

جامع ة أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الدفتري العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ الموقر:

*رحموني محمد

من إعداد الطالبين:

* الداوي خديجة

* حامدي رقية

لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة أدرار	أستاذ محاضر	الدكتور : فتاحي محمد
مشرفاً ومقرراً	جامعة أدرار	أستاذ مساعد	الأستاذ: رحموني محمد
عضواً مناقشاً	جامعة أدرار	أستاذ محاضر	الدكتور: وناس يحي

السنة الجامعية 2013 - 2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

يرفع القلم ليسيل أزكى عبارات التقدير والاحترام والشكر الجزيل
إلى الأستاذ رحموني لقبوله الإشراف على هذه المذكرة وحفظه
الله على ما أسداه من توجيهات بعد شكر المولى عز وجل على
منه وعطائه .

كما لا أنسى أن أقف وقفة تقدير واحترام لأقدم الشكر الجزيل
إلى عمال المحافظة العقارية بأدرار .

كما لا يفوتني تقديم الشكر وامتنان كل إطارات بمديرية الحفظ
العقاري بولاية ادرار .

لأولئك جميعا و لسائر أهل العلم والفضل أقدم شكري ودعائي
لهم مبتهلة إلى الله سبحانه وتعالى بأسمائه الحسنى أن يلهمني
الساداد والتوفيق .

رقية و خديجة

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف

المرسلين

أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع أولاً وأخيراً إلى الله عز وجل.

إلى الوالدة حفظها الله، وإلى الوالد رحمة الله.

إلى الإخوة الأعزاء.

إلى كل من علمني حرفاً ولم ييخلوا علي مما أوتوا من علم

ومعرفة.

إلى كل من له حافز على البحث والتأليف.

خديجة

الهداء

إلى المنارات الزاهرة و العقول النيرة التي كانت فعلا وضاءه ازحانت بها
حضارات الأمم وتواريخ الشعوب و على رأس هؤلاء جميعا أساتذتي ومشايعي
بالمدرسة القرآنية بشرويين الذين كان لهم الفضل الكبير في تعليمي الديني بدءا
بالشيخ أمحمدي أحمد رحمه الله تعالى برحمته و أن يسكنه فسيح جناته الصبر
والسنوال. الشيخ حريس سالم. الشيخ موسوي عبد القادر. الشيخ أيوبي احمد. الأستاذ
عباس محمد على المجهودات الجبارة .

إلى العلماء والحكماء الذين حرفوا بعقولهم نحو حقائق العلوم فاستغرقت بعقولهم
وأجسامهم وأوقاتهم ورضوا منها بذلك كي تخدم المعرفة.
إليك بلاذي الجزائر إلى من قطروا تراكب بدمائهم إلى الشهداء الأبرار.
إلى عالمي الصغير عقلي الميمان بالمعرفة والحق.
إلى عالمي الكبير أسرتي ورفقتي وكامل الأصحاب .
إلى عالمي الأكبر الذي لا يعرف الضفاف والحدود إلى الإنسانية جمعاء.
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع.

رقية

مقدمة

ترجع جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في سنة 1891 وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية المسح الأراضي العام، ومع اكتساحه لمعظم الدول في العالم التي أخذت به اقتناعا، وبسبب الوضعية المزرية التي عاشتها الجزائر بعد الاستعمار الفرنسي والذي نتج عنها عدم وجود استقرار على الساحة العقارية، الأمر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى انتهاج سياسة جديدة وهي إثبات الملكية بسند رسمي مكتوب بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الغاية التي توخاها المشرع من إصدار هذا المرسوم هي تعميم عملية المسح قصد تأسيس السجل العقاري إضافة إلى المرسوم رقم 73-32 المتضمن إثبات الملكية الخاصة بحيث ينص في أحكامه على أن السجل العقاري يعد المكرس الوحيد للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية بموجب المادة 32 منه والتي أشارت إلى انه هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح وهو ما تم فعلا بصدور الأمر 75-74 إضافة إلى مجموع المراسيم المطبقة له، كما جاء المادة 324 مكرر من القانون المدني الحث على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه أن ينقل أو يعدل أو ينشئ أو يزيل حق ملكية وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة.

لقد أسس المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس العقار الواقع عليه التصرف بدلا من النظام الشخصي الذي يقوم على أساس أسماء المالكين للعقار محل التصرف، لكن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا بسبب التكاليف التي يتطلبها لذا أضطر المشرع إلى الإبقاء على النظام الشخصي في المناطق غير المسوحة وتم تأكيد ذلك من خلال المادة 27 من الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي . و

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تؤكد صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي حيث يقوم المحافظون العقاريون بشهر البطاقة العقارية بأسماء مالكيها وفق المادة 116 منه.

وآلية المسح العام للأراضي تعتبر من الركائز التي تقوم عليها نظام الشهر العيني بحيث تسمح كافة العقارات التابعة لإقليم كل بلدية بهدف تحديد الملكيات تحديدا دقيقا والغاية من كل ذلك هي إثبات تلك الملكيات وشهرها في السجل العيني والتي من خلالها يؤسس السجل العقاري. وتتجلى أهمية الدراسة في كون أن للدتر العقاري أهمية بالغة من حيث إثبات الملكية، لأن أغلب الأشخاص كانوا يملكون سندات عرفية، كما أن النصوص القانونية غير ثابتة وفي تغير مستمر وغير مقننة في كتاب واحد متناثرة بين مختلف النصوص، وأصبح التعامل بالعقود العرفية شئ مستحيل لذا أنشئ الدتر العقاري واعتبر سندا قويا لإثبات الملكية لسد الفراغ القانوني الذي كان موجودا آنذاك في المعاملات العقارية

كذلك وبفضل إنشاء الدتر العقاري تحررت السوق العقارية وتسرعت وتيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في العديد من مناطق الوطن، ولاستمرار تحقيق نجاح أكثر يجب على الدولة الاهتمام الكبير بعملية المسح وإحداث وسائل أكثر تطورا لتحقيق المسح الكلي لأراضي الوطن. إن الهدف من الدراسة في هذا الموضوع يعزى إلى دافع موضوعي ودافع ذاتي (شخصي) يتمثل في حداثة الموضوع من جهة ومحدودية الثقافة القانونية في وسط الأسرة القانونية وجهل الكثير من أفراد المجتمع من جهة أخرى.

أما الدافع الموضوعي لهذه الدراسة يتجسد في توضيح النهج المتبع من طرف المشرع الجزائري من أجل ضبط وحماية الملكية العقارية والحقوق الناتجة عنها. إضافة إلى الوقف على بعض المشاكل في هذا المجال ومحاولة تقصي بعض الحلول لها.

وقلة الكتابات المتخصصة في هذا المجال وكثرة القوانين وتبعثرها هي الصعوبات التي واجهتنا من خلال هذه الدراسة .

والإشكالية التي يثيرها الموضوع ما المقصود بالدفتر العقاري؟ وما أهم الإجراءات الواجب إتباعها من اجل استخراج الدفتر العقاري؟ وما المنازعات القضائية التي يثيرها الدفتر العقاري؟.

وللإجابة على هذه الأسئلة انتهجنا المنهج الوصفي من خلال التعاريف التي تذكر في البحث والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية وقف خطة تتكون من فصلين الفصل الأول سوف يناقش فيه ماهية الدفتر العقاري من خلال التعرض لمفهومه، حجيته القانونية، وطبيعته القانونية.

أما في الفصل الثاني سوف يخصص لأهم النزاعات التي تكون بسبب الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

ماهية الدفتر العقاري.

الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري.

لم يعتمد المشرع الجزائري فكرة الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية إلا في سنة 1975 من خلال المرسوم 74-75 كما سبق ذكر ذلك في مقدمة البحث، واعتبره وسيلة قوية في إثبات الملكية لا يمكن دحضها الا عن طريق القضاء، في هذا الفصل سوف الدراسة مقتصرة في التعرف على الدفتر العقاري بشكل واسع بدئا بمفهومه من خلال المبحث الأول ، و الأهمية التي توخاها المشرع من الدفتر العقاري، واهم الإجراءات المتبعة لتسليمه لمالكه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

قبل التطرق لتعريف الدفتر العقاري يجب لا بد من الإشارة إلى أن الاستعمال الأول للدفتر العقاري من طرف المشرع الجزائري كان بمقتضى المادة 32 من نفس المرسوم التي تنص على انه : " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971.¹ و المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا للأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية حيث نص على أنه : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"²

سوف يخصص هذا المبحث لتعريف الدفتر العقاري و مضمونه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني يخصص للطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وفي الأخير المطلب الثالث تناقش فيه حجية الدفتر العقاري على النحو التالي.

¹ - المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المعدل والمتمم.

² - المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 من نفس المرسوم.

المطلب الأول: تعريف و مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع إلى مجموع النصوص المنظمة للدفتر العقاري خاصة الأمر 74-75 و المرسوم 63-76 لا نجد تعريفا شاملا وواضحا وجامعا للدفتر العقاري، مما جعل كل من الفقه والقضاء يتباين في تعريف هذه الوثيقة.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري :

سوف يتم تحليل تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية والفقهية.

أولا :التعريف اللغوي للدفتر العقاري :

الدفتر من أصل كلمتين :

الدفتر: بمعنى كراس، كتيب وهو الصحف التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.

العقاري : صفة أصلية لكلمة العقار، وهو كل شئ يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه.¹

ثانيا :التعريف الفقهي للدفتر العقاري

لقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف للدفتر العقاري على الشكل التالي :

نجد بأن الأستاذ جمال بوشنافة قد عرفه بأنه : "سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء."²

أما الدكتور مانع جمال عبد الناصر عرفه بأنه: " بطاقة تعريفية للعقار وحالته المدنية الفعلية ."

كما عرفه أيضا بأنه : "هو مرآة عاكسة لحالة العقار المسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية"³.

¹ - سهيل إدريس، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، لبنان.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر 2006، ص 195.

³ - جمال مانع عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسه، أفريل، 2006، ص 10.

أما الأستاذ عازب فرحات فعرفه بأنه : "يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية ، إذ يرسم حالته القانونية"¹.

أما الأستاذة نعيمة حاجي فقد عرفته بأنه : "عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح وتأسيس السجل العقاري"².
و هناك من عرفه بأنه: "وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات"³.

وأيضاً عرف على انه: "سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري"⁴.

من خلال التعاريف السابقة نستنتج الخصائص التالية :

1 يتشأ الدفتر العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح وتأسيس السجل العقاري.

2 يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي ثبت حقه .

3 الدفتر يكون مطابقاً للنموذج الخاص وفقاً للقرار الوزاري.

وعلى ضوء ما سبق يستنتج بأن كل التعريفات الفقهية أعلاه تتفق على أن الدفتر العقاري هو

سند مثبت للملكية .

وطبقاً لما تناولته التعريفات وباستقراء النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري خاصة المواد

المذكورة أعلاه نجد بان التعريف الصحيح للدفتر العقاري هو : ذلك السند الذي يثبت الحقوق

للمالك على عقاره ، والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار بناء على وثائق المسح واستناداً إلى

البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري ويعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المؤرخ في 05

جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، لاسيما المادة 32 منه التي تنص على أنه "تستبدل

شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة

¹ - عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرادة ، 1993، ص 59.

² - نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2009 ص 120.

³ - تموح من النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 75 .

⁴ - بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة

الجزائر، 2004، ص 32.

25 من الأمر رقم 71-73. ¹ هذه المادة تعتبر شهادة ميلاد للدفتر العقاري إضافة إلى المادة 33 التي اعتبرت الدفتر العقاري سنداً سيشكل مستقبلاً السند الوحيد المثبت للملكية .

وبتاريخ 12 نوفمبر 1975. بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن المسح العام وتأسيس السجل العقاري في القسم الثاني منه تم التطرق إلى الدفتر العقاري في المادتين 18 و 19 مبيناً أن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقاري، والتي تشير فيها إلى العقود الإرادية والاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني ولا يكون لهذه العقود الإرادية أثر إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية

و بتاريخ 25 مارس 1976 صدر المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 08-210 و 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي نظم من خلال المواد 45 إلى 54 الدفتر العقاري حيث تطرق إلى بيانات الدفتر العقاري وكيفية إعدادها والجهة المصدرة له، مع بيان حالة انتقال حق الملكية بعد ضبطه والتأشير على البطاقة العقارية بكل إجراء يقع على العقار، كما تطرق في ذات المرسوم إلى الحالات التي تتعلق بعملية الإشهار.²

و تحدث المشرع أيضاً عن حالة ضياع الدفتر العقاري وإتلافه و كيفية مواجهة ذلك، وأخيراً تم تحديد نموذج الدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري الصادر من السيد وزير المالية والذي يعبر عن الوضعية القانونية للعقار.³

الفرع الثاني : مضمون الدفتر العقاري :

بالرجوع إلى نص المادة 54 من المرسوم 63-76 نجد أن المشرع قد ترك لوزير المالية حرية تحديد نموذج الدفتر العقاري، وبالفعل صدر عن وزير المالية قرار مؤرخ في 27 مايو 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري.⁴ الذي يشمل على إطار علوي وستة جداول.

أولاً : الإطار العلوي.

وهو مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر العقاري ويتضمن:

- البلدية الواقع في نطاقها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم.

¹ - المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 سابق الذكر.

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد، دار بوعادي، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2009، ص 126.

³ - القرار الوزاري المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المؤرخ في 27 مايو 1976 المنشور في ج، ر، ع، 20.

⁴ - قرار وزير المالية المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، السابق الذكر.

- رقم الدفتر العقاري.
- رقم القطعة.
- القسم.
- رقم مجموعة الملكية.
- سعة المسح.¹

ثانيا: الجداول:

أ - الجدول الأول:

يوجد في الورقة الأولى يبين فيه الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي بحيث يستقبل فيه طبيعة العقار ومشملا ته (ارض رعوية، للاستعمال السكني، للتجارة، ...) كل هذه المعلومات تنقل بمجرد الاطلاع على الوثيقة المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.

