾.

كما يمكن لفرقة التحقيق إجراء بحث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية لتأكد من كون الحق محل التحقيق مشهر باسم شخص آخر أم لا، والتأكد من أن الدولة أو البلدية لا حق لها على العقار.

قد فتح سجل لفائدة الجمهور لإبداء اعتراضاته، أو احتجاجاته بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية المعنية وللدولة، أو البلدية الاعتراض، أو إبداء ملاحظاتها حول العقارات محل التحقيق.

كما على فرقة المسح للتحقيق التأكد من الحقوق العينية الأخرى، وإثباتها لأصحابها، ومن هذه الحقوق العينية العقارية: حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، حق الاستغلال سواء بوجود سند أو عدم وجوده.

ثانيا: تدوين نتائج التحقيق:

بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني، نتأتى لجمع البيانات المتعلقة بالعقار والملاك وكيفية الامتلاك ونوعيتها مشاعة وتدوينها في وثيقة مسحية تسمى بطاقة التحقيق العقاري T07 بالنسبة للمسح الريفي، وكذا البطاقة العقارية T10⁽²⁾.

1- المعلومات الخاصة ببطاقة التحقيق العقاري T07.

في أعلى الوثيقة: جهة تشمل الاسم واللقب، أو اسم الشركة الذي يقيد في سجل المسح، وتحت مباشرة رقم الحساب المؤقت، والنهائي، والجهة الثانية: الولاية، البلدية،

¹ مواز شريالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان لسنة 2010، ص 97.

² أمين حامدي، المرجع السابق، ص 40 ، 41.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المكان المعلوم، اسم العقار، رقم القسم، وأسفله مباشرة رقم جزء الملكية المؤقت والنهائي⁽¹⁾.

- **الإطار 1:** الطبيعة القانونية وأصل الملكية:
- الطبيعة القانونية الحالية أو مراجع المسح أو الطبوغرافية من حيث: ملكية خاصة، الأملاك الوطنية، ملك وقف (خاص، عام)، و ملكية خاصة فردية أو على الشيوع، أما الأملاك الوطنية سواء ولائي، بلدي، دولة مع الإشارة إلى متنازع عليها أو غير متنازع عليها.
- أصل الملكية: اسم الدوار السابق أو موقع الأرض، مسجلة، غير مسجلة، رقم مجموعة في حالة عدم وجود سيناتوس كونسيلت.
- طبيعة المجموعة: عرش، تابع للبلدية، تابع للأملاك الدولة، ملك عام ، ملك خاص، رقم التحقيق الجزئي أو الجماعي إن وجد وسنده ورقمه، والمستفيد.
- **الإطار 2:** الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة:
- يشمل طرق الحيازة: الاكتساب، المنح، انتقال الحق، الهبة، التبادل، نزع الملكية، التركة، الوصايا، التأميم، الحيازة بدون سند، التقادم المكسب،... وغيرها.
- سند الملكية باسم الحائز الفعلي: التعيين وفيه النوع للسند، الموضوع، اسم المحرر، تاريخ التحرير، نشر في، بكتب، مجلد ورقم، السند الأول، سند آخر في حالة اجماع أجزاء الملكية، الاسم واللقب (اسم الشركة) للملاك في السند.
- سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي: تاريخ بداية الحيازة، تاريخ وفاة الأب، اسم ولقب سند الملكية الأصلي، أقوال الشهود والإمضاءات لهم مع بياناتهم الشخصية.

¹ - نموذج T7 حسب المطبوع الوزاري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- الإطار 3: الحقوق والأعباء التي ترهق:

وتتمثل هذه الحقوق: رهن حيازي عقاري، حق الاستعمال والسكن، حق الارتفاق، الانتفاع، حق الانتفاع الجماعي، حق الانتفاع الفردي، الامتياز، إجازة طويلة المدى، إيجار، المناصفة، بالنسبة لحق الارتفاق وحق الانتفاع، قد يكون جماعي أو تركة يضاف إليه مراجع هذه الحقوق من صلاحية إلى غاية، تاريخ التحرير، المكتب المحرر، المجلد، الرقم.

- الإطار 4: الملاك على الشياخ:

رقم الترتيب للملاك، الاسم واللقب وعنوان ذوي الحقوق، رابطة القرابة بالأصل المشترك، الحصة.

- الإطار 5: الملاحظات:

أقوال وملاحظات ومنقولة من طرف (الاسم واللقب والصفة).

- الإطار 6: التوقيع في الهامش:

يشمل البيانات الآتية:

بطاقة رقم، صدرت في، من طرف، الإمضاء للمالك (الاسم واللقب)، رئيس المجلس الشعبي البلدي، الختم والإمضاء.

2- المعلومات الخاصة ببطاقة العقارية T10⁽¹⁾.

- نوع المنطقة: ريفية، حضرية.

- مراجع المسح: البلدية، القسم، جزء الملكية، قطعة أرض، عمارة، سلم، حصة، العنوان أو المكان المعلوم، المساحة.

- تعيين العقار: الطبيعة المادية مثل: فلاحية، رعوية، تجارية، صناعية، معدة للبناء.

¹- نموذج T10 حسب المطبوع الوزاري.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- الملكية: ملك (عام أو خاص) للدولة، للولاية، للبلدية، على الشيوع، فردي، بدون سند أو بسند، متنازع عليها أو غير متنازع.
 - أصل الملكية: سيناتوس كونسيلت (مخطط مشائخي)، أو تحقيق جزئي، أو تحقيق جماعي ورقمه وسنده ومراجع إظهاره، أو تسجيله، طبيعته القانونية: عرش، ملك خاص، تابع للبلدية، للولاية، للأملاك الوطنية، كيفيات التملك ونمط الاستغلال.
 - حقوق وأعباء: الطبيعة لهذه الحقوق، ولصالح من.
 - تعيين المالك أو الحائز: الاسم واللقب، تاريخ الميلاد، ومكانه، المهنة، اسم الأب والأم واللقب، العنوان المعتاد.
 - السند المتوفر: الطبيعة، الموضوع، اسم المحرر، تاريخ التحرير، نشر في (المشهر)، مجلد، رقم.
 - الملاك على الشياخ: رقم الترتيب، الاسم واللقب، العنوان الكامل لذوي الحقوق، رابطة القرابة بالأصل المشترك، الحصة.
 - رقم البطاقة: تاريخ الإعداد لها، من طرف، الصفة، الإمضاء.
- الفرع الخامس: التكفل بالتحويلات العقارية التي تحدث أثناء عملية المسح.**

قد يتم تحويل ملكية عقارية أثناء عمليات مسح الأراضي، بعد أن يكون العقار المعني موضوع تثبيت الحدود والتحقيق⁽¹⁾.

ولهذا على مصلحة المسح أو فرقة المسح المكلفة بالعملية، أن تأخذ بعين الاعتبار هذه التحويلات وإلا أصبحت الوضعية العقارية غير صحيحة عند إيداعها بالمحافظة العقارية، لهذا جاء مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم في مادته 73، التي ملخصها كل المعاملات العقارية والتحويلات الخاضعة لعملية الإشهار على المحافظ العقاري إبلاغ مصالح المسح بذلك، وهذه التحويلات أو المعاملات تكون

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 340.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

أثناء عمليات مسح الأراضي، ويتم ذلك بواسطة نموذج P.R.4، وحسب هذه الوثيقة يمكن وجود حالتين هما⁽¹⁾:

- 1- التحويل يشمل لكامل العقار أي التصرف في كامل العقار.
- 2- التحويل يشمل جزء من العقار.

في التحويل الشامل للعقار (كاملاً)، فلا تتغير الحدود ولا يعني المسك إلا الوثائق المكتوبة، التي تؤشر وفق المعلومات المتضمنة في مستخرج العقد.

في التحويل الذي يشمل جزء من العقار فتحدث تغيرات في الحدود، وبالتالي الحدود لا تتوافق مع تلك التي أخذت من قبل.

وفي هذه الحالة تعد من الضروري القيام بإثبات حدود جديدة.

الفرع السادس: الطريقة الخاصة بعملية المسح في المناطق الحضرية.

على غرار عمليات المسح في المناطق الريفية يستلزم المسح في الوسط الحضري أشغال تحضيرية تتمثل في⁽²⁾:

أولاً: جمع الوثائق الموجودة.

ويتعلق الأمر بـ:

- الوثائق الطبوغرافية المتضمنة المخططات القديمة، الاسترجاعات المعدة تحت سلم كبير جداً يتراوح من 500/1 إلى 250/1 مرفق بقائمة نقاط التركيز، المخطط الشامل للمدينة أو التجمعات العمرانية موضوع المسح، وفهرس قائمة نقاط التركيز «مثله، ذات مجموع أضلاع، ذات تحديد دقيق».
- الوثائق الموجودة بالمصالح التالية:

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 341.

² - المرجع نفسه، ص 341.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- مصالح أملاك الدولة للعقارات التابعة لأملاك الدولة.
 - مصالح التسيير أو المرقيين العقاريين العامين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم (OPGI-EPLF-CNEP).
 - البلدية، والولاية بالنسبة للأملاك المالكة لها.
 - مديرية الشؤون الدينية بالنسبة للأملاك المحبوسة (وقف).
 - مصالح الضرائب للولاية بالنسبة لقائمة المالكين العقاريين.
 - مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات ووعائها.
 - مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها.
 - مصلحة التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمخططات المتعلقة بـ: PDAU-PUP- PUD.
 - المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية المرتبة أو المحمية، بالنسبة لقائمة هذه الممتلكات.
 - المؤسسات والمنظمات العمومية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها⁽¹⁾.
- ثانيا: تقسيم البلدية إلى أقسام.

في المناطق الحضرية يمثل قسم المسح جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل المحيط العمراني، يحتوي على عدد كبير من مجموعات ملكية ومعرفة، بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح حجم (83 سم x 60 سم)، وتتم عملية تقسيم البلدية إلى أقسام حضرية بالمراحل التالية⁽²⁾:

- 1- إعداد المخطط الشامل للمحيط الحضري للبلدية: يمثل على ورقة ذات حجم (83 سم x 60 سم) على سلم 5000/1 إلى 10000/1.
- 2- تقسم إلى قطاعات: يتكون القطاع من عدد كامل من الأقسام وهذا التقسيم يشبه وضعية الأحياء الحضرية يتم ترقيم القطاعات باستعمال الأحرف الرومانية.

¹ - أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24

² - المرجع نفسه.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ثالثا: تقسيم إلى أقسام: يتم تقطيع الأقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية

تمثل الأقسام على المخطط وفق إحدى السلالم التالية:

- 500/1 بالنسبة للمناطق المبينة ذات الكثافة العالية.

- 1000/1 بالنسبة للمناطق المبينة القليلة الكثافة.

- 2000/1 بالنسبة للمناطق القليلة الكثافة جداً.

رابعا: ترقيم الأقسام: يتم الترقيم الأقسام بنفس الطريقة المتبعة في المناطق الريفية.

خامسا: نقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية: يتم النقل لهذه الحدود على

المخطط الشامل تمثل بعلامة متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

سادسا: إعداد المخطط البياني للأقسام: تتجزأ الأشغال الموضوع على مخطط أصلي

يدعى "مخطط بياني للتقسيم"، ويمكن أن نتحصل على هذا المخطط مباشرة أو بتكبير

المخططات الموجودة على شفاف بنفس الحجم الخارجي لمخطط المسح (90سم x

68سم)، ويجب أن يحتوي على حدود الولاية والبلدية والأقسام المجاورة، وكذا تعيينها

بواسطة علامات متفق عليها.

سابعا: تفصيل القسم إلى مخطط بياني وشبه مخطط بياني للرفع:

- المخطط البياني للميدان، هو جزء من القسم المكبر، ممثل من عدد كامل

لمجموعات ملكية يعد بكيفية بحيث يمكن تمثيله على ورقة ذات حجم A3 (42سم x

29.4سم).

- شبه المخطط البياني للميدان، هو جزء من الرسم البياني للميدان يحسن لغرض

استعماله ميدانيا، ويمثل عدد كامل لمجموعات ملكية، أو كتلة مجموعات ملكية،

ويعد على ورقة ذات شكل A3 (42سم x 29.4سم)، تفصل الأقسام إلى مخطط

بياني أو شبه رسم بياني على نموذج من ورق هيلوغرافي للمخطط البياني للقسم⁽¹⁾.

¹- أنظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

يعين المخطط البياني للميدان بأرقام تصاعديّة انطلاقاً من الوحدة، ويعين شبه المخطط البياني للميدان حسب رقم الرسم البياني التابع له زائد حرف أبجدي.

ثامناً: عملية وضع الحدود: تتم عملية وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية على غرار المناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية، وتهدف إلى تحديد محتواها المادي.

تاسعاً: مسك المخطط البياني لوضع الحدود: تؤدي عملية وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة على "المخطط البياني لوضع الحدود"، ويحتوي هذا المخطط على نسختين واحدة تستعمل للأشغال الميدانية، والثانية لتحسينها على مستوى المكتب، وتستعمل قاعدة التصميم استناداً للمخطط البياني وشبه المخطط البياني لوضع الحدود، ويضبط بالرؤية أو بواسطة السلاسل السريعة على حسب تقدم الأشغال.

- تمثل حدوداً ملكية بخط من قلم ملون أصفر ذات خط رقيق.
- الحدود المشتركة للملكية تمثل بعلامة متفق عليها بحبر أسود.
- تمثل حدود القطع الأرضية بخط عادي على المخطط البياني.
- يميز بين القطع المبنية والغير المبنية بعلامة تدل على حيازة الأرض مثل: فناء، حديقة، مخزن، أرض شاغرة، ملعب... إلخ، بالإضافة لهذا تمثل الأرض المبيّنة بأثار مشطوب بواسطة قلم ذات خط رقيق.

عاشراً: التسجيلات الحرفية على المخطط البياني لتثبيت الحدود: إن المخطط البياني لتثبيت الحدود، هو الوثيقة البيانية التي تسمح برسم آلي لمخطط مسح الأراضي يؤشر بطريقة، بحيث لا تدع مجال الغموض بالنسبة لطبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية، التي يجب أن تظهر على المخطط المسحي⁽¹⁾.

تحدد طبيعة الحدود والتفاصيل بوضع علامة متفق عليها (حائط، حاجز، سياج)، أو عن طريق التعيين (حديقة، سوق، مقبرة.... إلخ).

¹- أنظر: التعلّمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

تعيين طرق المراسلات بطبيعتها واسمها (شارع، نهج، طريق وطني رقم، ساحة شهداء... إلخ).

تعرف مجموعات الملكية برقم الطريق، أو العنوان البريدي، يسجل الرقم في الداخل وبخط بدائرة صغيرة بقلم من نوع ROT RING أسود حجم 0.1 أو 0.2 مم.

إحدى عشر: التحقيق: يجري التحقيق حسب نفس القواعد المتبعة في المنطقة الريفية، وينجم عنها إعداد⁽¹⁾:

- بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج CNE 1.2/T5 للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.

- بطاقة مجموعة ملكية نموذج CNE 3/T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها.

- البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج CNE4/ /T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

- البطاقات حصص الملكية المشتركة نموذج CNE 5/T9

إثنتا عشر: معلومات البطاقة الوصفية للعقار المبنى T08: نموذج يحتوي على عنوان وجدول يسجل فيه ما يلي⁽²⁾:

- العنوان: ويحتوي على عناصر المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار.

- الجدول: يملأ جدول البطاقة، عندما يكون العقار موضوع ملكية مشتركة في هذا الصدد قد تظهر حالتين:

1- تعيين حصص الملكية المشتركة طبقا لجدول وصفي للتقسيم مشهر: يملأ جدول البطاقة على أساس عناصر المعلومات المحتواة في هذه الوثيقة.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 345.

² - T08 حسب المطبوع الوزاري.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- 2- الجدول الوصفي للتقسيم، لا يعكس الوضعية الحقيقية للملكية المشتركة: في هذه الحالة على المحقق أن يعيد تشكيل الحصص في الأجزاء المشتركة عن طريق قياس المحلات ذات الاستعمال الخاص وتطبيق الصيغة التالية:
- $x1000$ المساحة المستعملة للحصة.
 - المساحة المستعملة الشاملة.

حيث نتحصل على المساحة المستعملة الشاملة للعقار، بجمع المساحات المستعملة للأجزاء الخاصة.

الفرع السابع: إعداد ووضع حيز التنفيذ وثائق مسح الأراضي.

إثر عمليات التحقيق وتثبيت الحدود تعد وثائق المسح وتحتوي على⁽¹⁾:

- 1- **مخطط المسح**: مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة ويعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية، وإلى قطع للأراضي.
- 2- **جداول الأقسام**: حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، أين يعين كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك.
- 3- **بطاقات العقارات**: التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري.

طبقا لأحكام المدرجة المعدلة للمرسومين رقم 62/76- و 63/76، المؤرخين في 1976/03/25، يمكن البدء في استعمال هذه الوثائق المتعلقة بأقسام أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية لأكثر من سنة.

¹- أمين حامدي، المرجع السابق، ص 47.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

أولاً: الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية

تودع وثائق المسح بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها⁽¹⁾.

- 1- الإجراء (الكيفية): تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس البلدية (المجلس الشعبي البلدي)، الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع.
- 2- الإشهار: يجب أن يبلغ الإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي، الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية، والبلديات المجاورة، وكذلك بالوسائل، أو الإعلانات الكتابية، أو الشفوية.

ثانياً: دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات

خلال إيداع لمدة شهر بالبلدية يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح، وفي حالة المساس بحقوقه يحق لكل شخص تقديم أثناء هذه المدة احتجاج موضحاً فيه أسباب تدخله وموضوع الطلب، سواء كتابياً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما إلى رئيس الفرقة، الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 08 إلى 12، والذي يسجل الأقوال في سجل معد لذلك، هذه الوثيقة تقفل وتمضى من طرف رئيس الغرفة في آخر الإيداع.

يبلغ السجل ورسائل الاحتجاج إلى لجنة المسح التي تنتظر فيها وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستنداً في ذلك على قرارات اللجنة للمسح المصادق عليها من طرف الوالي⁽²⁾.

ثالثاً: إنهاء عمليات المسح

¹- راجع: المادة 11 من المرسوم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتضمن تعديل المرسوم 62/76.

²- راجع: المادة 12 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كليا تعتبر وثائق المسح، التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية. التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة للأخطاء المادية المكتشفة وحقوق المالك الحقيقي، إذا صرح بها تتجزئ بمناسبة عمليات محافظة ووثائق المسح⁽¹⁾.

رابعاً: وضع حيز الاستعمال ووثائق المسح

تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح وترسل⁽²⁾:

- الأولى: إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة، تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- الثانية: بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.
- الثالثة: تحفظ بمصلحة المسح للمعاينة وفي متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

المطلب الثاني: الأعمال القانونية لنظام الشهر العيني (تأسيس السجل العقاري).

من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، لابد أن يتسلم المحافظ العقاري من المصلحة المكلفة بعملية المسح (المديرية الولائية للمسح) جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات، والمخططات التي تم إنجازها خلال عملية المسح، أي بعد نفاذ العملية التقنية للمسح⁽³⁾.

وتتمثل هذه الوثائق المودعة في:

- المخططات.
- المصفوفة التي يحتوي على سجل المساحة وجداول الأقسام.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 342.

² - المرجع نفسه، ص 348.

³ - لياس بروك، المرجع السابق، ص 36.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- بطاقات العقارية من نموذج T10 وهي شكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري.

وبالنسبة لسجل المساحة، فهو الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة، رقم الحساب كل مالك.

- جداول الأقسام: حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام، وأرقام مجموعة الملكية

ويتم الإيداع لهذه الوثائق، بحسب الأقسام سواء إيداع كلي لأقسام البلدية أو الإيداع الجزئي، ويكون هذا الأخير عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية لأكثر من سنة⁽¹⁾.

وقد قسمت هذا المطلب إلى سبعة فروع تتضمن العناوين التالية

- الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.
- الفرع الثاني: إعداد محضر التسليم وإشهاره.
- الفرع الثالث: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول: نموذج PR20.
- الفرع الرابع: عملية الترقيم العقاري.
- الفرع الخامس: تجسيد الترقيمات (الإعداد ومسك البطاقات العقارية).
- الفرع السادس: الشكاوي والاعتراضات وطلبات تسوية الحساب المجهول .
- الفرع السابع: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهذا طبقا للمادة 08 و 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في

¹- أنظر: التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

19/05/1993، أين يتم إيداع الجزئي لقسم أو مجموعة أقسام التي انتهت عمليات المسح بها، أو الإيداع الكلي لأقسام البلدية المعنية⁽¹⁾.

يجتمع رؤساء الأقسام بالمحافظة العقارية بأمر من المحافظ العقاري، وتشكل لجنة عمل جماعي يرأس هذه اللجنة (الداخلية) رئيس قسم ترقيم العقارات، التي لها المهام التالية:

أولاً: الفحص الشكلي للوثائق المودعة.

ثانياً: الفحص الموضوعي، أو محتويات الوثائق المودعة، وذلك من حيث:

- تطابق الأقسام المودعة مع المخططات البيانية المرفقة.
- مضمون المصفوفة: من حيث سجل المساحة وجدول الأقسام.
- تطابق سجل المساحة مع بطاقات العقارية، من حيث العدد والمضمون للبيانات.

وبعد هذه الدراسة تعاد هذه الأقسام المودعة من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح للتصحيح بموجب إرسالية في الحالات الآتية⁽²⁾:

- 1- إذا لاحظ بعد إطلاعه على وثائق المسح المودعة أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم، هنا يرفض كونه ناقص.
- 2- عندما يتم إيداع وثائق مسح لبلدية ما بأكملها، لكن يتضح أن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها.
- 3- إذا تم تسجيل نسبة 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي تمت بها عملية المسح ضمن الأملاك المجهولة، لم تحقق الهدف المرجو منه، وهو تشخيص مجموع الملكيات.

¹ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى لسنة 2013، ص 61، 62.

² أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة لسنة 2001، ص 40.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وبعد الإيداع لوثائق المسح لدى المحافظة وقبولها من طرف المحافظ العقاري يتم تحرير محضر التسليم.

الفرع الثاني: إعداد محضر التسليم وإشهاره.

ونتناول هذا الفرع في نقطتين: الأولى إعداد محضر التسليم، والثانية إشهار محضر التسليم.

أولاً: إعداد محضر التسليم:

يحرر بمناسبة تسلم المحافظ العقاري لوثائق المسح وقبولها محضر التسليم يعده المحافظ طبقاً للمادة 08 فقرة 2، وتكمل أهمية هذا المحضر في بداية نفاذ عملية الترقيم، وذلك من تاريخ تحريره⁽¹⁾.

ولهذا يستوجب فتح فهرس متسلسل تاريخياً لتسهيل تدوين ومتابع التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

ثانياً: إشهار محضر التسليم:

يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة 08 فقرة 02 محل إشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة، أو دعامة مناسبة قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوَّحة من المحافظ العقاري، وهو الشيء الذي جاءت به المادة 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم⁽²⁾.

¹- راجع: المادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

²- راجع: المادة: 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

فرع الثالث: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول: نموذج PR20.

ينبغي على الملاك المعنيين بالوثائق المسحية المودعة، أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين، حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات، والعقود المثبتة لملكية العقارات، أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار⁽¹⁾.

وهذا الجدول يجب أن يتضمن:

- 1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- 2- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
- 3- الأعباء المنقولة بها هذه العقارات.

وبالرجوع للقانون المالية لسنة 2015 والمادة 66 منه، فقد تم إلغاء المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمنة إلزامية إيداع جدول تأسيس السجل العقاري.

الفرع الرابع: عملية الترقيم العقاري.

لقد نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم على ترقيم العقارات بالقول: « يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري، قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم ووثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس ووثائق مسح الأراضي، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية».

¹- لياس بروك، المرجع السابق، ص 37.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وعليه من خلال ما جاء في المادة 11، فإن المحافظ العقاري، وبمجرد استلامه وثائق المسح، يشرع في ترقيم العقارات، لذا فالترقيم العقاري يتم على أساس وثائق المسح، وبالأخص المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10، كون هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة، وحدود ومساحة العقارات⁽¹⁾.

إن دراسة هذه الوثيقة (T10) تبين الحالات التالية⁽²⁾:

- 1- عقارات بسندات.
- 2- عقارات بدون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية، أي هادئة وعلانية ومستمرة ولمدة تسمح لحائزيها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب.
- 3- عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص (مجهولة).

وباختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم مؤقت، إذا لم تكن هناك سندات إثبات، أو كانت غير كافية، أو ترقيمها نهائياً إذا وجدت سندات إثبات ملكية.

أولاً: الترقيم النهائي.

نصت المادة 12 فقرة 01 من المرسوم 63/76 ما يلي: « يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات، التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية».

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجته ومطابقته للتشريع المعمول به لإثبات الملكية، وعليه يجب أن تكون سندات الملكية المقدمة قانونية مثل: العقود الرسمية، الأحكام والقرارات القضائية، السندات الإدارية، كون هذه الوثائق والسندات ثابتة، ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه⁽³⁾.

¹- محمود، الموقع الإلكتروني: www.ouargla30.com/T5120 بتاريخ: 2014/10/04.

²- لياس بروك، المرجع السابق، ص 38.

³- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 65.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ثانيا: الترقيم المؤقت.

الحالة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر.

نصت على هذا النوع من الترقيم المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وحددت مدته بأربع أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم ويتعلق بالعقارات، التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة هادئة وعلانية، ومستمرة لمدة 15 سنة، وهذا حسب معلومات المستقاة من خلال وثائق مسح الأراضي.

يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، إذا تم إثبات ذلك من طرف عون المسح في الوثائق المسحية، يضاف إليها الأشخاص المتحصلون على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا للقانون 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم خاصة المادة 39 و47 منه، والمرسوم رقم 91/254 المؤرخ في 27/06/1991، المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁽¹⁾.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا بانقضاء مدة 04 أشهر، ما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو إذا سحبت من طرف أصحابها، أو رفضت الاعتراضات، التي تكون قد حدثت من طرف المحافظ العقاري.

الحالة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 63/76، حيث يعطي المحافظ العقاري في هذه الحالة ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين (02) تسري ابتداء من يوم الترقيم، وذلك بالنسبة للعقارات الممسوحة، التي ليست لمالكيها الظاهرين أي سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي أي رأي بشأن هذا العقار، وبانقضاء مدة السنتين

¹ راجع: المواد من 39 إلى 43 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

يتحول هذا الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي، ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري، من خلال وقائع قانونية يعاينها، أو من خلال تدخل أو اعتراض شخص ذي مصلحة، أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى، أو أشخاص آخرين، أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في غضون المدة المحددة بسنتين⁽¹⁾.

كذلك بالنسبة للعقارات التي يطالب أصحابها بها أثناء عملية المسح، وقيدت في الحساب المجهول، فإنها تأخذ ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين لفائدة الدولة، وبعد انقضاء المدة المحددة، ولم يظهر أصحابها للمطالبة بها أمام المحافظ العقاري، فإنها تقيد باسم الدولة نهائيًا. غير أنه بصدور قانون المالية 2015، وما جاء فيه خاصة المادة 67، فإن الترقيم بالنسبة للعقارات المسجلة في الحساب المجهول، أصبح ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة بمجرد الإيداع للوثائق المسحية، وإمضاء محضر التسليم.

الفرع الخامس: تجسيد الترقيمات (الإعداد ومسك البطاقات العقارية).

بناءً على خصائص نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، حيث يتم ترتيب البطاقات العقارية على عناصر تعريف العقارات (الترتيب الطبوغرافي المسحي)، وليست على الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص، إذن المحافظ العقاري ملزم عند تسلمه ووثائق المسح وترقيمه للعقارات الممسوحة القيام بتجسيد هذه الترقيمات، لأنه ينتج عنها تأسيس السجل العقاري (مجموعة البطاقات العقارية)، وتسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة (شهادة الترقيم المؤقت + الدفتر العقاري)⁽²⁾.

أولاً: مسك البطاقات العقارية.

تعد البطاقات العقارية ووثائق تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار، لأنها تتضمن المخططات، التي تظهر النطاق الطبيعي، والوضعية القانونية،

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 238.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 67.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

ولقد حدد وزير المالية نموذج لهذه البطاقات بموجب قرار مؤرخ في 27/05/1976، وهو ما جاء في المادتين 19 و 20 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 .

ثانياً: أنواع البطاقات.

حسب المادة 20 من المرسوم 63/76، فإن أنواع البطاقات المنشأ بمناسبة تأسيس السجل العقاري هي نوعان:

- بطاقات قطع الأراضي.
- بطاقات العقارات الحضرية.
- 1- **بطاقات قطع الأراضي:** وهي نموذج BR1: ونصت عليها المادة 23 المرسوم 63/76، ويتم إنشاءها بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، ولكل وحدة عقارية أو مجموعة ملكية بطاقة من هذا النوع⁽¹⁾.
- 2- **بطاقات العقارات الحضرية:** وهي أنواع ونصت عليها المادة 21 من المرسوم 63/76، سواء كانت العقارات مبنية، أو غير مبنية وتتمثل في:
 - **البطاقة العامة للعقار نموذج BR2:** أشارت إليها المادة 28 من المرسوم 63/76، وتنشأ عندما يكون عقار مبني يشمل، أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة لاستعمال الجماعي، ويؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة، أو التقسيم المخصص للعقار⁽²⁾.
 - **البطاقة الخاصة للملكية المشتركة BR3:** وتنشأ في حالة العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وتدون عليها جميع التأثيرات، وهذا ما جاء في المادة 28 فقرة 02 من المرسوم 63/76.
 - **البطاقة الأبجدية نموذج BR10:** تمسك هذه البطاقات من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، والهدف من إنشاءها هو معرفة الشخص

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 87.

²- المرجع نفسه، ص 69.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المالك للعقارات، وقد حددتها المادة 44 من المرسوم 63/76، ويجب التأشير على هذه البطاقات العقارية عند الإجراء الأول، ويكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود، الذي لا يمحي مع تحديد تاريخ الإشهار، ومراجعته وتستعمل الأختام والأرقام المؤرخة مع تفادي الكشط، أو المحو، ولا بد من وضع خط بالحبر الأحمر بعد كل إجراء.

ثالثا: تسليم شهادة الترقيم المؤقت.

تسلم هذه الشهادة من طرف المحافظ العقاري بناءً على تقديم طلب من أصحاب الحقوق، وهي لا تخص إلا العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة 04 أشهر أو سنتين⁽¹⁾، وعليه فتسليم هذه الشهادة يشترط ما يلي:

- 1- أن يكون الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر أو سنتين.
- 2- يجب تقديم طلب من صاحب الحق (شفوي أو مكتوب).
- 3- تسجيل شهادة الترقيم المؤقتة بسجل الإيداع: بما أن شهادة الترقيم المؤقت تترتب عليها آثار قانونية، فهي تعتبر إجراء مهم، لذا يجب أن تسجل بسجل الإيداع، وتدون عليها شهادة ترقيم مؤقت، ويكون هذا مقابل رسم ثابت يقدر بـ: 1000.00 دج ويسلم له وصل من سجل المخالصة.
- 4- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية، حيث يدون عليها شهادة الترقيم المؤقت.
- 5- تحرر الشهادة وتمضى، وتختتم من طرف المحافظ العقاري، وتسلم لصاحبها.

¹- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 11 لسنة 2009، ص 49.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الفرع السادس: الشكاوي والاعتراضات وطلبات تسوية الحساب المجهول.

أولاً: الشكاوي والاعتراضات.

لقد تطرقت لها المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، أين يحق لكل من له حق أو حيازة فعلية على عقارات تم مسحها وقيدت بأسماء آخرين غير أصحابها أن يتقدم بالاعتراض عن هذا الترقيم المؤقت، وذلك عن طريق رسالة موصى عليها إلى السيد المحافظ العقاري وكذا إلى الطرف الخصم⁽¹⁾.

يتم تقييد هذا الاعتراض في سجل مخصص لهذا الغرض يسمى سجل المعارضات بالبيانات التالية: رقم الترتيب المعارضة، أطراف المعارضة، بيانات الوحدة العقارية المتعارض عليها (القسم ومجموعة الملكية، البلدية)، الملاحظات (تسوية، استدعاء).

ينبغي على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول المعارضة

ولإجراء المصالحة لابد من توافر شرطين هما⁽²⁾:

- 1- أن يتعلق الاعتراض بالترقيمات المؤقتة فقط.
- 2- لابد من تسجيل المعارضة خلال الآجال المنصوص عليها بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76.

إذا أثرت الاعتراضات خارج الآجال حيث يصبح الترقيم النهائي، فلا يبقى للمعترضين سوى التوجه للجهات القضائية المختصة.

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر لسنة 2009، ص 100.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 51.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

أما إذا أثبتت في الأجل فللمحافظ العقاري سلطة إجراء المصالحة، قد تبوء بالنجاح أو الفشل⁽¹⁾.

1- **محاولة الصلح الناجحة:** إذا اتفق الأطراف على أن الواقع المثار يعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن اتفاقهم يدرج في محضر يسمى محضر الصلح، ويكون له قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب، أما عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، فعلى المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح⁽²⁾.

2- **محاولة الصلح الفاشلة:** إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، فعلى المحافظ العقاري أن يحرر محضر عدم الصلح وتبليغه إلى الأطراف، على أن يكون للمدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة، هذا الأخير ملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم نهائي والمحافظة على الطابع المؤقت طبقا للمادة 16 فقرة 02 من المرسوم 63/76.

أما إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر، أي تبليغ لعريضة افتتاح دعوى قضائية فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري ترقيما نهائيا⁽³⁾.

إذن محضر عدم الصلح يعد ضروري وواجب تقديمه أثناء رفع دعوى قضائية لإبطال الترقيم المؤقت، وإلا عد تحت طائلة رفض الدعوى مع إلزامية شهر العريضة طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر لسنة 2003، ص 112.

² - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 239.

³ - فاطمة الزهراء دربلو، المرجع السابق، ص 92، 93.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

ثانيا: طلبات تسوية الحساب المجهول.

يتم التسجيل في الحساب المجهول العقارات التي لم يطالب أصحابها بتسجيلها أو لم يتم التعرف على أصحابها من قبل فرقة المسح، وذلك كله في مرحلة وضع حدود مجموعات الملكية، فبعد الإعلان عن العملية والاستدعاء للأشخاص سواء ملاك أو مجاورين أين يتم توجيه الإشعارات الشخصية للمعنيين، بموجب رسالة من نوع T03 لحضور تثبيت حدود أملاكهم، وفي حالة الغياب وبعد نفاذ 03 استدعاءات متتالية مرسلة على مدار 15 يوما بين كل استدعاء، فهنا تقيد على أنها مجموعة المالك خاصة بعد استنفاد كل الطرق لمعرفة المالك أو لحضوره⁽¹⁾.

ونظرا لهذه الوضعية الناجمة، والتي سجلت ظاهرة العقارات المجهولة الملاك أو الأوصاب، ولتسوية هذه الوضعية نميز حالتين:

- I- قبل الإيداع للوثائق المسحية: أين يتم الاتصال بمصالح المسح لتسوية الوضعية بتقديم السندات الملكية والشهود، وهنا التسوية تكون سهلة. شريطة أن لا تكون هذه العقارات محل معارضة وتم عرضها على لجنة البلدية للبت فيها.
- II- بعد الإيداع للوثائق المسحية: وهنا على صاحب الملكية (مرحلة الترقيم المؤقت) الترقيم النهائي.

- 1- يتقدم بطلب تسوية الوضعية المجهولة.
- 2- الوثائق أو السندات القانونية.
- 3- في حالة انعدام سندات الملكية يعد إشهاد بالحيازة الفعلية للمجموعة الملكية المعنية أمام موثق بشهادة الشهود، وهذا طبقا للتعليم رقم 7941 المؤرخة في 2008/07/16، الصادرة عن المديرية العامة للمحافظة العقارية، ومسح الأراضي (هذا الاشهاد في مرحلة الترقيم المؤقت)⁽²⁾.

¹- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق، مركز تبسة لسنة 2006، ص 49، 50، 51.

²- محمود، الموقع الإلكتروني: www.ouargla30.com/T5120 بتاريخ: 2014/10/04.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

ويتم التسوية والبت فيها طبقا للتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية حسب الحالة، وهذه التعليمات نذكرها:

1- التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة، بتسوية العقارات، التي لها سندات مشهورة لدى المحافظة العقارية.

2- التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الخاصة، بالعقارات التي يفقد أصحابها عقود مشهورة لكنهم يمارسون حيازة فعلية للعقار طبقا للمادة 827 وما يليها من القانون المدني.

3- التعليمات 07049 المؤرخة في 2013/07/15 الخاصة، بكيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل سنتين في غياب السند.

حيث تطرقت التعليمات رقم 2421 المذكورة أعلاه، إلي كيفية التسوية في ظل وجود سند مشهر، وذلك بإتباع المراحل التالية⁽¹⁾.

المرحلة الأولى: دراسة الطلب من الجانب الشكلي.

المرحلة الثانية: التحقيق في السند وكذا في العقار محل الطلب.

المرحلة الثالثة: الطرق العملية للتسوية.

أما التعليمات رقم 4618 المتضمنة التسوية في ظل غياب السندات المشهورة وممارسة الحيازة الفعلية عليها التي تتم بمرحلتين⁽²⁾:

المرحلة الأولى: الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة، والتي تميز بين ثلاث حالات:

- حالة صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا ولم يتم إشهاره.
- حالة صاحب الطلب يحوز سند غير كاف لإثبات حق الملكية.

¹ - أنظر: التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03

² - أنظر: التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

- حالة ليس له أي سند ملكية.

المرحلة الثانية: الإجراءات التطبيقية للتسوية من فحص الطلبات، مراسلة مصالح أملاك الدولة، الآجال، هذه التسوية وفقا لهذه التعليمات كانت قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 جريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 2014/12/31.

أما عن صدور قانون المالية 2015 جاء في المادة 67 منه، التي أدرجت المادة 23 مكرر للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المادة 23 مكرر « يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة(15) ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة»⁽¹⁾.

وعليه من خلال القراءة للمادة المذكورة نستخلص ما يلي:

- 1- الترقيم للعقارات التي لم يطلب أصحابها ترقيمها أثناء عملية المسح (الحساب المجهول)، ترقم نهائيا باسم الدولة أي مباشرة بعد عملية إيداع وثائق مسح الأراضي العام وإعداد محضر التسليم (بداية عملية الرقيم).
- 2- بالنسبة للتسوية لهذه الوضعية يكون بالنسبة للعقارات محل سندات ملكية قانونية (المشهرة وغير المشهرة).
- 3- يشترط لتسوية الوضعية غياب أي نزاع.

¹- راجع: المادة 67 من قانون المالية 2015 ، جريدة رسمية رقم 78 مؤرخة في 2014/12/31، ص 24.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

4- قيام مصالح أملاك الدولة للولاية بتحقيق دقيق بعد أن يوجه لها إبداء لرأيها من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية.

5- استشارة المصالح الآتية التي تعتبر مشكلة للجنة وإبداء رأيها وهي:

- مديرية أملاك الدولة.
- مديرية المسح.
- مديرية الفلاحة.
- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.
- البلدية المعنية.
- المحافظة العقارية المختصة.

مديرية الحفظ العقاري التي تعتبر منسقة بين هذه الإدارات، وتجمع الآراء في رأي واحد، يمثل رأي لجنة المذكورة والمشكلة من المصالح، وإعطاء الأمر للمحافظ العقاري لترقيم العقار باسم مالكة أو صاحبه (في إطار التدرج السلمي)، وبهذا تتم عملية التسوية في ظل وجود سند ملكية، أما في غياب السند فالمحافظ العقاري ملزم بالترقيم النهائي وتوجيه الأطراف أو أصحاب الملك للقضاء الإداري⁽¹⁾، لإلغاء الترقيم النهائي، وهذا طبقا للمادة 16 فقرة 01 من المرسوم 63/76.

ملاحظة: التسوية للعقارات المجهولة وفقا للمادة 67 من قانون المالية 2015، ليست سارية المفعول في انتظار تعليمات من المديرية العامة للأموال الوطنية العامة.

الفرع السابع: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات.

تمسك باستمرار الوثائق العقارية المنشأة وهذا بفعل التغييرات المحتملة، والتي قد تؤثر على العقارات، وإلا فإنها تفقد مميزاتها، وتصبح غير مفيدة، وقد يكون موضوع التغييرات بفعل⁽²⁾:

¹ - راجع: المادة 67 من قانون المالية 2015.

² - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 355، 356.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- 1- وقائع قانونية (بيع، هبة، قسمة، تجزئة... إلخ).
 - 2- وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات (بنايات جديدة، هدم ... إلخ).
- لهذا السبب نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم وذلك في مواده من 74 إلى 82.
- 3- مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتزمة من طرف المحافظ العقاري.
 - 4- إبلاغ المحافظ العقاري عن التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات، حيث أن مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائياً.
- التغيرات محل النقاط أعلاه، والتي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات، يجب أن يحترم فيها عند المعاينة التعليمات الآتية⁽¹⁾:

- 1- أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 06 أشهر، وهذا ما تضمنته المادة 74 من المرسوم 63/76.
- 2- التحولات التي تنجم عنها تغيير في الحدود، يجب معاينتها بوثائق القياس، وهذه الوثيقة تشمل بموافقة الأطراف على تغيير الحدود، ويتم الضبط ضرورياً لمخطط مسح الأراضي، ويتطلب إحضار وثيقة القياس عند كل تغيير في الحدود لوحدة عقارية ممسوحة⁽²⁾.

ولا يتم إعداد وثيقة القياس للعمليات التالية:

- أ- التحولات الناجمة عن الحقوق العينية الأخرى، دون حق الملكية والانتفاع.
- ب- التعديلات في الملكية العقارية المبنية (تهديم، بنايات جديدة).
- ج- التغيرات في احتواء الملكية العقارية الغير المبنية الناجمة عن سبب طبيعي مثل: انجراف التربة، طمي... إلخ.
- د- نقل الملكية بفعل الوفاة لا يتطلب إعداد وثيقة القياس حتى باختلاف الملاك.

¹- لياس بروك، المرجع السابق، ص 32.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 356.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

وعليه تعد وثيقة القياس واحدة لجميع الوحدات المتجاوزة المعنية داخل نفس العقد مهما كان عدد المشترين أو البائعين⁽¹⁾.

هـ- التقييم المؤقت في حالة التغير في مجموعة ملكية لا يصبح نهائياً إلا بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن العملية، كما ينطبق على هذا التقييم المؤقت التغيرات الناجمة على محاضر الصلح، التي تقتضي تغير في الحدود والمعد من طرف المحافظ العقاري طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76، وهذا تنفيذاً لنص المادتين 18 و 19 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (إعداد وثيقة القياس للمساس بحدود الوحدة العقارية)

3- عند تنفيذ إجراء إشهار عقد أو قرار خاص بتحويل يؤدي إلى تغيير في حدود يجب تسليم في نفس الوقت للمحافظ العقاري مستخرج عقد يحتوي على ملخص عن العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار (إعداد المستخرج جاء طبقاً لأحكام المادة 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم).

بعد تنفيذ إجراء الإشهار للعقد أو قرار يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويًا على مراجع الإشهار

« نقصد بالمستخرج للعقد النموذج PR4 أو PR4BIS ».

وعليه فمصلحة المسح تكون على علم بالتحويل الذي تكفلت به بصفة مؤقتة في وثائقها قد وافق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار.

I- تحولات دون تغيير في الحدود.

- 1- على محرر العقد عند كل تحويل طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب.
- 2- يجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقاً للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح.

¹- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 357.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

3- يلخص مضمون العقد المعد في شكل مستخرج العقد، حيث يتضمن المستخرج في البداية معلومات من مصالح المسح على أن يتم تكملة باقي المعلومات من قبل الموثق مع مراجع الإشهار المشار إليها من طرف المحافظ العقاري من نفس المستخرج⁽¹⁾.

4- عند استلام العقد خاضع للإشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق من:
- مصادقة مصلحة المسح على مستخرج المسح، وكذا مفعول سريانه على ألا تكون أكثر من 06 أشهر (طبقا للمادة 77 فقرة 02 من المرسوم 63/76).
- مطابقة مستخرج العقد مع وثيقة موضوع الإشهار.
- يقوم بتنفيذ الإجراء ومسك السجل العقاري.
- يقوم بتسطير آخر إجراء مدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته الحالية بقلم أحمر من طرف المحافظ العقاري، ويسجل الإجراء الجديد ونفس العملية تتكرر بالنسبة للدفتر العقاري.

5- بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري يُرسل مستخرج العقود بنموذج PR4BIS إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح، وذلك طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد، وتحول هذه النماذج من 01 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR11⁽²⁾.

II- التحولات المغيرة للحدود.

1- قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية، وتعد هذه الوثيقة على أساس نسخ تسمى مستخرج مخطط المسح، وتسلم من طرف مصلحة المسح عند طلبها من طرف الخبير العقاري المكلف بتعيين التعديلات في الحدود.
2- بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف الخبير العقاري ترسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح قصد التأشير عليها، وإعطاء للوحدات العقارية الجديدة أرقام مؤقتة

¹ عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 85، 86.

² راجع: المادة 84 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

(وثيقة القياس تتمثل في: مخططات من نوع C.C1 و C.C2 على خمسة نسخ، يضاف إليها سندات الملكية، أو محضر صلح في حالة الاتفاق على تغيير معالم الحدود للوحدة العقارية)⁽¹⁾.

3- بعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح، الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث.

4- يتم إرسال المستخرج PR4BIS على وثيقة القياس، التي تؤشر من قبل المحافظ العقاري إلى مصالح المسح، وينجم عن هذا التغيير إلغاء مجموعة الملكية الأصلية وإنشاء مجموعات ملكية جديدة، ونفس الشيء بخصوص البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، وكذا الدفتر العقاري.

III- التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.

تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية، أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً تتولد عن⁽²⁾:

- حوادث طبيعية (انجراف التربة... إلخ).

- القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

- بفعل الملاك (تهديم، بنايات جديدة).

ينتج في الحالة الأولى والثانية تغيير في مجموعة الملكية، أما الثالثة في احتواء العقار.

1- التغيير في أرقام الوحدة العقارية:

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14"⁽³⁾.

¹- عز الدين حجاوي، مرجع سابق، ص 88، 89.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 360.

³- المرجع السابق، ص 361.

2- هدم وبنائيات جديدة:

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات الهدم، والبنائيات الجديدة PR15"، يدرج في كل من الصفحتين الأولى والثانية من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البنائيات⁽¹⁾.

3- تحويل المحاضر PR14 و PR15

تحول هذه المحاضر من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ما بين 20 و30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل نموذج PR13، وعلى المحافظ العقاري أن يفيد باستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية لمطبوع نموذج PR13⁽²⁾.

4- استعمال المحاضر PR14 و PR15 من طرف المحافظ العقاري.

عند استلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف، مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار.

قبل ذلك تأسر في السجل العقاري، وتتغير هذه التأشيرات حسب طبيعة المعلومات المقدمة بمعنى:

- تنتج عن محاضر تغيير الأرقام لمجموعات الملكية إعادة ترقيم، وترتيب البطاقات المتعلقة بهذه المجموعات الملكية.
- ينتج عن محاضر مثبتة للهدم والبيانات الجديدة عملية مسك لاحتواء العقار.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 361.

² - أنظر: التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري، التي بلغت إلى المحافظ العقاري ترسل نسخ من المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة المسح مكتملة بمراجع الإشهار، والتي على أساسها تقوم مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي⁽¹⁾.

¹- أنظر: التعلية 16 المؤرخة في 1998/05/24.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المبحث الثالث : تكريس الدفتر العقاري

بتمام العمليتين لكل من الأعمال المادية والمتمثلة: في عملية المسح المكلف بها مصالح مسح الأراضي، والأعمال القانونية والمكلف بها المحافظ العقاري، يتكون ناتج أساسي يتمثل في إعداد الدفتر العقاري (تكريس الدفتر العقاري).

نتعرف على تكريس الدفتر العقاري، من خلال أربعة مطالب تتضمن ما يلي:

المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الثالث: الهيئة المصدرة للدفتر العقاري.

المطلب الرابع: النموذج القانوني للدفتر وكيفية التعامل معه.

المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري

نتعرف على ماهية الدفتر العقاري، من خلال فرعين الأول يتضمن التعريف بالدفتر، والثاني أهداف الدفتر.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.

تعددت التعاريف بخصوص الدفتر العقاري والتي منها:

أولاً: يعرف على أنه « هو سند الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية، ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير»⁽¹⁾.

¹ خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة لسنة 2013، ص 05.

الفصل الأول: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ثانيا: يعرف: « هو تلك الوثيقة، التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار، أو حقوق عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير»⁽¹⁾.

ثالثا: تعريف نستخلصه من نص المادة 18 و19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

«هو تلك الوثيقة المسلمة بمناسبة الإجراء الأول الناتج عن عملية المسح العام للأراضي والذي يحمل جميع البيانات الموجودة، في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري بالمحافظة العقارية، ويشكل سند ملكية».

رابعا: من خلال المادة 32 من الأمر رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الذي صدر لتنفيذ أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 02/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية خاصة المادة 25 منه بما يلي: «الدفتر العقاري، هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقار والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار».

من خلال التعاريف السابقة نستخلص ما يلي:

- 1- أن الدفتر العقاري سند ملكية محرر على يد هيئة عمومية.
- 2- أن الدفتر العقاري أداة لحماية الملكية العقارية⁽³⁾.
- 3- أن الدفتر العقاري حجية مطلقة في مواجهة الغير، وعليه يؤدي إلى الائتمان في المعاملة العقارية.
- 4- أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية الحقيقية والآنية للعقار.

¹ - خديجة حميداتو، المرجع السابق، ص 06.

² - راجع: المادتان 18 و19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 .

³ - أمال شوابية، مروى زرقان، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة قلمة لسنة 2015، ص 11، 12.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري.

تكمل أهداف الدفتر العقاري الممنوح نتيجة الأعمال المادية، والقانونية لنظام الشهر العيني فيما يلي:

أولاً: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.

بحصول المالك للعقار على الدفتر العقاري يقابل ذلك إنشاء بطاقة عقارية حاملة لجميع البيانات المدونة على الدفتر العقاري على مستوى المحافظ العقاري، أين يتم ترقيم هذه الوحدة العقارية (العقار) ترقيم نهائياً، مما يترتب عليه ثبوت الملكية للمالك وتطهير للعقار من جميع العيوب التي قد تمس الحقوق العينية⁽¹⁾.

ثانياً: الحد من فوضى العقار.

إعداد وتسليم الدفتر العقاري الأصل فيه انتهاجا للنظام الشهر العيني، هذا الأخير جاء تخفيفاً لعيوب الشهر الشخصي المتمثلة في: عدم استقرار الملكية العقارية والائتمان نتيجة الدعاوى الرامية لاستحقاق العقار، صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، ما دام يقوم على معرفة اسم المتصرف إليه وزمانه، الشيء الذي يتطلب الدقة والتحري عن الأسماء، خاصة إذا كانت متشابهة⁽²⁾.

- خطر ضياع الملكية العقارية بالتقادم، كونه ليس له قوة الثبوت لنظام الشهر الشخصي.
- قابلية التصرفات المسجلة للطعن فيها.
- احتمال تعارض سندات ملكية عقار واحد (عقود الشهرة القائمة على الحيازة قد تتعدد الملاك بهذا الإجراء على العقار الواحد).

¹ - خديجة حميدان، المرجع السابق، ص 09.

² - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة لسنة 2008، ص 35، 36.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

فكل هذه العيوب جعلت عدم الاستقرار للملكية العقارية، فحل محله الشهر العيني يحد من هذه الفوضى.

- عملية المسح تشمل العقار الفلاحي، والعقار الصناعي.
- العقار الحضري، أين يسلم الدفتر العقاري في كل هذه الأنواع من الأملاك كل نوع على حدا، مما يمنع تداخل هذه المناطق فيما بينها، فيقلل من فوضى العقار.

ثالثا: حجية الملكية العقارية.

حصول المالك على الدفتر العقاري يمكنه من الاحتجاج به في مواجهة الغير، وذلك في ظل مبادئ نظام الشهر العيني المتمثلة في⁽¹⁾:

1- **مبدأ التخصيص**: أين يخصص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة في السجل العقاري تدون فيه جميع التصرفات المتعلقة بهذا العقار وحده، دون الأخذ بالشخص المتصرف في العقار، أين يقابل كل بطاقة عقارية خاصة بالعقار دفتر عقاري يشمل جميع البيانات، وبالتالي يكون الدفتر العقاري، وما يحمله من بيانات حجة على الغير⁽²⁾.

2- **مبدأ قوة الثبوت المطلقة**: معناه أن التصرفات التي تقيد في ظل النظام العيني بما فيها الإجراء الأول الذي يحرر بشأنه الدفتر العقاري يعد قرينة قاطعة على ملكية العقار، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير⁽³⁾.

3- **مبدأ الشرعية**: مفاد هذا المبدأ أن عملية الإشهار للسندات تسبقها دراسة قانونية دقيقة، حتى يتم التأكد من خلوها من كل عيب ويناط بالمحافظ العقاري دورا إيجابيا في تدخله من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات والإجراءات المراد إشهارها، أو تحرير سند ملكية من أجلها مثل الدفتر العقاري من الناحية الشكلية والموضوعية⁽⁴⁾.

¹- مبروك لياس، المرجع السابق، ص 10، 11.

²- إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 41.

³- إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 42.

⁴- منصور محمود وجيه، المرجع السابق، ص 475.

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

4- **مبدأ القيد المطلق:** معناه أن القيد أو الشهر، هو مصدر الحقوق العينية العقارية، فكل حق غير مقيد لا وجود له بين الأطراف، ولا في مواجهة الغير، وعليه فكل شخص يسجل له حق في الدفتر العقاري يعد هو صاحب ذلك الحق⁽¹⁾.

5- **مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:** إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي، فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني، فلا يمكن لواقع اليد على العقار مهما طال اكتساب أن يطلب بتملكه، إذا كان سند الملكية فيه مشهراً، لأنه تعارض مع مبدأ قوة الثبوت المطلقة والحقوق المسجلة في الدفتر العقاري، لا يمكن لأي شخص وضع يده على العقار ليكسبه بالتقادم.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

لدراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، لابد من مناقشة الآراء الواردة في هذا الشأن، وتنقسم هذه الآراء إلى رأيين إثنين⁽²⁾:

الرأي الأول: يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري.

الرأي الثاني: يعتبر الدفتر العقاري عقد إداري.

لهذا نقوم بالتطرق لكل رأي على حدة، في فرع خاص، ومعالجته من كل الجوانب.

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري.

حتى نستشف هذه الطبيعة لابد من معرفة معنى قرار إداري، وخصائصه، وأركانه، ومطابقتها على الدفتر العقاري.

¹- إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 46.

²- خديجة حميداتو، المرجع السابق، ص 15.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

أولاً: تعريف القرار الإداري.

هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام، والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة⁽¹⁾.

ثانياً: خصائص القرار الإداري:

يتميز بالخصائص التالية⁽²⁾:

- 1- القرار الإداري تصرف قانوني، بمعنى القرار صادر بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني.
- 2- القرار الإداري صادر عن مرفق عام، ويقصد به السلطة التنفيذية فقط، وتستبعد قرارات السلطة التشريعية، والقضائية.
- 3- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة، أي استعمال الإدارة امتيازات السلطة في إصدار قرار.
- 4- القرار الإداري ذو طابع تنفيذي « يرتب أثر، سواء إحداث مركز قانوني جديد، أو تعديل مركز قانوني قائم، أو إلغاء مركز قانوني قائم ».
- 5- القرار الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.

ثالثاً: أركان القرار الإداري.

يقوم أي قرار إداري تصدره الإدارة على الأركان الآتية⁽³⁾:

السبب، الاختصاص، الشكل والإجراءات، المحل، الهدف أو الغاية.

- 1- السبب: ويتمثل في حالة واقعية، أو حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار ودافعة لرجل الإدارة المختص، لأنه يتدخل في الأمر الذي يضي على ركن السبب

¹ محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة لسنة 2005، ص 08.

² المرجع نفسه، ص 09-15.

³ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 05 لسنة 2009، ص 24، 23.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- الطابع الموضوعي، ويشترط في السبب شرطين: أن يكون قائماً وموجوداً وقت اتخاذ القرار، وأن يكون مشروعاً⁽¹⁾.
- 2- **الاختصاص:** ويراد به القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني، فالاختصاص في مجال القانون الإداري يشبه الأهلية في القانون الخاص، ومصادر الاختصاص قد يكون الدستور، القانون، التنظيم⁽²⁾.
- 3- **المحل:** يتمثل محل القرار الإداري في موضوعه المتمثل في مركزه القانوني عام أو خاص من حيث الإنشاء أو التعديل أو الإلغاء، والمركز القانوني هو مجموعة وكتلة الحقوق (الآثار الإيجابية)، والالتزامات (الآثار السلبية) المتولدة والمترتبة عن القرار الإداري كتصرف قانوني⁽³⁾.
- 4- **الهدف أو الغاية:** يقصد به النتيجة النهائية التي تهدف الإدارة العامة إلى تحقيقها من وراء إصدار القرار⁽⁴⁾.
- 5- **الشكل والإجراءات:** ويقصد به إتباع إجراءات معينة عند إصدار القرار الإداري وأن يفرغ في شكل معين، وذلك تحت طائلة البطلان⁽⁵⁾.

رابعاً: مطابقة مجموع الخصائص وأركان القرار الإداري على الدفتر العقاري.

I- من حيث الخصائص.

- 1- **تصرف قانوني:** حيث أن الدفتر العقاري صادر بقصد وإرادة المحافظ العقاري لإحداث أثر قانوني يتمثل في تحديد المالك، وضبط الملكية، والوحدة العقارية، بتحديد رقم لها وإنشاء بطاقة عقارية في السجل العقاري.
- 2- **صادر عن مرفق عام:** ويتمثل في المحافظة العقارية تابعة لوزارة المالية وهي سلطة تنفيذية.

¹ - محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص 40.

² - المرجع نفسه، ص 49.

³ - المرجع نفسه، ص 80.

⁴ - المرجع نفسه، ص 83.

⁵ - المرجع نفسه، ص 72.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- 3- صادر بالإرادة المنفردة: من طرف المحافظ العقاري فقط.
- 4- ذو طابع تنفيذي: إصدار الدفتر العقاري ينشأ مركز قانوني جديد للمالك.
- 5- يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة: يتمثل في إعداد سندات الملكية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات، باعتبارها عنصراً هاماً من العناصر، التي تتطلبها التنمية الاقتصادية، والاستقرار الاجتماعي بصفة عامة.

II- من حيث الأركان.

1- ركن السبب: تتمثل الحالة الواقعية في عملية المسح العام للأراضي، أما الحالة القانونية في الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993.

2- ركن الاختصاص: الدفتر العقاري إصداره من اختصاص المحافظ العقاري⁽¹⁾ المختص إقليمياً طبقاً للمادة 18 من الأمر رقم 74/75، وكذا المادة 45 من المرسوم 63/76 وما يليها.

3- المحل: الدفتر العقاري يشكل مركز قانوني لفائدة المالك، ويتمثل في مجموع الحقوق المترتبة عنه، وأولها حق الملكية (تثبيت حق الملكية).

4- الهدف: بتنفيذ عملية المسح وإصدار الدفتر العقاري لكل وحدة عقارية تم مسحها يكتمل الهدف من العملية، والتي يهدف من خلالها تسوية الوضعيات العقارية نهائياً، من حيث الطبيعة القانونية والمالك.

5- الشكل والإجراءات: الإجراءات تتمثل في الأعمال المادية (عملية المسح بجميع مراحلها)، ثم الأعمال القانونية (بجميع مراحلها)، أما الشكل فهو شكل أو النموذج الوزاري حسب القرار المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن شكل الدفتر العقاري.

وعليه نستخلص من خلال هذه المطابقة أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري.

¹- راجع: المادة 18 من 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري.

حتى نتمكن من إصدار الحكم الصحيح عن هذا الرأي، علينا التطرق إلى: تعريف العقد ثم العقد الإداري ثم أركانه.

أولاً: تعريف العقد قانوناً.

وعرفته المادة 54 من قانون المدني: «العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة أشخاص نحو شخص، أو عد أشخاص آخرين بمنح، أو فعل، أو عدم فعل شيء ما».

تعريف العقد فقهاً: «توافق إرادتان أو أكثر وتطابقهما تطابقاً تاماً في لحظة زمنية معينة، قصد إحداث أثر قانوني سواء كان هذا الأثر القانوني إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، أو هو باختصار توافق إرادتان أو أكثر على إنشاء أو تعديل أو إنهاء رابطة قانونية»⁽¹⁾.

ثانياً: العقد الإداري.

«هو اتفاق يكون أحد أطرافه شخصاً معنوياً عاماً بقصد إدارة أحد المرافق العامة أو تسييرها، وتظهر فيه النية في الأخذ بأسلوب القانون العام»⁽²⁾، ويتمثل أسلوب القانون العام في تمتع الإدارة بامتيازات، وسلطات غير مألوفة في تعاملها مع الأفراد، أو منح المتعاقد سلطات استثنائية في مواجهة الغير.

¹ عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للعقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة لسنة 2004، ص 10.

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية لسنة 2005، ص 08.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

ثالثاً: أركان العقد.

وتتمثل في التراضي، المحل، السبب⁽¹⁾.

- 1- التراضي: « هو توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين »، والتعبير عن الإرادة هو المظهر الخارجي لها، وهو الشيء الذي جاءت به المادة 59 من القانون المدني « يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية »، بمعنى الإيجاب والقبول⁽²⁾.
- 2- المحل: هو العملية القانونية، التي تراضى الطرفان على تحقيقها مثل: البيع، الإيجار، التأمين، ويشترط في المحل أن يكون: ممكناً غير مستحيل، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً، أي غير مخالف للنظام العام والآداب⁽³⁾.
- 3- السبب: الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء رضائه للتحمل بالالتزام «العناية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه»⁽⁴⁾.
- 4- الشكل: قد يقتضي المشرع فرض شكل معين لإبرام العقد وإلا عد باطلاً⁽⁵⁾.

رابعاً: مطابقة التعريف للعقد وأركانه على الدفتر العقاري.

- من حيث التعريف: توافق إرادتين قصد إحداث أثر قانوني، بإعداد الدفتر لا يخضع فيها توافق الإرادتين، وإنما يصدر من جهة الإدارة فقط تنفيذاً للإجراء الأول المنصوص عليه قانوناً.
- من حيث الأركان: في الإجراء الأول الذي ينشأ بصدده الدفتر العقاري لا يشترط التراضي، إنما يقوم على التصريح والتحقيق والمدة الزمنية اللازمة لإصداره

¹- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري « النظرية العامة للالتزامات»، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة لسنة 1990، ص 75.

²- المرجع نفسه، ص 78.

³- المرجع نفسه، ص 209.

⁴- المرجع نفسه، 221.

⁵- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 58.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

قانوناً، أما عن المحل فالعملية تقوم بها الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية مثل الوكالة الوطنية للمسح، البلدية، الوالي، لجان مؤسسة قانونياً، أما السبب فعليه المسح التي تختتم بعد الإيداع الرسمي للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وبمرور الآجال القانونية لعملية الترقيم يتم إصدار الدفتر العقاري، وهو خلاصة العملية، وذلك كله لتسوية الوضعيات العقارية واستصدار سندات ملكية.

فالعلمية القائمة تختلف من حيث الأركان الثلاثة.

والخلاصة فالدفتر العقاري لا يعد عقد إداري.

- **ملاحظة:** هناك من اعتبر أن الدفتر العقاري ذو إزدواجية كونه قرار إداري، وعقد إداري وأدخل صفة العقد الإداري من خلال التصرفات الناتجة بعد الحصول على الدفتر العقاري، كمثال شهادة نقل الملكية في حالة وفاة صاحب الدفتر العقاري، أو عمليات البيع، أو الهبة، أو المبادلة، أو القسمة...إلخ.

نقول أن هذا الرأي خاطئ فنحن بصدد الإصدار الأول للعملية، بمعنى أصل الدفتر العقاري، هو عملية تقنية وقانونية على مستوى هيئتين، أو مصلحتين(مصالح المسح ومصالح الحفظ العقاري)، والمحافظة العقارية هي المصدرة لهذا الدفتر وليس ناتج عملية تعاقدية وإجراءات إعداده لا يستدعي الرسمية (عقود رسمية مشهرة)، فقد تم الحصول عليه بدون أي سند، وهذا طبقاً للمادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

وهو يعد بعد صدوره وثيقة إلزامية، وملازمة للعمليات، أو التصرفات اللاحقة والقانونية مثل: البيع، والهبة ونقل الملكية...إلخ. فالموثق يحرر العقد المراد إبرامه بناءً على المعلومات الواردة في الدفتر العقاري ويقوم بإشهار العقد وتصب بيانات العملية القائمة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية⁽¹⁾.

¹ - أمال شوابية، مروى زرقان، المرجع السابق، ص 30 .

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشرع الجزائري

المطلب الثالث: الهيئة المختصة بإصدار الدفتر العقاري.

إذا كانت معظم الدول المتحضرة، قد أخذت بنظام الشهر العيني، إلا أنها قد اختلفت في كيفية تنظيمه، خاصة من ناحية الإدارة والتسيير، ولهذا نجد بعض الدول أسندت مهمة الحفظ العقاري لقاضي، والبعض الآخر أسندها لموظف عمومي⁽¹⁾.

أما المشرع الجزائري فبمجيئ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، تم تأسيس هيئة إدارية عمومية، أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري، وهو موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري⁽²⁾، وعليه فإن المصلحة المختصة بإصدار الدفتر العقاري، هي المحافظة العقارية⁽³⁾، لهذا علينا إلقاء نظرة عن هذه الهيئة، من حيث تشكيلها، أساسها القانوني، مهامها، تسييرها.

الفرع الأول: الأساس القانوني للهيئة المصدرة.

جاء في المادة 20 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر ما يلي: « تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المختلفة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر».

أما المادة 21 منه: « إن تنظيم المحافظات العقارية، وقواعد تسييرها، وكذلك الصلاحيات، وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيحدد بموجب مرسوم».

كما تضمن المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري مجموعة القواعد المتعلقة بإنشاء وتسيير صلاحياتها، ودور المحافظ العقاري، إضافة إلى المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29 ديسمبر 1987، الذي يحدد كفاءات

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 15 .

² - أمال شوابية، مروى زرقان، المرجع السابق، ص 30 .

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 81 .

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

عمل الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتسييرها، وجمعها على مستوى الولاية، والمهام الموكلة للمحافظات العقارية، وتنظيمها وتحديد قواعد المراقبة⁽¹⁾.

مرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/07/1990، يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، وجاء بأحكام خاصة المادة الخامسة، أنه المشرف العام على المحافظات العقارية، إذ يناط به مسك السجل العقاري، وضبطه على مستوى وزارته وأشار هذا المرسوم إلى أن المحافظة العقارية تعمل تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل آنذاك لوزارة الاقتصاد⁽²⁾.

المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، وجاء فيه أن المحافظات العقارية تعتبر هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتزاول نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، إذ تتضمن هذه المديرية على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري.

المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995، يتضمن صلاحيات وزير المالية وألغى صراحة صلاحيات وزير الاقتصاد وخولها لوزير المالية بخصوص الأملاك الوطنية، والحفظ العقاري، وجاء في المادة الثانية منه، بأن وزير المالية يمارس الصلاحيات التالية:

- 1- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية، وسجل مسح الأراضي، والإشهار العقاري.
- 2- يطبق الأحكام التشريعية، والتنظيمية اللازمة لما يأتي:
 - جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.
 - ضبط الجدول العام للممتلكات باستمرار.
 - المراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية.

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 266 .

² - راجع: المادة 05 من المرسوم 189/90 المؤرخ في 23/07/1990 .

الفصل الأول: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

– تنفيذ التدابير والأعمال المتعلقة بالملكية العقارية، ونقلها واصلاحها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تشكيل الهيئة المصدرة للدفتر العقاري (النظام الداخلي للمحافظة العقارية).

تنص المادة 04 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 على أنه: «تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، وبصفة انتقالية، فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمكتب قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون».

أما التقييم الهيكلي للمحافظة العقارية فقد حدده وزير المالية بقراره الصادر في 1991/06/04، الذي أشارت مادته الرابعة إلى أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام هي⁽²⁾:

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

ويتولى كل قسم مهام منوطة به تحت رئاسة موظف له منصب نوعي يتمثل في: رئيس القسم أين يخضع في تعيينه للمرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14.

أما بخصوص إنشاء مكاتب محافظة عقارية في كل بلدية، فهذا الأمر لم يقع في الجزائر إلى يومنا هذا، وقد يرجع السبب إلى نقص الإمكانيات المادية والبشرية.

¹- فتحي ويس، المرجع السابق، ص269،270.

²- راجع: المادة 04 من القرار الصادر في 1991/06/04 عن وزير المالية.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الفرع الثالث: تسيير الهيئة المصدرة للدفتر العقاري (المحافظة العقارية).

تسيير المحافظة العقارية من طرف موظف عمومي يأخذ تسمية المحافظ العقاري، الذي يعين وفقاً للشروط القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992، وكذا الشروط العامة المنصوص عليها في القانون الأساسي للوظيفة العمومية، وقد تطرقت المادة 20 من الأمر 74/75 إلى ذلك، فبعد استحداث المحافظة العقارية، يتم التسيير من قبل محافظ عقاري، وتطرقت المواد 1 إلى 7 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 إلى اختصاصات المحافظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الرابع: مهام الهيئة المصدرة للدفتر العقاري.

وهنا نتطرق إلى مهام المحافظ العقاري المسير للمحافظة العقارية، كون مهامها تنطوي على مهام المحافظ العقاري، من خلال التسيير.

مهام المحافظ العقاري

وهنا نتطرق إلى مهامه خلال ثلاث مراحل⁽²⁾.

- المرحلة الأولى: عند البدء في عملية المسح.
- المرحلة الثانية: خلال القيد الأول.
- المرحلة الثالثة: بعد القيد الأول.
- أولاً: المرحلة الأولى: تتمثل مهامه في كونه عضو بلجنة البلدية لمسح الأراضي، وتجتمع هذه اللجنة بناءً على طلب من رئيسها المتمثل في القاضي، وذلك لغرض دراسة المعارضات، أو الاعتراضات المقدمة من طرف الأفراد بخصوص تحديد معالم الحدود للعقارات الممسوحة، وتقرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة.

¹- راجع المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

²- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 53.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

فالمحافظ العقاري وبالتنسيق مع أعضاء لجنة المسح يقوم بالمهام الآتية⁽¹⁾:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل إنجاز عملية المسح.
- التوفيق بين الأطراف في حالة وجود خلافات بخصوص الحدود.
- البت في المنازعات الواقعة بعد إيداع وثائق المسح بمقر البلدية.
- **ثانيا المرحلة الثانية** : تتمثل مهامه في⁽²⁾:
 - 1- استلام وثائق المسح وتحضير محضر بذلك وإشهاره.
 - 2- ترقيم العقارات الممسوحة.
 - 3- مسك البطاقات العقارية والتأشير عليها.
 - 4- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة.
- **ثالثا: المرحلة الثالثة**: تتمثل مهامه في⁽³⁾:
 - 1- تسيير المحافظة العقارية: وذلك بالتنسيق مع رؤساء الأقسام الثلاثة بالكيفية الآتية:
 - الإشراف على الأقسام الثلاثة بمتابعة، وتنظيم عمل كل قسم داخليا.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري.
 - مسك سجل الإيداع.
 - إعداد تقارير حول نشاط المحافظة العقارية.
 - 2- إعطاء المعلومات وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري تطبيقا للنصوص المواد 55 إلى 60 من المرسوم 63/76.
 - 3- شهر التصرفات العقارية وفقا لشروط الإشهار المنصوص عليها قانونا، من حيث قاعدة الرسمية، وقاعدة الأثر المسبق، والشروط الخاصة بتعيين الأطراف، وكذا العقارات وإجراءات الشهر... إلخ.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 60.

²- المرجع نفسه، ص 62-72.

³- بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 15، 16، 20، 21.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المطلب الرابع: النموذج القانوني للدفتر العقاري (مضمونه) والتعامل مع الدفتر .

ويشمل هذا المطلب ثلاثة فروع نتعرف من خلالها على النموذج القانوني للدفتر العقاري، وكيفية التعامل معه، من خلال التسليم لهذا الدفتر وكذا التصحيح والتجديد.