ب - الجدول الثاني:

يتضمن الملكية ينقسم بدوره إلى قسمين :

1 - القسم الأيمن:

خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية ويقصد بالإجراءات تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات اللاحقة على العقار.

2 - القسم الأيسر:

ويتم فيه تعيين المالك أو الملاك من حيث هويتهم الاسم، واللقب المهنة، الجنسية، الحالة الشخصية.²

ج - الجدول الثالث:

يتضمن قسمين:

¹ - حديلي نوال، الدفتر القاري والمنازعات المتعلقة به، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2008، ص 19.

² - لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل أجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2006-2009، ص 36.

1 - القسم الأيمن:

خاص بالارتفاقات الايجابية والسلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارهما في الخانة المقابلة لها.

2 - القسم الأيسر:

تؤشر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجدول.

د - الجدول الرابع :

يتضمن قسمين:

1 - القسم الأيمن:

يحتوي على الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء .

2 - القسم الأيسر:

خاص بالتغيرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن.¹

هـ - الجدول الخامس :

يتضمن قسمين:

1- القسم الأيمن:

تؤشر فيه كل الامتيازات والتشطيبات الخاصة.

2- القسم الأيسر:

يحمل عنوان الامتيازات و الرهون مهياً خصيصاً لاستقبال نفس التأشيرات التي تنقل في

الجدول الخامس من بطاقة قطع الأراضي سواء بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو بمناسبة التأشير عليها.²

و - الجدول السادس : يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت

مسؤوليته على أمرين :

1 الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري.

¹ - أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الواحات، المركز الجامعي غرداية، العدد السادس، 2009، ص

² - لعرباوي سفيان، المرجع السابق، ص36.

2 الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبيتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري.¹

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

اختلف باحثي القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هل هو قرار إداري، أم أنه سند من الأسانيد التي أنتجها المشرع الجزائري، وانقسموا في ذلك إلى اتجاهين:

الفرع الأول : الدفتر العقاري قرار إداري.

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للقرار الإداري بل ترك مهمة ذلك للفقهاء والقضاء لذلك نجد عدة محاولات لتعريفه من بعض الفقهاء في القانون الإداري.

فهناك من عرفه بأنه: "إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك جائزا قانونا و كان الباعث عليه تحقيق منفعة عامة".²

وعرف أيضا بأنه: "العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة".³

وهو أيضا "إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه تحقيق النفع العام".⁴

وبناء على ما سبق فإن القرار الإداري له أربعة خصائص مجتمعة في ما يأتي:

1) تصرف قانوني يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا.

2) صادر عن هيئة إدارية.

3) صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة .

¹ - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2008-2009، ص 60.

² - عمار بوضيف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد بالمركز الجامعي بسوق أهراس 25 أفريل 2004، ص 13.

³ - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم، دون ذكر رقم الطبعة، عنابه، سنة 2005، ص 13.

⁴ - محمد أنور حمادة، القرارات الإدارية (ورقابة القضاء)، دون ذكر رقم الطبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية سنة 2003، ص 23.

4) يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحماية الملكية.¹

فهل تنطبق هذه الخصائص على الدفتر العقاري؟.

هل الدفتر العقاري تصرف قانوني؟

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري خاصة المادة 18 من الأمر 74-75
² و تطبيقاً لها صدر المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إضافة إلى
 القرار الوزاري المحدد لنموذج الدفتر العقاري نجد بأنه تنطبق عليه الخاصية الأولى من خصائص
 القرار الإداري كونه تصرف قانوني صادر وفقاً للشكل المحدد قانوناً.³
 هل الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية؟

الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية تسلم بقرار من المحافظ العقاري الذي يعين بقرار من وزير
 المالية من أجل إدارة هيئة إدارية، وظيفته من ضمن الوظائف العليا في الدولة طبقاً للمرسوم رقم
 92-116.⁴

الدفتر العقاري صادر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة
 عامة.⁵ وذلك ما حددته المادة الثانية من الأمر 03-06 التي نصت على: " يطبق هذا القانون
 الأساسي على الموظفين الذين يمارسون نشاطهم في المؤسسات والإدارات العمومية." ⁶ و تطبيقاً
 للمادة 20 من الأمر 74-75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن الهيئة المنوط إليها مهمة تسليم
 الدفتر العقاري هي بطبيعتها هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي تنص على: " تحدث
 محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات
 المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا
 الأمر" ⁷

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 170-171.

² - المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،
 ج، ر، ع 92

³ - قرار وزير المالية السابق الذكر.

⁴ - المرسوم رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة شروط قبول التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية
 لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج، ر، ع 92.

⁵ - أحمد ضيف، المقال السابق، ص 221.

⁶ - المادة الثانية من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 جوان 2006 المتضمن قانون الوظيفة العامة المعدل والمتمم.

⁷ - المادة 20 من الأمر 74-75 سابق الذكر.

هل الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة؟

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 62-76 المتعلق بإعداد مسح العام الأراضي التي

تنص على: "إن عملية 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."¹

القرار المنصوص عليه في المادة يبين فيه انطلاق عملية المسح العقاري بقرار من الوالي إضافة

إلى إلزام المشرع للإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني، هذه كلها

تعتبر أعمال قانونية انفرادية بالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في إعداده مثل

إدارة مسح الأراضي إلا أنه يبقى متصفا بالطابع الانفرادي.²

هل الدفتر العقاري ينشئ أثر قانوني؟

باعتبار أن الدفتر العقاري تصرف قانوني فهو يخلف آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز

قانونية لم تكن قائمة أو يعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة.³

فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي

للعقار كونه لا يسلم إلا بعد إجراء تحقيق ميداني دقيق.⁴

وعلى ضوء ما سبق يمكن القول أن الدفتر العقاري هو تصرف إداري منفرد يصدر عن الهيئة

الإدارية بما لها من سلطات عامة وامتيازات ويتم وفقا للشروط الشكلية و الإجرائية المتطلبية قانونا.

إذن الدفتر العقاري هو قرار إداري لتضمنه خصائص القرار الإداري.*

¹ - المادة 2 من المرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم ج ، ر ع 71 .

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 133.

³ - محمد كنازة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد الثالث الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، سنة 2007، ص 152.

⁴ - مانع جمال عبد الناصر، المقال السابق، ص 134.

* وهو ما ذهب إليه جمال عبد الناصر مانع في بحث حول الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في القانون الجزائري إلى القول

بان الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري لأنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار

القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها، حيث يتبين له أن خصائص القرار الإداري تنطبق فعلا على الدفتر العقاري لأنه يصدر

عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، ويخضع لإجراءات وشروط محددة قانونا عند إعداده وتسليمه لأصحابه وله الأثر لأنه يعد

سندا قويا لإثبات الملكية العقارية. وبناء على هذا فإن الجهة المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بشأنه هي القضاء الإداري المختص.

الفرع الثاني : الدفتر العقاري ليس قرار إداري.

على غرار الاتجاه الأول يرى الأستاذ محمد كنانة بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري و يبرهن على ذلك كون الدفتر العقاري دوره كاشف للمراكز القانونية فلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، و ليس من الأعمال الانفرادية حيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية منها البلدية، الولاية، المحافظة العقارية، إدارة مسح الأراضي كما أنه لا ينشئ الأثر القانوني، وإنما يعتبر الدفتر العقاري سند إثبات من الأسانيد التي أنتجها القانون الجزائري العام يختلف عن تلك التي يعرفها القانون الخاص، كما يرى هذا الاتجاه أن الدفتر العقاري يعد سفتحة عقارية قابلة للتداول والتظهير من حائز إلى حائز آخر، فاننتقال الحق و إثباته مرتبط بمجموعة من القرارات الإدارية كقرار التسليم، أو قرار المطابقة، أو قرار رفض المطابقة و تتدخل عدة جهات إدارية في ذلك.¹

من خلال ما سبق يمكن القول أن صاحب الرأي الثاني غير مقنع لأنه من جهة لا يعتبر الدفتر العقاري قرارا ادريا، ومن جهة أخرى يعتبره مرتبنا بمجموعة من القرارات الإدارية، ومن ثم فإن ما ذهب إليه أصحاب الرأي الأول صحيحا ومنطقيا ومؤسس قانونا باعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأن عناصر وخصائص القرار الإداري تنطبق عليه وهذا فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر في المنازعات القائمة بشأنه.

وفي الأخير يمكننا القول أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية وهو يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر العيني طبقا للمادة 19 من الأمر 74-75*.

المطلب الثالث : حجية الدفتر العقاري.

لقد اختلف في حجية الدفتر العقاري هل هي حجية مطلقة أم نسبية، ولكل اتجاه أسانيد لتأكيد رأيه، وعليه ستنصب الدراسة في الفرع الأول على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، وفي الفرع الثاني على الحجية النسبية للدفتر العقاري.

بالرغم من اعتبار أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسووحة، إلا أن السؤال المطروح هو ما هي حجية هذا الدفتر؟.

¹ - محمد كنانة، المقال السابق، ص 154.

* وهذا ما كرسه اجتهاد الغرفة العقارية للمحكمة العليا. في قرارها المؤرخ في 28 جوان 2000 تحت رقم 19792.

للإجابة عن هذا التساؤل سيستلزم الأمر التعرض لتحليل الاتجاهات التي تطرقت لذلك.

الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

اعترف المشرع الجزائري بالقوة الشبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأحدث سندات لإثباتها مثل الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، بحيث أفصح المشرع عن هذه الرغبة من خلال النصوص السابقة للأمر 75-74، المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة خاصة المادة 33 منه والتي تنص على أنه " إن الدفاتر العقارية الموضوعه على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي العام المحدث ستشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية " ¹ و صدور الأمر 75-74 جاء تأكيدا على ذلك بحيث نصت المادة 19 منه على أنه : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي سيشكل سند ملكيته. " ²

بالإضافة إلى أن المشرع قد أحاط الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم عملية التأشير عليه وضبط كيفية تسليمه.

وإضافة إلى هذا لو نظرنا إلى المسح العقاري وحقيقته لوجدنا أن أكثر ما يهدف إليه هو إعطاء القوة الشبوتية المطلقة للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الائتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا من خلال لمس ثمار عملية المسح المتمثل في الدفتر العقاري الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه من وثائق المسح أساسا. ³

بحيث اعترف القضاء الثابت للمحكمة العليا في العديد من قراراته بالقوة الشبوتية والصيغة الرسمية للدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ففي قرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جانفي 2008 " حيث يتضح من خلال مواجهة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قراراتهم على انعدام وجود الدليل لإثبات في الدعوى و ذهبوا للقول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

¹ - المادة 33 من المرسوم 76-63 سابق الذكر.

² - المادة 19 من الأمر 75-74 سابق الذكر.

³ - بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، سنة 2009-2010 ص136.

لكن من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 75-74 و كذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

ومن ثمة فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد اخطئوا في تطبيق القانون و لم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال.¹

الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتر العقاري.

على خلاف ما سبق يرى البعض أن قرار المحكمة العليا أعلاه تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذاً للأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري بحيث نصت المادة على ما يلي " تلغى أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971

وتخضع الأراضي التي بقيت أدناه لأحكام المادة 83".²

كذلك يعاب على هذا القرار أنه اعتبر الدفتر العقاري سيكون مستقبلاً الدليل الوحيد للإثبات في حين أن المادة 19 السابقة الذكر أشارت إلى انه سند الملكية الحالي للعقار الممسوح.

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري نجد من جهة أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة . وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل النظام الشهر العيني إذ مكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد التقييم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية لإعادة النظر في الحقوق الثابتة.³ وذلك ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم

¹ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2001، ص 252.

كما ذهب قضاة الدرجة الأولى إلى التأكيد على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفتر في العديد من الأحكام فقد ذهبت محكمة المدينة في حكم لها في تاريخ 05 مارس 2005 إلى اعتبار الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي يشكل أساساً متيناً في القول بملكية هذا الأخير للعقار المتنازع عليه مع جاره منذ سنة 1995.

² - المادة 75 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 09-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج، ر، ع، 55 .

³ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق، ص 122

التفذيذي رقم 76-63، وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 16 مارس 1994 رقم 108200 والذي جاء فيه:

"إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري- لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة"¹.

وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر طبقا للمادة 85 من المرسوم 76-63 لأن الدعوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا بإشهارها طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار."²

إضافة إلى هذا كله إن مبدأ اللجوء إلى القضاء هو مبدأ دستوري لا يمكن التنازل عنه وما على المحتج إلا تقديم ما من شأنه إثبات ملكيته للعقار موضوع الدفتر العقاري دون إهدار للحقوق الثابتة فيه أو منع الحائز التصرف بمقتضاه، مع العلم أنه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء والعيوب العمليات التي تسبق إصدار وتسليم الدفتر العقاري مما جعل القضاء هو الضامن للحقوق التي تهدر بسبب الأخطاء والعيوب.³

و في هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين: " بأن التسجيل مفعول آلي، وبموجبه يصبح من مسح اسمه لعقار مالكا له من يوم تاريخ تسجيله في السجل العقاري"، ويضيف قوله مؤكداً " إلا أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرغة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يهدف إلى تثبيت الحقوق، إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التحديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين،"⁴

¹ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1994، ص 80.

² - المادة 17 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 52 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر ع 21.

³ - أحمد ضيف، المقال السابق، ص 226.

⁴ - عفيف شمس الدين، الوسيط في شرح قانون العقاري، الجزء الأول، دون ذكر رقم الطبعة، دون ذكر دار النشر بيروت سنة 1997، ص 116.

من خلال ما سبق يمكن القول أنه سواء تعلق الأمر بالحجية المطلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري يلاحظ أن أصحاب الرأي الأول اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكانت تنقصها الدقة بعكس الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحاً وقوة من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون والتي تبرر ما ذهبوا إليه حيث أنه إذا ما دقق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحقيق والتحديد التي تباشرها مصالح المسح وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على الدفاتر العقارية فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحيازة غالباً ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادات الشهود، وما تضمنته المادة 85 من المرسوم 76-63 السابق الذكر تؤكد أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري وبالتالي الطعن في الحقوق المشهورة .

وباعتماد الدراسة أعلاه المشرع الجزائري قد سلك السلوك الحسن عندما مكن الأفراد من الطعن في بيانات الدفتر العقاري انطلاقاً من قوته النسبية في الإثبات كون أن نتائج المسح العام ليست بالنتائج الدقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، وبالتالي الطعن القضائي يعد سبيلاً منصفاً وعادلاً لاستعادة حقوق الأفراد .
وعلى إثر هذا نستخلص ملاحظتين هما :

أولاً : أنه لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية مطلقة في الترقيم النهائي إلا بعد مرور مدة محددة من صدوره وهذا لعدة أسباب منها :

1 - قد يحصل أن يتم اكتساب حق الملكية على عقار تابع لأملاك الدولة عن طريق إجراءات المسح وبعد فترة يكتشف أن العقار ملك للدولة، فلا يمكن منع الدولة من استرجاع حقها من المستولي عليه ومعاقبته على أساس أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة ولا يمكن الطعن فيه، ولا سيما إذا كان حائز العقار سيئ النية، وأنه كان يعلم بأن العقار هو ملكاً للدولة.

2 - لا يمكن اعتبار مدة سنتين المتعلقة بالترقيم المؤقت مدة كافية لاكتساب حق الملكية بالتقادم لأنه قد يحصل أن تتم الحيازة بحسن النية أو بسوء النية بمدة قصيرة قبل البدء في عملية المسح، فهذه المدة لا ترقى إلى تلك شروط اكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم طبقاً للنص المادة 827 من القانون المدني.

ثانياً : من غير المعقول إبقاء مجال الطعن في الدفتر العقاري مفتوحاً دائماً وإنما يجب أن يحدد بمدة معقولة يسقط بانقضائها الطعن لحماية لاستقرار المعاملات، مع ضرورة إلزامية تحديد هذه المدة في العقارات التابعة للدولة ولا سيما إذا كان الحائز سيئ النية.
وبالتالي فالدفتر العقاري له حجج نسبية في إثبات الملكية العقارية.

المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

بعد التعرف على الدفتر العقاري من حيث مفهومه ومضمونه والطبيعة القانونية له إضافة إلى حجته، و يخصص هذا المبحث لدراسة الإجراءات الواجب إتباعها في تسليم الدفتر العقاري ضمن مطلبين على النحو التالي :

المطلب الأول: مرحلة قبل التسليم

قبل إعداد الدفتر العقاري الذي يتم فيه تقييد كل التصرفات التي تقع على العقار من حقوق وأعباء مرتبطة بالعقار، يتلقى المحافظ العقاري وثائق المسح من إدارة مسح الأراضي تتمثل هذه الوثائق والتي يؤسس الدفتر العقاري على أساسها في المخطط*، الكشوف العقارية (T10)**، حالة الأقسام،*** المصنوفة المسحية (أجزاء الملكية) ،**** سجل أسماء المالكين ،***** بعد تلقي المحافظ العقاري لهذه الوثائق يحرر محضر بالتسليم، طبقاً للمادة 84 من المرسوم 63-76، كما أشارت هذه المادة إلى ضرورة إشهار محضر التسليم بكل الوسائل بحيث ترسل نسخة منه إلى كافة المحافظات العقارية الموجودة على مستوى الوطن، وعملية الإشهار تكون في ظرف ثمانية أيام يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، والغاية من الإشهار من جهة حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية إلى المحافظة العقارية لتسلم حسب الحالة الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقتة، ومن جهة ثانية إثارة الاحتجاجات من طرف الذين لهم مصلحة في ذلك. بعد ذلك يشرع المحافظ في تكوين البطاقات العقارية ويسلم لكل صاحب عقار دفتر عقاري يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به .

* هو الرسم البياني المفصل لتراب البلدية المراد مسحها بحيث يحتوي على أقسام وأماكن معلومة ومجموعة ملكية وقطع أرضية . (أنظر التعليمة 16).

** الكشوف العقارية التي يرمز (T10) لها : تقسم البلدية إلى أقسام من الشمال الشرقي في شكل حلزوني وتعطى لها أرقام بحيث كل قسم يقسم بدوره المجموعة ملكيات تعطى كذلك لكل ملكية رقم، تسجل حسب صاحب الملك سواء(الدولة ، البلدية، شخص) (أنظر التعليمة 16).

*** تقسم الملكية إلى (قسم، الجزء، الجزء برقم) هي عبارة عن سجل يشترط فيه أن تكون كل ورقة واحدة مخصصة لقسم واحد من الملكية، ويتم الإشارة فيه إلى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بكل مالك ولكل وحدة عقارية(أنظر التعليمة 16).

**** هي وثيقة تسجل فيها جميع ملكيات المالك دون ذكر اسمه مع ذكر رقم الحساب.(أنظر التعليمة 16).

***** هو وثيقة تسجل فيها أسماء المالكين بالترتيب الأبجدي.(أنظر التعليمة 16).

بهذا يخصص لكل عقار بطاقة عقارية تفيد فيه جميع التصرفات الواردة على العقار وبهذه البطاقات العقارية يؤسس السجل العقاري.

الفرع الأول: مسك البطاقة العقارية

البطاقة العقارية هي وثيقة مطابقة لنموذج قرار وزاري صادر عن وزير المالية و تمثل هذه الأخيرة النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، يمكن لأي شخص بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية معرفة مرجع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له، الإنشاءات المقامة عليه، تاريخ إقامتها، ووصفه التفصيلي، ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به.¹ كما تظهر الوضعية القانونية للعقار من خلال معرفة تاريخ ملكيته، اسم ملاكه أثناء إنشاء السجل العقاري، اسم الملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشائه، التصرفات التي صدرت من كل واحد منهم ومن المالك الأخير، والأعباء التي تثقل العقار . ويتعين على المعنيين من أجل تأسيس مجموع البطاقات العقارية أن يودعوا لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري (المحافظة العقارية) جدولاً محرراً على نسختين من قبل الموثق، أو كاتب عقود إدارية، أو كاتب ضبط ويرفق هذا الجدول بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار. وتتمثل أنواع البطاقات في :

1 البطاقة الأبجدية (PR10) :

يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعية، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات.² و يهدف هذا النوع من البطاقات إلى تسهيل معرفة مالك العقار و طبيعة ومحتوى كل العقار وتنقسم كل بطاقة أبجدية إلى قسمين، قسم علوي تفيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وقسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي

¹ - جديلي نوال، المرجع السابق، ص46.

² - المادة 44 من المرسوم 76-63 السابق.

لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدية لهذه الأشخاص.¹

2 بطاقة قطع الأراضي (PR01):

جاء في نص المادة 23 من المرسوم رقم 63-76 على أنه تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والتي تتحمل نفس الحقوق و الأعباء، وجاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63-76، وكذا في القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، حيث يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط و المكان المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ إجراء التقييم في مجموعة البطاقات العقارية، وقسم سفلي يتكون من خمسة جداول.

و يرتب هذا النوع من البطاقات في مجموعة متميزة لكل بلدية، بحيث كل بلدية تحتوي على أقسام تكون مرتبة ترتيباً أبجدياً حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.²

3- بطاقات العقار الحضري :

إن المقصود بالعقارات الحضرية، كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على طرقات مرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وعليه تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية، تعد بطاقات عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، ويعد هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح للأرضي، حيث يستند في تعيين العقار في هذه الحالة إلى البلدية، واسم الشارع والرقم و تنقسم هذه البطاقات بدورها إلى صنفين :

أ - البطاقة العامة للعقار (PR02) : تنشأ لعقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء

مشتركة والمخصصة للاستعمال الجماعي، حيث يؤشر على هذه البطاقة عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، وتشمل هذه البطاقة على

¹ - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 56.

² - رويصات مسعود، المرجع نفسه، ص 65-57.

قسم علوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع والرقم، وبيان محتوى مسح الأراضي وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.¹

ب - البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR03) : تنشأ هذه البطاقات عند تخصيص

الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة والتي تقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قسمين قسم علوي تذكر فيه البلدية مكان تواجد العقار، واسم الشارع والرقم، إضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول .

وعند حدوث أي تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك في موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويتم التأشير على البطاقات الأصلية و الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة وحسب الترتيب العددي للقطع.²

أما فيما يخص التأشير على البطاقات العقارية فإنه يجب لكل عملية تأشير أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل على الخصوص البيانات المتمثلة في تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، و نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها من طرف الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهورة والمبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة في حالة تقييد الرهون العقارية .

أما عن كيفية التأشير فيها فيجب أن يتم بكيفية واضحة، مقروءة، مختصرة بالخبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشير الخاصة بتسجيلات الرهون والامتيازات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد.^{3*} فإنه يتم التأشير عليها بالخبر الأحمر الذي لا يمحي.⁴

¹ - المواد 27-28-29-32 من المرسوم 63-76 سابق الذكر.

² - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 57-58 .

³ - جديلي نوال، المرجع السابق، ص 53.

* (بحيث تجدد كل عشر (10) سنوات ويتوقف أثرها إذا لم تجدد قبل انقضاء هذا الأجل مع إعفاء المؤسسات العمومية والجماعات المحلية من التجديد العشري، لكن تسقط في كل الأحوال. مرور 35 سنة)

² - لعرباوي سفيان، المرجع السابق، ص 33.

كما يمكن استعمال أرقام والتواريخ، وكذلك المختصرات الجارية مثل (PR)، ويمنع التحشير والحو والكشط، ويجب التسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء وأن الغلط المنسوب إلى أعوان المحافظة العقارية والذي يمكن معاينته في التأشير على البطاقات العقارية بعد تقديم الدفتر العقاري يمكن تصحيحه بمبادرة من المحافظ، أو بطلب من حائز العقار. إضافة إلى البيانات العامة التي تظهر في كل تأشيرة على البطاقة العقارية هناك بيانات أخرى إضافية تتمثل في :

- بالنسبة لتسجيل الرهون والامتيازات: عندما ينقل الرهن عدة عقارات فإنه يؤثر على جميع البطاقات العقارية وتكتب في عمود الملاحظات.
 - بالنسبة للارتفاقات: يجب أن يكون التأشير على البطاقة العقارية بمناسبة كل إشهار للعقود أو القرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء أي ارتفاق .
 - بالنسبة للشهادات الموثقة بعد الوفاة: التي تبين انتقال الأملاك على الشيوع وبالحصص التي تعود لكل منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة.
 - بالنسبة للتأشير باسم عديم الأهلية: يجب أن يبين سبب عدم الأهلية على البطاقة العقارية وبمجرد أن يزول السبب يمكن الحصول على شطب البيانات بعدم الأهلية.¹
- تصحيح التأشيرات:

كقاعدة عامة في التأشيرات يجب أن تكون صحيحة، لكن قد يحدث أن يخطأ المحافظ العقاري أو يسهو أثناء القيام بإجراء الإشهار وبهذا تكون التأشيرات الموضوعية على البطاقة العقارية خاطئة تستوجب التصحيح، أما إذا كان الخطأ بتجاهل وتهاون من المحافظ العقاري فإنه يجوز للمتضررين رفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض الذي لحقهم أو رفع دعوى التزوير إن لزم الأمر.

وتتم عملية التصحيح بمبادرة من المحافظ أو الحائز نفسه كما سبق الذكر، مع ضرورة التنويه أن عملية التصحيح التي تتم في البطاقات العقارية مهما كانت صفتها ونوعها يجب أن تقيد بتاريخ إجرائها أي من يومها دون أن يكون لها أثر رجعي من يوم التأشير الحقيقي على هذه البطاقات، مع ضرورة الإبقاء على التأشير الأولى بصورتها الحقيقية وحتى تكون لهذه

¹ - جديلي نوال، المرجع السابق، ص53.

التصحیحات الخاصة بالتأشیرات الصفة الرسمية لابد أن تقيد و تختم وإمضاء المحافظ العقاري نفسه القائم بالتصحیحات.¹

الفرع الثاني : اعداد الدفتر العقاري

إن الإجراء الذي يلي مسك البطاقات العقارية هو إعداد الدفتر العقاري الذي يكون طبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي تنص على " إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية .

فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول تكون مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط، والغلط أو السهو في الكتابة تصحح عن طريق الإحالات.

وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها من قبل المحافظ العقاري .

و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.²

وبحسب النص المذكور أعلاه نرى بأن إعداد الدفتر العقاري لا يختلف كثيرا عن إعداد

البطاقات العقارية، حيث أن التأشير على الدفتر العقاري يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبكيفية

واضحة سهلة القراءة ويشطب على البياض بخط أفقي، كما يمنع الكشط و التحشير وفي حالة

الغلط أو الأخطاء أو السهو تصحح عن طريق الإحالات وعند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب

بالأحرف الكبيرة أما الأسماء بالأحرف الصغيرة كما ترقيم أوراق الدفتر العقاري ويوضع عليها

الخاتم الرسمي .

وفي آخر صفحة الدفتر يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر الذي يجب أن يكون موافق

ومطابق مع البطاقة العقارية، كما يجب التسطير بين كل إجراء وآخر بحيث يتم تسطير الإجراء

¹ - رمول خالد ،سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراة ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة ، 2004-

ص54،2005

² - المادة 45 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

الأول مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات وأي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقة العقارية وله أن ينذر بطلب منه حائز الدفتر العقاري قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير.¹

المطلب الثاني : مرحلة تسليم الدفتر العقاري.