الفرع الأول: النموذج القانوني للدفتر العقاري

بعد أن تم تأكيد على أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري يهدف إلى تسوية الوضعية العقارية نهائياً، وتحديد المالك من خلال عملية المسح والإيداع لتأسيس السجل العقاري، وبنهاية مرحلة الترقيم المؤقت سواء 04 أشهر أو سنتين، بتخلف السند الرسمي، أو بتمام الإيداع للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية، وتوافر سند الملكية القانوني⁽¹⁾، يتم إعداد الدفتر العقاري لفائدة المالك الحقيقي، وذلك وفقاً لنموذج رسمي تم تحديده بموجب قرار مؤرخ في 27/05/1976.

وهذا طبقاً للمادة 45 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

ومضمون هذا الدفتر العقاري ما يلي⁽²⁾:

- **الصفحة 01:** تحتوي على بيانات التالية: اسم الولاية، والمحافظة الصادر عنها الدفتر، رقم الدفتر، البلدية، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح (المساحة)، رقم القطعة.
- **الصفحة 02 و 03:** عبارة عن جدول يتكون من خانتين: الخانة الأولى تعيين العقار (حالة، مساحة، محتوى)، الخانة الثانية لوضع الملاحظات.
- **الصفحة 04 :** بعنوان II الملكية: تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث يبين نوع الإجراء، تاريخ الشهر، الحجم، تربيعة.

¹ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 46، 47.

² - قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1975، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

- الصفحة 05، 06، 07، 08، 09، 10، 11: بعنوان II المالك Propriété : عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين يبين العمود الأول مواصفات المالك (هوية، حالة شخصية)، أما العمود الثاني فيخصص للملاحظات.
- الصفحة 12 : بعنوان III: اشتراك بالفاصل - ارتفاقات إيجابية وسلبية. وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها(تاريخ الإشهار، حجم، تربية).
- الصفحة 13، 14، 15: بعنوان V الإشهارات والتغيرات أو التشطيبات. على مستوى هذه الصفحات يخص هذا الجدول المتكون من خانتين: الأولى: الإشهارات والثانية: التغيرات، أو التشطيبات للحقوق المشهورة.
- الصفحة 16، 17، 18، 19: بعنوان IV : تجزيئات وأعباء وتحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات: 13، 14، 15 .
- الصفحة 20، 21، 22، 23: بعنوان: امتيازات ورهون يقسم الجدول الموجود في الصفحة 20 و 22 إلى خانتين: الأولى: اشهارات والثانية: تسجيلات.
- ويقسم الجدول الموجود في الصفحة 21 و 23 إلى خانتين: الأولى: إشهارات والثانية: تغيرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.
- الصفحة 24: بعنوان: تأشيرة التصديق (تسليم، مستوي، مطابقة) تحتوي على البيانات التالية: تاريخ التسليم، الهيئة المسلمة للدفتر، الإمضاء، الختم⁽¹⁾.

¹- قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1975، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

الفصل الأول: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ويختتم هذا الدفتر بعبارة (مصادق عليه، وموافق للبطاقية، من المحافظ العقاري ب...، إمضاء وختم).

الفرع الثاني: التعامل مع الدفتر العقاري.

أولاً: تسليم الدفتر العقاري.

يتم إعداد الدفتر العقاري وفقاً لنموذج المشار إليه في الفرع الأول، وذلك باستكمال البيانات اللازمة من مراجع المسح (البلدية، قسم، مجموعة ملكية، المساحة)، والمالك، من حيث الهوية، مراجع الإشهار للإجراء الأول، ويجب مراعاة التعليمات التالية⁽¹⁾:

- 1- يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة، ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة.
- 2- يجب أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، أو الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، حتى تكون عملية التأشير واضحة.
- 3- يمنع التأشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.
- 4- لا بد أن تكون الكلمات، والأرقام المشطوبة، وكذلك الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير، الذي يفيها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري، حتى تكون كل البيانات واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام.
- 5- يجب أن يسطر الخط بالحبر، وبعد كل إجراء وهذا لتفادي الإضافات والتزوير.
- 6- على المحافظ العقاري أن يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة.

ولا يتم التسليم وإعداد الدفتر العقاري، إلا بعد عملية الترقيم النهائي، والتي تسبقها عملية تسديد الرسم العقاري، وذلك حسب طبيعة المسح والمساحة، تنفيذاً لقانون

¹- راجع: المادة 45 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائي

المالية 2004 المادة 353 فقرة 05، وكذا المادة 16 من القانون 12/07 المتضمن قانون المالية 2007⁽¹⁾.

وبتمام العملية يعد الدفتر، ونكون أمام حالتين بالنسبة للمالك في حالة التسليم.

I- المالك.

الحالة الأولى: مالك واحد أي على انفراد.

الحالة الثانية: الملاك على الشيعاء.

II- التسليم للدفتر العقاري.

الحالة الأولى: مالك على انفراد يسلم الدفتر العقاري بمجرد طلبه وحضوره شخصيا، كما قد يوكل بموجب وكالة معدة من طرف الموثق للحضور بدلا منه، وهي حالة عادية طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76⁽²⁾.

الحالة الثانية: عدد الملاك أو أصحاب الحقوق فوق اثنين، فهنا على الملاك على الشيعاء أن يعينوا وكيلًا من بينهم أو خارجا عنهم ليستلم هذا الدفتر بموجب وكالة قانونية معدة من طرف موثق، أو يتم الاحتفاظ به من طرف المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما جاءت به المادة 47 من المرسوم 63/76⁽³⁾.

وعند التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية العينة بعبارات « دفتر مسلم » وفي حالة تعدد الملاك يضاف إلى العبارة السابقة الجهة « الشخص » التي آل إليها الدفتر العقاري.

¹- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 126.

²- راجع: المادة 46 من المرسوم 63/76.

³- راجع: المادة 47 من نفس المرجع.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ثانيا: تصحيح الدفتر العقاري.

قد يقع خطأ أثناء إعداد الدفتر العقاري أو عند تسليمه، ولهذا يجب تصحيح هذا الخطأ ويتم التصحيح بطريقتين هما⁽¹⁾:

I- الطريقة الأولى: المحافظ العقاري من تلقاء نفسه.

حيث خولت له المادة 33 الفقرة 02 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات بخصوص التأشيريات المكتوبة في البطاقات العقارية، لأن كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يمس الدفتر العقاري، لذا تصحيح التأشيريات يتم وفق الخطوات التالية:

- 1- تبليغ المعنيين بهذا التصحيح.
- 2- تقديم إنذار إلى حائز الدفتر ويكون مضمونة تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه.
- 3- يجب أن تتم التبليغات والإنذارات بناء على طلب المحافظ العقاري، ووفقا لشروط محددة قانونا وحددتها المادة 50 من المرسوم 63/76 منها: الآجال المحدد بـ 15 يوما لاسترجاع الدفتر يبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي، الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري، عند عدم الالتزام بإعادة الدفتر، وتم إجراء جديد من قبل أحد الملاك على الشياخ، فإنه يحصل على دفتر جديد يشار إليه في البطاقة⁽²⁾.

II- الطريقة الثانية: من طرف المالك.

يمكن للمالك أن يتقدم إلى المحافظ العقاري بطلب مضمونه تصحيح التأشيريات المكتوبة على البطاقة العقارية، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يطلب من المعني بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية للتأكد منه، وتصحيح الخطأ إن وجد والتأشير على البطاقة العقارية، وإذا تبين أن الطلب غير صحيح، ولا وجود للخطأ

¹ - سفيان العرابوي، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة 17 لسنوات 2006 - 2009، ص 33.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 75.

الفصل الأول: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

يرفض الطلب ويُبلغ المعني بالرفض بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، وذلك في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

ثالثاً: تجديد الدفتر العقاري

يتم تجديد الدفتر العقاري في حالة الضياع أو التلف له إذ يستطيع المالك أن يحصل على دفتر آخر⁽²⁾، وذلك بتقديم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري يثبت من خلاله هويته، ويذكر به المعلومات الخاصة بالعقار وتاريخ حصوله على الدفتر العقاري السابق إذا أمكن ذلك.

ويتم نقل جميع التاشيرات المدونة على البطاقة العقارية إلى الدفتر الجديد، وهو الشيء الذي أشارت إليه المادة 48 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/09/13، ماعدا التاشيرات التي تحتها خط أحمر، والتي تناولتها المادة 36 من المرسوم المذكور⁽³⁾.

يقوم المحافظ العقاري في حالة التلف الجزئي للدفتر العقاري بإتلافه كلياً وإعداد دفتر عقاري، وهذا منعا للتعارض بين الدفاتر العقارية، التي تعتبر سندات ملكية عقارية قاطعة الحجية، مع الإشارة على البطاقة لهذا التلف⁽⁴⁾.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 76.

²- راجع: المادة 49 من المرسوم 63/76.

³- راجع: المادة 48 من المرسوم 63/76.

⁴- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 264.

الفصل الثاني

حيفيفة الفصل

في منازلها

الدكتور العقاري.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

إن المنازعة لمثل هذا الشأن تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها، وكذا في عمليات الترقيم المؤقت، والترقيم النهائي على مستوى مصالح الحفظ العقاري لتمتد إلى الطعن في الحقوق التي تم شهرها، وهذا للمطالبة بإبطالها، نقضها، فسخها، أو تعديلها بموجب دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر العقاري «شهر العريضة»، تحت طائلة عدم القبول، كما يتراوح الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري بعد استنفاد طرق المصالحة فيها على مستوى لجنة المسح، والمحافظة العقارية عن طريق الاعتراض على قرارات لجان البلديات للمسح والمحافظة العقاري لاحقاً.

إذا كانت الأعمال المادية والقانونية للشهر العيني التي سبق التطرق إليها في الفصل الأول تهدف إلى استقرار الملكية العقارية وزرع الثقة الكاملة في المتعاملين، فإن فتح باب المنازعة من شأنه المساس بهذه الحماية، التي لا تستقر، ولا تستكمل فاعليتها وقوتها إلا باستقرار الملكية العقارية.

لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالمنازعات، وذلك من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، وكذا المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المتضمن بإعداد مسح الأراضي.

وأيضاً بالمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

أما بالنسبة للجهة القضائية، فمن خلال قانون الإجراءات المدنية، والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، من حيث الاختصاص، والمواعيد (الآجال) وسلطات القاضي العادي، أو الإداري في المنازعة القضائية، وكذا القانون المدني،

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

القانون العقاري، قوانين المالية لكل سنة، وما تحمله من نصوص تنظيمية في هذا المجال.

ولهذا فقد ارتأيت تناول هذا الفصل في المبحثين التاليين.

المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري بين التسوية الإدارية والقضائية.

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي "العادي والإداري" للفصل في المنازعات.

المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري بين التسوية الإدارية والقضائية

بعد أن تنتهي أعمال المسح من تحديد حدود البلديات، والملكيات المجاورة داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك، مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات، وسجلات، وجداول تبين العقارات الممسوحة مرتبة ضمن أقسام ومجموعات ملكية. يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري، ويباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري، الذي يعكس بعد شهره طريقاً وحيداً للاعتراف بحق الملكية العقارية، والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العقاري.

ويحدث كثيراً أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني، بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول، كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة، التي تطبع إنجاز أعمال المسح، وعليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح، وكذا المختصة بتأسيس السجل العقاري «المحافظة العقارية»، وأمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقارية الناجمة بإتباع إجراءات تثبيت بين أحكام مختلف القوانين، والأوامر، واللوائح، وتارة أخرى تميزت بالغموض، الذي احتاج إلى تدخل القضاء لرفع اللبس.

ولهذا تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب يشمل كل مطلب مرحلة من مراحل المنازعات الناشئة عن نوع من الأعمال سواء المادية، أو القانونية التي يتميز بها نظام الشهر العيني، وهي كما يلي:

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي.

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح.

جاء في المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 « يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن تقديم الشكاوي ضمن الآجال المذكورة، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة، الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور.

يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم، أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.»

من خلال المادة يمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين كما يلي:

- الفرع الأول: تلقي الاعتراضات وآجالها.
- الفرع الثاني: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي.

الفرع الأول: تلقي الاعتراضات وآجالها.

حماية للحقوق العينية المترتبة عن عملية المسح، وخاصة في حالة غياب أصحابها عن العملية المسحية، فإن المشرع أعطى لهم فرصة الاعتراض وفي آجال محددة⁽¹⁾، وهذا ما سوف نتعرض له في هذا الفرع.

¹- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 348.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

أولاً: تلقي الاعتراضات.

لقد جاء في المادة 10 من الرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976: « يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية، أن يحضروا في عين المكان، وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء».

وبالنظر إلى مضمون نص المادة نجد وجوب إلزامية الحضور عين المكان إجراء عملية المسح لكل مالك، أو ملاك وحائز، أو حائزين للحقوق العينية بعد إيداء الملاحظات من طرفهم، غير أنه أحيانا لا يتمكن أصحاب الحقوق من حضور أعمال المسح، وبالتالي حرمانهم من الإدلاء، أو التصريح بأملكهم، أو ملاحظاتهم.

لهذا رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا، وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية⁽¹⁾.

ونقصد بإيداع الوثائق المسحية المشتملة عن مخططات المسح، والوثائق الملحقة لها بمقر البلدية المعنية، أين يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها، وفق نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، وتقديم الشكاوي في الآجال المذكورة، إما كتابيا إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور⁽²⁾، وفقا لنص المادة 11 فقرة 02 من المرسوم 134/92.

ويكون موضوع الشكاوي إما:

- النزاع حول معالم الحدود.
- التغيير أو الخطأ في القياس لمساحة الوحدة العقارية الممسوحة.

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 75.

²- لياس بروك، المرجع السابق، ص 31.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وهذه هي حقيقة الشكاوي، والاعتراضات عكس ما هو متناول في بعض الدراسات والكتب، وقد وصل هذا المتناول حتى إلى لجنة البلدية لمسح الأراضي في دراستها لمضمون الشكاوي، أو الاعتراض.

ويشمل هذا العنصر القول بتقديم اعتراضات أثناء عملية المسح تنصب على حق الملكية، أو الحيازة لهذه الوحدة العقارية⁽¹⁾.

والدليل على القول الصحيح أن الاعتراضات تتعلق بالتنازع حول معالم الحدود، أو التغيير في المساحة للوحدة الممسوحة، وهو أيضا يمس بالحدود، سواء زيادة أو نقصان هو ما جاء في المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم « يعطى أجل قدره ثلاثة أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم...».

بمعنى الاعتراض يمس المخططات المسحية المعدة من طرف مصالح المسح⁽²⁾.

ثانيا: آجال الاعتراض

تم تحديده من خلال المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92، والمقدرة بمدة شهر.

« يودع مخطط مسح الأراضي الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن تقديم الشكاوي ضمن الآجال المذكورة...»⁽³⁾.

¹- لياس بروك، المرجع السابق، ص 31.

²- راجع: المادة 14 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

³- راجع: المادة 11 من المرجع نفسه .

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وحق الاعتراض لكل من له حق سواء كان حاضرا وبالغا، أو قاصرا، أو غائبا، أو مفقودا، أين يجوز للغير تقديم شكوي، أو اعتراضات بدلا عنهم في أجل شهر من إيداع الوثائق المسحية على مستوى مقر البلدية.

الفرع الثاني: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي.

إن من مهام لجنة المسح المنشأ بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، البت في جميع المنازعات، التي يتم تسويتها والتراضي وفقا للمادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، وهذا قبل إيداع المخططات، والوثائق المسحية أي أثناء أعمال المسح، وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوي، والمقدمة ضمن الآجال القانونية المحددة بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بمقر البلدية⁽¹⁾.

تقدم الشكاوي إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها، وإعطاء رأيها فيها، والتي تكون مسجلة في سجل المعارضات، والمرقمة حسب عدد النزاعات اعتمادا على تاريخ تسجيل الطلب، وتعرض من طرف كاتب اللجنة المتمثلة في مصلحة مسح الأراضي، كما تحاول التوفيق بين المتنازعين طبقا للمادة 12 من المرسوم 62/76، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين المتنازعين تحدد الحدود المؤقتة للعقارات، كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة، كما جاء في المادة 13 من المرسوم 62/76 « تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضعية الحالية للملكيات، ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع عليها».

فقد ينفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء، فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه، وذلك بتعيين خبير أو مهندس لتحديد معالم كل مالك، ويتم التنسيق مع مصالح مسح الأراضي لتثبيت هذا الاتفاق في رسم معالم حدود كل حائز على المخططات المسحية.

¹- راجع: المادة 09 من المرسوم 62/76 .

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وتكمل أهمية الصلح في:

- 1- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على القضاء، كون الحكم القضائي مهما كان صحيحا، فإنه لا يرضي أحد الطرفين .
- 2- الصلح يضع حدا للنزاع القائم⁽¹⁾.
- 3- الصلح يوفر مصاريف المحامين، أو التقاضي.
- 4- اللجوء للصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري، وأوفر وقتا.
- 5- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراءه عملا بالمادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي حالة فشل الصلح، أو المصالحة بين الطرفين من طرف لجنة المسح تمنح اللجنة مدة ثلاثة أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم، أو من أجل رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وهذا ما جاءت به المادة 14 من المرسوم 62/76⁽²⁾.

وهنا نميز أن المدة المحددة بـ 03 أشهر تشمل عمليتين، إما عملية التصالح، أو رفع دعوى قضائية.

فعملية التصالح يتوجه فيها الطرفين إلى مصالح المسح القائمة بالعملية على مستوى الإقليم لتحديد، وضبط معالم الحدود على المخططات المسحية، والوثائق المرقمة⁽³⁾.

¹- راجع: المادة 459 من القانون المدني الجزائري.

²- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 76 .

³- أنظر: التعليم رقم 16 في باب دراسة الإحتجاجات .

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

أما عن رفع دعوى قضائية، فهي تمتد من زمن المبادرة بالصلح إلى نهاية الآجال المحددة بـ 03 أشهر، وكمثال قد يرى الأطراف في ظرف الشهر الأول من المدة المحددة عدم وجود صلح، فعلى الأطراف هنا التوجه للقضاء.

غير أن الحقيقة عكس ذلك، فنرى أن أعضاء لجنة المسح للبلدية يقومون بتسجيلها باسم أحد الطرفين مع توجيه الطرف المعارض، أو من له مصلحة لرفع دعوى قضائية خلال 03 أشهر⁽¹⁾.

وهذا خطأ وهو قرار مخالف لنص المادة 14 المذكورة أعلاه.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت.

جاء في المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم «يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة العقارية، يكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص⁽²⁾.

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، ويبلغه إلى الأطراف.

ويكون للطرف المعارض مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ، الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة⁽³⁾.

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 77.

²- المرجع نفسه، ص 131.

³- المرجع نفسه، ص 131.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

تشهر الدعاوى القضائية، والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه».

من خلال ما جاء في المادة 15، نجد أنها بينت المنازعات المثارة بخصوص الترقيم المؤقت، وكيفية المصالحة بين أطراف النزاع، وهو ما نتطرق إليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: إثارة النزاع.

الفرع الثاني: محاولة الصلح الناجحة (المتمرة) اتفاق الأطراف.

الفرع الثالث: محاولة الصلح الفاشلة (بدون جدوى).

الفرع الأول: إثارة النزاع.

قد يحدث أثناء الترقيم المنصوص عليه في المادة 13 و 14 من المرسوم 63/76، العديد من الاحتجاجات والاعتراضات، يتم الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى السيد المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم أيضا، أو برسالة موصى عليها إلى الخصم.

ويقيد الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية «سجل المعارضات»⁽¹⁾، من طرف المعارض مع وصل الإشعار بالاستلام بالنسبة للطرف المعارض ضده.

والمشرع الجزائري منح المحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وتحرير محضر عن المصالحة، إلا أن إجراء المصالحة هذا لا يطبق إلا بتوافر شرطين هما⁽²⁾:

1- يجب أن تتعلق الاحتجاجات بالترقيعات المؤقتة فقط.

¹ - أنيسة بسكري، المرجع السابق، ص 46.

² - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 107.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

2- أن تسجل الاحتجاجات خلال الآجال المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76، أي خلال فترة 04 أشهر أو سنتين.

بعد تسجيل الاحتجاجات والاعتراضات يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا مع الإشعار بالاستلام، ثم توضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية.

بعد الاستدعاء الأول وعدم حضور الطرفين، يتم استدعائهم للمرة الثانية على أن تكون الفترة بين الاستدعاء الأول، والاستدعاء الثاني لا تقل عن 15 يوم،

للإشارة فإن المحافظ العقاري من الناحية العملية عند حضور الأطراف المتنازعة، وأثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات الآتية⁽¹⁾:

- 1- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
 - 2- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.
 - 3- على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية، التي توضح لهم طبيعة النزاع، والنتائج المترتبة عنه.
 - 4- تنبيه الأطراف من قبل المحافظ العقاري بالآثار المترتبة عن محضر الصلح.
- للإشارة المعارضة، أو الاحتجاج يدرس من طرف المحافظ العقاري من جانبه الشكلي طبقا للمادة 15 المذكورة.

ومضمونا من حيث تطابق المضمون، مع السندات المرفقة، وكذا اشتراط المصلحة في كل معترض أو محتج.

بعد نهاية جلسة الصلح يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجةين، إما تكون محاولات الصلح مثمرة، أو حكمها فاشلة، وهو الشيء الذي سنتطرق إليه في الفرع الثاني والثالث.

¹- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 108.

الفرع الثاني: محاولة الصلح الناجحة (مثمرة).

إذا خلصت محاولات الصلح إلى اتفاق يحرر المحافظ العقاري محضراً للصلح بدون فيه الاتفاق المتوصل إليه، لأن اتفاق الأطراف المدرج بمحضر الصلح له قوة التزام خاصة (التزام شخصي)، حيث تشهر العناصر المستخلصة، من هذا المحضر في السجل العقاري، بمعنى يدون على البطاقة العقارية⁽¹⁾.

ومحضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت للترقيم، إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية، وعليه يبقى الترقيم محافظ على طابعه، إلى غاية انتهاء آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليها بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وفي حالة ما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مصلحة مسح الأراضي، وهذا ما أشارت إليه التعليمات 16 المؤرخة في 24/05/1998.

ومن الناحية العملية، فعلى المحافظ العقاري، وبعد الانتهاء من الإجراءات السابقة أن يحول الملف الذي أجرى بشأنه محضر الصلح من ملف "معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات التالية⁽²⁾:

- 1- ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا لم ينتهي أجل السنتين.
- 2- ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر.
- 3- ملف ترقيم نهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت، أو في حالة ظهور وثائق، وسندات قانونية جديدة.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 109.

²- المرجع نفسه، ص 109.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

بهذه المناسبة يقوم العون المكلف بضبط السجلات على النحو التالي⁽¹⁾:

- 1- بالنسبة لسجل المعارضات: يسجل في خانة الملاحظات مراجع محضر الصلح وتاريخه، ويضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة المعنية.
- 2- بالنسبة لسجل ترقيم العقارات الممسوحة: يسجل بالعمود الخاص بالردود المتعلقة بمعالجة المعارضة مراجع محضر الصلح وتاريخه.

الفرع الثالث: محاولة الصلح الفاشلة.

إذا باءت محاولات الصلح بين الأطراف بالفشل، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة، ويجب عليه أن يشهر الدعوى القضائية، ويبلغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة، لأنه في حالة عدم شهر الدعوى خلال الآجال القانونية تعتبر المعارضة كأنها لم تكن أصلاً، وهنا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير، أما في حالة إشهار الدعوى القضائية وتبليغها للمحافظ العقاري في الآجال يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف "قضايا المنازعات"، وينتظر صدور حكم قضائي نهائي⁽²⁾.

بعد صدور حكم أو قرار قضائي، يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى ملف الترقيم المؤقت، أو ملف الترقيم النهائي حسب الحالة:

- 1- ملف الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين، إذا لم تنتهي آجال الترقيم المؤقت وقت صدور الحكم، أو القرار القضائي النهائي.
- 2- ملف الترقيم النهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت، أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة.

¹ - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 109.

² - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 68.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ملاحظة: في حالة عدم حضور الأطراف المتنازعة بعد الإستدعائين، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم جدوى المعارضة، ويبلغه للأطراف.

المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي.

ورد في المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم «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⁽¹⁾».

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي».

وعليه من خلال المادة يترتب عن الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري، وتسليمه إلى المالك، أو الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 ، وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

وعلى الرغم أن مبادئ نظام السجل العيني (الإشهار العيني)، تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي، دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي مدة 15 سنة⁽²⁾، وبذلك قلل المشرع من قوة نظام الشهر العيني.

¹- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول لسنة 2004، ص 22.

²- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة لسنة 2007، ص 155.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ويتم الطعن في الدفتر العقاري، بإتباع إجراءات الطعن، بإلغاء هذه القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها (الدفتر عبارة عن قرار إداري).

وترفع الدعوى الإدارية، بإتباع إجراءات إلغاء القرار الإداري، والتي سوف نتناولها بشيء من التوضيح في المبحث الثاني.

إن الطعن في الترقيم النهائي يعني الإلغاء للدفتر العقاري، وهذا يسوقنا للحدوث عن القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني، وبالتالي القوة الثبوتية للدفتر العقاري، من حيث مطلق أم النسبي، خاصة وأن النظام العيني له القوة الثبوتية المطلقة، وهو ما سنتناوله في الفرعين الآتيين:

- الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة.

- الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية.

الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري.

يقول أنصار هذا الاتجاه بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ودليلهم ما جاء في المادة 33 من الأمر 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، والتي تنص على: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية، ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية»⁽¹⁾.

¹- أمين حامدي، المرجع السابق، ص 70.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

فالدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتماداً على وثائق المسح، ويكون هذا الدفتر العقاري في المستقبل الدليل الوحيد، والقاطع في إثبات الملكية العقارية⁽¹⁾.

وتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري يشكل سند ملكية⁽²⁾.

ويعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري، والمتمثلة في إجراءات المسح المعقدة، والتي تنتج عنها تطهير العقار، مما قد ينقله من أعباء وحقوق الغير فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلاف لما يحتويه الدفتر العقاري والهدف من عملية مسح الأراضي العام، هو اسباغ الحجية المطلقة، وهذا من أجل تسهيل تداول العقار، وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية، وعدم التلاعب بها فهذا السند يعتبر حاسماً للملكية العقارية.

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية.

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن الدفتر العقاري له قوة ثبوتية نسبية، وليس مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك منحى التقليل من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني، وجعل استثناءً على هذا المبدأ، حيث مكن الأشخاص من الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء، حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وهو ما تضمنته المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم⁽³⁾.

¹- أمين حامدي، المرجع السابق، ص 70.

²- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2010، ص 55.

³- أمين حامدي، المرجع السابق، ص 71.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ويقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن: « للتسجيل مفعول آني، وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري»⁽¹⁾.

ويضيف قوله ليؤكد: « إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر، وهو وجوب تأمين العدالة، بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق، إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن يكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها»⁽²⁾.

من خلال الآراء السابقة بخصوص القوة الثبوتية للدفتر العقاري، من حيث مطلقة أو نسبية فنلاحظ أن أصحاب الرأي الأول (المطلقة) اعتمدوا أدلة أقل وضوحا من أصحاب الرأي الثاني (النسبية)، الذين كانوا أكثر وضوحا وقوة، من حيث النصوص القانونية والمبادئ العامة للقانون، حيث بالتدقيق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد والتدقيق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية بتمام العملية على مستوى المحافظة العقارية، فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى نسبة كبيرة في التحقيقات في الحياة غالبا ما تعتمد على تصريحات الأفراد وشهادة الشهود⁽³⁾.

ونرى أن المشرع الجزائري اعتبر أن الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه أخذ بالحجية النسبية للقوة الثبوتية له، وذلك من خلال المادة 16 من المرسوم 63/76، وكون عملية التحقيق أثناء عملية المسح وفي غياب سند ملكية تتم على أساس الحياة بتصريح الأفراد وشهادة الشهود، فالعدالة في تباين من القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، فقد أخذت في حالات بالقوة الثبوتية المطلقة، وذلك في قرارها رقم 259635 الصادر في 2002/03/06، أين قضت

¹ - أمين حامدي، المرجع السابق، ص 71.

² - المرجع نفسه، ص 71.

³ - المرجع نفسه، ص 71.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وفي حالات بالقوة الثبوتية النسبية وذلك في قرارها: ملف رقم 423832 الصادر في 16/07/2008، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي القاضي بإثبات حق الملكية الخصم على أساس التقادم المكسب، رغم استظهار الخصم الدفتر العقاري⁽¹⁾.

¹ - محمد مصطفى زرياني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 لسنة 2011، ص 83.

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي (العادي والإداري) للفصل في

المنازعات

تجتهد الدولة فيما يخص تنظيمها القضائي في البحث عن أفضل السبل، وأحسن الأساليب لضبط قواعد اختصاص هيئاتها القضائية، لذلك نجدتها تختلف في الأدوات المعتمدة لرسم حدود كل جهة قضائية، وتزيد شدة التباين في الأساليب المعتمدة عند الدول التي أخذت من الازدواجية سبيلا في التنظيم القضائي، حيث تختلف هذه الأخيرة في أسلوب توزيع الاختصاص بين القضائين العادي والإداري، ويتراوح هذا الاختلاف والتباين بين أساليب ثلاث:

- 1- أسلوب يقوم على تعداد المشرع، وحصره للموضوعات التي تتدرج ضمن اختصاص كل جهة قضائية، وبشكل لا يدع مجالا للتنازع، أو التضارب في الاختصاص بين جهتي القضاء العادية والإدارية.
- 2- أسلوب يصطلح عليه فقها بأسلوب تحديد الاختصاص على سبيل الحصر ومؤاده أن يقوم المشرع بضبط، وتحديد اختصاص إحدى جهتي القضاء بصفة حصرية، والتي غالبا ما تكون جهة القضاء الإداري، بأن يورد المشرع صراحة المسائل التي تتدرج ضمن اختصاصه تاركا عداها لاختصاص الجهة القضائية الأخرى العادية، هذا الأسلوب تنتهجه الدولة، التي تتبنى القضاء الإداري.
- 3- أسلوب ثالث يقتصر فيه المشرع على وضع قاعدة عامة يتحدد بناءً عليها اختصاص كل جهة قضائية، وينحصر دور المشرع بتحديد الحالات الاستثنائية التي تقلت من رقابة هذا النوع من القضاء، أو ذلك استثناءً من المعيار العام المعمول به.

وقد اعتمد المشرع الجزائري في ضبط قواعد توزيع الاختصاص القضائي أسلوب المعيار العام، إذ ضبط قواعد الاختصاص الوظيفي استثناء المعيار عام، وهو

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المعيار العضوي⁽¹⁾، والذي شكل قاعدة عامة مرجعية، تم بمقتضاها بيان ما يعد منازعة إدارية، وجرى على أساسها توزيع الاختصاص القضائي.

ونظرا لعدم كفاية هذا المعيار لأداء هذا الدور ولتحقيق التوازن المطلوب في قواعد الاختصاص بين القضاء في ظل ازدواجية القضاء المنتهجة، فقد أنشأت وبمقتضى الدستور آلية علاجية تتاطب بها مهمة فض تنازع الاختصاص بين جهتي القضاء في حال حدوثه، وهي محكمة التنازع.

وعليه نتناول هذا البحث في أربعة مطالب:

- **المطلب الأول: مجالات الاختصاص القضائي للقضاء الإداري والعادي في**

الجزائر.

المطلب الثاني: دعوى الحيابة في اختصاص القضاء العادي

المطلب الثالث: دعوتنا الإلغاء والرجوع في القضاء الإداري.

المطلب الرابع: تنازع الاختصاص والجهة المخولة لحل التنازع القائم.

المطلب الأول: مجالات الاختصاص القضائي للقضاء الإداري والعادي في الجزائر.

نتناول هذا المطلب في فرعين، من حيث مجالات اختصاص كل نوع من القضاء.

الفرع الأول: مجالات اختصاص القضاء الإداري في الجزائر.

يقصد من تعيين ميدان النزاع الإداري ضبط طبيعة النزاعات، التي تندرج ضمن اختصاص الهيئات القضائية الإدارية للنظر فيها، وليس معنى تشعب الاختصاص أو

¹ حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر لسنة 2005، ص

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

تعدّه وجود خلل في المنظومة القضائية، أو قصور في تنظيمها، فمهما كان وضوح النظريات أو النصوص القانونية، التي تضبط توزيع الاختصاص، فقد تنشأ حالات غير منتظرة ونزاعات معقدة ومختلفة، في حدود المناطق القضائية، وتكون المشاكل المطروحة عمليا أكثر تشعبا من التراكيب الفكرية، حتى ولو كانت التراكيب حسنة النموذج.

ويطرح نظام ازدواجية القضاء ضرورة توزيع الاختصاص بين القضائين الإداري والعادي، ولهذا الغرض يستعمل المشرع، وكذلك القضاء مجموعة من المعايير لتحديد مجال اختصاص القضاء الإداري⁽¹⁾.

ولمسألة تحديد المعيار الواجب الإلتباع، والتطبيق لتمييز اختصاص جهات القضاء الإداري عن اختصاص جهات القضاء العادي أهمية بالغة، من حيث أن تحديد جهة الاختصاص القضائي بالمنازعة الإدارية يسهم في تسيير سبل التقاضي على القاضي والمتقاضي على السواء، كما يسهل من مهمة التعرف على طبيعة قواعد القانون الواجب إلتباعها في تحريك الدعاوي والطعون القضائية، لهذا ولتحديد نطاق اختصاص القضاء الإداري، وذلك من خلال تحديد الأساس المعتمد بالتطرق إلى⁽²⁾:

أولاً: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري.

ثانياً: المعيار المادي كمعيار استثنائي تكميلي لاختصاص القضاء الإداري.

أولاً: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري.

لقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديده لماهية النزاع الإداري، وفي إسناد الاختصاص لجهات القضاء الإداري على المعيار العضوي مخالفاً بذلك المشرع

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، تنظيم إختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة 2011، ص 275.

² - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية "دراسة تحليلية نقدية ومقارنة" دار الهدى، لسنة 2014، ص 68.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشرح الجزائري

الفرنسي الذي أخذ بالمعيار المادي، إذ تكفل المشرع الجزائري ببيان القواعد، التي تتحدد انطلاقاً منها توزيع الاختصاص تاركاً للقاضي مهمة التطبيق.

I - مدلول المعيار العضوي وتقديره:

يظهر مدلول المعيار العضوي، من خلال النصوص القانونية المتمثلة في المواد 800 و 801 من ق.إ.م.إ. والمادة 09 من القانون العضوي 01/98⁽¹⁾.

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 على ما يلي: « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل لاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها»

وتنص المادة 801 من ق.إ.م.إ.: « تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، والدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:
 - الولاية والمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية.
 - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
 - المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
- 2- دعاوى القضاء الكامل.
- 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.»

كما جاء في نص المادة 09 من القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله « يفصل مجلس الدولة ابتدائياً ونهائياً في:

¹- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 326، 327.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 1- الطعون بالإلغاء ضد القرارات التنظيمية، أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، والهيئات العمومية الوطنية، والمنظمات المهنية الوطنية.
- 2- الطعون الخاصة بالتفسير، ومدى مشروعية القرارات، التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة.»

وبالرجوع لنصوص القانون السالفة الذكر، نخلص إلى أن المشرع، قد أخذ بمعيار بسيط في تحديد نطاق اختصاص القضاء الإداري، وهو المعيار العضوي، حيث ركز على صفة أطراف النزاع في تحديده لطبيعة النزاع بصرف النظر عن طبيعة النشاط إذ لا يكون النزاع إداريا ولا ينعقد الاختصاص لجهات القضاء الإداري، إلا إذا كان أحد أطرافه أحد الأشخاص العامة المذكورة في النصوص السالفة ذكرها، وهو نفس الشيء الذي استقر عليه المشرع سابقا في نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى⁽¹⁾.

يتميز المعيار العضوي في تحديد نطاق الاختصاص بعدة مزايا نوجزها⁽²⁾:

- 1- معيار يتسم بالبساطة والسهولة كونه يعتمد على صفة أطراف المنازعة عكس المعايير الأخرى، التي تعتمد على طبيعة المنازعة، والتي تتسم بالتعقيد والغموض.
- 2- العمل بهذا المعيار يقلل من احتمالات الاصطدام، والتنازع في الاختصاص بين جهات القضاء الإداري، والعادي.
- 3- يمكن للمتقاضين انطلاقا من هذا المعيار تحديد مجال اختصاص القاضي الإداري بصفة مستقلة، بحيث يكفي أن يكون خصمه أحد الأشخاص العامة الوارد في النصوص القانونية لتوجيه دعواه أمام القضاء الإداري، وهو ما يجنبه مشقة البحث عن قاضيه المختص لطلب حقوقه واستردادها.