إن جاهزية الدفتر العقاري وتماهه يدفعنا إلى التطرق إلى طريقة تسليمه كون هذه العملية تطرح مجموعة من المسائل يجب الوقوف عندها.

وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76 فإن مسألة تسليم الدفتر العقاري تكون من طرف هيئة إدارية مختصة هي المحافظة العقارية التي يشرف على تسييرها محافظ عقاري بحيث ألزمه المشرع بأنه يراعي قبل تسليم الدفتر العقاري مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المشار إليه أعلاه .

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وقد فرض المشرع الترقيمات بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم حتى يكون منهاج مسك الوثائق عملياً عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري طبقاً للمادة 11 من المرسوم 63-76 .

وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعملية الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.²

يتم الترقيم على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) المرسل من طرف إدارة المسح (الكشوف العقارية)، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، بدراسة هذه الوثيقة تتبين إحدى الحالات التالية:

— عقار بسند.

— عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

¹ - مزعاش أسمهان، المرجع السابق، ص 34-35.

² - تموح ميني، المرجع السابق، ص 67.

عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.¹
وتبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كما يلي :

الفرع الأول: الترقيم النهائي

نصت عليها المادة 12 على انه: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكتها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".²
وما يستنتج من النص أعلاه أن الترقيم يكون نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز ملاكتها

سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات الملكية غير متنازع عليها مثلا لعقود الرسمية المثبتة للملكية، الأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت تبين بدقة الحقوق المكرسة وتحدد معالم الملكية.³ كذلك العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.⁴ إضافة إلى الشهادات التي سلمت بعد إتمام عملية الثورة الزراعية فهي تعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية وبالتالي ترقم العقارات التي يجوز أصحابها مثل هذه الشهادات ترقيمها نهائيا طبقا لنص المادة 05 من الأمر 32-73 التي تنص على أنه "إذا قدم الشخص واطع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرعي ومسجلا ولكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف له بها مع الاحتفاظ بأحكام المادتي 145-168 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية".⁵

وستعرض لهذه السندات بشئ من التفصيل كما يلي :

أولا : السندات الرسمية : هي تلك السندات التي صدرت من جهات رسمية يخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية أو إدارية أو قضائية مشهورة أو غير مشهورة بالمحافظ العقارية :

¹ - تموح مني ، المرجع السابق ، ص 69.

² - المادة 12 / 1 من المرسوم رقم 76-63 ، سابق الذكر.

³ - ليلي زورقي، حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دون ذكر رقم الطبعة، دار هوم، الجزائر 2002. ص 49.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 94.

⁵ - المادة 05 من الأمر 73 - 32 ، سابق الذكر .

1 - **السندات الرسمية المشهورة** : هي تلك السندات الشكلية القانونية التي تتعلق بحق الملكية العقارية التي استوفت الشروط الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع من رسمية وإشهار، وتخرج من هذه العقود الرسمية المشهورة التي لم يوضح فيها بدقة الحقوق العقارية، أو التعيين الدقيق للعقار، العقود التي يتضمن التعيين فيها حقوق عقارية غير مقدرّة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميراثية .

2 - **السندات الرسمية غير المشهورة** : هناك من المحررات ما لم يتم شهرها مع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية باعتبارها من المحررات الناقلة للملكية وتمثل في:

أ. **العقود التوثيقية غير المشهورة**: من بين هذه السندات عقد القسمة فما هو مؤكد أن عقد القسمة يعد من أهم المحررات الرسمية الاختيارية الإشهار التي كان ينجزها الموثق طيلة الفترات الممتدة قبل 05 جويلية 1975 تاريخ دخول الأمر رقم 75-74 حيز النفاذ، خاصة المرسوم رقم 63-76، فالمشرع اعتبرها وثيقة رسمية ناقلة للملكية العقارية وحماية للحقوق التي آلت إلى الأطراف واستقرار المعاملات التي ثبتت على اثر هذا التصرف يمكن الاحتجاج بهذا المحرر في مواجهة الأطراف والغير، وبالتالي يعتبر عقد القسمة غير المشهر وثيقة رسمية مثبتة لحق الملكية العقارية فهو مقبولة للقيام بالترقيم النهائي.¹

ب. الأحكام القضائية :

تقبل الأحكام القضائية المتعلقة بإثبات حق الملكية لعقارات معينة بدقة لفائدة

طالب الترقيم النهائي بشروط من بينها:

- أن يكون الحكم القضائي نهائي وحائز لقوة الشيء المقضي به و يستثنى من ذلك الأحكام غير النهائية.

- أن يكون الحكم القضائي متعلقا بحق الملكية العقارية وليس بحق عقاري آخر لأن الترقيم النهائي لا يتم إلا لصاحب حق الملكية.

¹ - مداخلة الاستناد عبد الرزاق موسوي، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة تلمسان، الملتقى الوطني

الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27-28 أفريل 2011، جامعة المدية، ص3

- أن يتضمن الحكم القضائي التعيين الدقيق للعقار موضوع التقييم حتى لا يدع مجالاً للشك عند المحافظ العقاري بان الحكم القضائي يتعلق بعقار آخر.¹

لكن الملاحظ في الحياة العملية أن معظم الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المحافظين العقاريين والمساحين يعاملونها معاملة العقود العرفية تقريبا لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو التنازع عليها.²

ج. السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 :

نصت المادة 03 من المرسوم 80-201 المعدلة للمادة 89 من المرسوم 76-63 السالف الذكر على أنه: " لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابت قبل 01 مارس 1961،"³ وبعد ذلك تم تمديد هذه الفترة إلى غاية 01 جانفي 1971 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 70-91 المؤرخ في 1970.⁴ وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى القضاء لغرض إثباتها، إذ يكفي باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية. فوظيفة الإشهار في هذه الحالة إعلامية وليست مصدرا للحق العيني فهذا الأخير قائم وموجود قبل 01 جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم عملا بنص المادة 2/89 من المرسوم 76-63 التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي مشهر أثناء التصرف اللاحق إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971، وبالرجوع إلى القواعد العامة للإثبات بالكتابة خاصة المادة 324 من القانون المدني نرى بأن هناك 04 حالات يمكن فيها اعتبار المحرر ثابت التاريخ هي:

- العقود التي تثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام.
- المحرر الرسمي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

1- مداخلة عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة، ص 04.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 95.

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 80-201 المؤرخ في 13-9-1980 المعدل والمتمم للمواد 15-18-89 من المرسوم التنفيذي

رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري ج، ر، ع 38.

4- القانون رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون مهنة التوثيق.

- المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971 .
- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل.¹

د. عقود القاضي الشرعي :

إن المحاكم الشرعية المحدثة في الجزائر مند سنة 1841 المنظمة بموجب العديد من المراسيم والأوامر الصادرة عن السلطة الاستعمارية لم تكن تمارس التوثيق بالمعنى السليم ولم تكن محرراتها تخضع للشهر العقاري.²

فكانوا يمارسون اختصاصا محدودا يحررون العقود بين الجزائريين المسلمين دون الفرنسيين و الأوروبيون في الجزائر إضافة إلى ذلك فإن اختصاصهم كان يقتصر على التصرفات الواقعة على العقارات التي لا يملكها الفرنسيين بمن نوع الملك العقارات التي.³

فمن المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميون وتعد عنوان على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما يثبت فيها من تواريخ، حيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها.⁴

ففي قرار صادر عن المحكمة العليا في 06 جوان 1989 تحت رقم 04009.⁵ اعتبرت فيه بأن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميون.⁶ حيث جاء في منطوقه ما يلي : " و لما ثبت في قضية الحال أن القسمة القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا، كما أضافت أيضا في قرارها رقم 138233 المؤرخ في 06 أكتوبر 1996.⁷ بقولها حيث أن القرار المطعون فيه أخطأ فعلا في تطبيق القانون لما اعتمد على المادة 308 من القانون المدني الجديد بينما الوعد بالبيع الرسمي المؤرخ في 02 مايو 1965 تحت رقم

¹ - المادة 324 من القانون رقم 75- 85 المؤرخ في 26 أكتوبر 1975 متضمن قانون المدني المعدل والمتمم الجريدة رقم 78

² - زيتوني عمر، النظام القانوني للتوثيق، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 05 مارس 2002، ص 17.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 68.

⁴ - حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دون ذكر رقم الطبعة، دار العلوم، الجزائر، 2000، ص 36.

⁵ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، سنة 1992 العدد الأول، ص 119.

⁶ - رجمي، وقفات قانونية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السادس، مارس 2002، ص 14.

⁷ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، سنة 1997 العدد الأول، ص 81.

1077 أبرمه القاضي الشرعي في ظل القانون المدني القديم الذي هو ساري المفعول. وعلى هـ ذا الأساس يتم ترقيم العقار نهائيا من طرف المحافظ العقاري بالاعتماد على هذه السندات.¹ وكتيجة لما سبق يتضح انه إذا تقدم أي شخص ويده إحدى الوثائق السابقة الذكر يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري على أساسها.

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت.

الترقيم المؤقت يكون في حالتين، الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، الترقيم المؤقت لمدة سنتين، تفصيلا أكثر كما يأتي:

أولا : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر :

نصت المادة 13 من المرسوم 63-76 على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يبدأ سريانه ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال."² حسب النص أعلاه الترقيم المؤقت يسري ابتداء من يوم الترقيم العقارات التي يجوز ملاكها على حيازة هادئة علنية و مستمرة طبقا للمادة 827 من القانون المدني والتي تنص على: "كل من حاز منقولا أو عقارا أو حق عيني منقولا كان أم عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ملكا إذا استمرت حيازته مدة 15 سنة بدون انقطاع."³ كما يتعلق أيضا بالحائزين على شهادات الحيازة الممنوحة من رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، والحائزين على سند عرقي لمدة 10 سنوات على الأقل وأخيرا الأحكام القضائية الغير دقيقة في إثبات الحقوق المكرسة .

و تنص الفقرة الثانية من المادة 13 على انه "ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة أربع أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها تم يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني."⁴

¹ - عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة، ص 06.

² - المادة 1/13 من المرسوم 63/76 سابق الذكر.

³ - المادة 827 من القانون المدني، سابق الذكر.

⁴ - المادة 2/13 من المرسوم 63-76 ، نفسه.

يتضح مما سبق أن الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر يكون على أساس شهادة الحيازة سوف تعالج ذلك كما يلي:

1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية :

يمكن الاستناد إلى بعض السندات الرسمية حتى ولو لم يكن موضوعها يتعلق بحق الملكية العقارية إذ أن الاعتماد على هذه السندات ليس في إثبات حق الملكية وإنما في إثبات وقائع الحيازة من بين أهمها :

أ- شهادة الحيازة : قد يحصل أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كما هو الشأن بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، حيث أنه وطبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 أن شهادة الحيازة لا تندرج ضمن حالات الترقيم النهائي المباشر لأنها لا تعتبر من قبيل السندات الثابتة للملكية، وإنما هي سند رسمي مشهور يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري فقط.¹

ب- العقود التوثيقية المشهورة : التي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير محددة، مع العلم أن مثل هذه العقود لم يعد يتم تحريرها مند سنة 1961 طبقاً للمذكرة رقم 3256.² التي أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة كما نصت في أحكامها على أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات يجب عليه أن يعمل على تحديد طبيعة الترقيم وفي هذا الشأن يكون المحافظ العقاري أمام ثلاثة حالات :

-الحالة الأولى: إمكانية تحديد العقار والحقوق العقارية موضوع التصرف .

في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإجراء الترقيم النهائي لأن النتائج المتوصل إليها نتيجة التحقيق الذي قام به المحافظ العقاري أثبتت بأن العقار موضوع الترقيم ملك لطالبه .

-الحالة الثانية : إمكانية عدم تحديد العقار والحقوق العقارية موضوع التصرف تكون هذه الحالة في العقود التوثيقية القديمة التي يتم من خلالها التنازل عن الحقوق العقارية الموروثة كما لو جاءت بهذه الصيغة، أو بصيغة أخرى مشابهة لها فمن خلال هذه السندات لا يسمح بالتأكد من أن الحقوق العقارية موضوع التصرف هي نفسها تلك المطلوبة للترقيم ونفس الشيء مع العقار

¹ - عبد الرزاق موسوني، المداخلة السابقة، ص10.

² - المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18-05-1976، الصادرة عن المديرية العامة الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري .

موضوع الترقيم، وبالتالي لا يمكن إدراج هذه الحالات ضمن المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 وإنما تدخل في المادة 14 من نفس المرسوم.¹

- الحالة الثالثة : إمكانية تحديد العقار دون إمكانية تحديد الحقوق العقاريّة -تدرج هذه الحالة ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لأنه قد تم التأكد من أن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، وهو قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لأكثر من خمسة عشرة سنة.²

ج- الأحكام القضائية :

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بتراعات عقارية دون التطرق إلى حق الملكية إذ انه من فحواه يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه العقار موضوع الترقيم وأن تاريخ الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشرة سنة مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز العقار مند تاريخ الحكم، وان المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي خمسة عشرة سنة.

2- الحيازة الثابتة بسند عرفي ثابت التاريخ : تعتبر العقود العرفية الثابتة التاريخ سندات لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار بالتقادم، وتكون هذه الحالة عند اكتساب المالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 31-12 - 1970، وتعتبر عقود عرفية ثابتة التاريخ الحالات المذكورة في المادة 324 من القانون المدني والتي تتمثل فيما يلي :

- أ. من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- ب. من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- ج. من وفاة أحد الدين لهم على العقد خط أو إمضاء .
- د. من يوم تسجيله وفقا للمادة 89 من المرسوم رقم 63-76.³

1-عبد الرزاق موسوي ، المداخلة السابقة ،ص 11.

2- عبد الرزاق موسوي ، المداخلة نفسها،ص 11

3- عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة،ص14.

ثانيا :الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63-76 على أنه: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.¹ " من خلال نص المادة يتضح أن الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية والذين لا يملكون سندات معترف بها ولكنهم حائزين ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم اكتساب الملكية بالتقادم² ، ويصبح هذا الترقيم ترقيفا نهائيا عند انقضائه ويمنح حينئذ لأصحابها دفتر عقاري يفيد سند ملكية³ ، ويطبق كذلك الترقيم المؤقت لمدة سنتين، لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة، التي لا يجوزها احد ولم يعرف لها مالك ترقم لحساب المجهول لمدة سنتين على أن يصبح الترقيم لصالح الدولة بعد مرور سنتين في حالة عدم ظهور المالك الحقيقي أو عدم تقديم أي اعتراض⁴ .

وتتمثل سندات الترقيم المؤقت لمدة سنتين في:

1 - حيازة العقار بسند غير كافي للإثبات :

شهادة الحيازة بالرغم من أنها سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية إلا أنه لا يعتد بها في الترقيم النهائي ولا حتى في المؤقت في بعض الحالات ويطرح التساؤل حول ما هو مقدار القوة الثبوتية لشهادة الحيازة؟

الأصل العام من تقدم بشهادة الحيازة للإثبات طالبا الترقيم العقاري يرقم له العقار لمدة سنتين وليس لمدة أربعة أشهر إذا لم يكن قد مر على تاريخ شهر شهادة الحيازة عشرة سنوات نظرا لعدة أسباب منها :

أ. حتى يصبح حائر العقار مالكا له بالتقادم يجب أن تكون الشهادة قد

استوفت عشرة سنوات من تاريخ إشهارها وهو ما أكدته التعليمه رقم 3256

السابقة الذكر حيث تطرقت إلى حيازة العقار بسند لمدة عشرة سنوات طبقا

لنص المادة 827 من القانون المدني في خانة الملكيات العقارية بدون سند .

¹ -المادة 1/14 من المرسوم 63-76 سابق الذكر.

² - ليلي زروقي ،حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ،ص51.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق ،ص112.

⁴ - التعليمه رقم 16 المؤرخة في 24-5-1998 متعلقة بتسيير عملية السح والترقية العقاري.

ب. يمكن أن يحصل طالب الترقيم العقاري في مدة قصيرة لا تصل حتى إلى 18 شهرا من تاريخ حيازته للعقار هي مدة قصيرة لاكتساب العقار بالتقادم.
ج. إن التعليم رقم 16 بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى شهادة الحيازة.¹

2- حيازة العقار بدون سند :

إن الحيازة القانونية لها قوة ثبوتية تؤدي إلى الملكية بغض النظر عن الحائز وهي تتركز على عنصرين :

العنصر الأول: مادي يتعلق بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق الاستئثار بالسلطات الثلاثة الاستعمال، الاستغلال، التصرف.

العنصر الثاني: معنوي يتمثل في نية الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك وأنه يتصرف باسمه وليس باسم الغير مع حسن النية .

وحتى تكون الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية وبدون انقطاع للمدة المحددة قانونا (15) خمسة عشر سنة أو عشر سنوات وسند يثبت الملكية.²

سواء كان الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين فلا يتم الاعتراف في تلك الفترات بحق الملكية العقارية لطالبيها و إنما يعتد به كحائز قانوني إلى حين انقضاء المهلة المحددة فيسلم للحائز على اثر ذلك شهادة الترقيم المؤقت .³ يتم من خلالها الاعتراف بالحيازة الشرعية التي ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة رغم أن شهادة الترقيم المؤقت وثيقة يسلمها المحافظ العقاري لطالب الترقيم بصفته حائزا شرعيا إلا أنه يتمتع ببعض الحقوق التي كان من المفروض أن يخص بها مالك العقار دون سواه و المتمثلة في :

1 يتم الاعتراف لصاحب الشهادة بشرعية الحيازة وبالتالي يكون في مركز واضع اليد على عقار بسند.

¹ - التعليم رقم 16، نفسها.

² - عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة، ص 14.

³ - المادة 47 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ج، ر، ع 83 التي تتضمن تعديل المادة 353 /7 من قانون التسجيل.

2 يمكن لصاحب الشهادة أن يتصرف ماديا في العقار وذلك بالتغيير من طبيعته كأن يقوم بتشييد بنايات على قطعة أرض عارية بعد حصوله على رخصة البناء¹، أو أن يقوم بهدم البناء بموجب رخصة الهدم²، أو أن يقوم بتجزئة العقار بموجب رخصة التجزئة الصادرة من البلدية أو إنشاء رهن على العقار.

3 - إضافة إلى أنه بموجب شهادة التقييم المؤقت يمكن رهن العقار من أجل الحصول على قروض للبناء أو للاستثمار طبقا للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4123.³

تمنح شهادة التقييم المؤقت بعض الحقوق للحائز كما لو كان مالكا يخلق بعض الإشكالات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى خلق بعض التزاعات المتمثلة في :

1. في مجال القانون المدني :

بالرجوع إلى نص المادة 2/884 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي " وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن متمتعا بصفة المالك وأن يكون كامل الأهلية "⁴

ولكن ما نلاحظه في حالة شهادة التقييم المؤقت أن أحكامها جاءت مخالفة لأحكام المادة المذكورة سابقا رغم أن صاحب الشهادة يتمتع بمركز الحائز وليس المالك ومع ذلك فقد منح له هذا الحق، حيث أن هذه الحق يمكن أن يؤدي إلى نزاع قانوني لاسيما إذا ظهر المالك الحقيقي للعقار واستطاع أن يرجع ملكيته حيث أن الرهن يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرهن تطبيقا لنص المادة 885 من القانون المدني.

2. في مجال قانون التهيئة والتعمير:

لقد جاءت الأحكام المتعلقة بالحقوق المترتبة عن تسليم شهادات التقييم المؤقت مخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير خاصة المادة 50 من المرسوم 91-176 التي تشترط ملكية العقار المراد تشييد البناء عليه كون ذلك يكون دائما من صاحب الأرض وأن هدم البناء المشيد عليه أو

¹ - مادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التقييم المؤقت مخالفة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج، ر، ع، 21.

² - المادة 62 من المرسوم رقم 91-176- نفسه.

³ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4123 المؤرخة في 14-09-1991 التي تتعلق بتأسيس شهادة الحياة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها

⁴ - المادة 2/884 من القانون المدني سابق الذكر .

تجزئته يكون من مالكة، واستنادا إلى نص المادة 45 القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فإنه لا يمكن للمالك الحقيقي إن ظهر نقض الرهن العقاري أو إعادة النظر في التصرفات سواء القانونية منها أو المادية التي قام بها حائز العقار بموجب شهادة الحيازة فهذا الحكم ينطبق كذلك على شهادة التقييم المؤقت.

وعلى هذا الأساس فإن المالك الحقيقي الذي يرجع ملكيته ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز.¹

يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي تثبت حقه على عقار مسموح وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار.

وكل تصرف قانوني يهدف إلى نقل الملكية أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يؤدي إلى إحداث بطاقة عقارية جديدة بل يستلزم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل حائزه وإعادته إلى حائزه أو إلى المتصرف إليه.² طبقا للمادة 2/46 من المرسوم 63-76 التي تنص على: "كل نقل لحق ملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقة عقارية جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ويسلمه إلى المالك الجديد."³ علما أن إلزامية إيداع الدفتر العقاري قصد ضبطه وإعادة تسليمه إلى المالك الجديد تقع عليه استثناءات منها:

1- الحقوق المشاعة طبقا لمبدأ وحدوية الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 والذي تناولته المادة 2/46 من المرسوم 63-76 لا يسمح بأن يسلم لكل ملك دفتر عقاري على الشيوع وبالتالي يجب على الشركاء في الشيوع تعيين مالك من بينهم يحوز الدفتر العقاري طبقا للمادة 47 من المرسوم أعلاه، وفي حالة عدم تعيين الوكيل أو عدم الاتفاق يبقى الدفتر محتفظا به في المحافظة العقارية قصد ضبطه باستمرار أو إتلافه حسب الشروط اللازمة، بحيث توضع تأشيرة في الخانة المخصصة للملاحظات من البطاقة تميز مصير الدفتر مثل (دفتر محتفظ به، دفتر مسلم مع ذكر اسم الشخص الحائز).⁴

¹ - عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة، ص 18.

² - رامول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دون ذكر رقم الطبعة، قصر الكتاب، دون

ذكر بلد النشر، دون ذكر سنة النشر، ص 129.

³ - المادة 2/46 من المرسوم 63-76 السابق.

⁴ - مزعاش أسهمان المرجع السابق، ص 34.

2 - نقل الملكية بدون مساعدة المالك أو ضده :خروجاً عن القاعدة العامة التي تقتضي إلزامية تقديم الدفتر العقاري مع الوثائق المودعة من أجل إشهارها فإن المحافظ العقاري ملزم بعد بقاء الإنذار سلبياً بدون نتيجة وبناء على طلب المالك الجديد أن يحصل على دفتر عقاري جديد إذا كان الإجراء متعلق إما بعقد أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك القديم أو ضده متضمناً نقل الملكية إلى المالك الجديد وتعالج ازدواجية تداول الدفتر بوضع تأشيرة في تاريخها وذلك في الخانة المخصصة للملاحظات في البطاقة العقارية المطابقة.¹

لكن في حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفتر عقارياً لكل قطعة أيضاً، بناء على طلب يقدمه المالك إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدف استخراج رخصة التقسيم، وهذا الأخير يطلب رأي الخبير المهندس العقاري ، وبعد استخراج هذه الوثائق يقدمها إلى إدارة المسح حيث هذه الأخيرة تقوم بإعداد وثيقة تسمى وثيقة قياس الدولة (PR14)، يطلب المحافظ من المالك إحضار الدفتر الأول ويقوم بإتلافه، ويمنح له دفترين عقارين برقمين مختلفين جديدين، يؤشر هذه التغيير في المخططات الموجودة لدى المحافظة العقارية² كملاحظة لما سبق وهناك حالات يتم فيها تعديل الدفتر العقاري هي:

1- مثال عن ذلك منح دفتر عقاري على أساس قطعة ارض بيضاء، وبعد تسليم الدفتر بفترة معينة تم بناء تلك القطعة في هذه الحالة يجب على صاحب القطعة إحضار ملف يتكون من رخصة البناء وشهادة المطابقة ويرسلها إلى إدارة المسح، هذه الأخيرة تقوم بإعداد محضر إثبات البناء والهدم ما يعرف ب(PR15)، يرسل إلى المحافظة العقارية من اجل شهره عن طريق تسجيله في سجل الإيداع طبقاً للمادة 84 من المرسوم 63-76، ويقوم المحافظ العقاري بدوره بإجراء تعديل في البطاقة العقارية وذكر التاريخ، ثم يرسل صاحب الدفتر لتسجيل التعديلات على الدفتر العقاري.

2- إما في حالة المعاينة الميدانية لإدارة المسح وتبين لها إحداث تغييرات على احد العقارات المسوحة، فإنها تثبت ذلك تلقائياً في محضر يسمى وثيقة قياس الدولة (PR14)، ويشهر المحضر بنفس الكيفية المذكورة سابقاً.

¹ - مزعاش أسهمان المرجع السابق، ص 34.

² - رامول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 120.

أما إذا شمل التغيير اسم المالك أو لقبه و موقع العقار يحرر محضر (PR12) .¹ الإجراءات الذي يلي إحداث دفتر عقاري جديد هو إتلاف القديم بسبب التغييرات الحاصلة في الوحدة العقارية واللاحقة على إحداث بطاقة عقارية مطابقة. بمناسبة تقديم إجراء لإشهار أية وثيقة تعين تغيير حدود العقار أو كل وثيقة تهدف إلى إلغاء الوحدة العقارية الأساسية وتأسيس وحدة جديدة. وعليه في كل إجراء نتج عنه إحداث بطاقة قطع أو بطاقة عامة للعقار أو بطاقة خصوصية للملكية المشتركة تلزم إتلاف الدفتر العقاري القديم .² طبقا للمادة 49 من المرسوم 76-63 التي تنص على : " عندما يعد المحافظ العقاري دفتر عقاري جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة ."³

إن الإتلاف المنصوص عليه في المادة أعلاه لا يعني الإتلاف المادي من الناحية العملية بل يحتفظ به في أرشيف المحافظة العقارية، فتوضع تأشيرة على جميع جداول الدفتر مؤرخة و موقعة، نفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة العقارية المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تفادي استمرارية ترقيم القطعة الأرضية أو التخصيص .⁴ أما في حالة الملكية الشائعة يتم إعداد دفتر عقاري واحد يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية ما لم يعين المالكين على الشيوخ و كيلا من بينهم لحيازة الدفتر، و يشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.⁵

و عندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك فإنه ملزم بتقديم الدفتر العقاري مصحوب بالوثائق المودعة إذا أراد القيام بأي إجراء و إلا رفض الإجراء . و تجدد هذه الإلزامية تبريرها في مبدأ عدم تنفيذ الإجراء إذا كانت الوثيقة المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري . بحيث يترتب على عدم مراعاة هذا المبدأ رفض الإيداع طبقا للمادة 100 من المرسوم 76-63 . لكن تطبيقا و للمادة 2/50 من نفس المرسوم يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالإشهار المطلوب دون حاجة إلى استظهار الدفتر العقاري خصوصا في الحالات التالية:

¹ - التعلية رقم 16. السابق الذكر.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون ذكر بلد النشر، سنة 2002، ص 117.

³ - المادة 49 من المرسوم 76-63 سابق الذكر.

⁴ - مزعاش أسهمان المرجع السابق، ص 33.

⁵ مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 116.