¹- لحسن بن الشيخ آث ملويا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دراسة قانونية تفسيرية"، دار هومة، الجزائر لسنة 2012، ص 36.

²- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الإختصاص، الطبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 2009، ص 09.

II - مجالات تطبيق المعيار العضوي:

المشرع الجزائري بأخذه بالمعيار العضوي، ويشترط لاختصاص القضاء الإداري، أن يكون أحد أطراف النزاع شخصا إداريا عاما، ولتحديد مجالات وأطر تطبيق المعيار العضوي يقتضي تحديد المقصود بالدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات صفة الإدارية⁽¹⁾.

1- **الدولة:** يقصد بها المفهوم الضيق للدولة، والمتمثل في السلطة المركزية وليس المفهوم الواسع للدولة، الذي يشمل تفاعل المفاهيم الثلاثة المتمثلة في الشعب، السلطة، الإقليم⁽²⁾.

وتتمثل السلطات الإدارية المركزية في رئاسة الجمهورية، الوزارة الأولى (الوزير الأول)، والوزارات، الهيئات العمومية الوطنية.

2- **الولاية:** هي الجماعة الإقليمية الأولى وأحد التطبيقات العملية للامركزية الإقليمية، والدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة، وهي فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة، وتساهم في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية، وحماية البيئة، وهي شخص معنوي مستقل يتشكل من هئتين هما: جهاز المداولة والمتمثل في المجلس الشعبي الولائي ولجانه، وجهاز التنفيذ المتمثل في الوالي⁽³⁾.

3- **البلدية:** هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة والقاعدة للامركزية الإقليمية والإطار الفعلي لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، وهي هيئة إدارية

¹- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 11، 12.

²- المرجع نفسه، ص 12.

³- راجع: المواد 01 و 02 و 03 من قانون الولاية رقم 12 / 07 المؤرخ في 12/02/21 جريدة رسمية رقم 29، مؤرخة في 2012/02/29 .

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

مستقلة ويظهر استقلالها في تمتعها بالشخصية المعنوية، وفي ممارستها لصلاحياتها بحرية في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون⁽¹⁾.

وتتكون من الأجهزة الآتية:

- جهاز المداولة والمتمثل في المجلس الشعبي البلدي، ولجانه الدائمة والمؤقتة.
- جهاز التنفيذ ويتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- إدارة البلدية وتتكون أساسا من الأمين العام للبلدية بوصفه المنسق، والمسير الإداري لمصالح البلدية.
- 4- **المؤسسات العامة الإدارية:** يقصد بها أشخاص عامة تتمتع بالشخصية المعنوية تنشأها الدولة لإدارة المرافق عامة متخصصة، فتمنحها استغلالا محدود وذمة مالية مستقلة، ويكون لها حق التقاضي، وتنقسم إلى 05 أصناف تتمثل في⁽²⁾:
 - المؤسسات العامة الإدارية.
 - المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري.
 - المؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي، والتكنولوجي.
 - المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي الثقافي، والمهني.

تبقى المؤسسات العمومية الإدارية من أبرز تلك المؤسسات وتعرف على أنها تنظيم إداري يقوم بإدارة أموال الدولة بصورة غير مباشرة وفقا للأهداف التي يحددها التنظيم القانوني، وذلك تحت رقابة الدولة⁽³⁾ وبمعنى أدق هي: تلك المؤسسات التي تمارس نشاط ذو طبيعة إدارية محضة، وتتخذها الدولة والجماعات الإقليمية كوسيلة لإدارة مرافقها العمومية الإدارية، وتتمتع بالشخصية المعنوية وتخضع أنشطتها لأحكام

¹ - راجع: المواد 01، 02، 03 من قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، جريدة رسمية رقم 37 المؤرخة في 2011/07/03.

² - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، مجلس الدولة، دار العلوم، عنابة لسنة 2004، ص 41.

³ - عيسى رياض، النظام القانوني للمؤسسة العامة الاشتراكية في الجزائر، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 1987، ص 05.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

القانون الإداري، كما ينظر منازعاتها القانون الإداري، ويصنف عمالها على أنهم موظفون عموميون، كما تعد قراراتها قرارات إدارية، وتخضع في عقودها لقانون الصفقات العمومية، وتحظى أموالها بالحماية القانونية، التي فرضها التشريع على اعتبارها أنها أموالاً عامة⁽¹⁾.

وبالرجوع لنص المادة 800 من ق. إ. م. إ.، نجد أن المشرع أخرج منازعات المؤسسات العمومية ذات الصفة التجارية، والصناعية، والاقتصادية من دائرة اختصاص القضاء الإداري، وأبقى ما عدا المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

III- الاستثناءات المقررة على المعيار العضوي:

إن المشرع الجزائري فوض وضيق من اختصاصات القضاء الإداري وحول ما كان يفترض أن يكون منازعة إدارية وفقاً للمعيار العضوي إلى مجرد نزاع للإدارة يختص بالبت فيه القاضي العادي، وذلك للاعتبارات، ومبررات عدة وتتجلى هذه الاستثناءات في:

1- الاستثناءات المقررة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك في المادة 802 منه والمتمثلة في: مخالفة الطرق سواء طرق برية أو حديدية + المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات، أو البلديات، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية⁽²⁾.

2- الاستثناءات المقررة بحكم الاجتهاد القضائي وتشمل⁽³⁾:

- الطعن في العقود التوثيقية بين الخواص من طرف الإدارة العامة (قرار مجلس الدولة) رقم 013673 المؤرخ في 2005/02/01، في قضية بين (ع.م) والمجلس الشعبي البلدي لبلدية السحولة.

¹ - عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 2012، ص 230.

² - عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 124.

³ - المرجع نفسه، ص 157.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- الدفع بعدم المشروعية أمام المحاكم الجزائرية» الدفع بعدم مشروعية الأعمال الإدارية، أو بغموضها، فيتطلب ذلك توقف المحاكم الجزائرية بالنظر في الدعوى وبإحالتها على القاضي الإداري المختص، غير أن القضاء قد قرر استثناءات على هذه القاعدة وترك اختصاص الفصل لمشروعية القرار التنظيمي للمحاكم الجزائرية، ومن المبررات لذلك:
- المصلحة العملية التي تتماشى مع نية المشرع في تبسيط إجراءات المنازعات، وتقريب القضاء من المتقاضين.
- تمتع القاضي الجزائري بشمولية الاختصاص القضائي (قاضي الدعوى الرئيسية والفرعية) (1).
- ألا تتعثر فعالية وسرعة القمع الجزائري بسبب القضايا السبقية الحكم، والتي قد تؤثر بطول الحكم فيها، فتعود الفائدة على المذنب.
- أعمال السيادة.

ثانيا: المعيار المادي كمعيار استثنائي لاختصاص القضاء الإداري.

لأن المعيار العضوي غير كاف لضبط قواعد الاختصاص القضائي الإداري ولتحديد النزاع الإداري، ونظرا لنسبيته وعدم شموليته، فقد استعان المشرع والقاضي الجزائري بالمعيار المادي، وهو المعيار الذي وسع من خلاله نطاق اختصاص القاضي الإداري، بجعله ليس مجرد قاضي للإدارة فحسب، بل قاضي للنشاط الإداري ككل ويركز هذا المعيار على طبيعة النشاط وموضوعه (2) (مرفق عام)، أو على الصلاحيات التي يتمتع بها أحد أطراف النزاع (سلطة عامة)، بصرف النظر عن صفة القائم بها.

معناه أن المعيار المادي يتكون من عنصرين أساسيين هما (3):

¹- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2008، ص 123.

²- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 279.

³- عطاء الله بوحמידة، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل وإختصاص، دار هومة، الجزائر لسنة 2011، ص

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- المشاركة في تسيير مرفق عمومي، بهدف تحقيق مصلحة عامة، وهو ما يصطلح عليه فقها بمعيار المرفق العام، أو المرفق الموضوعي لتركيزه على موضوع النشاط.

- استعمال امتيازات السلطة العمومية، وهو ما يصطلح عليه بمعيار السلطة العامة، أو بالمعيار الشكلي لتركيزه على شكل النشاط ومظهره السلطوي.

وعليه فكلما احتوى نشاط إداري ما احد من العنصرين المذكورين عدا النزاع في حال حدوث نزاع إداري، مهما كان أطرافه وانعقد الاختصاص فيه للقاضي الإداري عملاً بالمعيار المادي.

مزايا المعيار المادي:

- 1- العمل بالمعيار المادي يعني بعث نوع من المرونة في اختصاص القاضي الإداري، ما يعني تحريره من كل قيود القواعد، والنصوص التي يفرضها المعيار العضوي فبمقدور القاضي الإداري توسيع، أو تقليص مجال اختصاصه.
- 2- تماشي العمل بالمعيار المادي مع خاصية الدور الإنشائي، والإبداعي للقاضي الإداري، وإذ يعطيه قدراً كبيراً من الحرية للاجتهاد على خلاف المعيار العضوي الذي يجعل من القاضي مقيداً بنصوص القانون⁽¹⁾.

وكأمثلة لتطبيق المعيار المادي من خلال القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية رقم 01/88 وذلك في مواد 55 و 56، حيث رغم الصفة التجارية، التي تتصف بها هذه المؤسسات، ما يعني بالضرورة اختصاص القضاء العادي، بالنظر في منازعاتها عملاً بالمعيار العضوي، إلا أن المشرع قد أقر إخضاع بعض منازعاتها

¹- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 278.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

للقضاء الإداري، مما يؤكد تخليه عن العمل بالمعيار العضوي في هذا النوع من المنازعات والتوجه للعمل بالمعيار المادي كآلية لضبط قواعد الاختصاص القضائي⁽¹⁾.

المادة 55: « عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة، أو جزء من الأملاك العامة، وفي هذا الإطار يتم التسيير طبقا لعقد إداري للامتياز، ودفتر الشروط العامة، وتكون المنازعة المتعلقة بملحقات أملاك الدولة من طبيعة إدارية».

المادة 56: « عندما تكون المؤسسات العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة تسلم، بموجب ذلك وباسم الدولة ولحسابها ترخيصات وعقود إدارية أخرى، فإن كفاءات وشروط ممارسة هذه الصلاحيات، وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة الخاصة بها تكون منها موضوع نظام مصلحة يعد طبقا للتشريع، والتنظيم المعمول به تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة».

الفرع الثاني: مجالات اختصاص القضاء العادي في الجزائر.

لتحديد أسلوب توزيع الاختصاص بين القضائين العادي والإداري، فقد اعتمد المشرع على أسلوب من بين الثلاث أساليب، التي تم الإشارة إليها سابقا، ويتمثل هذا الأسلوب في قيام المشرع بضبط، وتحديد اختصاص إحدى جهتي القضاء بصفة حصرية، والتي غالبا ما تكون جهة القضاء الإداري بأن يورد صراحة المسائل، التي تدرج ضمن اختصاصه تاركا عداها لاختصاص الجهة القضائية الأخرى (العادي).

وهو الشيء الذي انتهجه المشرع الجزائري، أين ضبط وحدد اختصاص القضاء الإداري، وما بقي فيعد من اختصاص القضاء العادي⁽²⁾.

¹ - جازية صاش، نظام مجلس الدولة في القضاء الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2008، ص 172.

² - عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ولا يتم توزيع الاختصاص بين القضائين، إلا بتحديد المعايير والمتمثلة أساسا في المعيار العضوي، والمعيار المادي، حيث تم تحديد اختصاص القضاء الإداري، وفقا للمعيار العضوي كأصل عام واستثناء المعيار المادي⁽¹⁾.

أما تحديد الاختصاص للقضاء العادي، فيكون وفقا للمعيار المادي، فالمعيار المادي ينظر إلى طبيعة النشاط أين تظهر الأطراف المتنازعة على قدم المساواة⁽²⁾. ولهذا سوف نتطرق في الاختصاص القضاء العادي إلى: النوعي والإقليمي.

أولا: الاختصاص النوعي للجهات القضائية العادية.

وتتمثل في الجهات القضائية العادية وهي: المحاكم، والمجالس القضائية، والمحكمة العليا.

I- المحكمة: المشرع الجزائري بسط التنظيم القضائي، بجعل المحكمة ذات الاختصاص العام في نظر كل نزاع ماعدا ما استثناءه بنص صريح فالمادة 32 من ق. إ. م. إ. « المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام، ويمكن أيضا أن تتشكل من أقطاب... »⁽³⁾.

1- الاختصاص الابتدائي: تختص المحاكم الابتدائية في جميع القضايا المدنية والتجارية، والبحرية، والاجتماعية، والعقارية، وقضايا شؤون الأسرة، وتختص ببعض القضايا، أو الدعاوى التي تكون الدولة، أو الولاية، أو البلدية طرفا فيها «الاستثناءات في القضاء الإداري».

حسب نص المادة 802 من ق. إ. م. إ. + م 32 فقرة 02

¹ - عطاء الله بوحמידة، المرجع السابق، ص 43، 44 .

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 250.

³ - عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

2- الاختصاص الابتدائي والنهائي: نصت المادة 33 من ق.إ.م.إ: «تفصل المحكمة بحكم في أول وآخر درجة في الدعوى، التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار (200.000 دج)، إذا كانت قيمة الطلبات المقدمة من المدعي لا تتجاوز مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج)، تفصل المحكمة بحكم في أول وآخر درجة، حتى ولو كانت قيمة الطلبات المقابلة، أو المقاصة القضائية تتجاوز هذه القيمة وتفصل في جميع الدعاوى الأخرى بأحكام قابلة للاستئناف».

أي العبرة في تقدير الطلب (طلبات الخصوم لا بما يحكم به القاضي) والعبرة بالطلبات الختامية إذا عدلت الطلبات الأصلية.

II- المجالس القضائية:

1- اختصاصها كجهة استئناف: هي الجهات القضائية التي تمثل الدرجة الثانية في التقاضي بالنظر عن المحاكم الصادرة عن المحاكم الابتدائية⁽¹⁾، وهو ما جاءت به المادة 34 من ق.إ.م.إ.

3- اختصاصها في تنازع الاختصاص والرد: هذا الاختصاص نصت عليه المادة 35 من ق.إ.م.إ: «يختص المجلس القضائي بالفصل في الطلبات المتعلقة بتنازع الاختصاص بين القضاة، إذا كان النزاع متعلقا بجهتين قضائيتين واقعتين في دائرة اختصاصه، كذلك في طلبات الرد المدفوعة ضد قضاة المحاكم التابعة لدائرة اختصاصه»⁽²⁾.

III- المحكمة العليا:

- اختصاصها أصبح مقصور على البت في طعون بالنقض ضد القرارات، والأحكام النهائية، وتشمل بذلك⁽³⁾:

- 1- الطعون بالنقض في الأحكام النهائية الصادرة عن المجالس القضائية.
- 2- الطعون بالنقض في الأحكام الابتدائية النهائية الصادرة عن المحاكم.

¹ - عطاء الله بوحميذة، المرجع السابق، ص 41 .

² - المرجع نفسه، ص 38، 39.

³ - راجع: المادة 35 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 3- الطعن بالنقض ضد أحكام محاكم الجنايات.
 - 4- الطعن بالنقض ضد قرارات غرفة الاتهام.
 - 5- الطعون بالنقض ضد أحكام المحاكم العسكرية.
 - 6- الطعن الخاص لمصلحة القانون الذي يقدمه النائب العام لدى المحكمة العليا.
- تختص في المسائل المتعلقة بالجهات القضائية، والقضاة وتتمثل في:
- 1- تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية لا تعلوها جهة قضائية مشتركة غير المحكمة العليا.
 - 2- طلب تنحي المحكمة لشبهات مشروعة، سواء بطلبها أو بطلب الخصوم.
 - 3- تنحي المحكمة عن نظر الدعوى لداعي الأمن العمومي، وطلب إحالة الدعوى للسبب نفسه.
 - 4- طلب رد أحد قضاة المجلس.
 - 5- طلب رد أحد قضاة المحكمة العليا.

ثانيا: الاختصاص المحلي (الإقليمي) للقضاء العادي.

ومعناه الإطار الإقليمي الذي يحدده المشرع، والذي تمارس المحكمة اختصاصها القضائي ضمن حدوده، وأن لا تتجاوزه، وإلا عد اعتداء على اختصاص جهة قضائية أخرى.

تظهر أهمية الاختصاص المحلي في تحديد المحكمة المختصة من بين الدرجة الواحدة في نظر الدعوى المرفوعة⁽¹⁾.

– القاعدة العامة في الاختصاص المحلي: نص المشرع على قاعدة عامة في الاختصاص المحلي مفادها اختصاص محكمة موطن المدعي عليه كمبدأ عام، وذلك في جميع الدعاوى التي لم ينص فيها اختصاص محلي، وهو الشيء الذي ورد في المادة 37 من ق.إ.م.إ⁽²⁾.

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 252.

²- راجع: المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- يقصد بالموطن المحل حسب ما ورد في المادة 37، أين يتواجد السكن الرئيسي للشخص ويعتبر المكان الذي يمارس فيه الشخص تجارة أو حرفة (م 37 ق مدني).
- موطن القاصر، المحجور عليه، المفقود والغائب هو موطن من ينوب عنهم قانوناً (م 38 ق مدني).
- **الاستثناء:** حالة عدم وجود موطن للمدعي عليه في الجزائر، فهنا المدعي يستطيع أن يرفع دعواه أمام أي محكمة.
- **الاستثناءات عن القاعدة العامة:** أوردتها المواد 38 و 39 و 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سواء لتعدد المدعي عليهم، أو تعلق الأمر ببعض المواد⁽¹⁾.

المطلب الثاني: دعوى الحيازة في اختصاص القضاء العادي.

تقوم أثناء عملية المسح أو أثناء الإيداع للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية (مرحلة الترقيم المؤقت) منازعات بين المالك أو المجاورين، سواء تعلق الأمر بمعالم الحدود، أو بالحيازة للعقار، سواء بسند رسمي، أو بدون سند، هذه المنازعات أو الاعتراضات، والتي في الأصل سبق طرحها على لجنة المسح للبلدية، ولم يتم التوصل إلى حل ودي، فكان مصيرها القضاء ويختص القضاء العادي بالنظر فيها.

لهذا سوف نتطرق إلى المنازعات الناشئة أثناء عمليات المسح، وكذا المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة أثناء عمليات المسح.

يتم تقديم الاعتراضات والشكاوي، أما لجنة البلدية لمسح الأراضي للدراسة والفصل فيها، وذلك من طرف المواطنين الذين يرون حقوقهم قد هدرت، وبعد الإيداع للوثائق المسحية على مستوى مقر البلدية لمدة شهر، طبقاً للمادة 11 من المرسوم 92/134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، والتي يتم البت

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 253.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

فيها، وذلك بالاتفاق بين الطرفين وترسيم ما تم الاتفاق عليه في قرار مؤيد بأغلبية أعضاء اللجنة، أو يعطى أجل 03 أشهر للأطراف بخصوص الأجزاء المتنازع عليها، وذلك بالاتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

وبهذا وفي حالة عدم الاتفاق على معالم الحدود خلال المدة القانونية المشار إليها ترفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي، ويكون أساس موضوعها إثبات الحيابة والملكية، وما يترتب عنهما من حقوق عينية طبقاً للمادة 512 من ق.إ.م.إ⁽²⁾.

وهنا نأخذ بالحيابة كدعوى قضائية امتثالا لأمرين الأول: عملية المسح أساسها الحيابة، فالعون يحقق في حيابة الأطراف الظاهرة على الوحدة العقارية، سواء بسند أو بدون سند طبقاً للتعليمية 16 المؤرخة في 24/05/1998، الأمر الثاني: الأخذ بالقاعدة العامة كل مالك فهو حائز وليس كل حائز مالك فهنا الحيابة مرتين: مالك حائز وحائز غير مالك وهي أصل الملكية مع مرور الزمن⁽³⁾، وذلك إما لعدم توافر المدة القانونية للملكية (التقادم المكسب مثلاً 15 سنة)، أو كل حق انتفاع أو استغلال للعقار عائد للدولة (مستثمرة فلاحية)، ومع مرور الزمن تصدر قوانين تؤدي إلى الملكية، وغيرها من الحالات، ولهذا لا بد من إثارة دعوى الحيابة، من حيث التطرق إلى الحيابة، عناصرها، شروطها، شروط رفع الدعوى.

أولاً: معنى الحيابة:

الحيابة هي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص، سيطرة مادية على حق عيني أو حق شخصي، سواء كان الحائز صاحب هذا الحق أو لم يكن⁽⁴⁾.

¹ راجع: المادة 14 من المرسوم رقم 92/134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 76، 77.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2000، ص 30.

⁴ -رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الأرابطة، الطبعة 2004، ص

ثانيا: عناصرها:

تتكون الحيازة من عنصرين، ولا تصح بدونهما وهما: المادي والمعنوي.

1- **العنصر المادي:** يقصد به السيطرة الفعلية على الحق محل الحيازة، وإذا كان هذا المحل هو حق ملكية عقارية، فإن السيطرة الفعلية تكون بمباشرة أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق، بمعنى آخر يقوم بجميع الأعمال التي يقوم بها مالك العقار أي الاستغلال، والاستعمال، والتصرف⁽¹⁾.

وقد تكون السيطرة المادية من قبل الحائز نفسه، أو عن طريق وسيط يباشرها باسم الحائز، على أن يكون متصلا به اتصالا يلزمه الائتثار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.

إذا حال مانع مؤقت دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق، فإن الحيازة لا تزول إلا إذا استمر هذا المانع سنة كاملة، وكان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو علمه.

2- **العنصر المعنوي:** وهو القصد أي أن يتصل في نية الحائز أنه يباشر الأعمال المادية بقصد استعمال الحق الذي يريد حيازته، ويجب أن يوجد عنصر القصد لدى الحائز شخصيا⁽²⁾، إلا إذا كان عدم التمييز، يمارس الحيازة عن طريق من ينوب عنه.

وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يأتيها الشخص على أنها مجرد رخصة، أو بسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح، وكذلك إذا اقترنت الحيازة بعيب من هذه العيوب: الإكراه، الإخفاء، اللبس، فإنه لا يكون لها أثر اتجاه من قع عليه

¹ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، لسنة 2010، ص 60.

² - العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة لسنة 2016، ص 390.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الإكراه، أو أخفيت عنه الحيازة، أو ألتبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه العيوب⁽¹⁾.

غير أن المشرع أورد استثناء على شرط العنصر المعنوي، يتمثل في الإقرار بحيازة المستأجر، وحمائتها بجميع أنواع دعاوى الحيازة، رغم أن حيازته (المستأجر)، تقتصر على القيام بالأعمال المادية، دون توفر شرط القصد، لأنه يحوز لحساب غيره⁽²⁾.

ثالثاً: شروط الحيازة:

إلى جانب استقاء الحيازة لركنيها المادي والمعنوي، يجب على ذلك أن تتوفر على شروط صحتها بحيث يجب أن تكون الحيازة: مستمرة، هادئة، علنية⁽³⁾.

1- **الهدوء:** وهو تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة، حتى لا تتحول الحيازة إلى حيازة مغتصبة⁽⁴⁾.

2- **العلنية:** يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة أمام الملاء، وبمشاهدة الجمهور له، أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء المحاز سراً، فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر، لأن الحيازة التي يحوطها الكتمان تقوم على الشك، ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير⁽⁵⁾.

3- **الاستمرارية:** ويعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير متقطعة، فإذا لم يتحقق ذلك وحدث تفاوت أو انقطاع، فإن الحيازة

¹ - عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار النشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى لسنة 2000، ص 90.

² - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 61.

³ - زين الدين رحمان، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي لسنة 2015، ص 08.

⁴ - المرجع نفسه، ص 08.

⁵ - المرجع نفسه، ص 08.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

هنا تعد متقطعة غير مستمرة، ولا تصلح أساسا لحماية الحائز، لا بدعوى الحيازة ولا للتملك بالتقادم المكسب⁽¹⁾.

رابعاً: شروط رفع الدعوى:

تعتبر الدعوى الوسيلة القانونية المخولة للشخص للحصول على الحماية القضائية ولقبول هذه الدعوى، لا بد من توافر مجموعة من الشروط، بالإضافة إلى احترام مجموعة من الإجراءات، سواء تعلق الأمر بأطراف الدعوى أو بعريضة افتتاحها.

فيشترط في الأطراف مجموعة من الشروط الشكلية المتعلقة برفع الدعوى، وكما يشترط توافر مجموعة من الشروط والبيانات العامة في عريضة افتتاح الدعوى⁽²⁾.

I- الشروط الشكلية (العامة).

بالرجوع لنص المادة 13 من ق.إ.م.إ، نجد أن المشرع ميز بين الشروط الشكلية والموضوع لقبول الدعوى، فلقد أبقى على الشرطين الشكليين، وهما الصفة والمصلحة بينما أحال الأهلية بوصفها شرطاً موضوعياً إلى المادة 64 من ق.إ.م.إ.

ورغم أن الشروط المتعلقة برفع الدعوى هي مشتركة بين الدعوى الإدارية والدعوى المدنية، إلا أنه هناك بعض الفوارق سنتطرق إليها من خلال كل نوعية الدعوى.

1- الشرطان الأساسيان لقبول الدعوى.

طبقاً للمادة 13 فقرة 1 من ق.إ.م.إ، فإن المشرع قد اشترط لرفع الدعوى ضرورة توافر عنصرين أساسيين هما: الصفة، والمصلحة، وألزم القاضي بضرورة التأكد من توافرهما.

¹- زين الدين رحمانى، المرجع نفسه، ص 08.

²- وردية العربي، فكرة النظام العام في الإجراءات القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان لسنة 2010، ص 44.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

أ- **الصفة:** تعتبر الصفة شرطا أساسيا، والملاحظ أن المشرع، لم يقم بتعريفها، بذلك ترك أمر الخوض فيها للفقهاء، هذا الأخير عرفها على أنها: « الحق في المطالبة أمام القضاء وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي»⁽¹⁾، وبذلك يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخوله التوجه للقضاء⁽²⁾.

ويشترط توافر الصفة في الطرفين مدعي ومدعى عليه، كما يشترط توافر في كل طرف يدخل في الخصام سواء مدخل أو متدخل.

والصفة من النظام العام يجوز للنيابة العامة التمسك بالدفع بانعدامها، وكذلك للأطراف المتخاصمة⁽³⁾.

ب- **المصلحة:** يشترط في المدعي فضلا عن صفته في التقاضي، أن تكون له أيضا مصلحة وراء مباشرة دعواه، فمن المبادئ المستقرة في مجال التقاضي، أن لا دعوى بغير مصلحة.

فالمصلحة هي مبرر وجود الدعوى بالنسبة لصاحبها، وقد استقرت أحكام القضاء والتشريعات في الدول المختلفة، على أن لا تقبل الطلبات المقدمة من أشخاص ليست لهم مصلحة شخصية، والمصلحة في الدعوى هي: «الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها بالجوء إلى القضاء»، وهي شرط لقبول الدعوى⁽⁴⁾.

¹ - فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين لسنة 2009، ص 44.

² - عبد العزيز نويرة، المنازعة الإدارية في الجزائر وتطورها وخصائصها، دراسة مقارنة، مقال منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 08، سنة 2006، ص 89.

³ - عبد الوهاب بوضرسة، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر لسنة 2006، ص 212، 213.

⁴ - وردية العربي، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

وقد اشترط المشرع في المصلحة التي تبرر رفع الدعوى أن تكون قانونية ووسع دائرتها لتشمل المصلحة المحتملة⁽¹⁾.

بالرجوع للمادتين 67 و 68 من ق.إ.م.إ، وخاصة م 68 نلاحظ أن المشرع أجاز للخصوم تقديم الدفع بعدم القبول في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ولو بعد تقديم دفع في الموضوع، وهو ما يوحي أن شرط المصلحة أيضا من النظام العام.

ولقبول الدعوى شكلا لا بد من توافر الشرطين معا، المادة 13 كما سبق ذكرها.

II- أهلية التقاضي.

هو شرط عام تخضع له كل الدعاوى، ويشمل كل أطراف الدعوى (المدعى، المدعى عليه، المدخل، المتدخل).

وقد تناولت المادة 64 من ق.إ.م.إ، شرط الأهلية، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد فصل شرط الأهلية عن شرطي الصفة والمصلحة، ويعد شرطا لصفة الإجراءات من حيث موضوعها.

إن التكييف الممنوح لشرط الأهلية، يجعل الدفع بتخلفها دفعا بالبطلان، وليس بعدم القبول أي بتخلف الأهلية، يكون لأحد الخصوم بالدفع ببطلان الإجراءات للدعوى، وليس عدم قبول الدعوى⁽²⁾.

وأضافت المادة 65 من ق.إ.م.إ: « يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي، أو المعنوي».

وبذلك نجد أن المشرع قد ميز بين انعدام الأهلية وانعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، بحيث جعل انعدام الأهلية تلقائيا من القاضي أمراً وجوبيا لتعلقها

¹- وردية العربي، المرجع السابق، ص 49.

²- فضيل العيش، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

بالنظام العام، أما إثارة انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، فهو أمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي بحسب تأثيره على سير الخصومة⁽¹⁾.

III- البيانات والشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.

تعتبر عريضة افتتاح الدعوى العنصر المحرك للخصومة، والتي تشترط احترام قواعد محددة مسبقا يتوقف عليها قبولها، فمن خلال العريضة، يتضح موضوع الطلب وأطراف الخصومة، وكذلك الوثائق التي تأسست عليها الطلبات، وعلى هذا الأساس فيجب أن تحرر عريضة افتتاح دعوى في شكل معين متضمنة لعناصر محددة.

1- شكل العريضة.

اشترط المشرع لرفع دعوى أمام القضاء، أن تفرغ في شكل مكتوب يقدمها المدعي طبقا للمادة 14 من قانون إ.م.إ، وبذلك تتعتبر الكتابة إذن أول موطن تلاقي الخصومتين الإدارية والمدنية، وأول مظهر للإجماعها نتيجة للمزايا، والمحاسن التي توفرها هذه الخاصة بالنسبة لإجراءات رفع الخصومة وسيرها، والنظر فيها، مهما كانت طبيعتها مدنية أو إدارية⁽²⁾.

والكتابة التي يعتد بها هنا ليست مجرد أي كتابة، وإنما تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى كتابة الضبط مقابل وصل يثبت تسجيلها في سجلات الدعوى⁽³⁾.

والمشرع اشترط أن تكون كل إجراءات الخصومة كتابية، وذلك لأهمية هذه الخاصة من مزايا بالنسبة لحسن سير العدالة، وبالنسبة لكل أطراف النزاع، إذ تجعلهم على علم مستمر بما يجري في الخصومة، كما تسمح بترسيخ الإجراءات التي يقوم بها الأطراف، والقاضي على حد سواء، وتسمح للقاضي بالإلمام بظروف القضية، مما

¹- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر لسنة 2009، ص 104.

²- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، دار الجسور، الجزائر لسنة 2009، ص 92.

³- وردية العربي، المرجع السابق، ص 59.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

يؤدي إلى سرعة الفصل فيها، إضافة إلى ذلك، فقد نصت المادة 08 فقرة 01 من ق.إ.م.إ: « يجب أن تتم الإجراءات، والعقود القضائية من عرائض ومذكرات باللغة العربية تحت طائلة عدم القبول»، وهذا تكريسا لمبادئ الدستور وأحكام المادة 07 من القانون 15/91 المؤرخ في 16/01/1991، المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية.

2- مضمون افتتاح عريضة الدعوى.

يجب أن تشتمل عريضة افتتاح الدعوى على عدة بيانات منها ما هي عامة يشمل عرائض المقدمة، سواء للجهة القضائية الإدارية، أو الجهة القضائية العادية (يشترط توافرها في كل العرائض)، لكونها تعين القاضي على معرفة الخصوم، وتحديد موضوع الدعوى لمعرفة طلباتهم⁽¹⁾، ومنها ما هي خاصة تتفرد بها كل الدعاوى الإدارية فقط دون غيرها من الدعاوى، لهذا سندرس البيانات العامة فقط والخاصة نتناولها في دعوى الإلغاء اللاحقة⁽²⁾.

أ- **تحديد الجهة القضائية:** يجب أن تتضمن العريضة الجهة القضائية، التي ينعقد لها الاختصاص وفقا لقواعد الاختصاص النوعي، والمحلي، ولا يكفي أن يذكر في العريضة المحكمة المختصة، إنما لابد من تحديد الجهة القضائية المختصة تحديدا واضحا مانعا لأي غموض أو لبس⁽³⁾، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 15 فقرة 01 من ق.إ.م.إ: «يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول شكلا البيانات الآتية: الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى...»، وبالتالي عدم تحديد الجهة المختصة بالفصل في النزاع، يترتب عليه عدم قبول الدعوى.

ب- **تعيين الخصوم:** يشترط في عريضة افتتاح الدعوى تعيين الخصوم تعيينا دقيقا، وذلك بكتابة اسم المدعي كاملا، ولقبه، ومهنته، وسائر البيانات، التي تدل على شخصيته، كمحل إقامته أو محله المختار، والهدف من ذلك إيصال كافة البيانات

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 244.

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 92.

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 245.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الخاصة بالمدعي إلى علم الطرف الآخر في الدعوى⁽¹⁾، وتطرق لمضمون تعيين الأطراف المادة 15 من ق.إ.م.إ في الفقرات 2-3-4 منها.

ج- **تحديد موضوع الطلب القضائي والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى:** المقصود بتحديد موضوع الطلب ذكر المرغوب فيه من وراء رفع الدعوى، ولن يتم ذلك إلا بتقديم عرضا موجزا عن الوقائع ينتهي بالطلب، أو الطلبات المحددة، تدعمها الوسائل والمستندات، التي بموجبها تؤسس الدعوى، بمعنى وجوب تقديم المبررات القانونية كي لا تتحول العريضة إلى مجرد حديث لا يستند لأي مرجعية قانونية، أو موقف مستقر⁽²⁾.

فتحديد موضوع الطلب وذكر ملخص الموضوع، وتدعيمه بالوسائل والأسانيد التي تؤسس عليها الدعوى هو أهم ما يميز عريضة افتتاح الدعوى عن أي احتجاج، أو طلب آخر غير قضائي، فالطلب القضائي، أو ما يسمى عريضة افتتاح دعوى تقوم على عناصر، وأركان أساسية تبدأ بعرض الوقائع، ثم تحليلها، ومناقشتها (أي تقديم الأسانيد والحجج)، وتنتهي بتقديم الطلب الذي يلتمس فيه المدعي من القضاء أن يحكم له بناءً على الأسانيد المذكورة، وهو ما أشارت إليه المادة 15 فقرة 5 و6 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا المادة 819 من القانون المذكور، فيما يخص القرار المطعون فيه إجبارية إرفاقه بالعريضة، تحت طائلة عدم القبول بالنسبة للمادة الإدارية.

ويشترط في المرفقات أن تكون باللغة العربية أو مترجمة للغة العربية ترجمة رسمية (مترجم معتمد)⁽³⁾، تحت طائلة عدم القبول طبقا للمادة 08 فقرة 02 من ق.إ.م.إ.

¹- ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص 245.

²- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 258.

³- عبد الرحمن بربارة، المرجع السابق، ص 26.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

د- أن تكون العريضة موقعة من قبل محامي: هذا الشرط أصبح وجوبيا بالنسبة للقضاء الإداري⁽¹⁾، وهذا طبقا للمادة 815 و 826 و 905 من ق.إ.م.إ، أما بالنسبة للقضاء العادي، فالتمثيل بالمحامي غير وجوبي على مستوى المحكمة الابتدائية، إنما هو وجوبي على مستوى المجالس القضائية، وهذا طبقا للمادة 263 من ق.إ.م.إ، واستثناءً. في القضاء الإداري بالنسبة للدولة، والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من ق.إ.م.إ، حيث توقع العرائض باسم الدولة أو الأشخاص المعنوية من طرف الممثل القانوني، وهذا ما جاءت به المادة 827 من القانون السابق.

وفي حالة التمثيل بمحامي أجنبي أمام مختلف الجهات القضائية الجزائرية، فإنه ينبغي عليه أن يخضع لإجراءات رسمها القانون طبقا للمادة 06 من القانون رقم 91-04 المؤرخ في 08/01/1991، المتضمن مهنة المحاماة.