1— القيام بالإجراءات العينية العقارية في السجل العقاري ، و هي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

2— عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

3— تسجيل امتياز أو رهون قانونية أو قضائية.¹

و في هذه الحالات يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر. بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذارا بأن يودع الدفتر لدى المحافظ العقاري في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري، و لا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين الدفتر العقاري و السجل العقاري.²

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة و كان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن

يحصل على دفتر عقاري آخر و يشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه.

أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب و مسبب

إثبات هويته أن يحصل على دفتر آخر يؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر.³

وفي الأخير نستطيع القول أن الهدف من كل هذه المعلومات هو إعداد دفتر عقاري معين

يمثل التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، وأنه بمثابة جسم للملكية يستمد روحه

من وثائق المسح، حيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية وليس بالشخص المالك ذلك

أنه :

3. لكل مجموع ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

4. المالك يمكن أن يكون له أكثر من دفتر عقاري إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية .

5. مجموع الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد ولو تعدد الملاك.

¹ - خالد رامول ، (المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري) المرجع السابق، ص 120.

² - مزعاش اسمان، المرجع السابق، ص 37.

³ - رويصات مسعود ، المرجع السابق، ص 63.

الفصل الثاني:

من—ازعات الدفتر العقاري

الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري.

تحف وظيفة المحافظ العقاري جملة من الإشكالات و المخاطر نظرا لتشعب عمل الوظيفة والدقة المطلوبة في عمله، حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة و مسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعد من أكثر الموظفين عرضة للأخطار وأكثرهم تحملا للمسؤولية، وبذلك هو مطالب أكثر من غيره باليقظة وروح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته الوظيفية ومن أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع ورفض إجراء كل وثيقة لم تراعي فيها الشروط القانونية،(مبحث أول)، وبالمقابل وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطته مكن المشرع الأفراد المتضررين من حق الطعن ضد تصرفات المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء القرار الإداري،(مبحث ثاني).

المبحث الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري.

يتطلب التطرق إلى المنازعات التي تكون أمام المحافظ العقاري شرح بعض المفاهيم حتى يسهل تبسيط فهم المنازعات و الإجراءات الخاصة بها في هذا الإطار.

المطلب الأول: رفض الإيداع:

من خلال هذا المطلب نتعرض لتعريف هذا الإجراء وعرض معظم الأسباب الواجب توافرها حتى يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع، و الإجراءات التي يتم من خلالها في فرعين:

الفرع الأول: التعريف بالإيداع

أولا: تعريف الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني لازم في كل عملية شهر له محل وآجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها، والهدف منه إيداع الوثائق من أجل إشهارها على مستوى المحافظة العقارية وتوكل مهمة الإيداع للأشخاص الذين لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل السلطات الإدارية وكتاب الضبط والموثقين، إلا أنه يمكن أن يتم من قبل احد المساعدين التابعين لهم، يتم تعيين هؤلاء بوثيقة

رسمية تثبت هذه الصفة يستظهر بها عند سحب الوثائق أو عند إيداعها منعا من انتحال لشخصية الغير مما ينجر عنه ضياع الوثائق المودعة، أو استعمالها لأغراض غير قانونية.¹

ويجب إيداع الوثائق في الأوقات المحددة قانونا، الذي يتم طيلة أيام الأسبوع في النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة على الساعة الثالثة والنصف مساء من الأحد إلى الأربعاء، وعلى الساعة الثانية عشر صباحا يوم الخميس، وذلك لإتاحة مهلة زمنية للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع طبقا للمذكرة رقم 1251.

ثانيا: محل الإيداع

الإيداع بالمحافظة العقارية حسب ما أكدته المادة 92 من المرسوم 76-63 تستدعي لزوما إيداع صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات موضوع الإشهار في آن واحد:

1. الصورة الأولى : ترجع إلى القائم بعملية الإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها وعدم وجود نقص بها، وبالتالي مهرها بختم الإشهار.
2. الصورة الثانية: التي تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه رقمه في الإطار المخصص لذلك.

ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص تعرف بـ(6 publicités réel n*) من أجل تسهيل عملية الإيداع ومن تم غياب هذه الشكلية يكون سببا لرفض الإيداع.²

إلا أنه عمليا لا يقتصر محل الإيداع على هذه الصورتين فقط، بل يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة تساعد المحافظ العقاري على مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق

¹ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص101.

* - هذا النموذج كانت الإدارة المركزية توفره لمحرري العقود لكن اليوم أصبح المحرر يجر من طرف محرري العقود.

² - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص203.

ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق والمحركات محل الإشهار نذكر منها على سبيل المثال:

-الجدول الوصفي للتقسيم: وذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف .

-مستخرج لعقد أو مستخرج مسح: إذا تعلق محل العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح بهدف ضبط الوثائق المسحية

-قرار التجزئة: وذلك عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة يتم شهر دفتر الأعباء، والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية، غير أنه في الآونة الأخيرة أصبح يتطلب من مودعي الوثائق بكتابة المراجع الكاملة لها تاريخ، رقم الشهادة أو الرخصة والجهة المسلمة... الخ طبقاً للمذكرة رقم 689¹ مع ضرورة الاحتفاظ بها لدى مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم.

ثالثاً: آجال الإيداع

تختلف آجال الإيداع حسب طبيعة العقد و موضوعه:

-بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة تودع خلال مدة شهرين تسري ابتداء من اليوم الذي قدم التماس فيه إلى الموثق وتمدد إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً بالخارج

-بالنسبة لأوامر نزع الملكية 8 أيام من تاريخها.

-بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

-بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها.²

غير أن هذه الآجال عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 وأصبحت على

النحو التالي:

¹ - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 - 02 - 1995، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

² - المادة 99 من المرسوم 63-76، سابق الذكر

- بالنسبة لشهادات الوفاة تودع خلال ثلاثة 3 أشهر من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنين مقيما بالخارج.

- بالنسبة للأحكام القضائية خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق يتم إيداعها خلال شهرين من تاريخها .

تمتد الآجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشرة يوما كاملة في الحالة التي يجب أن يتم فيها

الشهر في أكثر من محافظة عقارية. هذه الآجال تعتبر من النظام العام وعدم احترامها يؤدي إلى دفع

غرامات مالية مدنية قدرت ب 100مئة دينار جزائري وباعتبار المبلغ رمزي مقارنة مع قيمة العقار

محل التصرف رفعت هذه الغرامة إلى 1000 ألف دج طبقا للمادة 31 من قانون المالية لسنة

1999، تجب الغرامة من تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي

قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.¹

رابعا: التأشير على سجل الإيداع

ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري أن يمكسك سجل الإيداع ويقيد

في يوم بيوم ذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية،

وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء، وذلك لأجل تسليم المودع سند الاستلام يشار

فيه إلى مرجع الإيداع، تاريخه مرتبته بما يضمن عملية الإشهار.

إن الهدف من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عملية الإيداع لأنه قد يقع أكثر من

تصرف على عقار واحد، كأن يتم إيداع عقد بيع عقار ببلدية أدرار وإيداع عقد هبة في نفس

اليوم على نفس العقار في هذه الحالة لا بد من التأكد من الأسبقية في الإيداع، وإجراء الشهر لكل

التصرفين بحيث لا يمكن للشخص التصرف في عقار لم تنتقل الملكية له لأن العبرة في اكتساب

الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تكون بالشهر والقيد على البطاقات العقارية.²

¹ - دربالو فاطمة الزهرة، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة متنوري قسنطينة، 2008-2009، ص 95.

² - أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الثقافة، لبنان، 1989. ص 373.

ونظرا لأهمية سجل الإيداع ودوره في تحديد الأسبقية في الإيداع وضعت قواعد إجرائية من

اجل مسكه وحفظه تتمثل في الآتي:

- ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض .
- عدم الكتابة بين الأسطر مع ضرورة توقيفه كل يوم من طرف المحافظ العقاري .
- يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة المختصة .
- إعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلة أمام كتاب المجلس القضائي كإجراء احتياطي في حالة الضياع .

وقبل قبول المحافظ العقاري للإيداع يجب أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93-100 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، وله أن يطلع على فرق الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة الرسم الشهر العقاري الواجب تحصيله، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 79-09 المؤرخ في 31-12-1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 10-02-1980 المطبق لأحكام قانون المالية 1980 على المحافظ العقاري في بعض الحالات أن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر العقاري المتمثلة فيما يلي :

- جميع الإيداعات التي يقع مصاريفها على عاتق الدولة، الولاية، البلدية، أو التي يطلبها المستفيد من المساعدة القضائية.

- عقود اكتساب الملكية العقارية لصالح القطاع العمومي.

- العقود المحررة في إطار القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، وكذا العقود المشار إليها في المادة 313 من قانون التسجيل.

- إيداع الوثائق المساحية المعدة بموجب الأمر رقم 75-74 .

- العقود المتعلقة بالشراءات والتنازلات، التي تقوم بها البلديات بخصوص الاحتياطات العقارية المؤسسة بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 .

- العقود المتضمنة أملاك الوقف.
- التسجيلات المتعلقة بحقوق الامتياز العقارية المنصوص عليها في المادة 282 من القانون المدني وما بعدها.
- العقود الإدارية المعدة تنفيذا للمادة 76 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري.
- تسجيلات الرهون وإغائها التي تقوم بها البنوك لضمان القروض التي تمنحها للمستفيدين لتمويل نشاطاتهم.
- العقود المعدة بموجب المواد من 12 - 46 من القانون رقم 87-19 .
- العقود المتضمنة إنشاء التعاونيات العقارية في إطار الأمر رقم 76 - 92 التي وضعت وفقا للغرض الذي أنشأت من أجله.
- العقود المتضمنة بيع المساكن الجاهزة إلى المدخرين في إطار عملية الادخار السكني لدى الهيئات المختصة.
- العقود والاتفاقيات التي تبرمها الجمعيات التعاضدية .
- عقود الملكية المعدة، في إطار عملية التسوية لتطهير الملكية العقارية للشركات والمؤسسات العمومية.¹

الفرع الثاني: تعريف رفض الإيداع.

إن رفض الإيداع هو إجراء كلي وفوري يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة،² لكن لهذه القاعدة استثناءات

¹ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري) المرجع السابق، ص 206.

² - صديقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات، مذكرة لنيل أجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2006-2009، ص 39.

حددها المادة 106 من المرسوم رقم 76-63 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي :

1. حالة نزاع الملكية من اجل المنفعة العمومية، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة. يمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.
 2. حالة المزايدات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة. بموجي عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة.
 3. إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات، أو رهونا، أو نسخ من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب إليها ببعض الحقوق أو الحجز¹. فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون مطابقا للشروط القانونية أما في حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.
- هناك أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض المحرر منها ما هو متعلق بغياب احد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بوجود النقص، أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع، وقد تم تحديد هذه الأسباب في المادة 100 من المرسوم أعلاه ويمكن حصرها في النقاط التالية :
1. في حالة عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري أو مستخرج الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات ممسوحة.
 2. في عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحفظ العقاري لأجل قبل الإيداع .
 3. في حالة التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفا للشروط .

¹ - المادة 106 من المرسوم رقم 76-63 سابق الذكر.

4. في حالة كون الجداول المودعة من قيد الرهون والامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 98 من المرسوم رقم 76-63، أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

5. في حالة ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

6. في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 76-63.¹

من خلال عرض أسباب رفض الإيداع نجد أن المشرع قد عددها على سبيل الحصر و لم يراعي بعض الحالات التي يمكن أن تكون سببا في رفض الإجراء مثل صدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع وهي الحالة التي أوردها كل من المشرع المصري والفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع وإسقاط الأسبقية فيها.²

إضافة إلى ما ذكر في المادة 353 من قانون التسجيل التي يمكن إجمالها فيما يلي :

1. حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

2. حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع.³

الفرع الثالث :إجراءات رفض الإيداع

قبل التطرق إلى الإجراءات يجب التنويه أنه على المحافظ العقاري حصر كل المخالفات التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات الرفض المتكررة قبل أن يتخذ قرار الرفض وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة المودعة محل الرفض في أقرب الآجال الممكنة.⁴

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم 76-63، السابق الذكر.

² - أنور طلبية، المرجع السابق، ص316.

³ - المادة 353 من قانون المالية 2004، السابق الذكر .

⁴ - بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص52.

أما عملية الرفض فتتم بواسطة رسالة مكتوبة موجهة لمودع الوثائق أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه لأطراف العقد وبقية الأطراف الذين لهم علاقة بموضوع التصرف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وإن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 76-63 غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نجد أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع، وإن كانت هذه المدة غير محترمة عملياً لكثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ. ويتم التبليغ إما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام، نجد أنه نفس الإجراءات التي وضعها المشرع المصري وألزم بها أمين المكتب.¹

يمسك ملف الرفض من طرف المحافظ العقاري ويتم في هذا الإطار تقسيمه إلى أربعة

ملفات وفق التالي:

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض .

- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ .

- ملف فرعي خاص برفض نهائي .

- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات .

يتطلب قرار رفض الإيداع تأشيرته من قبل المحافظ العقاري على الملف الخاص بالقضايا في

انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند إليه، وإذا تجاوزت المدة

القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض

يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي .

¹ - معوض عبد التواب، السجل العقاري علماً وعملاً دار الفكر العربي مصر، 1995 ص 523.

وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة أعلاه فالمـلف يـرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الحلين التاليين :

الحل الأول: تأييد قرار المحافظ العقاري من قبل القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف يرتب في الملف الفرعي النهائي.

الحل الثاني: الحكم الصادر يلغي قرار المحافظ العقاري، فإنه يتوجب على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.¹

المطلب الثاني: رفض الإجراء

على عكس رفض الإيداع الذي يتطلب الفحص السريع للوثيقة المودعة فإن رفض الإجراء يتطلب الدقة الكاملة وهذا ما سيناقش من خلال هذا المطلب في فرعين، تعريف رفض الإجراء إضافة إلى ذكر أسبابه (فرع أول) ، و الإجراءات الواجبة الإتباع حتى يتم الإجراء صحيحاً (فرع ثان).

الفرع الأول: أسباب رفض الإجراء.

قبل التطرق لأسباب رفض الإجراء، لابد من إعطاء تعريف موجز لهذا الإجراء، نعني برفض الإجراء هو ذلك الإجراء الذي يتم من خلال المراقبة الدقيقة والفحص المعمق للوثيقة المودعة مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموع البطاقات العقارية، فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقاً للإجراءات الكيفية المحددة في رفض الإيداع.²

من الضمانات التي منحها المشرع للمتعاملين كحماية لهم وجود أسباب لرفض الإجراء المنصوص عليه في المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 ويمكن حصرها فيما يلي:

1. عندما تكون الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة وغير متطابقة.

¹ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 132-133.

² - بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 52.

2. عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
 3. عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات والشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 غير متطابق مع البيانات المقيدة في البطاقة العقارية.
 4. عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحدد في الوثائق متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقة العقارية.
 5. عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63-76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف طبقا للمادة 56 من المرسوم أعلاه.
 6. عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 7. عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره مخالف للنظام العام.¹
- ما يلاحظ على هذه الأسباب أنها ذكرت على سبيل الحصر من طرف المشرع الجزائري على عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعدادها حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظة الرهون في تقدير لأي سبب يرى من خلاله دافع للرفض.²
- الفرع الثاني: إجراءات رفض الإجراء .**

يقوم المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع بمعية الأعوان المكلفين، ودراسة الوثائق للتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يراه دافعا لرفضها ، وإذا وجد سبب للرفض يوقف المحافظ العقاري يرفض الإجراء، ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 197 من المرسوم رقم 63-76.³

وحتى يعلم الغير بالرفض يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي

¹ - المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 سابق الذكر.

² - صديقي نبيلة، المرجع السابق، ص42.

³ - تموح منى، المرجع السابق، ص50.

مقابل إقرار بذلك، وليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبليغه قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشراً أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها، وعلى الموقع على التصديق اتخاذ أحد الإجراءات التاليين: **الإجراء الأول:** يقوم بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أي خلال خمسة عشرة يوماً من رفض الإجراء، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأول بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار.

الإجراء الثاني: رفض إيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال الممنوحة له أو يعلن عدم قدرته على التصحيح، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره و يصبح قرار رفض الإجراء نهائياً مع مراعاة حالات الرفض الجزئي المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم رقم 63-76، وعلى المحافظ التأكد من هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلق بنفس العقار.¹

ويلتزم المحافظ العقاري بتبليغ قراره النهائي برفض الإجراء إلى الموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمدة خمسة عشرة يوماً الممنوحة للتسوية، وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الأشهارات المتتالية لنفس العقار.²

إلا أنه من الناحية العملية قد يتلقى المحافظ العقاري عدة حالات تكون العقود والوثائق المشهورة مرت عليها مدة طويلة من شهرها، وتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان ملزم للرفض ما عليه سوى اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباع إجراءات رفض الإجراء النهائي كون الشروط غير متوفرة خاصة المدة، و مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 10 من المرسوم رقم 91 - 65

¹ - بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 54.

² - صديقي نبيلة، المرجع السابق، ص 43.

المؤرخ في 2-3-1991 يطلب عن طريقها إبطال آثار إشهار الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، ويتبع إجراء رفع الدعوى بإيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من اجل شهرها حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي.¹

و يستمد رفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات أساسه من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء وفي الحين وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية.²

في كل الأحوال تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو بقرار رفض الإجراء عن طريق إلغاء قرار المحافظ العقاري.

المطلب الثالث: الاعتراضات المتعلقة بالترقيم.

طبقا لأحكام القانون رقم 63-76 لاسيما المادة 16 منه أن كل احتجاج بشأن الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري مفصلين ذلك في الفرع الأول من هذا المطلب، على عكس الترقيم النهائي الذي يكون إعادة النظر فيه إلا أمام القضاء المختص، إضافة إلى أنه أي اعتراض بشأن العقارات المسجلة باسم الدولة يتم الفصل فيه أمام المحافظ العقاري (فرع ثان)

الفرع الأول: الاعتراض على الترقيم المؤقت

نصت المادة 16 من قانون رقم 63-76 على أنه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في المادتين 13 و14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون بهذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية .

من هذا النص أعلاه يفهم أن النزاع حول الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري مهما كانت مدته أي 02 سنتين أو 04 أشهر حسب الحالة، بموجب رسالة موصى عليها.³ حيث

¹ -رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص234.

² - المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998.الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة،وزارة المالية متضمنة إلزام المحافظين العقاريين بالإلغاء الفوري للعقود المشهورة خلافا للقوانين السارية المفعول.

³ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص51.

يملك المحافظ العقاري سلطة القيام بالمصالحة بين أطراف النزاع ، عن طريق عقد جلسة صلح باستدعاء الأطراف كتابيا وتنعقد الجلسة تحت إشرافه ويقتصر دوره على تقريب وجهات النظر ويحتمل أن تثمر جلسة الصلح بنتيجة ايجابية أو سلبية على النحو التالي :

1 - جلسة الصلح الايجابية :

تكون في حالة توصل الأطراف المتنازعة إلى حل ينهي الخلاف فيقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح طبقا للمادة 02/15 من مرسوم 63-76 يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه و يتمتع هذا الاتفاق بالقوة الإلزامية، وتشهر العناصر المستخلصة منه في السجل العقاري وتبقى الترقيمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدتها القانونية رغم اتفاق الأطراف إذ يحتمل تقديم اعتراضات أخرى من طرف أشخاص آخريين بشأن نفس الترقيم.

2 - جلسة الصلح السلبية :

وهذا يكون في حالة إذا لم يتوصل أطراف النزاع إلى حل أو اتفاق بينهم طبقا للمادة 15 من المرسوم 63-76 يجرر محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري يسلم لهم نسخة منه وتمنح للمدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه من طرف المحافظ العقاري بتقديم اعتراض أمام الجهة القضائية بموجب دعوة مشهورة طبقا للمادة 85 من الأمر 74-75 ويبقى العقار محل الدعوى إلى غاية صدور حكم نهائي، هذا في حالة استدعاء الأطراف وامثلوا للحضور . أما في حالة غياب الأطراف عن جلسة الصلح : أحيانا يوجه المحافظ العقاري استدعاءات للأفراد ويحدث أن يتغيب احدهم أو هما معا، ففي هذه الحالة يوجه ثلاثة استدعاءات متتالية وعند عدم الاستجابة يقوم بتحرير محضر بعدم الصلح بنفس إجراءات محاولة الصلح الفاشلة وما يترتب عليها من لجوء إلى القضاء.¹

الفرع الثاني: الاعتراض على العقارات المسجلة باسم الدولة.

تم معالجة الاعتراضات بشأن العقارات المسجلة باسم الدولة من قبل المحافظ العقاري عن طريق :

أولاً: احتمال تقديم اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره:

إذا كان هذا الاحتجاج يستند إلى وثائق رسمية يقدمها دعما لاحتجاجه تثبت ملكيته للعقار محل الترقيم مثل العقد الرسمي، عقد إداري، حكم قضائي في هذه الحالة على المحافظ

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص100.

العقاري الاطلاع على هذه الوثائق وفحصها للتأكد من حجيتها وعلى أساسها يسجل العقار مباشرة باسم مالكه كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائيا ويخطر بعد ذلك الإدارة المكلفة بالمسح نهائيا بواسطة نموذج PR12. لكن هذا الاحتمال يحتمل فرضيتين :

1 - الفرضية الأولى :

أن تكون المساحة المذكورة في السند المقدم نفسها الواردة في وثاق المسح، في الحالة لا يثير أي إشكالية وما على المحافظ العقاري سوى القيام بالترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري للمعني.

2 - الفرضية الثانية :

أن تكون المساحة مختلفة سواء كان ذلك بالزيادة أو بالنقصان:

أ- حالة النقصان في المساحة :

في أغلب الأحيان يرجع السبب في ذلك إلى أن المساحة الناقصة قد أدمجت مع مساحات العقارات المجاورة إما عن قصد أو عن غير قصد أو أن المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة بانضمامها إلى الواد أو أن عملية القياس قديما لم تكن دقيقة بما يكفي في هذه الحالة جرت العادة على أنه إذا قبل المعني بهذه المساحة يتم ترقيم العقار نهائيا ويسلم له الدفتر العقاري، أما إذا لم يقبل فيمكن له القيام بالمعارضة و يبين وضعية المساحة الناقصة فيها، حيث أنه في هذه الحالة يظهر نزاع حول الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 13 وما يليها من المرسوم 76-63.¹

ب- حالة الزيادة في المساحة :

والسبب يعود إلى ضم جزء من عقار أو عدة عقارات مجاورة سواء كانت عامة أو خاصة حيث أنه يتوجب على المعني أن يبرر الزيادة في المساحة تبريرا قانونيا و إلا رفض المحافظ العقاري الترقيم النهائي، و لكن التساؤل الذي يثور حول ما هي الإجراءات التي يجب على المحافظ العقاري القيام بها في حالة مصادفته مثل هذه الحالات :

جرى العمل على أن يقدم المحافظ العقاري طلب إعادة تحديد الملكية العقارية من جديد حيث أنه على اثر ذلك يتم تقسيم العقار إلى قسمين الأول يضم المساحة المذكورة في السند حتى يتم ترقيمه نهائيا، والثاني يضم المساحة الزائدة كي يتم ترقيمه ترقيما مؤقتا إلا أن هذا الإجراء قد

¹ - عبد الرزاق مسوني، لمداخلة السابقة، ص7.

يلاقي بعض الصعوبات مثلما هو عليه الحال في العقار المبني الذي سيستغرق كل المساحة و لا يمكن تقسيمه إلى قسمين.¹

بعد إلغاء الترقيم السابق يتولى المحافظ العقاري ترقيم القطعة محل الاعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة.²

لكن من الناحية العلمية نجد أن بعض العقود العرفية لا تتضمن الإشارة للمساحة الإجمالية بدقة لذا نجد صاحب المصلحة يحاول وبشتى الطرق إقناع المحافظ العقاري بان ملكيته لا تتوقف فقط على المساحة المذكورة في السند العرفي بل تتجاوز ذلك خاصة إذا علم أن باقي المساحة ستسجل باسم الدولة و أن المالك مجهول، عادة ما يؤول هذا النزاع إلى الجهات القضائية ويخضع لإجراء خبرة تحت إشراف القضاء.³

حالة أن المعارض لم يقدم وثائق رسمية من خلال الإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى المحافظة العقارية تتبع طريقتين:

أ- الطريقة القضائية: قبل 4 سبتمبر 2004.

تكون في حالة أن المعارض قدم سندات تفتقر إلى الحجية مثل حيازته لعقد عرقي غير ثابت التاريخ، فإن المحافظ هنا لا يستطيع أن يخالف ما تم تدوينه في السجلات الرسمية وينبغي أن يخطر المعارض عن وضعيته القانونية وعن رفض ما تقدم به بسبب عدم الاعتراف بها قانونا ويسجل في خانة الملاحظات " وجه للقضاء " وعلى المدعي المعارض اللجوء إلى القضاء خلال ستة أشهر وإلا سقط حقه.⁴

ب- الطريقة الإدارية: بعد 4 سبتمبر 2004.

نظرا لارتفاع نسبة الأراضي مجهولة المالك في الكثير من ولايات الوطن اضطر المدير العام للأملاك الوطنية إلى توجيه مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 4 سبتمبر 2004. بموجبها أُلزم الإدارة المعنية في حالة عدم وجود سند إجراء تحقيق معمق حول العقار للتأكد من عنصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموع الملكية المعنية، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن

¹ - عبد الرزاق موسوي، المداخلة السابقة، ص 7.

² - عمار بوضياف، المقال السابق، ص 15.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 138.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 137.

الحياسة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح يمكن أن يمنح الترقيم شريطة أن يكون أقوال وتصريحات الحائز مدعمة بشهادة شخصين مصرح بهما أمام الموثق.¹

و لا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد أن تبدي مصالح أملاك الدولة رأيها وثبوت عدم تبعية العقار لأملاكها.

والملاحظ أن الإجراءات المنصوص عليها في المذكرة بسيطة مما قد يعرض الأملاك للنصب والاحتيال.

ثانيا: حالة عدم تقديم الاعتراض.

إذا كان المحافظ العقاري بعد تلقيه سائر الوثائق من قبل إدارة المسح قد منح العقار المجهول ترقيمًا مؤقتًا وبحسب المادة 14 من المرسوم 63-76 فإن هذا الترقيم يصبح نهائيًا بعد انقضاء مدة سنتين، إن لم يظهر للقطعة مالك ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية خلال المدة فإن المحافظ العقاري يقوم بتسجيل العقار باسم الدولة نهائيًا.

إلا أن الإشكال يطرح في حالة إذا ظهر المعارض وبيده سند رسمي، هذا الإشكال ليس من السهل الخروج منه فالأمر يتعلق هنا بمنازعة بين الفرد و إدارة أملاك الدولة إذ لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسميًا لمالك معين كما انه ليس من الممكن إخراجه من أملاك الدولة.²

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 138.

² - نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 139.

المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري كما سبق ذكره ويصدر من طرف مصلحة عمومية وهي المحافظة العقارية والمسؤول عن إصدار الدفتر العقاري موظف عمومي وكل ذلك كفيل حتى يكون القضاء الإداري هو المختص في الفصل في الدعاوي المتعلقة به، إلا أن ذلك لا يمنع أن يستعان بالدفتر العقاري في إثبات واقعة أمام القسم العقاري في المحكمة المختصة، وكذلك يمكن يسلم الدفتر العقاري بمعلومات غير صحيحة بسوء النية أي تزوير الدفتر العقاري وهنا القضاء الجزائي هو المختص في الفصل في الدعوى .