و- أن تتضمن العريضة تاريخ ومكان الجلسة وعدد النسخ بعدد الخصوم: يتعلق الأمر هنا بالجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع، وتاريخ، وساعة انعقاد أول جلسة، وهذه المعلومات تعد ضرورية، لأن معرفة الخصم بدقة المكان وتاريخ افتتاح الخصومة متوقف على ذلك، حتى يتمكن من حضورها ومباشرتها، وقد نصت على هذه الشكلية المادة 14 من ق.إ.م.إ⁽²⁾.

كما يشترط أن تكون العريضة مصحوبة بعدد من النسخ يساوي عدد الخصوم فيها، حتى يتسنى عند إعلانها للخصوم تمكين كل واحد منهم بنسخة منها يتولى الرد عليها وتقديم وسائل دفاعه.

¹- عطاء الله بوحميذة، المرجع السابق، ص 176.

²- راجع: المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وقد أجازت المادة 817 من ق.إ.م.إ، للمدعي تصحيح العريضة التي لا تثير أي وجه بإيداع مذكرة إضافية خلال الآجال التي رفعت فيها الدعوى قبل الفصل فيها⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس، فإذا كانت العريضة مستوفية لجميع شروطها، فإنه يتم قيدها لدى أمانة الضبط في سجل رسمي يمنحها تاريخاً مؤكداً مع تمديد تاريخ الجلسة الأولى التي ينادى فيها على القضية، كما يمنح المدعي أجلاً كافياً لتكليف الخصم عن طريق المحضر القضائي.

وعليه فهذه جملة الشروط اللازمة التوافر سواء الشكلية أو الموضوعية أو المتعلقة بالعريضة، والتي تشترك فيها جميع العرائض مع بعض الشروط الخاصة لكل دعوى، التي سوف نتطرق إليها لاحقاً.

وبما أننا بصدد معالجة أو دراسة المنازعات الناشئة عن عمليات المسح، وهذا قبل الإيداع للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فلا بد من النظر في الشروط الخاصة لمثل هذه الدعوى⁽²⁾، وكذا الاستثناءات الواردة عليها.

I- **الشروط الخاصة:** ما يمكن قوله في هذا العنصر، هو أنه يتمثل في شرطين:
- الأول: محضر عن لجنة المسح للبلدية المعنية، يستخرج من مديرية المسح الولائية بناءً على طلب المعني⁽³⁾، يتضمن العناصر الآتية: رقم النزاع، أطراف النزاع، قرار اللجنة بخصوص هذا النزاع.

إن هذا المحضر تناولته المادة 08 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

- والثاني آجال رفع الدعوى: إن رفع الدعوى أمام القضاء العادي، وهو القسم العقاري طبقاً للمادة 512 من ق.إ.م.إ، وقد حددته المادة 14 من المرسوم 62/76

¹- عطاء الله بوحميذة، المرجع السابق، ص 178.

²- المرجع السابق، ص 182.

³- راجع: المادة 08 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

السالف الذكر، وهو 03 أشهر يبدأ سريانه من يوم انعقاد اجتماع لجنة المسح للبلدية والبت في هذا النزاع.

حيث أن هذين الشرطين يمكنان القاضي من معرفة طبيعة النزاع وموضوعه والبت فيه.

II- الاستثناءات لمثل هذا النزاع: خلافا لنص المادة 17 من قانون إ.م.إ، في فقرتها 03 التي يشترط إشهار العريضة، فإن الإشهار للعريضة المتعلقة بالمنازعات الناشئة عن عمليات المسح ليس وجوبي، وهي معفاة من ذلك ويرجع لأسباب منها:

1- السجل العقاري غير ممسوك على مستوى المحافظة العقارية، حسب ما تقتضيه المواد 03 و 12 و 13 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي، وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

حيث أن هذا السجل أو مجموعة البطاقات، لا يمسك، ولا ينشأ إلا بعد الإيداع للوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وإمضاء محضر استلام الوثائق من قبل المحافظ العقاري⁽²⁾.

2- بإنعدام مسك البطاقة فإنه التقييد للعريضة يبقى معلق منها، وهو الشيء الذي فصلت فيه المادة 17 فقرة 03 من ق.إ.م.إ: «يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار، أو حق عيني عقاري شهر طبقا للقانون...»، بمعنى أن يكون مشهر طبقا للقانون، مما يؤكد أن مثل هذه المنازعات مستثناة من إلزامية شهر العريضة، كون العقار لم تنشأ له بطاقة عقارية، ولم يشهر مسبقا كونه الإجراء الأول.

¹- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 68.

²- أمين حامدي، المرجع السابق، ص 48، 49.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ملاحظة: بالنسبة للشروط الخاصة المتمثلة في محضر لجنة المسح البلدية والآجال المحددة بـ 03 أشهر لرفع الدعوى⁽¹⁾، وكذا الاستثناء المتمثل في الإعفاء من إشهار العريضة حسب المادة 17 من ق.إ.م.إ، نلاحظ أن قضاة القضاء العادي، لم يستوعبوا هذا المعنى ويخلطون بين المنازعات الناشئة عن عمليات المسح والمنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت، الذي سوف نتطرق إليه لاحقا (بعد هذا النوع من المنازعات)، ويرفضون الدعوى المرفوعة في مثل هذه المنازعات شكلا، وبتسبب أن أطرافها لم يعد محضر عدم الصلح أمام المحافظ العقاري، وذلك نتيجة تقديم لاعتراض أمامه، وهذا هو الخلط بالمعنى الحقيقي، فالمنازعات الناشئة عن عمليات المسح تقدم أمام لجنة البلدية للمسح وليس المحافظ العقاري، وينظمها المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، وليس المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، أيضا فكل مرسوم ينظم عمل جهة، أو هيئة محددة مستقلة عن الأخرى.

كما أن العريضة المرفوعة لمثل هذه المنازعات (الناشئة عن عمليات المسح قبل الإيداع على مستوى المحافظة العقارية)، في الآجال المحددة (03 أشهر)، توجه نسخة من العريضة بعد تسجيلها بأمانة الضبط للمحكمة المختصة، إلى مصالح المسح (الفرقة القائمة بالعملية على مستوى البلدية)، وذلك لتسجيل العقار محل النزاع في الحساب المجهول تحت الفرع الثاني للحساب المتمثل في منازعات (عقار في نزاع لم يحدد له مالك أو حائز).

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت.

بعد الترقيم المؤقت للعقارات يفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76، أي مدة أربعة أشهر وستين لتسجيل اعتراضات عملا بالمادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، وتبلغ هذه الاعتراضات إلى المحافظ العقاري، وإلى الخصم برسالة موصى عليها، أين يقوم المحافظ العقاري في حدود

¹- راجع: المادة 14 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الصلاحيات المخولة له، بإجراء مصالحة بين الأطراف، وتحرير محضر لذلك، وفي حالة عدم التوصل للمصالحة، يحرر محضر عدم الصلح، ويبلغ للأطراف ويمنح لهم مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغ الأطراف، لرفع دعوى قضائية أمام القضاء العادي طبقاً للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع شهر العريضة على مستوى المحافظة العقارية، والتي تكون وسيلة لتبليغ المحافظ العقاري بالوضعية القائمة.

يلتزم المحافظ العقاري بعد الإشهار للعريضة، بالمحافظة على الطابع المؤقت للترقيم العقاري طيلة فترة النزاع إلى غاية صدور حكم نهائي⁽¹⁾، دون مراعاة الفترة المحددة للترقيم المؤقت، وتحوله إلى ترقيم نهائي، سواء مدة 04 أشهر أو سنتين الواردين في المادتين 13 و 14 السالف ذكرهما.

في حالة عدم رفع الدعوى وإشهار العريضة، وبمرور المدة القانونية يسقط الحق في الاعتراض (التقادم المسبق مدته 06 أشهر)، ويعد الاعتراض كأنه لم يكن، ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي، بتمام المدة القانونية لذلك.

من الشروط الشكلية لرفع دعوى أمام القضاء العادي إرفاق العريضة بمحضر عدم الصلح، ومراعاة الميعاد المقدر بـ 06 أشهر طبقاً للمادة 15 فقرة 04 من المرسوم 63/76⁽²⁾.

بصدور الحكم النهائي سواء برفض الترقيم وإعادة تصحيحه حسب الطلبات الواردة في عرائض الأطراف المتخاصمة أو تأكيد الترقيم (بقاء الترقيم كما ورد في عملية الإيداع للوثائق المسحية).

وعلى المحافظ العقاري اللاتزام بما ورد في الحكم النهائي، وهنا نكون أمام حالتين:

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 171.

² - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 150.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- في حالة إنتهاء مرحلة الترقيم المؤقت، وبداية مرحلة ترقيم نهائي، فيقوم المحافظ بالترقيم النهائي لفائدة صاحب الحكم.
- في حالة عدم إنتهاء مرحلة الترقيم المؤقت، يرقم العقار ترقيميا مؤقتا بإسم صاحب الحكم الصادر لصالحه.

للإشارة عند رفع الدعوى وشهرها، فإن المحافظ العقاري يؤشر على البطاقة العقارية المنشأة للوحدة العقارية، ويصنف الملف في خانة المنازعات⁽¹⁾.

الملاحظة: إن المشرع الجزائري، لم يتطرق من خلال المادة 15 إلى سلطة المحافظ العقاري، من حيث دراسة المعارضة مضمونا ورفضها بصورة واضحة، غير أنه يمكن تقدير هذه السلطة من خلال المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم وذلك كما يلي:

- جاء في المادة 13 أن الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر يكون للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، بمعنى لهم سندات عرفية غير كافية، سواء من حيث المساحة أو الحدود غير أن الحيازة ثابتة لهم، وهذا بعد التحقيق المعمق من طرف عون المسح المكلف بالعملية.
- وجاء في المادة 14 أن الترقيم المؤقت لمدة سنتين، بالنسبة للعقارات التي ليست لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، بمعنى الحيازة ثابتة.

وعليه فإن المعارض على هذه الحيازة، لابد أن يثبت صحة حيازته ويبطل إدعاء من صرح بحيازته العقارات محل الاعتراض بكل الوسائل القانونية، كون الحيازة لا تقوم إلا بتوافر أركانها وشروط صحتها⁽²⁾ هذا من جهة.

وجاء في المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975: « يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادة الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد الملكية والحقوق العينية

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 110.

² - ميسون زهوين، المرجع السابق، ص 10.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

الأخرى، التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري، وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه».

وهذه المادة قد عدلت بموجب قانون المالية لسنة 2015 وأصبحت كما يلي: «يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري، بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح»⁽¹⁾.

بمعنى المحافظ العقاري يلتزم بما ورد في الوثائق المسحية المودعة على مستوى المحافظة العقارية، أين يكلف العون القائم بمسك السجل العقاري بالالتزام بذلك، وهو بهذا الصدد قائم على حماية هذه الحقوق المترتبة عن العملية المسحية، والإيداع الذي ينشأ على أثره السجل العقاري المتمثل في البطاقات العقارية.

وهنا نكون أمام حقيقة التحقيق الذي أسفر عنه عون المسح في باب إثبات الحيابة للأشخاص، الذي تم تسجيل العقارات المسوَّحة بأسمائهم⁽²⁾.

وحماية لهذه الحقوق والتمثلة في الحيابة، وما يتبعها من حقوق عينية⁽³⁾، فإن المحافظ العقاري ملزم بدراسة الاعتراضات، والتحقيق فيها من جانب الصفة والمصلحة، والأهلية، والمضمون، حتى لا تكون معارضات أو الاحتجاجات عشوائية وهدفها الاعتراض لغرض الاعتراض فقط، وهذا كله حماية للحائز وللعملية المسحية ونتائجها.

كما أن الهدف من عملية المسح، من حيث المنازعات المطروحة والناشئة عنها وكذا الناشئة عن الترقيم المؤقت هو:

1- التقليل من المنازعات وعبئها على القضاء.

¹ - راجع: المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78 المؤرخة في 2014/12/31، ص 24.

² - لياس بروك، المرجع السابق، ص 22، 23.

³ - زرياني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

2- تهيئة الاعتراضات الناجم عنها عدم الاتفاق للقاضي، حتى يسهل عليه الفصل من خلال مرورها على الهيئات المذكورة، أين يتم تصفيتها ويكون الاعتراض محل الدعاوى ذات مصلحة، وقائمة بجميع عناصر الدعوى القضائية.

وقد أكدت المادة 13 في فقرتها الأخيرة أن الترقيم المؤقت يصبح نهائياً، ما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قدمت، والرفض هنا لا يكون إلا من طرف المحافظ العقاري كونه هو مستقبل هذه الاعتراضات.

بمعنى هذا كله قد ترفض المعارضات، أو تسحب ولا يكون لها أي أثر⁽¹⁾.

بعد هذه الملاحظة يمكننا التطرق إلى رفع الدعوى في المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت من خلال الحديث عن شروطها وكيفية رفعها.

أولاً: شروط دعوى المنازعات الناشئة عن الترقيم.

1- **الشروط العامة:** سبق التطرق إليها في المنازعات الناشئة عن عمليات المسح، والتي تشمل الصفة والمصلحة والأهلية والبيانات المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.

2- **الشروط الخاصة:** تتمثل هذه الشروط الخاصة في:

1- محضر عدم الصلح الذي يكون قد حرره المحافظ العقاري نتيجة الاعتراض المقدم من قبل الأطراف المتخاصمة، وعدم تقديمه يكون تحت طائلة عدم قبول الدعوى أي مرفوضة شكلاً.

2- إشهار العريضة محل الدعوى⁽²⁾، والقائمة على أساس محضر عدم الصلح بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 17 من ق.إ.م.إ، وإلا عدت تحت طائلة عدم قبولها شكلاً.

¹ راجع: المادة 13 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

² وردية العربي، المرجع السابق، ص 77.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

3- آجال رفع الدعوى يكون خلال المدة المحددة في المحضر (محضر عدم الصلح) وهي 06 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغ المحضر للمعترض الرافع للدعوى.

بتوافر الشروط العامة، وكذا الخاصة يتم تسجيل الدعوى أمام أمانة الضبط للمحكمة المختصة إقليمياً وبالتحديد القسم العقاري، والتي يتم النظر فيها من حيث الحيازة وآثارها وحقوق الناتجة عنها

ثانياً: سير الدعوى وصدور الحكم على مستوى القضاء العادي.

ويكون سير الدعوى وفق الخطوات الآتية⁽¹⁾:

- 1- تسجيل عريضة افتتاح الدعوى بأمانة الضبط.
- 2- تبليغ العريضة لأطراف المرفوع عليها الدعوى (المدعى عليه أو مدعى عليهم).
- 3- تبادل المذكرات وما تحمله من شرح موجز وطلبات تخص الموضوع ودفع من الطرفين.
- 4- مرحلة التقرير أو خطوات إصدار الحكم القضائي.
- 5- الحكم والذي سوف نتطرق إلى ماهيته.

وسوف نتطرق إلى المرحلتين الأخيرتين بشيء من التفصيل:

أ- **مرحلة التقرير:** «خطوات إصدار الحكم القضائي».

يصدر الحكم القضائي بعد المداولة فيه من طرف القاضي الناظر أو القاضي المقرر في الدعوى الذي يعينه رئيس المحكمة لمتابعة الدعوى من بدايتها إلى غاية صدور الحكم وفق الخطوات التالية⁽²⁾:

- 1- **المداولة:** يقصد بالمداولة التفكير وتكوين الرأي أو تداوله بالمناقشة بين أعضاء المحكمة إلى الوصول إلى الشكل، والمضمون النهائي للحكم، إذا كانت المحكمة من

¹- وردية العربي، المرجع نفسه، ص 137- 140.

²- المرجع السابق، ص 141.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

درجة المحاكم التي تتشكل من فرد، فالمدولة تعني في هذه الحالة رفع الجلسة أو التأجيل لجلسة لاحقة للتفكير، وتكوين الرأي الذي سينتهي إليه القاضي في حكمه⁽¹⁾.

أما إذا كانت المحكمة مشكلة في عدد من القضاة فيقصد بالمدولة هنا المناقشة، والتشاور حول وجه الحكم الذي ستفصل فيه المحكمة في الدعوى المعروضة أمامها.

لقد أوجب المشرع أن تكون المدولة سرية وفقا لنص المادة 269 من ق.إ.م.إ، التي جاء فيها: «تتم المداولات في السرية وتكون وجوبا بحضور كل قضاة التشكيلية دون حضور ممثل النيابة العامة والخصوم ومحاميهم وأمين الضبط».

وهذا كله حفظا لهيبة الأحكام في نفوس المتقاضين، وضمانا لحرية القضاة في إبداء رأيهم⁽²⁾.

2- **النطق بالحكم:** هو قراءة الحكم بصوت عال في الجلسة، ويقتصر النطق بالحكم على تلاوة منطوقه في الجلسة من طرف الرئيس، وبحضور قضاة التشكيلية الذين تداولوا في القضية، وفقا لنص المادة 273 من ق.إ.م.إ.

لا يجوز تمديد المدولة، إلا إذا اقتضت الضرورة الملحة لذلك، على أن لا تتجاوز جلسيتين متتاليتين، وهذا وفقا لأحكام المادة 271 من ق.إ.م.إ.

يترتب على النطق بالحكم خروج النزاع من ولاية المحكمة وانتهاء دورها، إذ يعتبر الحكم كلمة القانون التي لا تقبل التبديل حتى من المحكمة التي أصدرته، وهو أثر يتعلق بالنظام العام فيمتنع على القاضي إعادة النظر فيما قضى به ولو باتفاق الخصوم، وإذا توفي القاضي قبل النطق بالحكم سقط بقوة القانون (تقرر ولم ينطق به)، وجب الرجوع للمرافعة من جديد لأن الحكم لا يعتبر موجودا إلا بالنطق به⁽³⁾.

¹ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 260.

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 165.

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 261.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

3- **تحرير الحكم:** يجب أن يكون الحكم مكتوباً باللغة العربية تحت طائلة البطلان، وفقاً للمادة 08 من ق.إ.م.إ، وتعتبر الكتابة عنصراً شكلياً في الحكم، وذلك فور انتهاء المداولة يقوم رئيس المحكمة، أو من يعهد له ذلك من قضاة الهيئة التي اشتركت في المداولة بتحرير الحكم⁽¹⁾.

ب- **الحكم الصادر: ماهيته.**

1- **تعريف الحكم القضائي:** هو القرار أو القرارات الصادرة عن جهات قضائية للفصل في المنازعات وفقاً لإجراءات وضمائم معينة، وهو التعريف الذي ينطوي على عنصرين⁽²⁾.

- **عنصر موضوعي:** هو أن الحكم صادر في منازعة بين خصمين أو أكثر.

- **عنصر شكلي:** هو أنه يجب مراعاة أوضاع وإجراءات معينة عند إصدار الأحكام.

والحكم بالمعنى الواسع: هو القرار الذي تصدره المحكمة في خصومة بالشكل الذي يحدده القانون.

الحكم بالمعنى الضيق: هو ذلك القرار الصادر من المحكمة في القضية الموضوعية المطروحة عليها، سواء ما تعلق في جانبها الإجرائي (في الخصومة)، أو مدى صلاحيتها للنظر فيها (في الدعوى)، أو في مدى صلاحيتها للفصل فيها (الجانب الموضوعي للقضية أي الحق، أو المركز المدعى به)⁽³⁾.

يجب أن يصدر هذا القرار من شخص تتوافر فيه الولاية والاختصاص والصلاحية الخاصة والعامة لإصداره، وذلك لكي يكون القرار صحيحاً من الناحية

¹- ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص 262.

²- المرجع نفسه، ص 256، 257.

³- سيد أحمد محمود، أصول التقاضي، دار النهضة، مصر لسنة 2006، ص 715.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

الإجرائية، ويكون فاصلا في موضوع النزاع سواء بأصل الحق المتنازع عنه أو بمسألة أخرى⁽¹⁾.

2- أجزاء الحكم القضائي: يتكون الحكم القضائي من أجزاء هي:

أ- **الديباجة (مقدمة الحكم):** ويقصد بها مقدمة الحكم التي تتناول صدوره باسم الشعب، وأوجبت المادة 275 من ق.إ.م.إ، شمول الحكم بعبارة «الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب»، تحت طائلة بطلان الحكم ويذكر فيه الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تناولوا الحكم في القضية، تاريخ النطق بالحكم، اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء، اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم، أسماء وألقاب الخصوم ومواطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني، أو الاتفاقي، ألقاب وأسماء المحامين، وكذا الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية عملا بأحكام المادة 276 من ق.إ.م.إ، ولا يترتب على إغفال، أو عدم الصحة لأحد البيانات المقررة لصحة الحكم ببطلانه إذا ثبت من أوراق ملف القضية، أو سجل الجلسات أنه تم فعلا مراعاة القواعد القانونية طبقا لأحكام المادة 283 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾

ب- **الوقائع:** وهي بمثابة سرد تاريخي للنزاع وتتماشى مع أسباب الحكم ومنطوقه ويتعين بيان ما إذا كان القاضي قد فصل بشكل صحيح في الادعاءات، التي أبداه طرفي الخصومة أم لا.

ويحتوي هذا الجزء من الحكم على عرض موجز لوقائع الدعوى، وخلاصة ما استند إليه من الأدلة الواقعية، والحجج القانونية، وذلك وفق ما جاء به الخصوم دون تعديل، أو تحريف هذا ما أكدته المادة 277 فقرة 02 من ق.إ.م.إ.

¹ - عمر نبيل اسماعيل، أحكام القانون للحكم القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، عين شمس، مصر لسنة 2006، ص 04.

² - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 257.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- ج- **تسبب الحكم (حيثياته):** يقصد به الأسانيد المنطقية للحكم القائمة على الحجج، التي يضمنها القضاة حيثيات أحكام، والأسباب هي روح الحكم⁽¹⁾، وذلك لأهميتها التي ترجع إلى كونها تحقق عدة ضمانات هي:
- التحقق من أن القاضي قد اطلع على وقائع القضية وجميع الأوراق والمستندات المقدمة، واتصل عمله بجميع ما أبداه الخصوم من طلبات ودفع.
 - التحقق من أن القاضي قد استخلص الوقائع الصحيحة في الدعوى من واقع إثبات يجيزه المشرع، ومن واقع الأوراق المقدمة فيها، والأدلة بحسب قوتها التي يمنحها إياها القانون الموضوعي.
 - التحقق من أن القاضي قد فهم ما أحاط بالدعوى من وسائل قانونية، وأنه قد كيفها التكيف الصحيح.

بعد التحقق من توافر شروطه، وأنه قد أرسى عليها الآثار القانونية الصحيحة ومن خلال التسبب يتمكن الخصوم من معرفة مبررات الحكم مما يسهل عملية مناقشتها بمناسبة ممارسة حق الطعن فيها⁽²⁾.

وبذلك فإن حيثيات الحكم، هي الأسباب التي استندت إليها المحكمة في قرارها سواء كانت أسانيد واقعية أو قانونية، فيجب ذكرها في نسخة الحكم الأصلية، فهي الأدلة التي بني عليها القاضي حكمه وتسبق الأسباب الحكم بعبارة "بما أن - أو بناء على- أو عبارة حيث.... وتسبق أسباب الحكم منطوقه، وتتفصل عنه بعبارة "لهذه الأسباب".

ولا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسببيه ويجب أن يسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون، وأن يشار إلى النصوص القانونية المطبقة وفقا لأحكام المادة 277 فقرة 01 من ق.إ.م.إ.

¹- عزمي عبد الفتاح، تسبب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، الطبعة 04، دار النهضة العربية لسنة 2008، ص 14.

²- راجع: المادة 277 من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

ويهدف التسبيب إلى بث الثقة في نفوس المتقاضين، فيعرف كل متقاضي على أي أساس صدر الحكم.

والأسباب الواقعية للحكم هي الوقائع وأدلة الإثبات، أما الأسباب القانونية فهي القاعدة القانونية أو المبدأ القانوني⁽¹⁾.

د- منطوق الحكم: وهو قرار المحكمة الذي انتهت إليه في القضية، والذي تلي في الجلسة علنا، وهو أهم جزء في الحكم، ويجب أن يكون كاملا وواضحا ودقيقا، لأنه يشكل الإجابة التي توصلت إليها المحكمة على إدعاءات الخصوم من جهة، ويمثل الجزء الذي يتم تنفيذه من طرف أحد طرفي الخصومة ضد الآخر، من جهة أخرى والذي يحوز حجية الشيء المقضي فيه بعد أن يصبح نهائيا⁽²⁾.

و- توقيع رئيس الجلسة وكاتبها: وذلك بتوقيع النسخة الأصلية للحكم حتى تعطى الصفة الرسمية، وهذا طبقا للمادة 278 من ق.إ.م.إ.

ثالثا: آثار الحكم الصادر.

يترتب عن صدور الحكم الآثار الآتية:

- 1- استنفاد الولاية (خروج النزاع من ولاية المحكمة).
- 2- تقرير الحقوق وتقويتها، (تأكيد الحق لصاحبه وقطع النزاع، ينشئ سندا رسميا، ينشئ للمحكوم له سندا قابلا للتنفيذ الجبري على المحكوم عليه)⁽³⁾.
- 3- حصول المدعي على سند رسمي⁽⁴⁾، وهو الشيء الذي أكدته المادة 284 من ق.إ.م.إ.
- 4- قابليته للطعن وذلك بالطرق العادية أو الطرق الاستثنائية، حسب طبيعة أو نوع الحكم الصادر.

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 259.

²- المرجع السابق، ص 259.

³- وردية العربي، المرجع السابق، ص 137.

⁴- المرجع نفسه، ص 138.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وكل ما يمكن قوله في منازعات الترقيم، فإن الحكم الصادر لا يخرج من الحالتين الآتيتين⁽¹⁾:

- **الحالة الأولى:** إلغاء الترقيم المؤقت باسم المدعي عليه، وإعادة تسجيله باسم المدعي (المعارض رافع الدعوى).

- **الحالة الثانية:** رفض الدعوى لعدم التأسيس، وبالتالي بقاء الترقيم المؤقت باسم المدعي عليه (المعارض ضده)، والذي سجل الترقيم باسمه أثناء عملية المسح.

وهاتين الحالتين في حالة توافر الشكلية والفصل في الموضوع، لكن في بعض الأحيان وقبل الفصل في الموضوع يقوم القاضي، بإصدار حكم يتضمن تعيين خبير تسند له بعض المهام، حتى يبين العدالة وتتضح الصورة للقاضي لإصدار حكمه طبقاً للمادة 298 من ق.إ.م.إ (حكم تمهيدي).

وبصدور الحكم يكون الترقيم المؤقت، قد حافظ على طابعه طيلة مجريات الدعوى من البداية إلى غاية صدور الحكم، وهنا نميز حالتين أيضاً في طبيعة الترقيم⁽²⁾:

- **الحالة الأولى:** استمرارية الطابع المؤقت في حالة عدم انتهاء المدة المحددة للترقيم المؤقت (سنتين).

- **الحالة الثانية:** انقضاء الطابع المؤقت، ويصبح نهائي كون آجال الترقيم المؤقت انتهت، ويسلم له الدفتر العقاري لمن آل له منطوق الحكم.

¹ - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 152.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 110.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الثالث: دعوى الإلغاء والرجوع في القضاء الإداري بالنسبة لمنازعات الترقيم النهائي.

جاء في نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم ما يلي: «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. إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا تزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي».

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 بنصها على: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية».

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا⁽¹⁾، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي طبقا لما جاء في المادة 16 فقرة 1 المذكورة أعلاه.

ولم يقيد الدعوى بأجال، فهي ترتبط بانقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة⁽²⁾.

وبذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني، بخلاف القواعد المقررة ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها.

¹ - لياس بروك، المرجع السابق، ص 10.

² - ميسون زهوين، المرجع السابق، ص 155.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

إذن فالدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري، والمختص إقليمياً بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية، وهذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14، الذي أكد أنه: «لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري»⁽¹⁾.

ويتم الطعن بإتباع إجراءات دعوى الإلغاء، ولهذا لا بد قبل الحديث عن إجراءات الإلغاء أن نتطرق إلى ماهية دعوى الإلغاء من جانب التعريف لها، والخصائص، والشروط، وإجراءات سيرها.

ثم نأخذ دعوى إلغاء الدفتر العقاري كنموذج.

الفرع الأول: ماهية دعوى الإلغاء.

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء.

تعرف: «هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري، يطلب إعدام قراري إداري مخالف للقانون»⁽²⁾.

كما تعرف: «هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية، والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية، والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة»⁽³⁾.

¹ - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/14 تحت رقم 666056، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01، سنة 2012، ص 184.

² - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة لسنة 1986، ص 305.

³ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 30.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

وتعرف أيضا: « وهي الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع»⁽¹⁾

وأیضا: «هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا»⁽²⁾.

ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء.

تتميز دعوى الإلغاء بجملة من الخصائص أهمها:

1- **دعوى الإلغاء دعوى قضائية:** بمعنى هي وسيلة قضائية لحل النزاعات الإدارية ولحماية الحقوق والمراكز القانونية، فهي ليست بدفع قضائي، كما أنها ليست تظلم إداري، ذلك أنه إذا كان هذا الأخير (التظلم) وسيلة إدارية لحل النزاعات وديا، فإن دعوى الإلغاء هي وسيلة قضائية للرقابة على أعمال الإدارة، فهي ترفع طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية أمام الجهات القضائية المختصة، وهي التي تملك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه وبالكيفية التي حددها القانون، وضمن آجال محددة⁽³⁾.

2- **دعوى الإلغاء من دعاوى قضاء المشروعية (دعوى المشروعية):** فوظيفتها وهدفها الجوهري والأساسي، هو الحفاظ على مبادئ المشروعية بصفة عامة، وعلى شرعية القرارات الإدارية بصفة خاصة⁽⁴⁾.

3- **دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية:** وهي كذلك كونها تتحرك وتتعدد على أساس مركز قانوني عام، إضافة لكونها تهاجم القرارات المطعون فيها بعدم شرعيتها، ولا تهاجم السلطات الإدارية مصدرة القرار، فرافع دعوى الإلغاء إنما

¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 02، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 1995، ص 314.

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 48.

³ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 323.

⁴ - المرجع نفسه، ص 324.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

يختصم قرارا إداريا يرى أنه غير مشروع يطلب من القضاء إلغاءه، لأجل ذلك دون النظر إلى الحقوق الشخصية التي يرتبها ذلك القرار⁽¹⁾، أضف إلى ذلك فإن دعوى الإلغاء ترسي إلى تحقيق الصالح العام، لذلك قيل أن حكم الإلغاء له حجية مطلقة في مواجهة كافة مادام الإلغاء لا يتقرر لفائدة الطاعن فقط، وإنما بالأساس لفائدة المشروعية، التي هي لفائدة الجميع، ومن ثم فالقرار إذا ألغي مرة واحدة لا يقبل إلغاءه مرة ثانية ولو تعاقب الطاعنون.

- 4- دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية والوحيدة لإلغاء القرارات غير المشروعة: إذ لا توجد أي دعوى قضائية توازي دعوى الإلغاء وتحقق نفس القدر من الآثار التي تحققها دعوى الإلغاء، فيما يتعلق بإلغاء القرارات ومحو آثارها القانونية نهائيا⁽²⁾.
- 5- دعوى الإلغاء من النظام العام: ذلك لا يجوز الاتفاق على عدم تحريكها ورفعها كما أنه يجوز الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها، وتمثل هذه الخاصية النتيجة الطبيعية عن كون دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية.

ثالثا: شروط دعوى الإلغاء.

لدعوى الإلغاء شروط قبول عامة تنطبق على كل الدعاوى، والتي سبق التطرق إليها، والمتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية حسب المادة 13 و14 من ق.إ.م.إ. (09/08) المؤرخ في 2008/02/25.

وهناك الشروط الشكلية والشروط الموضوعية الخاصة بها، وهي التي سوف نتناولها بشكل موجز.

¹ - عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 328.

² - عبد المنعم عبد العظيم جيرة، آثار حكم الإلغاء، دراسة مقارنة بين القانونيين المصري والفرنسي، دار الفكر العربي، مصر لسنة 1971، ص 45.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

I- الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء: تتمثل في⁽¹⁾:

أ- الاختصاص القضائي: بمعنى ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا.

— الاختصاص النوعي حدده المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

— الاختصاص الإقليمي حدده المادة 803 إلى المادة 806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- شرط القرار الإداري: أشار المشرع الجزائري لهذا الشرط في كثير من المواد منها 829-830-831 من ق.إ.م، ويراد بالقرار الإداري، كما سبق التطرق إليه: «عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإدارة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية، بإنشاء مركز قانوني أو تعديله أو إلغائه»، أو هو «عمل قانوني يصدر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة له طابع تنفيذي ويلحق أذى بذاته»⁽²⁾.

ج- شرط الميعاد: دعوى الإلغاء مقيدة بأجل يجب على رافع الدعوى أن يحترمه، وإلا تحصن القرار الإداري ضد دعوى الإلغاء، وهذا ضمانا لاستقرار الحقوق والأوضاع القانونية، إذ لا يعقل أن يكون المساس بها متاحا في أي وقت لمن شاء، لهذا قيد المشروع هذه الدعوى⁽³⁾، وعلى خلاف الدعاوى الأخرى بأجل يجب أن يحترم، وإلا رفضت شكلا، وتقدر الآجال بأربعة أشهر طبقا للمواد 829 و832 و907 من ق.إ.م.إ.

د- شرط التظلم المسبق: في الأصل لم يعد هذا الشرط إجباري، إنما هو اختياري إلا في بعض المسائل ذات الخصومة التي يستلزم فيها التظلم الإداري المسبق، واختياري طبقا للمادة 830 من ق.إ.م.إ.

¹- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 72-128.

²- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 70.

³- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 128.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ويُعرف التظلم بأنه: «طلب أو شكوى ترفع من قبل المتظلم إلى السلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم منه، إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله»⁽¹⁾، وهو نوعان: تظلم إداري رئاسي يُرفع أمام الرئيس الإداري المصدر للقرار الإداري وتظلم إداري ولائي يُرفع أمام مُصدر القرار الإداري نفسه، والمشرع الجزائري استلزم التظلم الولائي عوض الرئاسي، وهو التي بينته المادة 830 من ق.إ.م.إ.

أما عن ميعاد رفع التظلم الإداري المسبق، فهو 04 أشهر يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

و- **شروط تتعلق بالعريضة:** وقد سبق الحديث عنها، وهذا ما جاءت به المواد: 815 و 816 و 826 و 15 من ق.إ.م.إ.

II- **الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء (أوجه الإلغاء):** على الشخص الذي يطعن في مشروعية القرار الإداري ويخاصمه بدعوى الإلغاء أن يثبت بأنه مشوب بأحد العيوب الخمسة، التي تصيب أركان القرار⁽²⁾، وقد قسمها الفقه إلى نوعان: أوجه في الشروعية الخارجية، وأوجه في الشرعية الداخلية وهذا كما يلي:

1- أوجه عدم المشروعية الخارجية:

أ- **عيب عدم الاختصاص:** ويقصد به: «عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص شخص آخر»، ويكون مشوبا بعيب عدم الاختصاص، إذا كان القرار الإداري صادراً عن هيئة إدارية، أو شخص لم يخوله القانون سلطة إصداره، وهو أول أوجه الإلغاء ظهور، ويأخذ عيب عدم الاختصاص صورتين⁽³⁾:

- **الصورة الأولى:** عيب الاختصاص الجسيم (اغتصاب السلطة)، كمثال شخص عادي يمنح نفسه حق إصدار قرار إداري مقمما نفسه في اختصاص الإدارة، دون أن يمنحه القانون سلطة ذلك.

¹- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 63.

²- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 130.

³- لحسن بن الشيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزائر لسنة 2004، ص 60.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- **الصورة الثانية:** عيب الاختصاص البسيط ويقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاص بين الجهات الإدارية المكونة للسلطة التنفيذية، وهذا يتجاوز سلطة إدارية على سلطة إدارية أخرى، وهو الأكثر حدوثا وأقل خطورة من الصورة السابقة وتتمثل صورته فيما يلي:

- عيب عدم الاختصاص المكاني.
- عيب عدم الاختصاص الزمني.
- عيب عدم الاختصاص الموضوعي.
- عيب الشكل والإجراءات.

ب- **أوجه عدم المشروعية الداخلية:**

1- **عيب الانحراف في استعمال السلطة:** يراد به استعمال الإدارة لسلطاتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة، أو باستهداف هدف مغاير للهدف الذي حدده القانون⁽¹⁾، ومن حالاته: استعمال السلطة لتحقيق نفع شخصي أو للغير، مباشرة السلطة بقصد الانتقام، استخدام السلطة لغرض سياسي.

2- **عيب مخالفة القانون:** وهو الذي يلحق أساسا بركن المحل في القرار الإداري لمخالفته القواعد القانونية، ومن صورته: المخالفة المباشرة لقواعد القانون، الخطأ في تفسير وتأويل القاعدة القانونية⁽²⁾.

3- **عيب السبب:** يتمثل سبب القرار إما في حالة واقعية أو قانونية تكون سابقة عن اتخاذ القرار وتدفع رجل الإدارة لأن يتدخل، ويشترط في سبب القرار الإداري أن يكون قائما وموجودا ومشروعا وصحيحا قانونا⁽³⁾.

وللقرار الإداري ثلاثة عناصر هي: الوجود المادي للوقائع، التكييف القانوني للوقائع، تقدير مدى أهمية وخطورة الوقائع.

¹- لحسن بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 297.

²- المرجع السابق، ص 213.

³- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 198.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وعيب السبب هو صدور القرار الإداري بدون الوجود المادي للوقائع (مادية أو قانونية)، وبالتالي الخطأ في التكيف وخطورة التقدير.

رابعاً: إجراءات سير دعوى الإلغاء والفصل فيها.

تمر دعوى الإلغاء بعدة مراحل ابتداءً من رفعها إلى النطق بالحكم، وهذا ما سوف نتناوله موجزاً:

I- مرحلة رفع الدعوى وقيدها في سجل خاص وتبليغها للخصوم: وفقاً للمادة 821

من ق.إ.م.إ، تودع عريضة الإلغاء بأمانة ضبط المحكمة الإدارية، وهذا بعد تسديد الرسوم القضائية، وطبقاً للمادة 823 من ق.إ.م.إ، يسلم وصل يثبت الإيداع للعريضة من طرف أمين الضبط، ويتم تبليغ العريضة المسجلة والمودعة بأمانة الضبط للمحكمة الإدارية للخصوم عن طريق المحضر القضائي، وتبليغ المذكرات والمرفقات عن طريق أمانة الضبط⁽¹⁾، هذا ما جاءت به المادة 838 من ق.إ.م.إ، مع التكليف بالحضور، وتسليمه للخصوم، طبقاً للمادة 18 من ق.إ.م.إ.

II- مرحلة تبادل المذكرات: بعد عملية تبليغ عريضة افتتاح الدعوى الإدارية تبدأ

مرحلة تبادل المذكرات⁽²⁾، وذلك بداية برد المدعى عليه، وانتهاءً إلى جواب المدعى، وهكذا حتى ينتهي الأطراف من الجواب، وهذا كله تحت إشراف رئيس الجلسة بالمحكمة الإدارية، فهو الذي يستلم الردود والوثائق والمستندات ويحتفظ بنسخة في الملف، ويسلم الخصم نسخ مماثلة لاستعمال حقه في الرد، وتتم العملية بمتابعة المستشار المقرر الذي عين من قبل رئيس تشكيلة المحكمة الإدارية.

III- مرحلة التقرير: طبقاً للمادة 844 من ق.إ.م.إ، يعين رئيس التشكيلة التي ستتولى

الفصل في الدعوى بمجرد قيدها في السجل الخاص لدى أمانة الضبط، وبعد ذلك يقوم رئيس التشكيلة بتعيين قاضي مقرراً أو مستشار مقرر، والذي ينحصر دوره في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، وهو من يحدد بناءً على ظروف

¹- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 152.

²- وردية العربي، المرجع السابق، ص 111.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

كل قضية الأجل الممنوح للخصوم، من أجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفع، ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند أو أية وثيقة تفيد في فض النزاع⁽¹⁾.

ومرحلة التقرير يلزمها تحقيق في الموضوع يباشره المستشار المقرر، فيقابل الطلب بالرد والزرع بالإجابة، ويقابل الوثيقة بالوثيقة، ويفحص أدلة الإثبات (الخبرة، العقود، الانتقال إلى المكان).

IV- **مرحلة إحالة الملف على محافظ الدولة:** نصت المادة 846 على أنه: «عندما تكون القضية مهياًة للجلسة، أو عندما تقتضي القيام بالتحقيق عن طريق خبرة أو سماع شهود أو غيرها من الإجراءات، يرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم إلتماساته بعد دراسته من قبل القاضي المقرر»⁽²⁾.

V- **مرحلة اختتام التقرير والمداولة:** نصت المادة 852 من ق.إ.م.إ: عندما تكون القضية مهياًة للفصل يحدد رئيس تشكيلة الحكم تاريخ اختتام التحقيق، بموجب أمر غير قابل لأي طعن، يبلغ الأمر إلى جميع الخصوم برسالة مضمنة مع إشعار بالإستلام، أو بأي وسيلة أخرى، في أجل لا يقل عن 15 يوماً قبل الاختتام المدد في الأمر.

وينجم عن إتمام إجراءات التحقيق وغلق باب المرافعة، عدم قبول طلبات جديدة أو أوجه دفاع معينة أو تقديم مذكرات⁽³⁾، ما لم يبادر هيئة الحكم بناءً على طلب أحد أطراف النزاع بتحديد التحقيق حسب المادة 854 من ق.إ.م.إ.

أثناء جلسة الحكم يتم تلاوة تقرير المستشار المقرر، ويجوز للخصوم طبقاً للمادة 884 تقديم ملاحظاتهم الشفوية، ويمكن لتشكيلة الحكم الاستماع لأعوان الإدارة ودعوتهم لتقديم توضيحات.

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 152.

² - المرجع السابق، ص 153.

³ - وردية العربي، المرجع السابق، ص 141.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

وطبقا للمادة 855 يقدم محافظ الدولة طلباته بعد إتمام تلاوة تقرير المستشار، ولم تحدد المادة صيغة تقديم الطلبات (مكتوبة أو شفوية).

ونصت المادة 886 أن المحكمة غير ملزمة بالرد على الأوجه المقدمة شفويا بالجلسة ما لم يتم تأكيدها وتعزيزها بمذكرة كتابية، وتجري المداولة سرا دون حضور محافظ الدولة والأطراف ومحاميهم وأمين الضبط، وبعدها ينطق بالحكم⁽¹⁾، والذي يجب أن يكون مسببا، ويتضمن موجز عن طلبات الأطراف وإدعائهم طبقا للمادة 272 من ق.إ.م.إ، ويوقع الحكم من قبل رئيس التشكيلة الحكم وأمين الضبط والقاضي المقرر، هذا ما جاءت به المادة 278 من ق.إ.م.إ.

ويشترط لصحة الجلسة، أن تكون هيئة الحكم مشكلة تشكيلا قانونيا يتماشى ونص المادة 03 من قانون المحكمة الإدارية(03 قضاة على الأقل من بينهم رئيس ومساعدين برتبة مستشار) القانون 02/98 المؤرخ في 1998/05/30⁽²⁾.

يصدر الحكم بأغلبية الأصوات⁽³⁾، ويتم النطق به في جلسة علنية(المادة 272 السابقة الذكر)، ولا يجوز كأصل عام تمديد المداولة(المادة 271)، وفي حالة الضرورة يجوز تمديدها على أن لا تتجاوز جلسيتين متتاليتين.

يقتصر النطق بالقرار على مضمونه من قبل رئيس الجلسة دون التطرق إلى حيثياته، ويجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان مجموعة من البيانات أشارت إليها المادة 276 من ق.إ.م.إ.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

بعد عملية الترقيم النهائي طبقا للمادتين 12 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، يتم إعداد الدفتر العقاري لفائدة المالك صاحب

¹- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 154.

²- راجع: المادة 12 من القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 1998/06/03.

³- وردية العربي، المرجع السابق، ص 146.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

السند الرسمي، إذا لم يتلقى أي اعتراض خلال مرحلة الترقيم المؤقت، والمقدرة بسنتين (م14)، غير أنه قد يظهر أشخاص تكون عملية الترقيم النهائي قد سلبت منهم حقوق عينية على هذه العقارات محل الدفاتر العقارية، وهنا لا يكون أمامه سوى رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري⁽¹⁾.

أولاً: إجراءات رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري وسيرها.

بما أن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، كما سبق الحديث عنه في الفصل الأول، فإن لإجراءات هذا النوع من الدعاوى لإلغاء الدفتر العقاري، هي نفسها الإجراءات المتبعة في إلغاء القرار الإداري، التي سبق الحديث عنها من رفع الدعوى وتسجيلها إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه⁽²⁾.

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري.

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقداً لصفة المالك، وتبعاً لذلك فلا يمكن التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، وهذا كله لا يترتب إلا بعد تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية.

وذلك بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية بشكل إيداع أحكام قضائية، تتضمن إلغاء الدفتر العقاري⁽³⁾.

وهنا يلتزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الذي تحصل عليه المدعي عليه، وذلك بعد استدعائه لاسترجاع الدفتر العقاري، إذا كان قد سلم له ويعد دفتراً

¹ - خديجة حميدانو، المرجع السابق، ص 49.

² - أمين حامدي، المرجع السابق، 76 - 79.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 177.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

عقاريا جديدا لفائدة المدعى صاحب الحكم القضائي، ويقيد الإيداع على البطاقة والإحداث الجديد للدفتر طبقا للقوانين المعمول بها⁽¹⁾.

هناك ملاحظتين.

الأولى: بالنسبة للحكم الصادر القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، فغالبا ما يتم إلغاء الدفتر العقاري دون تحديد المالك الجديد، ويعطى الحكم الإداري أو القرار الصيغة التنفيذية، وهنا حتى بالتنفيذ له يبقى العقار مجهولا للمالك، وهذا خطأ يترتب عليه إعادة رفع دعوى أخرى لتحديد المالك الحقيقي والجديد للعقار الممسوح، والأصل هو صدور قرار شامل يتضمن إلغاء الدفتر العقاري، وتحديد المالك أو الملاك الجدد.

الثانية: هي الخلط بين العبارتين: إلغاء الدفتر العقاري وإلغاء الترقيم النهائي، والصحيح هو دعوى إلغاء الدفتر العقاري، وذلك للأسباب الآتية:

- 1- الدفتر العقاري هو القرار الإداري، الذي يتضمن جميع عناصره⁽²⁾، وترفع دعوى إلغاءه أمام القضاء الإداري.
- 2- الدفتر العقاري وهو حاصل عملية إدارية قانونية يتمثل في عملية الترقيم النهائي وبالتالي الترقيم النهائي عملية قانونية إدارية، بمعنى ينظمها القانون وتسهر الإدارة على إنجازها، فالترقيم النهائي عملية وليست قرار إداري⁽³⁾.
- 3- عملية الترقيم النهائي تخص وحدة عقارية، وتكون مرة واحدة تطبيقا للنصوص، التي تنظم عملية الترقيم التي يسهر المحافظ العقاري على تنفيذها أو إعدادها، فهي تخص الوحدة العقارية الممسوحة، وكوننا أمام السجل العيني أو الإشهار العيني الذي يتعلق بالعين الخاضعة لعملية المسح والإيداع، وتتشأ لها بطاقة عقارية واحدة وتخضع عملية الترقيم سواء المؤقت أو النهائي مرة واحدة⁽⁴⁾.

¹- أمال شوابية، مروى وزرقان، المرجع السابق، ص 58.

²- خديجة حميداتو، المرجع السابق، ص 15.

³- عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 51.

⁴- أنيسة بسكري، المرجع السابق، ص 03.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

أما دعوى إلغاء الدفتر العقاري، فلا نقصد به إلغاء الترتيم النهائي، إنما نقصد إلغاء الحقوق الناتجة عنه، وهو ما أكدته المادة 16 فقرة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: دعوى الرجوع في القضاء الإداري.

لقد رأيت في دراسة دعوى الرجوع أهمية كبيرة، فهي تشمل أسس لقيامها، والتي سنتناولها لاحقاً في هذا العنصر والأصل أن دعوى الرجوع تنطلق من عنصرين أساسيين، هما دعوى التعويض عن الضرر والخطأ الجسيم الذي يرتكبه المحافظ العقاري، وفي هذا سند قانوني تناوله المشرع الجزائري.

ونتناول هذا الفرع في العناصر الآتية⁽¹⁾:

أولاً: أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري.

ثانياً: أحكام مسؤولية المحافظ العقاري.

ثالثاً: رفع دعوى الرجوع.

أولاً: أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري.

إن أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري تقوم على تحديد الأخطاء المرتكبة من قبله وتحديد طبيعة هذه الأخطاء في قرارات المحافظ العقاري⁽²⁾.

I- أنواع الأخطاء المرتكبة من المحافظ العقاري: نصت المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد

¹ - زهيرة بن خضرة ، المرجع السابق، ص 77، 78.

² - مجيد خفوني، المرجع السابق، ص 141، 142.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر، وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداءً من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

فمن خلال هذه المادة، فإن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري تنقرر في الأصل على الدولة، لكن لم تحدد المادة أنواع هذه الأخطاء، وكذلك في القوانين المتعلقة بالشهر العقاري، فهذا يوجب علينا اللجوء المصادر الفقهية والتي قسمتها على النحو التالي⁽¹⁾:

- 1- الخطأ العمدي والخطأ بالإهمال.
- 2- الخطأ الجسيم والخطأ اليسير.
- 3- الخطأ الإيجابي والخطأ السلبي.
- 4- الخطأ المدني والخطأ الجزائي.

نتأتى لشرح كل نوع على حدا:

– **الخطأ العمدي**: ونعني به أن المحافظ العقاري قام بارتكاب الخطأ مع توافر الإرادة المصحوبة بنية الإضرار بالغير، والذي عبر عنه الفقهاء "بالخطأ الجسيم"، الذي يستوجب المتابعة التأديبية، وكذا المسؤولية الجزائية، إذا كان الفعل معاقبا عليه جنائياً، ومن أمثلته: تغيير بيانات نتائج المسح وكذلك التواطئ مع أحد الأشخاص لإنشاء الملكية لهذا الأخير⁽²⁾.

– **الخطأ بالإهمال**: فيعني أن المحافظ العقاري لم يسلك من عمله مسك الرجل العادي يبذل عناية في أدائه، وينتج عنه ضرر ومن أمثلته: شهره لسند ما رغم تغيير حدود

¹- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 160.

²- المرجع السابق، ص 160.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

الملكية وذلك دون مراعاة وثائق القياس المثبتة لهذا التغيير المادي الحاصل بشأن الحدود⁽¹⁾.

- **الخطأ الجسيم:** هو سلوك يقوم به شخص يتمتع بالذكاء والعناية، أي بمفهوم المخالفة، فإنه لا يتصور أن يقوم بهذا السلوك شخص يتحلى بسلوك معتدل⁽²⁾، ومن أمثلته: أن المحافظ العقاري يقوم بإشهار أو تحرير عقد عرفي صادر بعد 1971/01/01، أو إشهار عقد عرفي محرر على يد كاتب عمومي لسنة 2010 مثلاً.

- **الخطأ اليسير:** فهو سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني، لكنه يلحق إلى درجة الخطأ الجسيم ويعتبر هذا الخطأ كسبب للمطالبة بالتعويض أمام القضاء، كما يستطيع أن يعرض المحافظ العقاري للمسائلة التأديبية، وهو من الأخطاء الشائعة بين الموظفين "الخطأ الوظيفي"⁽³⁾، ومن أمثلته: إغفال ذكر إحدى البيانات الخاصة بالعقار الممسوح من موقع ومساحة أو إغفال ذكر اسم أو هوية المالك في السند العقاري.

- **الخطأ الإيجابي:** وهو الآخر يتضمن الإخلال بالالتزام القانوني في سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص، وفي هذا النوع من الأخطاء يستوي أن يكون الخطأ جسيماً أو يسيراً أو متعمداً أو بالإهمال⁽⁴⁾.

- **الخطأ السلبي:** فهو سلوك يقوم به المحافظ العقاري ويسلك فيه موقفاً سلبياً أثناء تأدية مهامه ويتمثل في امتناعه عن أداء التزام قانوني⁽⁵⁾، ومن أمثلته: امتناع المحافظ العقاري من إيداع وثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون سبب جدي.

¹- زهرة بن عمار، المرجع نفسه، ص 161.

²- المرجع نفسه، ص 161.

³- ليلي حمادي، سعدية خناقيف، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية لسنة 2010، ص 45.

⁴- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 162.

⁵- عبد الحق قودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص 35.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- **الخطأ المدني:** يتمثل في أن المحافظ العقاري يخل بالتزامه القانوني، مما يترتب مسؤولية مدنية تتمثل في التعويض عن الضرر الذي ألحقه بالغير⁽¹⁾، ومن أمثلته: ألا يقوم المحافظ العقاري بذكر الرهن على العقار مثلاً، فهذا يلحق ضرراً مادياً بالمشتري.

- **الخطأ الجزائي:** فهو خطأ كبقية الأخطاء السابقة من حيث مخالفته لالتزام قانوني، إذ قام المشرع بالتطرق إليه، والنص عليه في قانون العقوبات وأمثلته: قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يركز أو يعتمد على وثائق عمليات المسح العام، فهذا يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية، والذي تترتب عنه الدعوى العمومية، والتي لا يمكن فيها مسائلة، ومتابعة ممثل الدولة استناداً إلى مبدأ شخصية العقاب في القانون الجزائي، فيتابع وترفع الدعوى مباشرة على المحافظ العقاري⁽²⁾.

وعليه فبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر يتضح أن المشرع استعمل مصطلح: "الخطأ الجسيم"، هو أساس دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، أما إذا لم يكن خطأ جسيماً فلا يستدعي دعوى الرجوع، والمشرع لم يحدد الخطاء التي ستوجب مسؤولية المحافظ العقاري، إنما فقط اكتفى بذكر الالتزامات التي يخضع لها وباعتبار أن المحافظ العقاري يدخل في مفهوم الموظف العمومي باعتباره أحد موظفي الدولة، ويعمل تحت وصاية وزارة المالية وبتطبيق الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 02/07/1966 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية وكذا الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، والمرسوم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية.

¹ - عبد الحق قودة، المرجع نفسه، ص 35.

² - محمد أورمضيني، البيع العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر (16) لسنة 2005-2008، ص 53.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

فكل مخالفة للالتزامات الملقاة على المحافظ العقاري من طرفه وبسوء نية تعتبر خطأ جسيم، أما ما عدا ذلك من أخطاء تضر بالغير، والتي تكون ناتجة عن إهمال أو تقصير فتعتبر خطأ مرفقيا⁽¹⁾.

ولا يستوجب رجوع الدولة على المحافظ العقاري في حالة قيامها بالتعويض.

وعليه من خلال ما تم التطرق إليه بالرجوع لنص المادة 23 ، فإن الأخطاء التي تتحملها الدولة بدلا من المحافظ العقاري، فهي الخطأ الجسيم والخطأ المرفقي، ويمكن الرجوع بدعوى الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم.

وعليه يمكن تعريف الخطأ المرفقي كالاتي: وهو أن تتحمل الإدارة العامة المسؤولية تأسيسا على فكرة الخطأ المرفقي أو المصلحي "Faut de Service"⁽²⁾، وقد يظهر لنا هذا الخطأ بأساليب متنوعة، فقد يكون الخطأ في التنظيم أو الخطأ في التسيير، بمعنى خطأ يرتكبه الموظف كإنسان معرض للخطأ والصواب، أي بدون نية سيئة أو متعمداً إياها وأثناء أداء عمله.

أما الجسيم فقد سبق التطرق إليه.

II- طبيعة الخطأ في قرارات المحافظ العقاري: تظهر طبيعة الخطأ في قرارات المحافظ العقاري، من خلال رفض الإيداع ومن خلال رفض الإجراء.

- **رفض الإيداع:** بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصا خطيرا يسهل اكتشافه⁽³⁾ قرر رفض الإيداع، لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب

¹ - عمور سلامي، الوجيز في المنازعات الإدارية، مطبوعة أعدت لطلبة الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2005، ص 116.

² - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر لسنة 2007، ص 18.

³ - توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2015، ص 19-23.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

أخرى بعد فحص ثاني لتفادي رفض الإيداع مرة أخرى، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة، وقد يكون الرفض كلياً أو جزئياً، فالرفض الكلي: هو إجراء فوري وكلي، ويتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو، أو عدم الصحة يتعلق ببعض الوثائق المودعة، أما الرفض الجزئي: فهو ما ورد في المادة 106 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم.

أما عن أسباب الرفض فقد تطرقت لها المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وكذلك ما ورد في المادة 353 من قانون التسجيل، وهما حالتين: «1- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف (عدم تحديد القيمة التجارية) 2- عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من ملتمس الإيداع».

- **رفض الإجراء:** يتطلب رفض الإجراء دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها، وتم تقييدها في سجل الإيداع، وأن أسباب رفض الإجراء تعد من بين الضمانات التي يبينها المشرع حماية للمتعاملين⁽¹⁾، وقد أشار إليها المشرع على سبيل الحصر في المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وأشارت المادة 110 من المرسوم 63/76 إلى أن قرار الرفض من المحافظ العقاري لإجراء، يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية وذلك في أجل شهرين.

وعليه فالمسؤولية تنقرر بسبب أخطاء المحافظ العقاري المرفقية أو الخطأ في قرار الرفض للإيداع أو للإجراء، فهي مسؤولية إدارية تقع على عتب الوزارة، التي يعمل تحت وصايتها.

¹- توفيق منصوري، المرجع السابق، ص 24-28.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

III- أحكام مسؤولية المحافظ العقاري: إذا تحققت مسؤولية المحافظ العقاري نتيجة ارتكاب أخطاءه في مهامه تلتزم الدولة بالتعويض⁽¹⁾، وعند تكييف نوع الخطأ المرتكب على أنه خطأ جسيم يمكن رفع دعوى الرجوع.

أ- التزام الدولة بالتعويض: يقوم التزام الدولة بالتعويض على أساس قانوني، وفي كيفية تقدير التعويض.

- الأساس القانوني للالتزام الدولة بالتعويض: إن أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نجده في المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، التي أسست المسؤولية على الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه.

وهذا يعني أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري، هو أساس التزام الدولة بالتعويض إذن فدعوى المسؤولية، لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته القائم بالشهر العقاري، وإنما ترفع الدعوى مباشرة ضد الدولة⁽²⁾ ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، أما عن صفة التمثيل فجاءت المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20/02/1999 بما يلي:

يؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

- 1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.
- 2- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية⁽³⁾.

¹- أمال شوابية، مروى زرقان، المرجع السابق، ص 60.

²- زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 16.

³- منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2004، ص 45.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ويمكن القول كذلك تقوم مسؤولية الدولة في التعويض بثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة طبقاً للمادة 136 من القانون المدني: «يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعة بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، وتتحقق علاقة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه، متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع».

وعليه فالمادة 136 تقوم فيها المسؤولية على فكرة الضمان، أي ما دامت الصلة التي تربط المحافظ العقاري (الموظف)، بالدولة ومادام المحافظ العقاري يعمل لحسابها فتحل الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه أخطاء أثناء تأديته لوظيفته أو بمناسبةها⁽¹⁾.

- **كيفية تقدير التعويض:** عندما تقوم الدولة بالتعويض نتيجة أخطاء المحافظ العقاري لا بد أن يشمل كل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، ولا يقتصر فقط على درجة جسامة الضرر.

مبلغ التعويض يسدد من مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين من طرف وزارة المالية.

أما أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم، التي تم تحصيلها من طرف المحافظين العقاريين نظير الخدمات المؤداة للغير، فإنه صدرت تعليمتين سنة 1994 تدعوا المحافظين العقاريين إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصياً أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفين محاسبين⁽²⁾.

ب- **رفع دعوى الرجوع:** إن دعوى الرجوع المرفوعة ضد الموظف كانت محل رفض إلى غاية سنة 1951، والمشرع الجزائري قد نص في الفقرة الثانية من

¹ - إسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2007، ص 87 .

² - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 74.

الفصل الثاني: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

المادة 23 من الأمر 74/75: « للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير ».

إن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يرتكبها محافظ الدولة تلتقى كاملة على الدولة، لكن إذا ثبت أن الخطأ كان جسيماً ارتكبه المحافظ العقاري، فإنه يحق للدولة الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، وعليه فلا يحق للشخص المتضرر من الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أن يباشر الخصومة في مواجهة هذا الأخير بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، إنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة⁽¹⁾ ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض عن طريق دعوى القضاء الكامل، والتي يعود الاختصاص فيها إلى المحكمة الإدارية الإقليمية، وهذا بالنظر إلى عدم تكبير الخطأ المرتكب بالخطأ الجزائري⁽²⁾، كما في حالة: التزوير في بيانات السجل العقاري أو في البطاقة العقارية لأن في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري.

- الأساس القانوني لدعوى الرجوع: إذا رفع المضرور دعواه ضد الدولة نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من المحافظ العقاري واستوفى التعويض من الدولة كاملاً، كان للدولة الحق في أن تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً تطالبه بالتعويض المقدم للمضرور، وبذلك يكون المحافظ العقاري، هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير، متى كانت أخطاؤه جسيمة⁽³⁾.

إن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري، بما دفعته هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرفه ودعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها، متى قامت الدولة

¹ - رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2001، ص 33.

² - أمال شوابية، مروى زورقان، المرجع السابق، ص 60.

³ - عمور سلامي، المرجع السابق، ص 116.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري، إلا بعد دفع التعويض للمتضرر.

- إجراءات دعوى الرجوع: لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط وكيفيات الرجوع، وعليه فتطبق القواعد العامة للدعوى، فتقام الدعوى أمام القضاء الإداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف فقط، كطرفين إداريين، وتتبع الإدارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ العقاري، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك أي إشكال والكثير من الحالات تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق إصدار سند جزائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار.

وعليه ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، وتتقدم دعوى الرجوع طبقا للقواعد العامة 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور⁽¹⁾.

المطلب الرابع: تنازع الاختصاص والجهة المخولة لحل النزاع القائم.

من المعلوم أن محكمة معينة لا يمكنها أن تثبت في قضية معينة دون أن يكون لديها الصلاحية القانونية للقيام، أو كما يعبر الفقيه "ديفولفي" عن ذلك بقول أنه: إذا كانت المحكمة مكلفة بقول الحق، فإنه يتعين قبل ذلك أن يكون لها الحق في قوله⁽²⁾.

" Chargée de dire le droit elle doit d'abord avoir le droit de le dire".

¹ - زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 84، 85.

² - نقلا عن الدكتور: أحمد حرمة، الحاجة إلى محكمة النزاع، مقال منشور بمجلة المعيار الصادرة عن هيئة المحامين بفاس، المغرب، العدد 30 لشهر أكتوبر 2003، ص 03.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ومعناه أن فكرة التنظيم القضائي تقتضي ضبط قواعد اختصاص كل هيئة قضائية وبيانها ورسم حدودها، كما تحتم فضلا عن ذلك إنشاء آليات تعنى بمسائل تنازع الاختصاص وتوكل لها مهمة⁽¹⁾.

فالمؤكد أن فصل القضاء الإداري عن القضاء العادي، لا يكفي لاستعمال الازدواجية القضائية، ما لم يتم تعزيز ذلك بإنشاء محكمة بين القضائين تختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالاختصاص، والتي تطرأ بين جهتي القضاء الإدارية والعادية، فلأن تبني نظام ازدواجية القضاء يفرض توزيع الاختصاص القضائي بين جهتي القضاء الإدارية والعادية وتحديد ما يعود لهذه وما يعود للأخرى، فكثيرا ما تقع منازعات لمعرفة ما يعتبر إداريا، وما يعتبر مدنيا.

الأمر الذي يستدعي تدخل جهة مؤهلة، مختصة يعود لها القول الفصل لفض النزاع بقرار ملزم.

وتنازع الاختصاص هي ظاهرة طبيعية في ظل العمل بالازدواجية القضائية⁽²⁾.

والجزائر واستكمالا منها للبناء القضائي المستحدث سنة 1996، فقد أوكلت ذلك بدورها لجهة قضائية أعلن عن ميلادها دستوريا⁽³⁾، وتحمل نفس الاسم (محكمة تنازع)، كما أفرد لها المشرع نظاما قانونيا خاصا بها (القانون 03/98)، وبها سعى المشرع إلى بعث التوازن المطلوب في المنظومة القضائية، وذلك باسترشاد بأحكامها في تحديد اختصاصاتها في كل جهة قضائية وتوحيد الأحكام، بما يوفر الطمأنينة في اللجوء للقضاء واستنفاد الحق.

¹ - عادل بوعمران، حسم إشكالات تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في نظام القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية في العلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، العدد 01 لسنة 2012، ص 55.

² - عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، دراسة وضعية تحليلية مقارنة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 2008، ص 187.

³ - راجع: المادة 152 من الدستور الجزائري لسنة 1996 يقابلها في تعديل 2016 المادة 171.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وعليه نتأتى للتعرف عن هذه المحكمة من، حيث الإطار القانوني والتنظيمي لها، وكذا صلاحياتها ورفع الدعوى من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الإطار القانوني والتنظيمي لمحكمة التنازع .

للتعرف أكثر عن محكمة التنازع وطبيعتها وقواعد عملها وصلاحياتها، خصصت في هذا الفرع نقطتين والمتمثلتين في:

أولاً: الإطار القانوني لمحكمة التنازع.

إن المكانة التي تحضى بها محكمة التنازع تفرض بالضرورة تحديد إطارها القانوني لاستيضاح واستظهار الأسس التي تقوم عليها هذه المؤسسة الدستورية والحديث عن الإطار القانوني لمحكمة التنازع يقودنا إلى دراسة، ومعالجة النصوص الدستورية والقانونية النازمة لهذه المؤسسة، وبيان خصوصياتها لتحديد أثرها على هذه الهيئة.

I- **الإطار القانوني الخاص بالمحكمة:** نظراً لأهمية التنازع في المنظومة القانونية، فقد أعلن المؤسس الدستوري صراحة عن إنشائها، وذلك بموجب المادة 152 من دستور 1996، والتي جاء فيها: « الفقرة الأخيرة منها»: تؤسس محكمة تنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة. وردت في المادة 171 الفقرة الأخيرة حسب التعديل للدستور 2016 كما يلي: « تفصل محكمة التنازع في حالات تنازع الاختصاص بين هيئات القضاء العادي وهيئات القضاء الإداري».

وبهذه النصوص يكون المشرع قد أضفى الصبغة الدستورية على محكمة التنازع، وبها تظهر النتائج التالية⁽¹⁾:

¹ - سمية سنوساوي، محكمة التنازع والازدواجية القضائية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 01 لسنة 2011، ص 12.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

1- إنشاء محكمة التنازع بنص دستوري يضيء عليها الحماية والاستقرار، ذلك أنه وعملا بقاعدة توازي الأشكال، وبمبدأ سمو الدستور، فمن غير الممكن إلغاء ما إلا بنص مماثل من حيث القوة والدرجة.

2- من غير المقبول أن تتعارض الأحكام التفصيلية المنظمة لها مع النص الدستوري، الذي أنشأها، وهو ما يعني ضرورة التزام السلطة التشريعية بالأطراف الدستورية العامة لمحكمة التنازع عند صياغة النصوص المتعلقة بتنظيمها وعملها.

وبالعودة للمادة 153 من الدستور نجد أن المشرع قد فرض ضرورة تنظيم محكمة التنازع بقانون عضوي تماشيا مع نص المادة 123 من الدستور، والذي يمنح للسلطة التشريعية سلطة التشريع بقوانين عضوية في المسائل المتعلقة بتنظيم القضاء، واستجابة منه لذلك فقد أصدر المشرع قانون عضوي يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، وقد حوي القانون على 35 مادة موزعة على 05 فصول⁽¹⁾.

- الفصل الأول: تناول الأحكام العامة.

- الفصل الثاني: تضمن الأحكام التفصيلية المتعلقة بالإطار التنظيمي للمحكمة، ومنها تحديد التشكيلة للمحكمة، ومكوناتها البشرية.

- الفصل الثالث: تناول كيفية عمل محكمة التنازع.

- الفصل الرابع: تضمن المواد المخصصة لإجراءات المتبعة أمام محكمة التنازع «الاختصاص، إجراءات رفع الدعوى أمامها، تسيير الجلسة، إصدار القرار وتبليغه».

- الفصل الخامس: الأحكام الانتقالية.

ولقد وردت بعض الملاحظات الشكلية بخصوص هذا القانون العضوي من جهة الفقه منها⁽²⁾:

¹- القانون العضوي رقم 03/98 مؤرخ في 03/06/1998.

²- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 202.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 1- عدد المواد لهذا القانون (35 مادة)، فهي قليلة ولا تعكس قيمة ومكانة محكمة التنازع والدور المناط بها، خاصة عدد المواد التي تحدد أنواع النزاعات من حيث الاختصاص (03 مواد)، وكذلك التعبير عن خصوصيات أنواع النزاعات سواء من حيث الإجراءات أو النتائج المترتبة عنها.
- 2- أغفل المشرع في هذا القانون عن إدراج فصل خاص بالاختصاص.
- 3- يعاب عليه سوء ترتيبه والخلط الحاصل في توزيع موادَه على الفصول، فالمادة 16 المتعلقة بالاختصاص تم إدراجها في فصل الإجراءات، والمادة 06 المتعلقة بالقرارات وردت في الفصل الثاني المتعلق بالتشكيكة، وأدرجت المادتين 30 و31 في الفصل المتعلق بالإجراءات، بينما تتعلق بالقرارات، وهي كثيرة المواد التي قام المشرع في هذا القانون بإدراجها ضمن فصول لا تتماشى معها⁽¹⁾.

كما يمكن إيداء ملاحظة من حيث الدستور لسنة 1996، حسب المادة 152، فقد جعل محكمة التنازع تتولى الفصل في حالات تنازع بين المحكمة العليا ومجلس الدولة أعلى التنازع على مستوى النهائي للتقاضي، وهو الطعن بالنقض.

غير أنه أدرك هذا النقص بموجب التعديل الجديد لسنة 2016 في المادة 171 فقرتها الأخيرة، أين أورد الاختصاص الحقيقي في الفصل في المنازعات أو تنازع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري، والعادي على جميع المستويات، بمعنى أعطائها الدور الحقيقي، الذي أنشأت من أجله في ظل الازدواجية القضائية بين اختصاص إداري واختصاص عادي، أي تنازع اختصاص نظامين قضائيين، وليست تنازع اختصاص هيئتين، كما ورد في المادة 152.

II- الإطار القانوني العام للمحكمة: إذا كان القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها يولي في نصوص موادَه كل الاهتمامات لمحكمة التنازع، على اعتبار كونه الإطار القانوني

¹ رشيد خلوفي، محكمة التنازع، مقال منشور بمجلة الإدارة، الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02 لسنة 1998، ص 11.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- الأساسي لها، فإن هناك نصوص أخرى تحكمها وإن كان في أحد من جوانبها، وهي النصوص التي أحال لها القانون العضوي 03/98، حيث تفصل محكمة التنازع في المنازعات المعروضة عليها، كأصل عام استناداً لنصوص القوانين⁽¹⁾:
- القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 01/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم، بموجب القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26/07/2011.
 - القانون العضوي 02/98 المؤرخ في 02/05/1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية.
 - القانون العضوي رقم 11/05 مؤرخ في 11/06/2005، المتعلق بالتنظيم القضائي.
 - القانون العضوي رقم 09/08 المؤرخ في 09/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتسري على الجوانب الإجرائية المتبعة أمامها أحكام القانون 09/08، وهو ما أشارت إليه المواد 20 و 27 من القانون العضوي 03/98.

كما يخضع قضاتها للقانون العضوي المتضمن القانون الأساسي للقضاة⁽²⁾، وهو ما أكدت عليه صراحة المادة 05 من القانون 03/98 والتي جاء فيها: «يخضع قضاة محكمة التنازع للقانون الأساسي للقضاء».

ثانياً: الإطار التنظيمي للمحكمة.

لا تتبع محكمة التنازع إلى أي من القضائين العادي أو الإداري، إنما تستقل بذاتها كهيئة تحكيمية تختص بفض الخلافات الناشئة بين القضائين، في حدود قواعد الاختصاص بقرارات ملزمة وتعود خصوصية التحكيمية، التي تنطبق بها محكمة التنازع إلى تشكيلتها المرسومة بالتوازن، الذي يرتكز على مبدأ التناوب والتمثيل المزدوج وإلى أنماط عملها وسيرها.

¹- رشيد خلوفي، المرجع السابق، (قانون المنازعات الإدارية)، ص 203، 204.

²- القانون العضوي رقم 11/04 المؤرخ في 11/06/2004 الجريدة الرسمية، العدد 57، مؤرخة في

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

I- **تشكيلة محكمة التنازع:** تتشكل محكمة التنازع من سبعة قضاة من بينهم الرئيس، بالإضافة محافظة الدولة، ومساعد، وكاتب ضبط رئيسي⁽¹⁾.

وهي التشكيلة التي حددها المشرع في المواد من 05 إلى 10 من القانون العضوي 03/98.

- **رئيس محكمة التنازع:** يعين رئيس المحكمة لمدة 03 سنوات بالتناوب، من بين قضاة المحكمة العليا ومجلس الدولة، بموجب مرسوم يصدر عن رئيس الجمهورية باقتراح من وزير العدل وبعد أخذ الرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء⁽²⁾.

- **قضاة المحكمة:** تتشكل محكمة التنازع إضافة لرئيسها من ستة (06) قضاة نصفهم من قضاة المحكمة العليا، والنصف الآخر من قضاة مجلس الدولة، وهو ما قضى به المشرع من خلال المادة 08 من القانون العضوي 03/98.

وقد راعى المشرع في التشكيلة بين المحكمة العليا ومجلس الدولة، ومن جهة أخرى باعتبارهما في قمتي القضاء العادي والإداري.

- **محافظ الدولة:** إضافة للرئيس والقضاة للمحكمة، يضاف إليهم محافظ الدولة ومساعد له يعينان لمدة 03 سنوات، بموجب مرسوم يصدر عن رئيس الجمهورية وباقتراح من وزير العدل، وبعد أخذ الرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء⁽³⁾، ولم يحدد المشرع الجهة القضائية التي يختار منها محافظ الدولة ومساعد، وهي المحكمة العليا أو مجلس الدولة، أو من قضاة الجهاز القضائي ككل، ولعل على مرد ذلك هو طبيعة المهام الموكلة لهما، والتي تنحصر في تقديم الطلبات والمذكرات وإيداع الآراء بخصوص حالات التنازع المعروضة على المحكمة⁽⁴⁾، ويقترّب دوره

¹- راجع: المادة 12 القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

²- راجع: المادة 07 القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

³- راجع: المادة 09 القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

⁴- عمار بوضياف، النظام القانوني لمحكمة التنازع الاختصاص في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة القانونية التونسية، الصادرة عن مركز النشر الجامعي لسنة 2003، ص 83.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

في ذلك كثيراً من دور المقرر، الذي يدرس مذكرات، ومستندات الملف، ويعد تقارير بخصوصها لذلك كثيراً ما ينعت بالمقرر الثاني.

- **كتابة الضبط:** كأي محكمة تضم محكمة التنازع كتابة ضبط يشرف عليها كاتب ضبط رئيسي يعين بقرار من وزير العدل⁽¹⁾، وتتاط له مهمة السهر على حسن سير مصلحة كتابة الضبط، وعلى مسك سجلات المحكمة وحضور الجلسات، وبالعودة لنص المادة 10 من القانون العضوي 03/98، والتي تشكل الإطار القانوني لكتابة ضبط محكمة التنازع نجد أن المشرع، لم يحدد الجهة التي يختار منها كاتب الضبط الرئيسي للمحكمة، فهل يختار من بين القضاة، كما هو معمول به على مستوى مجلس الدولة أم من جهة أخرى.

-II **قواعد سير محكمة التنازع:** لا تصح مداولات محكمة التنازع، إلا إذا كانت مشكلة من خمسة أعضاء (05) على الأقل، من بينهم عضوان من المحكمة العليا وعضوان من مجلس الدولة برئاسة رئيس محكمة التنازع⁽²⁾، وفي حالة حدوث مانع لحضور هذا الأخير (الرئيس) يخلفه القاضي الأكثر أقدمية، ولم تشر المادة 12 من قانون 03/98 إلى طبيعة الجهة التي ينتمي إليها من يخلف رئيس المحكمة.

ما يعاب بعض القانونيين على المشرع، إذ يرون أن مسألة الأقدمية عديمة الجدوى، لأن من المحتمل جداً، أن يكون القاضي الأكثر أقدمية، لا ينتمي إلى الجهة القضائية التي ترأس محكمة التنازع، وهذا ما يتنافى مع مبدأ التناوب، الذي يفرضه النص وتفرضه الطبيعة التحكيمية للمحكمة، وعليه فإنه من الأفضل لفكرة التناوب في حالة وجود مانع لرئيس محكمة التنازع أن يخلفه القاضي الأكثر أقدمية ضمن القضاة الممثلين لنفس الجهة القضائية التي ينتمي إليها الرئيس الغائب⁽³⁾.

¹- راجع: المادة 10 القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

²- راجع: المواد 12 و 13 من القانون العضوي 03/98، المؤرخ في 03/06/1998.

³- رشيد خلوفي، (محكمة التنازع، مقال منشور)، المرجع السابق، ص 23، 24.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

وتعقد المحكمة جلساتها بدعوة من رئيسها، والذي يتكفل بالإشراف على ضبطها، وتكون جلسات المحكمة علنية تفتح بتلاوة التقرير المعد من قبل المستشار المقرر، ويمكن للأطراف ومحاميهم، عقب ذلك تقديم ملاحظاتهم الشفهية ليتبع بمساع مذكرة محافظ الدولة، وتفصل في النزاعات المرفوعة أمامها بقرارات تتخذ بأغلبية الأصوات، وفي حالة تساويها يرجح رأي الرئيس، وهذا خلال مدة 06 أشهر من تاريخ تسجيلها ويشترط في قراراتها أن تكون مسببة، وأن تتضمن أسماء الأطراف والمستندات الرئيسية المؤشر عليها والنصوص القانونية المعتمد عليها.

وأسماء القضاة المشاركين واسم محافظ الدولة، ويوقع أصل القرار من قبل الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط، وهذا كله جاءت به المواد 25 و 26 و 27 من القانون العضوي 03/98.

وأحالت المادة 13 و 14 من القانون العضوي 03/98 مسألة إعداد النظام الداخلي لمحكمة التنازع والموافقة عليه، وهو الذي يحدد كفاءات عملها، سيما ما تعلق منها باستدعاء الأعضاء وتوزيع الملفات، وكيفية إعداد التقارير.

الفرع الثاني: صلاحيات محكمة التنازع .

ينحصر عمل محكمة التنازع في الفصل والنظر في تنازع الاختصاص، وهذا ما جاء في المادة 15 من القانون العضوي⁽¹⁾: «لا ترفع أمام محكمة التنازع إلا المواضيع المتعلقة بتنازع الاختصاص».

وللبحث في صلاحيات المحكمة، لا بد من تسليط الضوء على معيار اختصاص محكمة التنازع والإجراءات المتبعة أمامها:

أولاً: معيار اختصاص محكمة التنازع .

ونتأوله من ناحيتين، هما العضوية والموضوعية:

¹ - القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

I- من الناحية العضوية:

1- اختصاص النظر في النزاعات الحاصلة بين القضاة الإداري والعادي⁽¹⁾: جاء في نص المادة 03 فقرة 02 من القانون العضوي 03/98: «... لا يمكن محكمة التنازع التدخل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة لنفس النظام».

وجاء في المادة 16 من القانون العضوي 03/98: «يكون تنازعا في الاختصاص، عندما تقضي جهتان قضائيتان إحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي، والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري باختصاصها أو بعد اختصاصها للفصل في نفس النزاع».

يفهم من النصين السابقين أنه لا ينعقد الاختصاص لمحكمة التنازع للنظر والفصل في النزاعات، التي تطرأ بين جهات القضاء الإداري، فيما بينها وبين جهات القضاء العادي فيما بينها، ذلك أن النزاعات الأخيرة «التنازع داخل نفس النظام القضائي من حيث الاختصاص»، يخضع لأحكام تنازع القضاة المدرجة في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وينحصر دور محكمة التنازع في الفصل في المنازعات الحاصلة بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي والجهات القضائية التابعة للنظام الإداري⁽²⁾.

2- استبعاد النزاعات الحاصلة داخل الجهاز القضائي الواحد: عندما تتعدد الجهات القضائية، فإن كل جهة قضائية تتوزع الاختصاصات فيها بين المحاكم التابعة لها باختلاف درجتها، حيث تحدد لكل هيئة قضائية اختصاصات نوعية ومكانية تلتزم بها ولا تتجاوزها، لذا ينشأ بين هذه الهيئات القضائية تنازع حول اختصاصها بالنظر في قضايا معينة، سواء أكان التنازع حول حدود الاختصاص المكاني أو حول نوع القضية وأشخاصها، وطبيعي جداً أن يكون حل إشكالات تنازع

¹- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 194.

²- راجع: المواد 02 و 03 من القانون العضوي 03/98 المؤرخ في 03/06/1998.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

الاختصاص من هذا النوع بمعزل عن محكمة التنازع والجهة المختصة بفض هذا النوع من المنازعات، هي جزء من الجهاز القضائي، الذي وقع فيه التنازع، وفي غالب الأحيان تكون هي الجهة العليا المشتركة بين الجهات القضائية المتنازعة، وقد نظم المشرع الجزائري هذه المسائل على مستوى القضائين الإداري والعادي⁽¹⁾.

فعلى مستوى القضاء الإداري، فقد عقد الاختصاص لمجلس الدولة ليكون جهة مختصة بفض تنازع الاختصاص في حالتين أوردتهما المادة 808 من ق.إ.م.إ وهما:

- يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمتين إداريتين إلى الغرفة المختصة على مستوى مجلس الدولة.
 - يؤول الفصل في تنازع الاختصاص بين محكمة إدارية، ومجلس الدولة إلى مجلس الدولة بغرفة مجتمعة.
 - وعلى مستوى القضاء العادي فتختص الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بالنظر في تنازع الاختصاص بين القضاة، إذا كان بين مجلسين قضائيين أو بين محكمة ومجلس قضائي، أو بين محاكم تابعة لمجالس مختلفة.
 - أما المادة الجزائية، فإن لم توجد جهة عليا مشتركة، فإن كل نزاع بين جهات التحقيق وجهات الحكم العادية، أو الاستثنائية يطرح على الغرفة الجزائية بالمحكمة العليا، وهذا ما حددته المادة 546 من قانون الإجراءات الجزائية.
- II- من الناحية الموضوعية: ونتناول فيها أربع حالات⁽²⁾:

1- حالة التنازع الإيجابي: ويتحقق عندما تقضي كلا من جهتي القضاء العادي والإدارية باختصاصها، في النظر في نفس النزاع، ولعل الدافع وراء إقرار القضاء الفرنسي هذه الحالة وتنظيمها، هو لحماية الإدارة العامة من اعتداء المحاكم العادية ومنعها من نظر الأعمال المتصلة بها ومن إخضاعها لقوانين خاصة.

¹- عادل عمران، المرجع السابق، ص 198.

²- المرجع نفسه، ص 199-210.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

وإذا كان المشرع الجزائري قد استوحى فكرة إشكالية التنازع الإيجابي من نظيره الفرنسي، إلا أنه قد لاقى استحساناً كبيراً من جانب الفقه، فيما يتعلق بتناوله للمسألة ومعالجته لها، حيث ظهر أكثر موضوعية من نظيره الفرنسي، فالتنازع الإيجابي في النظام القانوني الجزائري أكثر منطقية وشمولاً، وهو مقرر لحماية قواعد توزيع الاختصاص بين النظامين القضائي الإداري والعادي، وهو ليس مقررًا لصالح الإدارة ولا يخرج عن كونه تنازع بين جهتين قضائيتين، وليس بين الإدارة وجهة قضائية مدنية، كما هو الحال في فرنسا.

ويشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط لتحقيق قيام تنازع إيجابي في الاختصاص هي:

- تصريح مزدوج بالاختصاص في نزاع واحد من طرف جهتين قضائيتين تابعتين لنظامين مختلفين.
 - انقضاء النزاع أمام الجهتين القضائيتين، بصدور حكمين نهائيين في نفس النزاع.
 - التنازع الإيجابي للاختصاص، لا يقوم إلا بوحدة التنازع المطروح أمام جهتي القضاء، ما يقتضي وحدة الأشخاص والموضوع والسبب.
- 2- **حالة التنازع السلبي:** ظهرت هذه الحالة في فرنسا، بموجب الأمر 26 أكتوبر 1848، وقد كان هذا التنازع مقررًا لحماية المتقاضي في الحالة التي تقرر فيها، وصورته أن تقضي كل من جهتي القضاء الإداري والعادي بعدم الاختصاص لكل منهما بالنظر في ذات النزاع والغاية من العمل بحالة التنازع السلبي هو الحفاظ على قواعد الاختصاص، وحماية الحقوق الفردية بتحديد الجهة المختصة الجهة المختصة، ذلك أن إدعاء كل من الجهتين بعدم الاختصاص فيه مساس بقواعد الاختصاص، إذ يفترض أن تكون إحدى الجهتين مختصة، هذا فضلاً عما يترتب عليه من إنكار العدالة⁽¹⁾.

التنازع السلبي لا يتحقق إلا بتوافر ثلاث شروط هي:

¹ - عادل عمران، المرجع السابق، ص 203.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- أن يندرج النزاع ضمن دائرة اختصاص إحدى الجهتين القضائيتين اللتين أعلنتا عدم الاختصاص.
- أن ينصب إعلام عدم الاختصاص على ذات النزاع، ويتحقق ذلك إذا كان النزاع المثار أمام جهتي القضاء قائما بين ذات الخصوم، بذات الصفة، واستنادا إلى نفس السبب، مع ضرورة أن تكون الطلبات المطروحة على الجهتين واحدة.
- ينبغي أن يكون كل من إعلاني عدم الصلاحية مستندا إلى فكرة أن القضاء الآخر كان صاحب الصلاحية، أي بمعنى أن تعلن كل محكمة عدم اختصاصها استناداً إلى النظام القضائي الآخر هو المختص.

3- **حالة تعارض حكمين نهائيين:** أستخدم هذا النوع من التنازع بموجب القانون المؤرخ في 20/04/1932، والذي صدر كنتيجة لقضية مشهورة معروفة بقضية "روزي"، ويقصد به صدور حكمين متناقضين من جهتين قضائيتين في موضوع نزاع واحد. ويعد تناقض الأحكام الاختصاص الثالث المعهود به لمحكمة التنازع في الجزائر، إلى جانب اختصاصها في حل إشكاليات الاختصاص الإيجابي السلبي، وقد تم النص عليه بموجب المادة 17 فقرة 02 من القانون العضوي 01/98، التي جاء فيها: « في حالة تناقض بين أحكام نهائية ودون مراعاة لأحكام المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، تفصل محكمة التنازع بعديا في الاختصاص»⁽¹⁾.

والثابت أن المشرع أحدث هذه الحالة، وأضافها للحيلولة دون الوقائع في حالة إنكار العدالة، ذلك أن عدم وجود قاضي يحكم للمدعي بحقه الذي يدعيه لا يختلف عن الامتناع والنكوس عن العدالة.

ويشترط للقول بتوافر تعارض حكمين نهائيين الشروط التالية:

- يجب أن يكون الحكمين القضائيين نهائيين، أي غير قابلين لأي شكل من أشكال الطعن العادية، والغير العادية، سواء بسبب استنفاد طرق الطعن أو نفوات

¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، "القضاء الإداري"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 2004، ص 143.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

المواعيد⁽¹⁾، وهذا ما أكدته محكمة التنازع في قرارها الصادر في 2008/07/13 ملف 65، في قضية أعضاء المستثمرة الفلاحية ضد (ب.ب.و.ج)، وأن المدعين لم يقدموا الدليل على أن آخر القرارين هو قرار نهائي.

— لا يتحقق التعارض إلا إذا كان الحكمين المتعارضين متحدا الموضوع، دون أن يكونا على وجه الالتزام متحدا الأطراف والأسباب، وهو ما تفرضه خصوصية حالة التنازع القائم، والمشرع الجزائري سكت عن هذا الشرط.

— يجب أن يكون هناك تناقض في الحكمين، على أن يصل هذا التناقض إلى درجة إنكار العدالة لاستحالة تطبيقها معا، ولأن مفهوم إنكار العدالة غير محدد بصفة دقيقة، فإن لمحكمة التنازع في هذا الإطار كامل السلطة لتقدير ومعاينة مدى توافرها.

— يجب أن يتعلق هذا التناقض بالموضوع لا بالاختصاص، بمعنى أن تقضي كل جهة من جهتي القضاء في أساس النزاع ذاته، لا أن تقضي بعدم الاختصاص بنظر الدعوى⁽²⁾.

ومهما يكن الأمر، فإن محكمة التنازع في هذه الحالة لا تتحول إلى محكمة موضوع، فتنظر إلى الحكمين وتحسم النزاع إذ أن تمسك جهتي القضاء باختصاصها وفصلها في موضوع النزاع بحكمين نهائيين، لا يخولها الحق في الفصل في موضوع النزاع المعروض، فبغض النظر عن المكانة الهامة التي تشغلها محكمة التنازع في النظام القضائي، فإن دورها يبقى محصور في وضع قواعد الاختصاص، ولا تملك أن تفرض وجهة نظرها في التفسير الموضوعي للقوانين، التي تطبقها كل من جهتي القضاء، بل تكفي بالتصريح بماهية القرار القضائي الواجب التنفيذ وتستبعد القرار القضائي الآخر، وتصرح بعدم الاختصاص الجهة القضائية التي أستبعد قرارها، وهو

¹ - رشيد خلوفي، المرجع السابق، (مقال منشور)، ص 43.

² - هاجر شنيخر، تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، دراسة مقارنة، مقال منشور بمجلة الفكر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 06 ، ديسمبر 2010، ص 283.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

ما صرحت به محكمة التنازع في قرارها الصادر في 2011/12/24 تحت رقم 12 في قضية (م.ص) ضد (م.ع) ووالي ولاية تيارت⁽¹⁾.

4- **حالة التنازع على أساس الإحالة:** نظراً للإجراءات المعقدة والوقت المهدر جراء التنازع السلبي، فقد تدخل المشرع الفرنسي بموجب المرسوم المؤرخ في 1960/07/25، ليفرض طريق الإحالة، لتضاف إلى اختصاص محكمة التنازع، وتهدف طريقة الإحالة إلى غايتين:

أ- تبسيط إجراءات فض النزاع بالإسراع في البت فيه، وذلك بتوقع حدوثه قبل أن يطرح بصفة نهائية.

ب- تكليف المحاكم نفسها برفع التنازع إلى محكمة التنازع بخلاف ما هو معهود في أشكال التنازع الأخرى.

ويشمل نظام الإحالة على شكلين من الإحالة إجبارية وأخرى اختيارية

- **الإحالة الإجبارية:** فتنحقق إذا فصلت إحدى جهتي القضاء بحكم نهائي في نزاع اختصاصها، أو بعدم اختصاصها، ورفعت الدعوى للجهة الأخرى، وتبين لها أن حكمها سيؤدي إلى تنازع مؤكد في الاختصاص، فإنها تكون ملزمة بإحالة النزاع على محكمة التنازع لتحدد الجهة القضائية، وذلك دون تدخل من الأطراف.

- **الإحالة الاختيارية:** فتنحقق إذا رأت إحدى محاكم القمة ذات الاختصاص، التي لاحظت عليه بأن النزاع المطروح أمامها يثير صعوبة جدية في الاختصاص، فيمكن لها أن تحيل أمر البت في التنازع إلى محكمة التنازع⁽²⁾.

وقد اعتمد المشرع الجزائري نظام الإحالة مكتفياً في ذلك بصورته الإجبارية، وهو ما يظهر من خلال نص المادة 18 من القانون العضوي 03/98 الفقرة الأولى: «إذا لاحظ القاضي المخطر في خصومة أن هناك جهة قضائية قضت باختصاصها أو عدم

¹ - لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 03، دار هومة، الجزائر لسنة 2009، ص 190.

² - عادل عمران، المرجع السابق، ص 209.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

اختصاصها، وأن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين مختلفين، يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب غير قابل للطعن إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الاختصاص، وفي هذه الحالة تتوقف كل الإجراءات إلى غاية صدور قرار محكمة التنازع...»⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة التنازع .

أولاً: رفع الدعوى باعتماد نظام الإحالة.

جاء في المادة 18 من القانون 03/98: «إذا لاحظ القاضي المخاطر في خصومة أن هناك جهة قضائية قضت باختصاصها أو عدم اختصاصها، وأن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين مختلفين، يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب وغير قابل للطعن إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الاختصاص، وفي هذه الحالة تتوقف كل الإجراءات إلى غاية صدور قرار محكمة التنازع

عند الإحالة يتعين على كاتب الضبط للجهة القضائية المخطرة إرسال نسخة من قرار الإحالة إلى محكمة التنازع مصحوبة بكل الوثائق المتعلقة بالإجراءات في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ النطق بهذا القرار».

من خلال نص المادة يتضح أن المشرع أوجب مراعاة بعض الجوانب الإجرائية عند إحالة القضية إلى محكمة التنازع والمتمثلة في⁽²⁾:

1- تسبب قرار الإحالة، فإحالة النزاع على محكمة التنازع وإرجاء الفصل في الدعوى إلى حين صدور قرار منها، هي مسائل تحتاج إلى تسبب حتى يقف قضاة المحكمة والمحامون وأطراف النزاع عند الأسباب التي دفعت القاضي إلى تطبيق نظام الإحالة⁽³⁾ .

¹- عادل عمران، المرجع السابق، ص 210.

²- عمار بوضياف، المرجع السابق (النظام القضائي)، ص 335.

³- رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 292.

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 2- عدم قابلية قرار الإحالة لأي شكل من أشكال الطعن، وحسن ما فعل المشرع عندما قرر ذلك صراحة، إذ لو سلمنا جدلا بقبالية هذا القرار للطعن، فمعنى ذلك زيادة في أمد النزاع، وإرهاق للقاضي، والمتقاضي على السواء.
- 3- تجميد ملف القضية المعروضة وإرجاء الفصل فيها إلى حين صدور قرار محكمة التنازع.
- 4- إرسال نسخة من قرار الإحالة إلى محكمة التنازع عن طريق كاتب ضبط الجهة القضائية مرفقة بالوثائق المتعلقة بالقضية، في أجل شهر من تاريخ النطق بقرار الإحالة.
- 5- تطبيق إجراءات أخرى منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الأحكام المتعلقة بتنازع الاختصاص بين القضاة، ويرى جانب من الفقه أن هذه الإحالة غير مجدية، لأن تنازع الاختصاص مسألة تختلف كلياً في تنازع بين القضاة⁽¹⁾.

والجدير بالإشارة إلى أن الإحالة التي يباشرها القاضي، ليس معناها إعفاء الخصم من رفع الدعوى بواسطة عريضة كتابية يودعها لدى كتابة ضبط المحكمة، وتكون مستوفية للشروط المطلوبة قانوناً، فغياب النص على الإعفاء يفرض العودة للعمل بالقواعد العامة، وما يدعم هذا الطرح، هو ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون العضوي 03/98: «عند الإحالة تطبق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية في مادة تنازع الاختصاص بين القضاة».

ومهما يكن الأمر وبعد القيام بكل إجراءات الإحالة تتصدى محكمة التنازع للفصل فيها بقرار نهائي غير قابل للطعن، والذي لا يخرج عن الاحتمالات الثلاثة الآتية⁽²⁾:

- رفض الدعوى شكلاً لعدم استيفائها لشروط الإحالة.

¹- رشيد خلوفي، المرجع السابق، (قانون المنازعات الإدارية)، ص 292.

²- فهيمة مرزوقي، النظام القانوني لمحكمة التنازع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، المركز الجامعي سوق أهراس لسنة 2006، ص 150، 151.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا بتأييد اختصاص الجهة التي رفعت أمامها الدعوى لأول مرة بالفصل في النزاع، إذا كان التنازع إيجابيا، أما إذا تعلق الأمر بالتنازع السلبي، فإن الجهة التي قامت بالإحالة هي التي تصبح مختصة، إذا تم رفض الإحالة.
- تأييد قرار الإحالة وذلك يمنح الاختصاص للجهة التي قامت بالإحالة، وبالتالي إيقاف إجراءات النزاع أو الدعوى نهائيا أمام الجهة الأولى، إذا كان التنازع إيجابيا، أما إذا كان سلبيا فتأييد قرار الإحالة معناه إيقاف إجراءات النزاع أمام الجهة التي قامت بالإحالة، وإحالة الدعوى على الجهة الأولى، التي ادعت عدم اختصاصها بالفصل في النزاع.

ثانيا: رفع الدعوى من الأطراف المعنية.

وهو ما حدده المشرع بمقتضى المادة 17 من القانون العضوي، والتي جاء فيها: «يمكن للأطراف المعنية رفع دعواهم أمام محكمة التنازع، في أجل شهرين ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام الجهات القضائية الخاضعة للنظام الإداري، أو النظام القضائي العادي...».

وعليه فإنه وحتى يتمكن أصحاب الشأن من رفع الدعوى أمام محكمة التنازع، فيجب توافر الشروط العامة الواجب توافرها في كل الدعاوى المرفوعة أمام القضاء فضلا عن الشروط الخاصة، التي فرضتها الطبيعة القانونية لمحكمة التنازع، والتي نوجزها فيما يلي⁽¹⁾:

- 1- يجب أن يكون محل الدعوى المرفوعة أمام محكمة التنازع حكمين نهائيين غير قابلين لأي طريق من طرق الطعن أمام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري أو النظام القضائي العادي.

¹- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 214.

الفصل الثاني: ————— منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

2- يشترط في العريضة التي يرفع بها النزاع أمام محكمة التنازع، أن تكون محررة باللغة العربية، وأن تكون موقعة من قبل محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة ويشترط تسجيلها بكتابة ضبط المحكمة، حتى تقيد بسجل خاص يدعى السجل العام لقضايا الجهة القضائية الموجودة على مستوى كل جهة قضائية، ويتم التسجيل حسب ترتيبها ما بين الدعاوى الأخرى.

3- الآجال: تحدد آجال قبول الدعوى بشهرين يبدأ حسابها من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير الصادر عن إحدى جهتي القضاء نهائي، وغير قابل لأي طعن.

وبفوات الآجال لا يستطيع المتقاضى الدفاع عن حقوقه، كون الآجال من النظام العام، وعليه يحرم من حق التقاضي أمام محكمة التنازع.

وبتمام الشروط العامة والخاصة والبت في الدعوى المرفوعة أمام محكمة التنازع يصدر القرار الذي لا يخرج عن الحالات الثلاثة، التي سبق التطرق إليها في رفع الدعوى عن طريق الإحالة، وهو قرار غير قابل لأي شكل من أشكال الطعن، وبه يتم تمديد الاختصاص للنظام القضائي الحقيقي إداري أم عادي⁽¹⁾.

ولا يصدر القرار عن محكمة التنازع، إلا بعد إتباع خطوات، أو قواعد سير محكمة التنازع، التي سبق الإشارة إليها في عنصر الإطار التنظيمي للمحكمة.

¹- عادل بو عمران، المرجع السابق، ص 214.

خاتمة

خاتمة: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشرع الجزائري

خاتمة.

نتيجة العيوب والمساوي التي حملها نظام الشهر الشخصي، وخاصة في تطهير الملكية العقارية من العيوب الشائبة، إنتهجت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق الذكر، ونظرا لعدم القدرة على تعميمه بصفة نهائية على مستوى التراب الوطني، بسبب التكلفة الباهضة من جهة، وتشعب القوانين ومشاكل العقار من جهة أخرى، عمدت الجزائر إلى تمديد العمل للشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.

رغم ان نظام الشهر العيني جاء بخاصية القوة الثبوتية المطلقة له عند الإشهار وحصول السند، بحيث لا يمكن الطعن في السند المشهر، والمتحصل عليه إلا بالتزوير، إلا أن المشرع الجزائري خالف هذه الخاصية بفتح مجال الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لعملية المسح، وحصول المالك على الدفتر العقاري هذا من جهة، وأن عملية تكريس الدفتر العقاري لا تتم إلا بعد سلسلة من الإجراءات منها الميدانية وأخرى قانونية.

فالميدانية التقنية تتمثل في عمليات المسح العام للأراضي تقوم بها مصالح المسح للولاية، والقانونية تتمثل في تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، هذا من جهة ثانية، ومع هذا يواجه الدفتر العقاري العديد من النزاعات القضائية، وهو الشيء الذي تم إظهاره من خلال مراحل هذا البحث.

وكل ما يمكن استخلاصه من هذا البحث يتمثل في النتائج التالية:

- عملية المسح العام للأراضي هي الأعمال المادية، التي ترمي لإنشاء الدفتر العقاري، وجعله وسيلة إثبات وحماية للملاك.

خاتمة: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- الأعمال المادية لعملية المسح هي أعمال فنية، أو تقنية دقيقة يقوم بها مساحون تابعون لهيئة المسح العام للأراضي للولاية، والتي من خلالها يتم تحديد القوام المادي، والطبيعة المادية، والقانونية للعقارات المسوحة.
- تشمل عملية المسح نوعين هما: المسح العام للأراضي بشقيه (ريفي، وحضري)، ومسح غابي.

تأسيس السجل العقاري هو العمل القانوني الذي يتبع عملية المسح العام للأراضي بعد الإيداع لها على مستوى المحافظة العقارية، أين يتم العمل على حماية الحقوق المتحصل عليها، من خلال عملية المسح من طرف المحافظ العقاري، الذي يسهر على تأسيس السجل العقاري المتمثل أصلا في مجموع البطاقات العقارية الشاملة لكل الوحدات العقارية المسوحة، وكذا الحماية لهذه الحقوق بتطبيق النصوص القانونية الخاصة في هذا المجال دون التهاون في ذلك.

- يعد الدفتر العقاري الناتج الحاصل من العمليتين الفنية والقانونية، التي سهر عليها كل من مصالح المسح العام للأراضي للولاية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا، وهو الوسيلة المطهرة للعيوب الشائبة للعقار المسوح، وتعتمد عليه الجهات القضائية لإقامة الدليل، ومعرفة الحقيقة لفض النزاع وإثبات الملكية.
- الدفتر العقاري ذو قيمة قانونية مميزة، كسند للملكية نتيجة الإمكانيات المادية والبشرية المسخرة للعمليات القائمة للوصول إليه، من خلال مصالح المسح العام للأراضي، والمحافظة العقارية، ولهذا لا يمكن التقليل من شأنه وجعله عرضة لإعادة النظر فيه أمام القضاء.

العراقيل المكتشفة:

- 1- العدد البشري الغير كاف لنجاح العمليتين، سواء العملية المادية، أو القانونية لنظام الشهر العيني، وهو الشيء الذي يترتب عنه على مستوى مصالح المسح العجز على تحقيق تقدم في عمليات المسح على مستوى أنحاء الوطن، وكثرة الأخطاء نتيجة الضغوط من طرف السلطات العليا على تمام العملية، أما على مستوى المحافظة

خاتمة: ————— منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

العقارية، فالعدد الضعيف للعمال زاد أكثر صعوبة، من حيث السير للإيداع للوثائق المسحية ومراجعتها والتكفل بإنشغالات المواطنين، واستقبالهم والنظر فيها والإعداد للدفاتر، وعملية الترقيم، خاصة على مستوى قسم الترقيمات للعقارات الممسوحة، أين نجد به فردين على الأكثر في مواجهة بلديتين أو أكثر بمعدل 20 أو 30 قسم مودع يشترط التكفل بها من جميع الجوانب، والمشاكل الطارئة عنها، وهنا يحدث الخلل.

2- انعدام التنسيق بين الجهات الفاعلة في العملية، والمتمثلة في مصالح المسح العام للأراضي، سواء الفرق المتنقلة، أو مديرية المسح على مستوى الولاية، ومصالح الحفظ العقاري، ونخص بتحديد المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا يشكل عائقاً في نجاح العملية.

3- عدم الاستجابة من طرف الملاك، أو الحائزين لدعوة الحضور أثناء عملية المسح، أو القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك، وهذا الغياب بسبب جهلهم لأهداف العملية، وإنعدام الثقة الكافية حول أبعاد العملية.

ويرجع ذلك لتقصير القائمين بها، إذ يجب العمل على التوعية، والتوجيه، والإعلام بقيمة وأهداف عملية المسح وأهمية مساهمة المعنيين من الملاك أو الحائزين في العملية.

— التوصيات:

يمكن حصرها في النقاط الآتية:

1- التعريف بالعملية المسحية وأهدافها، من خلال حملات التحسيس والتوعية عبر كل وسائل الإعلام: السمعية، والبصرية، والمكتوبة، من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح.

2- مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية، والاستفادة من التقنيات الحديثة المعاصرة، من خلال تحديث وتطوير الوسائل المستخدمة في

خاتمة: _____ منازل الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

عملية المسح، بحيث مازال أعوان المسح يعتمدون على العملية اليدوية في المسح والحساب للمساحات، وكذا أعوان الحفظ العقاري، خاصة قسم الترقيمات للعقارات الممسوحة على مستوى المحافظة العقارية.

3- إعادة النظر في سلطات المحافظ العقاري، خاصة في مرحلة الترقيم المؤقت، من خلال توسيع هذه السلطة مع مصالح المسح مباشرة، وذلك فيما يخص التصحيح والتسوية للعقارات المسجلة في الحساب المجهول لغياب أصحابها عند طلب ذلك لربح الوقت، وكسر الحواجز بين المواطن، والمحافظ العقاري، ومعرفة التسوية، والمتابعة بدلا من التوجه لمديرية الحفظ العقاري للولاية، ومباشرة التحقيق ومراسلة الإدارات المعنية، ثم أمر المحافظ العقاري بالتسوية، فهذا يأخذ وقت طويل من جهة وعدم المعرفة الحقيقية للعقار صاحبه من جهة أخرى، كما أن مديرية الحفظ العقاري تصب فيها جميع الطلبات للولاية والمحافظات العقارية التابعة لها.

4- العملية المسحية هي عملية ترابط بين مصالح المسح، والمحافظ العقاري أقرب من مديرية الحفظ العقاري، فالمحافظ العقاري هو صاحب الدراية بعملية الحقوق والسندات، من خلال السجل العقاري الممسوك، وتحديد طبيعة الملك من اختصاص مصالح المسح، فهي الوحيدة التي تتعرف على الأملاك، من حيث الطبيعة المادية والقانونية، لهذا كان الأجدر سن تعليمات وتبسيط هذه المعاملة المباشرة بين الهيئتين وتنظيمهما(نرى قلة التعليمات لهذا المجال).

5- بخصوص المدة المحددة بثمانية أيام لإمضاء محضر الإستلام للوثائق المسحية المودعة ابتداء من تاريخ الإيداع والتي جاءت بها المادة 08 من المرسوم 63/76 فأقترح التعديل لها كون المدة غير كافية لمعالجة جميع النقائص الواردة في الوثائق المسحية، وكذا إعادة تصحيحها.

6- بالنسبة لنص المادة 16 فقرة 01، التي تتعلق بإعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي، فهذا يعد مساس بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للإشهار العيني، وعملية المسح، فأرى إعادة صياغتها، بحيث يكرس المبدأ مع حق المتضرر في التعويض المادي، وهذا بعد تأكيد عملية التحقيق من طرف أعوان المسح والحفظ العقاري.

خاتمة: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- 7- إعادة النظر في المادة 67 من قانون المالية، من جانب الترقيم النهائي للعقارات المجهولة، والتي لم يتعرف على أصحابها، فهذا سيرهق العدالة من جهة الدعاوى التي ترفع أمامها طبقا للمادة 16 فقرة 01 من المرسوم 63/76، وكذا الإرهاق المالي بالنسبة لصاحب العقار، خاصة وأن العملية فنية ومبنية على التحقيق المعمق في المالك أو الحائز، وهو الشيء الذي قد يترتب عند تعيين خبير عقاري من طرف العدالة، مما يرهق صاحب الدعوى مبالغ كثيرة.
- 8- الإهتمام بأعوان المسح والمحقيين، وكذا الحفظ العقاري المكلفين بعملية الترقيم للعقارات ضمن عملية المسح، سواء من الجانب الأمني، أو المادي، أو المعنوي، أو القانوني، وتوفير لهم عطلة سنوية تفوق ما هو متعارف عليه نظرا لحجم الأعمال أمامهم، الفكري، والبدني المقدم في مواجهة الجمهور عند التكفل بانشغالهم .
- 9- إصدار نصوص قانونية تنظم العلاقة بين العدالة، ومصالح المسح والحفظ العقاري، حتى يحدث التنسيق الكامل، وحماية السر المهني فيما بينهم.
- 10- إعادة التأكيد على مهام وصلاحيات المخولة للجنة البلدية لمسح الأراضي المنشأة بمناسبة عملية المسح على مستوى كل بلدية، من خلال التعليمات والتوصيات، خاصة وأن مهمتها الأساسية البت في إعتراضات المتعلقة بمعالم الحدود، دون الحيازة والملكية، وتحديد المالك أو الحائز، وهو الأمر الواقع فيه أعضاء اللجنة.

السلامة

ملاحق: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

نموذج م م 8 / CC8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

إشهار عقاري و محافظة مسح الأراضي

بلدية

رقم ترتيب
وربعة القياس

كشف بتكاليف
وضع محضر للتحديد



ختم مكتب
المهندس

دج

عمل مكثبي : المعدل الثابت.....

مستخرج للمخططات الموجهة للمحافظ

مستخرجات دج

عمل في الميدان :

ساعات المهندس دج

ساعات المساح

تكاليف التنقل :

عدد الكلم ب دج

المبلغ الإجمالي

في يوم

المهندس

مساحة مسح الأراضي : 1000 م² - لمرات م م 8

ملاحظة : على الملاكين ان يرسلوا مطالباتهم المتعلقة بتطبيق التعريف إلى مدير فرع محلي لمسح الأراضي خلال الشهر التالي لاستلام هذا الكشف.

République Algérienne Démocratique et Populaire

WILAYA

d.....

PUBLICITE FONCIERE ET CONSERVATION CADASTRALE

COMMUNE

d.....

N° d'ordre
du document
d'arpentage



Cachet du bureau
du Géomètre :

DECOMPTE

des frais d'établissement
d'un procès-verbal de délimitation

Travaux de bureau : Taux fixe
Extraits de plan destinés au Conservateur Foncier
..... extraits à D.A

Travaux de terrain :
..... heures de géomètre à D.A
..... heures de chaineur à D.A

Frais de déplacement :
..... kilomètres à D.A

MONTANT TOTAL

D.A
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

A le

Le Géomètre,

Stat: Culture - ANC - Modif: DCC8

NOTA - Les réclamations relatives à l'application du tarif doivent être adressées par les propriétaires au Directeur de l'antenne locale du cadastre dans le mois qui suit la réception du présent décompte.

بطاقة دفتر الملكية
FICHE D'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ
 URBAIN حضرى RURAL ريفى

WILAYA ولاية	COMMUNE بلدية	N° DEFINITIF الأرقام النهائية	
N° SECTION رقم القسم	N° ÎLOT رقم جزء الملكة	SECTION القسم	ILOT جزء
CONTENANCE TOTALE CALCULÉE المساحة الإجمالية المحسوبة		N° DE COMPTE رقم الحساب	CLE مفتاح

العنوان
ADRESSE :
 رقم الشارع RUE
 الذي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT
 اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE
 رقم الملكة في ج ج
 N° DU BIEN A LA C F

تعيين القطع										المالك	
I - DESIGNATIONS DES PARCELLES										II - PROPRIETAIRE	
القطع الطوبوغرافية الحروف Lettres	المساحة المصرح بها ب			المساحة المحسوبة ب			طبيعة الأرض Nature du sol (رمز رقمي) (Code)	طبيعة استعمال الأرض Nature occupation d'utilisation (رمز رقمي) (Code)	نمط الاستغلال Modo Objet supporté (رمز رقمي) (Code)	شهر تسجيل Objet supporté (رمز رقمي) (Code)	الإسم NOM
	المساحة المصرح بها ب	المساحة المحسوبة ب	المساحة المحسوبة ب	الإسم PRENOM (RAISON SOCIALE)							
مؤقت provis	أخرى Défini	Ha	A	Ca	Ha	A	Ca				رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE
											رقم الحساب المؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE

بطاقة رقم FICHE N° أعدت في ETABLIE LE :/...../..... من طرف السيد PAR M' :	مراجعة في CONTROLEE LE : من طرف السيد PAR M' : رتبة GRADE :
---	---

Scis - Culture - JMC - Modèle T4 CNEC

TABLÉAU GÉNÉRAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	08
BIEN WAKF PUBLIC	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOMATIQUE	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	07	AUTRE	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

ACCESSION	01	ECHANGE	09
ACQUISITION	02	EXPROPRIATION	10
APPREHENSION	03	HERITAGE	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	04	LEGS	12
CONCESSION	05	NATIONALISATION	13
COFISCATION	06	POSSESSION SANS TITRE	14
DEVOLUTION	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	15
DONATION	08	AUTRE	16

DROIT ET CHARGES

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIVE	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	02	DROIT D'ANTICHRESE	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	05	DROIT DE LOCATION	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	06	DROIT DE MITOYENNETE	14
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT	07	DROIT DE PRIVILEGE	15
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	08	AUTRE	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL

AGRIUME	01	POUR-ALLER OU ETABLE	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	17
CARRIERE OU MINE	03	SERRIS	18
Cimetière chrétien ou jésuite	04	SOL DE BATIMENT	19
Cimetière musulman	05	TERRAIN DE SPORT	20
DEPOT DE MARCHANDISE OU SILO	06	TERRER ALPHATIERE	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	07	TERRER INFRODUCTIVE (ROCHER)	22
JARDIN OU VERGER	08	TERRER DE PARCOURS	23
LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (alliance)	09	TERRER NE URBAINISABLE	24
MARCHE (ouvert ou non couvert)	10	TERRER DE CULTURE (coccinière, fourrage, industrielle ...) SEC	25
OLIVERAIE	11	TERRER DE CULTURE (coccinière, fourrage, industrielle ...) IRRIGUEE	26
OLEODUC OU GAZODUC	12	USINE OU FABRIQUE	27
PALMERAIE	13	VIGNOLE	28
PEPINIERE	14	AUTRE	29
PARKING DE STATIONNEMENT	15		

NOTA : la codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers

MODE D'UTILISATION

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée)	02	LOCAUX D'HABITATION	
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (PAC)	03	LOCAUX DE SANTE	
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE	04	LIEUX DE CULTE	
FERME DELOTE	05	LOCAUX INDUSTRIELS	
GROUPEMENT D'INDIVIDUALES	06	LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc)	
GROUPEMENT DE MINE EN VALEUR	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	
LIEU D'ABRANCE (jardin, terrasse, etc...)	08	LOCAUX SOCIALES ET CULTURELS	
LIEU DE DEPOT	09	LOCAUX SPORTIFS	
LIEU DE STATIONNEMENT (box, garage et / ou parking)	10	NON EXPLOITE	
LOCAUX ADMINISTRATIFS	11	AUTRE	

OBJET SUPPORTE

BOSQUET	01	PUITS	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	02	PYLONE	08
CONSTRUCTION	03	RUCHER	09
HANGAR	04	SOURCE	10
KOURA OU MARABOUT	05	TRANSFORMATEUR	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	06	AUTRE	12

NATURE DU SOL

ALLUVION	01	MARECAGE	04
ARGILE	02	SABLE	05
CALCAIRE	03	AUTRE	06

ملاحق : منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

B				العمارة النهائية						رقم الملك N° de bien
DESIGNATION PROVISOIRE				DESIGNATION DEFINITIVE						
القسم	جزء	قطعة	وحدة	القسم	جزء	قطعة	وحدة	نوع الاستعمال MODE UTILISATION	اسم المعمار	
SECTION	ILOT	PARC	LOT	SECTION	ILOT	PARC	LOT		NOM DE L'IMMEUBLE	

C				
EMARGEMENT				
رقم دفتر التقسيم N° PROV DE SECTION	التمون المعلق (الاسم و القالب) L'AGENT ENQUETEUR (NOM ET PRENOM)	المالك أو الوكيل (الاسم و القالب) LE PROPRIETAIRE OU LE MANDATAIRE (NOM ET PRENOM)	التاريخ (تحديد اليوم والشهر و السنة) DATE (PRECISER MM-JJ-AAAA)	توقيع (المالك أو الوكيل) SIGNATURE (PROPRIETAIRE OU MANDATAIRE)

جدول مفاتيح الترميز الخاصة بـ

TABLEAU DE CODIFICATION

نوع الاستعمال
MODE D'UTILISATION

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (prive)	استغلال زراعي مباشر (خاص)	01	LOCALS COMMERCIAUX	متاجر	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (prive)	استغلال زراعي غير مباشر (خاص)	02	LOCALS D'HABITATION	مسكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (EAC)	مستغلة زراعية جماعية	03	LOCALS DE SANTE	مستشفى	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE	مستغلة زراعية فردية	04	LOCALS ET LIEU DE CULTURE	البيوت المحمية	15
FERME PLOTE	مزرعة بئر حارة	05	LOCALS INDUSTRIELS	محلات مصنعة للمصنعة	16
GROUPEMENT D'INDUSTRIELS	مجموعة صناعية	06	LOCALS MIXTES (administratifs, commerciaux, etc)	محلات مختلطة (ادارية تجارية الخ...)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة استصلاح	07	LOCALS PROFESSIONNELS	محلات المهنة	18
LIEU D'AISANCE (jardin, terrasse, etc...)	امكان ترفيهية (عطيفة سطح الخ)	08	LOCALS SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و دار الثقافة	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCALS SPORTIFS	امكان للرياضة	20
LIEU DE STATION (box de garage ou parking)	مركبات اواب (عربات او حظائر)	10	NON EXPLOITE	الملك غير مستغل	21
LOCALS ADMINISTRATIFS	محلات ادارية	11	AUTRES	محلات اخرى	22

نوعية الملكية
NATURE JURIDIQUE

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام تابع للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك له فرد	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRETE EN INDEVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة على الشيوع	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLOMATIQUE	ملكية خاصة تابعة للملك الدبلوماسي	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	AUTRE	حالات اخرى	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07			

بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائعية
FICHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية				
قسم	جزء	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم
SECTION	ILOT	PARCELE	Parcelle	LOT	LOT	LOT	LOT	LOT
COMPTES حساب								مفتاح CLE
SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) 2a مساحة الجزء أو قطعة ب 2a Q-PART EN MILLIEMES (2) الحصة بجزء من الألف (2) في المليمتر								
العنوان ADRESSE :		رقم الشارع RUE			رقم البنية في ح ج ع N° BIEN A LA CF			
رقم N°		الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU-DIT			اسم المبنى NOM DE L'IMMEUBLE			
I - PROPRIETAIRE المالك				II - LOT القطعة				
اللقب (بم الشريعة) NUM (RABON SOCIALE)				نوع الإستعمال MODE D'UTILISATION (رمز رقمي CODE)		المحتوى CONSISTANCE (عدد الغرف Nbrs de Pièces)		
الإسم PRENOM				رقم الحساب N° COMPTE PROVISOIRE				
V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT المالك على الشيوع و ذوي الحقوق				III - PROPRIETE الملكية				
اللقب NOM	الإسم PRENOM	رابطة القرابة LIEN DE PARENTE		الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE : رمز رقمي CODE				
				كيفية التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION : رمز رقمي CODE				
				نوع السند NATURE DU TITRE :				
				تأريخ ETABLI LE : من طرف PAR :				
				نشر في الحفظ العقاري PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE				
				ب DE : في LE :				
				VOLUME N° مجلد رقم CASE درج				
IV - DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء				نوعية NATURE : رمز رقمي CODE				
لصالح AU PROFIT DE :				رقم N°				
رقم بطاقة FICHE N° :				رقم في CONTROLE LE :				
تأريخ في ETABLI LE :				من طرف PAR M :				
من طرف PAR M :				الرتبة GRADE :				

(1) SUPERFICIE - Surface en mètres carrés de la partie privative du bien.
(2) QUOTE-PART - Part en Milliemés des parties communes (escalier, toit, etc...)

مطبعة مع الإرساء 89 موعج - 5.02.05 - Module 19.02.05 - Sans collature

ملاحق : منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

جدول عام للرموز الرقمية TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE لطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE BIEN WAKF PUBLIC COPROPRRIETE INDIVIDUELLE COPROPRRIETE EN INDIVISION DOMAINE PRIVE DE L'ETAT DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك وقف خاص ملك وقف عام ملك مشترك فردي ملك مشترك في الشيوع ملك خاص تابع للدولة ملك عام تابع للدولة ملك خاص تابع لولاية	01 02 03 04 05 06 07	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO AUTRE	ملك عام لولاية ملك خاص تابع للبلدية ملك عام تابع للبلدية ممتلكات خاصة فردي ممتلكات خاصة على الشيوع ممتلكات خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي اخرها	08 09 10 11 12 13 14 15
---	--	--	---	---	--

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كيفيات التملك أو الحيازة

ACCESSION ACQUISITION AFFECTATION ATTRIBUTION PAR TITRE CONCESSION CONFISCATION DEVOLUTION DONATION	الانتقال الاستيلاء التخصيص مرجع سند التنازل التنازل إزالة الملكية التبرع	01 02 03 04 05 06 07 08	ECHANGE EXPROPRIATION HERITAGE LEZ NATIONALISATION POSSESSION SANS TITRE PRESCRIPTION ACQUISITIVE AUTRE	تبادل سرق الملكية التوريث الوصايا القائم الحيازة بدون سند سند اكتساب اخرها	09 10 11 12 13 14 15 16
--	---	--	--	---	--

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF DROIT D'USAGE ET D'HABITATION DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق التمتع الجماعي حق التمتع الفردي حق التمتع الفردي حق التمتع الجماعي حق الانتفاع و حق السكن حق الانتفاع الجماعي مباشر حق الانتفاع الجماعي غير مباشر حق الانتفاع الفردي مباشر	01 02 03 04 05 06 07 08	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT DROIT D'ANTICHRESE DROIT D'EMPHYTEOSE DROIT D'HYPOTHEQUE DROIT DE LOCATION DROIT DE MITOYENNETE DROIT DE PRIVILEGE AUTRE	حق الانتفاع الفردي الغير مباشر حق رهن العقار العائدي حق الامتياز العقولي الفردي حق فوئ حق الإيجار حق الميكنة حق الامتياز اخرها	09 10 11 12 13 14 15 16
---	--	--	--	---	--

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة اشغال الأرض

AGRICULTURE BARRAGE OU RETENUE D'EAUX CARRIERE OU MINE CIMETIERE CHRETIEN OU JESUITE CIMETIERE MUSULMAN DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO FORET, MAQUIS OU LANDE JARDIN OU VERGER LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (parcs...) MARCHÉ (ouvert ou non couvert) OLIVERAIE OLEODUC OU GAZODUC PALMIERAI PEPINIERE PARKING DE STATIONNEMENT	الزراعة سدود أو حوض المياه مخلف حجارة أو مناجم مقبرة مسيحية أو يهودي مقبرة مسلمة مقبرة المصلح أو مقبرة الخيال غابة أو جبل أو دراج حديقة أو متنزه مقبرة لها أو مساحات خضراء سوق (مفتوح أو مغلق) مناطق الترفيه خط الأنابيب مخلفات مخلفات حديقة السيارات	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15	POULAILLER OU ETABLE RUES, MONUMENTS ET SITES (historiques) SERRES SOL DE BATIMENT TERRAIN DE SPORT TERRE ALPHATIERRE TERRE IMPRODUCTIVE (ROCHER) TERRE DE PARCOURS TERRE NUE URBANISABLE TERRE DE CULTURE (serres, vergers, industrielles...) SEC. TERRE DE CULTURE (serres, vergers, industrielles...) IRRIGUEE USINE OU FABRIQUE VIGNOLE AUTRE	خمس أو إسطبل اشغال أثر و مواقع طبيعية تاريخية بيوت استوائية أرض عذابي مغربي أرض استوائية أرض جبلية أرضي التسيير أرضي مجرقة خضراء للتجميل أرضي زراعية (مفتوح أو مغلق) أرضي زراعية (مفتوح أو مغلق) أرضي زراعية (مفتوح أو مغلق) مزرعة مزرعة الخضروات غيرها	16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29
---	---	--	--	---	--

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حاشية : تخصيص الرموز الرقمية المتضمنة بين 30 و 40 لأصناف نخيلية.

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (prevue) EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (prevue) EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (BAC) EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (BAC) FISIANE PILOTE GROUPEMENT D'INDIVIDUAIRES GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR LIEU D'ABRANCÉ (parcs, terraces, etc.) PALMIERAI LIEU DE STATIONNEMENT (avec ou sans parking) LOCAUX ADMINISTRATIFS	استغلال زراعي مباشر (مصر) استغلال زراعي غير مباشر (مصر) استغلال زراعي جماعية مزرعة فردي زراعية مزرعة فردي زراعية مجموعة مزارع على التوالي مجموعة مزارع مناطق الترفيه (حدائق، تراسات، الخ.) مناطق الترفيه مخلفات (توقف العرب، وما شابه) مخلفات بلدية	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11	LOCAUX COMMERCIAUX LOCAUX D'HABITATIONS LOCAUX DE SANTE LOCAUX DE CULTTE LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX MIXTES (industriels, commerciaux, etc.) LOCAUX PROFESSIONNELS LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS LOCAUX SPORTIFS NON EXPLOITES AUTRE	مخلفات تجارية مخلفات مخلفات السكنية مخلفات للمساكن مخلفات مهنية للمصناعة مخلفات مختلطة (صناعية، تجارية، الخ.) مخلفات مهنية مخلفات و نو للتعليم مخلفات رياضية غير مستغلة اخرها	12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22
--	---	--	--	---	--

OBJET SUPPORTE اشياء محمولة

BOSQUET CHEMIN OU PENTIER D'EXPLOITATION CONSTRUCTION HANGAR KOUBA OU MARABOUT OUVRAGE D'IRRIGATION	مجموعة نخيل طريق أو مسلك استغلال سدود قبة أو قنطرة مخلفات زراعية	01 02 03 04 05 06	PUITS FLOUNE GUCHER SOURCE TRANSFORMATEUR AUTRE	غار أصمدة مخلفات مشبع محاول غيرها	07 08 09 10 11 12
--	--	----------------------------------	--	--	----------------------------------

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION ARGILE CALCAIRE	البحر الطين الحصاة	01 02 03	SAHARAISE SABLE AUTRE	مستنقع وملي غيرها	04 05 06
--------------------------------	--------------------------	----------------	-----------------------------	-------------------------	----------------

ولاية		الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		وزارة المالية	
المحافظة العقارية		اطار مخصص للمحافظة		ادارة شؤون املاك الدولة والشؤون العقارية	
جدول قبض يوم		جدول قبض يوم		جدول قبض يوم	
سجل تحت رقم		سجل تحت رقم		سجل تحت رقم	
تأسيس السجل العقاري					
جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية					
<p>(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18).</p> <p>المودع من طرف السيد :</p> <p>اللقب و الاسم (1)</p> <p>المولود في</p> <p>ابن</p> <p>و ابن</p> <p>الساكين</p> <p>المهنة</p> <p>الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشياخ (2)</p> <p>و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)</p> <p>أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموحدة في نطاق المحافظة العقارية</p> <p>و يشهد الممضي أسفله بدمه شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن صفحات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق أو عيب آخر غير المصرح به أعلاه.</p> <p>و يدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها</p> <p>و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.</p> <p>إمضاء المعني بالأمر</p> <p>تأشيرة السلطة التي شاركت في تحرير الجدول</p>					
(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق التوثيقية (سكينة من شهادة الإزدياد).					
(2-3) تشطب عند الإقتضاء.					

4 - AYANTS DROIT

4 - دور ا حقوق

اللقب - الإسم - و محل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ و مكان الإزدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de Parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTA-PART dans l'ilot
INSTITUTION DU LIVRE FONCIER بـ الجزائر BUREAU REGIONAL DE LA PREMIERE POUVOIR			
(En cas d'herédité) de cadastre géométrique 23 mars 1976, articles 10 à 18)			
18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100			

(2) En cas d'hérédité.

(2) في حالة الإرث

ملاحق : منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائري

ورقة رقم :
 Feuille N° :
 بلدية :
 COMMUNE :
 قسم : مكان معين
 SECTION : LIEU DIT
 مجموعة ملكية رقم : نوع (1)
 ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1) :
 سعة المسح :
 CONTENANCE CADASTRALE :
 نوعية الملك : غير مشاع - مشاع
 CARACTERE DU BIEN : DIVIS - INDIVIS.
 ريفي - حضري
 RURAL - URBAIN
 قيمة نقدية
 VALEUR EN CAPITAL :
 دخل سنوي
 REVENU ANNUEL :

1- NATURE ET DATE DES TITRES

(A défaut indiquer les faits
 de possession invoqués et durée).

1- نوعية و تاريخ السندات

(عند عدم ذلك الإشارة الى وقائع

الخيابة المذكورة و الى مدتها)

2- PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire:
 référence des formalités d'inscription date, vol, folio.

2- امتيازات - رهون و غير ذلك

نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد

مرجع اجراءات التسجيل، تاريخ،

جزء، ورقة.

3- DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge.
 Identité et domicile du bénéficiaire.
 Référence des formalités de publication
 date, vol, folio.

3- الجزئية - الأعباء - قيود حق الملكية

نوعية الحق أو العيب، هوية و سكني

المستفيدين، مراجع اجراءات الاشهار

تاريخ، جزء، ورقة.

(1) Terre agricole, bois, maison, usine.

(1) أرض فلاحية، غاب، منزل، مصنع.

REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE Série P.R n° 20

MINISTÈRE DE L'ECONOMIE
DIRECTION DE LA CONSERVATION

WILAYA
 Conservation Foncière

Cadre réservé au Conservateur
 Bordereau reçu le
 enregistré sous le n°

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER
BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M
 (Nom et prénom) (1)

né le à

fils de et de

demeurant à
 profession

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droits ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'Intéressé : **Visa de l'autorité ayant collaboré à la rédaction du bordereau :**

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extraits de l'acte de naissance).
 (2) (3) A rayer s'il y a lieu.
 (4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I - الدساتير:

1- الدستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996 والمعدل في 09/11/2008 والمعدل في 2016 بتاريخ 06/03/2016.

II - القوانين والمراسم والأوامر:

- 1- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 92 المؤرخة في: 18/11/1975.
- 2- المرسوم: 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية رقم: 30 المؤرخة في: 13/04/1976.
- 3- المرسوم: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية رقم: 30 المؤرخة في: 13/04/1976.
- 4- المرسوم: 134/92 المؤرخ في: 07/04/1992، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية رقم: 26 المؤرخة في: 08/04/1992.
- 5- المرسوم: 123/93 المؤرخ في: 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، الجريدة الرسمية رقم: 34 المؤرخة في: 23/05/1993.
- 6- المرسوم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

III - التعليمات والمذكرات القانونية:

1- التعليمات رقم: 16 المؤرخة في: 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في الشريعة الجزائرية

- 2- مذكرة رقم: 3587 المؤرخة في: 1999/07/17، المتعلقة بإبراز دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار عملية مسح الأراضي.
- 3- مذكرة رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/03، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في الحساب المجهول.
- 4- مذكرة رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في الحساب المجهول.
- 5- مذكرة رقم: 9642 المؤرخة في: 2008/10/22، المتعلقة بتسوية الحساب المجهول (العقارات).
- 6- مذكرة رقم: 2536 المؤرخة في: 2010/03/21، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في الحساب المجهول.

IV- الكتب:

- 1- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، الطبعة 2004.
- 2- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر لسنة 2009.
- 3- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة لسنة 2013.
- 4- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، مجلس الدولة، دار العلوم، عنابة لسنة 2004.
- 5- بعلي محمد صغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة لسنة 2005.
- 6- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة لسنة 2016.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 7- بن الشيخ آث ملويا لحسن، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 03، دار هومة، الجزائر لسنة 2009.
- 8- بن الشيخ آث ملويا لحسن، دروس في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر.
- 9- بن الشيخ آث ملويا لحسن، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانه للكتاب، الجزائر لسنة 2004.
- 10- بن الشيخ آث ملويا لحسن، قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دراسة قانونية تفسيرية"، دار هومة، الجزائر لسنة 2012.
- 11- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة لسنة 2003.
- 12- بوحמידة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم وعمل وإختصاص، دار هومة، الجزائر لسنة 2011.
- 13- بوضرسة عبد الوهاب، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر لسنة 2006.
- 14- بوضياف عمار، القضاء الإداري في الجزائر، دراسة وضعية تحليلية مقارنة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 2008.
- 15- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء، دار الجسور، الجزائر لسنة 2009.
- 16- بوضياف عمار، شرح قانون البلدية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر لسنة 2012.
- 17- بو عمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية "دراسة تحليلية نقدية ومقارنة" دار الهدى، لسنة 2014.
- 18- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر لسنة 2009.
- 19- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 20- حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار النشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى لسنة 2000.
- 21- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2000.
- 22- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر لسنة 2003.
- 23- خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2001.
- 24- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول، تنظيم إختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة 2011.
- 25- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب الجزائر لسنة 2001.
- 26- رياض عيسى، النظام القانوني للمؤسسة العامة الاشتراكية في الجزائر، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 1987.
- 27- زروقي ليلي، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، طبعة 11 لسنة 2009.
- 28- السعدي محمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري "النظرية العامة للالتزامات"، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة لسنة 1990.
- 29- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة لسنة 1986.
- 30- سيد أحمد محمود، أصول التقاضي، دار النهضة ، مصر لسنة 2006.
- 31- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني ، نظرية الإختصاص، الطبعة 05 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 2009.
- 32- طاهري حسين، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر لسنة 2005.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 33- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، لسنة 2010.
- 34- عبد الحق قودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- 35- عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة.
- 36- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامع بالإسكندرية.
- 37- عبد المنعم عبد العظيم جيرة، آثار حكم الإلغاء، دراسة مقارنة بين القانونيين المصري والفرنسي، دار الفكر العربي، مصر لسنة 1971.
- 38- عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، الطبعة 04، دار النهضة العربية لسنة 2008.
- 39- عمر نبيل اسماعيل، أحكام القانون للحكم القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، عين شمس، مصر لسنة 2006.
- 40- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، جزء 02، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 1995.
- 41- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، "القضاء الإداري"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر لسنة 2004.
- 42- العيش فضيل، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين لسنة 2009.
- 43- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2008.
- 44- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر لسنة 2014.

V- المقالات والجرائد الرسمية:

- 1- بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، معهد الحقوق، مركز تبسة لسنة 2006.
- 2- بوضياف عمار، النظام القانوني لمحكمة التنازع الاختصاص في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة القانونية التونسية، الصادرة عن مركز النشر الجامعي لسنة 2003.
- 3- بو عمران عادل، حسم إشكالات تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في نظام القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية في العلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الصادرة عن كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، العدد 01 لسنة 2012.
- 4- الجريدة الرسمية رقم: 78 المؤرخة في: 31/12/2014.
- 5- خلوفي رشيد، محكمة التنازع، مقال منشور بمجلة الإدارة، الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02 لسنة 1998.
- 6- شنيخر هاجر، تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، دراسة مقارنة، مقال منشور بمجلة الفكر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 06 ، ديسمبر 2010.
- 7- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول لسنة 2004.
- 8- نقلا عن الدكتور: أحمد حرمة، الحاجة إلى محكمة التنازع، مقال منشور بمجلة المعيار الصادرة عن هيئة المحامين بفاس، المغرب، العدد 30 لشهر أكتوبر 2003.
- 9- نويرة عبد العزيز، المنازعة الإدارية في الجزائر وتطورها وخصائصها، دراسة مقارنة، مقال منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 08، سنة 2006.

VI- الرسائل الجامعية:

- 1- أورمضيي محمد، البيع العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر (16) لسنة 2005 - 2008.
- 2- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة لسنة 2001.
- 3- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر لسنة 2007.
- 4- بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة لسنة 2010.
- 5- بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2010.
- 6- بوشامة سماعيلين، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر لسنة 1998.
- 7- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2004.
- 8- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2015.
- 9- حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2014.
- 10- حمادي ليلي، خنايف سعديّة، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية لسنة 2010.
- 11- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة لسنة 2013.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 12- دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2008.
- 13- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة البويرة لسنة 2013.
- 14- رحمانى زين الدين، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي لسنة 2015.
- 15- رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو لسنة 2014.
- 16- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة لسنة 2008.
- 17- زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 لسنة 2011.
- 18- زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة لسنة 2007.
- 19- سنوساوي سمية، محكمة النزاع والازدواجية القضائية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 01 لسنة 2011.
- 20- شريالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان لسنة 2010.
- 21- شوابية أمال، زرقان مروى، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة قالمة لسنة 2015.
- 22- صاش جازية، نظام مجلس الدولة في القضاء الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2008.
- 23- العرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، الدفعة 17 لسنوات 2006 – 2009.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

- 24- العربي وردية، فكرة النظام العام في الإجراءات القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان لسنة 2009-2010.
- 25- غليسي طلحة محمد، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2014.
- 26- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة لسنة 2012.
- 27- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة لسنة 2006.
- 28- مرزوقي فهيمة، النظام القانوني لمحكمة التنازع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، المركز الجامعي سوق أهراس لسنة 2006.
- 29- مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2007.
- 30- منصور توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة لسنة 2015.
- 31- الوافي فيصل، السندات الإدارية المسببة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة لسنة 2008.
- 32- وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2010.
- 33- وفاء أبوالشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة سنة 2010-2011.

VII - مطبوعات جامعية:

- 1- سلامي عمور، الوجيز في المنازعات الإدارية، مطبوعة أعدت لطلبة الحقوق، جامعة الجزائر لسنة 2005.

قائمة المصادر والمراجع: _____ منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

VIII - قرارات قضائية:

1- القرار رقم: 666056 المؤرخ في: 2011/07/14، الصادر عن المحكمة العليا: -
المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 سنة 2012.

IX - مواقع الكترونية:

- محمود، الموقع الالكتروني: www.ouargla30.com/T5120 بتاريخ:
2014/10/04

الفهرسة

فهرس الموضوعات

العنوان	الصفحة
- الإهداء
- الشكر
<u>مقدمة</u>	أ- هـ
<u>الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري وأدوات تكريسه.</u>	
<u>المبحث الأول : الشهر العقاري كأداة لتكريس الدفتر العقاري</u>10	
- المطلب الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري وأنواعه.....	11
- الفرع الأول: التعريف بنظام الشهر العقاري.....	11
- الفرع الثاني: أنواع نظام الشهر العقاري.....	12
- أولاً: الشهر الشخصي.....	13
- ثانياً: الشهر العيني.....	14
- المطلب الثاني: مبادئ ومزايا الشهر الشخصي والعيني.....	17
- الفرع الأول: مبادئ ومزايا الشهر الشخصي.....	18
- الفرع الثاني: مبادئ ومزايا الشهر العيني.....	21
- المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....	24
- الفرع الأول: تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني.....	25
- الفرع الثاني: الاستمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي.....	26
<u>المبحث الثاني: الأعمال المادية والقانونية لنظام الشهر العيني في</u>	
<u>تكريس الدفتر العقاري</u>28	
- المطلب الأول: الأعمال المادية لنظام الشهر العيني(عملية المسح العام	
للأراضي).....	29
- الفرع الأول: ماهية المسح العقاري.....	29
- أولاً: التعريف بالمسح العقاري.....	29

- 30 - ثانيا: مزايا المسح العقاري.....
- 31 - ثالثا: مهام عملية المسح العقاري.....
- 31 - رابعا: أنواع المسح العقاري.....
- 33..... - الفرع الثاني: الأعمال التحضيرية لعملية المسح.....
- 36 - أولا: جمع الوثائق.....
- 38 - ثانيا: تجزئة البلدية إلى أقسام.....
- - ثالثا: حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم
الأشغال.....
- 38 - رابعا: ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن
مواجهتها.....
- 39 - الفرع الثالث: عمليات تعيين الحدود.....
- 39 - أولا: أشغال الاستطلاع.....
- 40 - ثانيا: إعداد المخططات البيانية.....
- 41 - ثالثا: تحرير المحضر.....
- 41 - الفرع الرابع: التحقيق العقاري.....
- 49 - أولا: إثبات حق الملكية.....
- 50 - ثانيا: تدوين نتائج التحقيق.....
- 53 - الفرع الخامس: التكفل بالتحويلات العقارية التي تحدث أثناء عملية
المسح.....
- 56 - الفرع السادس: الطريقة الخاصة بعملية المسح في المناطق
الحضرية.....
- 57 - أولا: جمع الوثائق الموجودة.....
- 57 - ثانيا: تقسيم البلدية الموجودة إلى أقسام.....
- 58 - ثالثا: تقسيم الأقسام.....
- 59 - رابعا: ترقيم الأقسام.....
- 59 - خامسا: نقل حدود الأقسام على المخطط الشامل للبلدية.....

- 59 - سادسا: إعداد المخطط البياني للأقسام.....
- 60 - سابعا: تفصيل القسم إلى مخطط بياني وشبه مخطط بياني للرفع.....
- 59.....
- 60 - ثامنا: عملية وضع الحدود.....
- 60 - تاسعا: مسك المخطط البياني لوضع الحدود.....
- 60 - عاشرا: التسجيلات الحرفية على المخطط البياني لتثبيت الحدود.....
- 60.....
- 61 - إحدى عشر: التحقيق.....
- 61 - اثنتا عشر: معلومات البطاقة الوضعية للعقار المبني (T08) ..
- 62 - الفرع السابع: إعداد ووضع حيز التنفيذ وثائق مسح الأراضي.....
- 62 - **المطلب الثاني: الأعمال القانونية لنظام الشهر العيني (تأسيس السجل العقاري)**
- 64.....
- 65 - الفرع الأول: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.....
- 67 - الفرع الثاني: إعداد محضر التسليم وإشهاره.....
- 67 - الفرع الثالث: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول: نموذج PR20.....
- 68.....
- 68 - الفرع الرابع: عملية الترقيم العقاري.....
- 68 - الفرع الخامس: تجسيد الترقيمات (الإعداد ومسك البطاقات العقارية)
- 71
- 71 - الفرع السادس: الشكاوي والاعتراضات وطلبات تسوية الحساب المجهول
- 74
- 79 - الفرع السابع: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات.....
- 79
- 86.....
- 86 - **المبحث الثالث : تكريس الدفتر العقاري**.....
- 86 - **المطلب الأول: ماهية الدفتر العقاري**.....
- 86 - الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
- 86
- 88 - الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري.....
- 88
- 90 - **المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري**.....
- 90.....

- 90 - الفرع الأول: قرار إداري
- 94 - الفرع الثاني: عقد إداري
- 97 - **المطلب الثالث: الهيئة المصدرة للدفتر العقاري**
- 97 - الفرع الأول: الأساس القانوني للهيئة المصدرة
- 97 - الفرع الثاني: تشكيلة الهيئة المصدرة (النظام الداخلي للمحافظة العقارية)
- 99 - الفرع الثالث: تسيير الهيئة المصدرة للدفتر العقاري
- 100 - الفرع الرابع: مهام الهيئة المصدرة للدفتر العقاري
- 100 - **المطلب الرابع: النموذج القانوني للدفتر العقاري (مضمونة) والتعامل مع الدفتر العقاري**
- 102 - الفرع الأول: النموذج القانوني للدفتر العقاري
- 104 - الفرع الثاني: التعامل مع الدفتر العقاري
- 104 - أولاً: التسليم للدفتر العقاري
- 106 - ثانياً: تصحيح الدفتر العقاري
- 107 - ثالثاً: تجديد الدفتر العقاري

الفصل الثاني: كيفية الفصل في منازعات الدفتر العقاري.

المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري بين التسوية الإدارية

- 110 **والقضائية**
- 111 - **المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن عملية المسح**
- 111 - الفرع الأول: تلقي الاعتراضات وآجالها
- 114 - الفرع الثاني: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوي
- 116 - **المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت**
- 117 - الفرع الأول: إثارة النزاع
- 119 - الفرع الثاني: محاولة الصلح المثمرة
- 120 - الفرع الثالث: محاولة الصلح الفاشلة
- 121 - **المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي**

122	- الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري.....
123	- الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري.....
المبحث الثاني: الاختصاص القضائي (العادي والإداري) للفصل في	
المنازعات.....	
126	- المطلب الأول: مجالات الاختصاص القضائي للقضاء الإداري والعادي في الجزائر.....
127	- الفرع الأول: مجالات اختصاصات القضاء الإداري في الجزائر.....
136	- الفرع الثاني: مجالات اختصاصات القضاء العادي في الجزائر.....
140	- المطلب الثاني: دعوى الحيازة في اختصاص القضاء العادي.....
140	- الفرع الأول: بالنسبة للمنازعات الناشئة عن عملية المسح.....
153	- الفرع الثاني: بالنسبة للمنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت.....
- المطلب الثالث: دعوى الإلغاء والرجوع في القضاء الإداري بالنسبة لمنازعات الترقيم النهائي.....	
165	- الفرع الأول: ماهية دعوى الإلغاء.....
166	- الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
174	- الفرع الثالث: دعوى الرجوع في القضاء الإداري.....
177	- المطلب الرابع: تنازع الاختصاص والجهة المخولة لحل التنازع القائم.....
186	- الفرع الأول: الإطار القانوني والتنظيمي لمحكمة التنازع.....
188	- الفرع الثاني: صلاحيات محكمة التنازع.....
194	- الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى أمام محكمة التنازع.....
201
206	خاتمة:
212	الملاحق:
قائمة المصادر والمراجع	
فهرس الموضوعات	