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي.

ستنصب الدراسة في هذا المطلب على اختصاص القضاء العادي في الفصل في منازعات الدفتر العقاري ضمن فرعين:

الفرع الأول : اختصاص القضاء العقاري .

وبما أن الدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية فانه يثير العديد الكثير من المنازعات القضائية فإذا كانت هذه المنازعات بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص يؤول الاختصاص في ذلك إلى القضاء العقاري الخاص بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع طبقا للمادة 1/40 التي تنص على "فضلا عن ما ورد في المادة 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوي أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1. في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية

المتعلقة بالعقارات، و الدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...¹ وبالتالي فهذا النوع من المنازعات قد تكون مرتبطة بالحقوق العينية العقارية التي

يثبتها

¹ -المادة 1/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سابق الذكر.

الدفتر العقاري، أو يرفق أثناء رفع الدعوى كالرجوع في الهبة وكذلك في حالة إثبات دعوى الشفعة. وهنا الدفتر العقاري ما هو إلا سند إثبات.¹

وقد قضت المحكمة العليا فاصلة في القضايا العقارية في قضية تتعلق بحق ارتفاع مرور مكتسب بالتقادم في القرار رقم 232135 الصادر بتاريخ 23-06-2004 بقولها: (فإنه وبالتصريح بأن حق ارتفاع المرور مكتسب بالتقادم على أساس بيان مسح الأراضي، والذي هو ليس بسند كفيل لإثبات وتأسيس ارتفاع المرور وبدون التحقق من أن الممر المتنازع عليه كان بسبب حصر ملكية المدعى عليها في الطعن أو بعقد شرعي فإن القضاة لم يعطوا إطلاقاً أساساً قانونياً لقرارهم الذي يستحق النقض).²

كذلك في حالة رفع دعوى طرد سواء من المسكن أو من المحل التجاري ويستدل في ذلك بالدفتر العقاري، ويختص أيضا القاضي العقاري بمنازعة الترقيم المؤقت إذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار خلال مدة ستة أشهر وفي حالة فوات المدة يسقط حق المدعي، أما إذا تم رفع الدعوى خلال الآجال القانونية فإن الترقيم المؤقت يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.³

الفرع الثاني : اختصاص القضاء الجزائري.

يختص القاضي الجزائري بنظر الملكية العقارية المثبتة بالدفتر العقاري والتي تنتج عنها نزاعات والطعن فيه يكون على أساس جريمة التزوير ممن لهم مصلحة أمام القاضي الجزائري سواء كانت جريمة جنائية أو جنحة.

¹ - محمد كنازة ، المقال السابق، ص 158.

² - المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2004، العدد الأول.

³ - جديلي نوال، الموجه السابق، ص100.

أولاً: تعريف جريمة التزوير

نص المشرع الجزائري على جريمة التزوير في المحررات الرسمية في المواد من 214 إلى 218 من قانون العقوبات، ولم يضع له تعريفاً شاملاً جامع وهو من المسائل العامة التي أسهم فيها كل من الفقه والقضاء بنصيب كبير.

حيث يعرف التزوير على أنه هو: "تغيير الحقيقة في المحرر بإحدى الطرق التي حددها القانون تغييراً من شأنه أن يربط ضرراً للغير وبنية استعمال هذا المحرر فيما لم يعد له."¹ كما يعرف كذلك بأنه: "عملية مادية وصورة من صور الكذب التي يقوم بها الشخص بهدف تغيير الحقيقة في محرر أو سند عمومي أو رسمي بإحدى الطرق المحددة قانوناً و من شأنه إلحاق الضرر بالحقوق أو المراكز القانونية لأحد أو بعض أطراف السند أو المحرر محل الادعاء بالتزوير."²

و بإسقاط هذا التعريف على الدفتر العقاري باعتباره محرر رسمي صادر من طرف موظف عمومي وهو المحافظ العقاري يمكن لهذا الأخير أثناء إعداد الدفتر العقاري تغيير في المعلومات الموجودة في المحرر عن سوء نية قصد الإضرار بأحد الأطراف. وقد يكون هذا التزوير مادياً أو معنوياً، لكل منهما أركان خاصة لقيامه.

1- التزوير المادي.

يتمثل في تغيير الحقيقة في المحرر الرسمي أو العرفي و ذلك بحذف كتابات فيه أو إضافة كتابات إليه أو بوضع توقيع مزور عليه كأن يقوم المزور بحذف أو شطب أو محو اسم صاحب الأصلي للوثيقة ووضع اسمه هو ليتمكن من الاستفادة بما تتضمنه الوثيقة، وهو تزوير يمكن أن يقوم به محرر الوثيقة أو يقوم به شخص آخر لكن بعد إتمام تحرير الوثيقة.³

1 - عبد الفتاح بيومي حجازي، الدليل الجنائي والتزوير في الكمبيوتر والانترنت، دون ذكر رقم الطبعة، دار الكتب القانونية الإسكندرية 200، ص135.

2 - عبد العزيز سعد، جرائم التزوير وخيانة الأمانة، الطبعة الخامسة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 14

3 - صبري الراعي، الاستناد رضا السيد عبد العاطي، الموسوعة الجنائية الشاملة في جرائم الأموال (جرائم التزوير والتزييف)، الجزء الثالث دون ذكر رقم الطبعة، مركز محمود للإصدارات القانونية، القاهرة، دون ذكر سنة النشر، ص 171.

2-التزوير المعنوي

وهذا التزوير لا يتمثل في الشطب أو المحو أو الحذف ووضع كتابات مكان الكتابات المحذوفة، وإنما يتمثل في وضع كتابات كاذبة مكان كتابات صحيحة أثناء تحرير الوثيقة الأصلية وليس بعد الفراغ من تحريرها وذلك كأن يقوم الموثق أثناء إعداد الدفتر العقاري بتغيير أسماء الأطراف غير أسماء الأطراف المالكة للعقار، وهو تزوير لا يقع إلا من الشخص القائم بتحرير الوثيقة نفسه أثناء قيامه بوظيفته.¹

ثانياً: أركان جريمة التزوير

ولقيام جريمة التزوير لابد من توافر ثلاثة أركان: الركن الشرعي الركن المادي، الركن المعنوي.

(أ) الركن الشرعي : والمتمثل في المادتين 214 و215 من قانون العقوبات.

المادة 214 " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحررات الرسمية أو العمومية أثناء تأدية وظيفته:

1. إما بوضع توقيعات مزورة.

2. وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

3. وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغير فيها بعد إتمامها أو قفلها.²

المادة 215 " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحرير

محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة اتفاقات

خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع

صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد أعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره

عمدا الإقرارات التي تلقاها.³

1 - عبد العزيز سعد، المرجع السابق، ص 15.

2 - المادة 214 من القانون رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

3 - المادة 215 من قانون العقوبات نفسه.

بالرجوع إلى المواد أعلاه يتضح أنه لقيام جريمة التزوير لابد من توافر العناصر التالية :

1. عنصر الفعل المادي.
2. عنصر الوظيفة، أو الصفة.
3. عنصر كون فعل التزوير واقعا على محرر رسمي أو عمومي.
4. عنصر كون زمن التزوير هو خلال ممارسة الوظيفة.
5. عنصر إثبات وسيلة التزوير.¹

ب) الركن المعنوي: يتمثل في القصد الجنائي أي توفر نية التزوير في المحرر الرسمي .

الرأي العام الذي عليه الفقه والقضاء هو أن القصد الجنائي في جريمة التزوير خاص وهو نية استعمال المحرر المزور فيما غيرت من أجله الحقيقة فيه ومما حكم به تطبيقا لذلك أنه يتحقق القصد الجنائي في جريمة التزوير متى تعمد الجاني تغيير الحقيقة في المحرر مع نية استعماله في الغرض الذي من أجله غيرت الحقيقة فيه، فلا يكفي القصد العام وهو تعمد تغيير الحقيقة في الورقة بإحدى الطرق التي نص عليها القانون مع الإحاطة بأن هذا التغيير من شأنه أن يسبب ضررا مع الإحاطة باحتمال حصوله نتيجة لهذا التغيير، وإنما يجب أن يتوفر إلى جانب ذلك نية خاصة هي نية الغش أي استعماله فيما غيرت من أجله الحقيقة.²

خلاصة القول أن جريمة التزوير المذكورة في المادة 214 و 215 والمنسوبة إلى أي قاضي أو موظف مكلف بخدمة عامة لا يمكن اعتبارها قائمة ومتوفرة إلا بعد إثبات توافر عناصرها كاملة بحيث إهمال بعضها أو احدها يجعل الجريمة منعدمة وأن الحكم الذي يتضمن إدانة المتهم بالتزوير دون الإشارة إلى كل هذه العناصر ومناقشتها يجعل الحكم أو القرار منعدم الأساس وناقص التسبيب .

وفي هذا المعنى أشارت المحكمة العليا في قرارها رقم 39130 الصادر بتاريخ 02-01-1985 والذي قررت بموجبه نقض قرار جزائي صادر عن مجلس قضاء الاغواط حيث جاء فيه.

¹ عبد العزيز سعد، المرجع السابق، ص 21.

² صبري الراعي ، رضا السيد عبد العاطي، المرجع السابق، ص 209-210.

"يتبين من القرار المطعون فيه أن قضاة الاستئناف طبقوا أحكام المادتين 215 و 214 من قانون العقوبات.

حيث أن هذه المادتين تشترطان توافر الأركان التالية:

- 1- أن يكون المتهم قاضيا أو موظف عمومي أو قائما بوظيفة عامة.
 - 2- أن يقع تغيير الحقيقة في محرر عمومي أو رسمي أثناء تأدية الوظيفة.
 - 3- القصد الجنائي أو النية الجرمية. وحيث أن القرار محل الطعن لم يثبت توافر هذه الأركان، وأن من المتفق عليه فقها و قضاء أنه يتعين على قضاة الاستئناف أن يبينوا في قرارهم توفر أركان الجريمة المسندة إلى المتهم وإلا كان قرارهم مشوبا بالقصور في التسيب مما يستوجب نقضه.¹
- وتجدر الإشارة إلى أن القاضي الجزائري لا يملك سلطة إلغاء الدفتر العقاري أو التصريح بطلانه كون ذلك لا يدخل ضمن اختصاصه وإنما اختصاصه في هذا المجال أن يقرر ثبوت التزوير من عدمه بناء على الخبرة التي قد تأمر بها الجهة القضائية المختصة ويستند على الحكم الصادر من الجهة القضائية المدنية لتقرر وحدها عدم صحة الدفتر العقاري.²
- وبالتالي فالقضاء العادي تعرض أمامه قضايا يقدم فيها الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية فقط.

المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.

تكون المنازعة العقارية من اختصاص القضاء الإداري في حالتين، حالة الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض إجراء الإيداع ورفض الإجراء حيث أجاز المشرع الطعن فيهما في حالة تعسف المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري. والحالة الأخرى هي حالة إلغاء الدفتر العقاري.

1- المجلة القضائية للمحكمة العليا سنة 1989.

2- رحامية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر سنة 2006-2009، ص45.

الفرع الأول : دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

تعتبر دعوى الإلغاء الدعوى الوحيدة التي يتم من خلالها إلغاء قرار إداري، لذا سيتم شرح هذه الدعوى ابتداءً من التعريف والشروط والآثار.

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء

1-التعريف الفقهي: لقد عرفها محمد سليمان الطماوي أنها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد

إلى القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون."¹

أما الأستاذ عمار عوابدي عرفها: " بالدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها

أصحاب الصفة والمصلحة القانونية أمام جهات القضاء الإداري والمختصة طالبين الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع."²

2-التعريف القانوني: لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً لدعوى الإلغاء، بل أشار إليها في

نصوص القانونية من خلال المادة 800 و801 من ق إ و م، حيث نصت المادة 801

بقولها: "تختص المحاكم الإدارية كذلك في :

1-الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية...الخ."

في السابق وقبل تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية كان يتم إلغاء القرار الإداري عن

طريق تظلم أو طعن إداري، لكن بعد تطور القضاء الإداري الفرنسي أصبح القرار الإداري يلغى

بواسطة دعوى قضائية ترفع في إطار و نطاق النظام القانوني، ساير المشرع الجزائري القضاء

الإداري الفرنسي في ذلك إلا انه لم يلغى التظلم و إنما جعله أمر جوازي، طبقاً للإجراءات

المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما يؤول الاختصاص في الفصل في

الدعاوى الإلغاء طبقاً لأحكام قانون إجراءات المدنية والإدارية إلى اختصاص القضاء الإداري أي

أمام المحاكم الإدارية وفق المادة 800 التي تنص على " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في

1- محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري(قضاء الإلغاء)، الكتاب الأول، القاهرة، 1986، ص305.

2- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية، دار الطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص140.

المنازعة الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جماع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.¹

ثانياً: شروط رفع الدعوى إلغاء الدفتر العقاري : تنقسم الشروط عامة وأخرى خاصة:

1-الشروط العامة:

وهي تلك الشروط الواجب توافرها في الدعوى حتى تعرض على القضاء و بانعدامها ترفض الدعوى شكلاً ولو تبين للقاضي أن الدعوى مؤسسة.

باستقراء المادتين 13 و 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن الشروط الواجب توافرها في الدعوى هي المصلحة ، الصفة، الأهلية التي نصت عليها المادة 40 من ق ا و م. إلا أن شرط الصفة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري مر بمراحل حيث منحت للوالي المختص إقليمياً بمساعدة رئيس المصلحة بالولاية المكلف بأملك الدولة والشؤون العقارية وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 التي تنص على " تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي ويساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية المكلف بالشؤون أملك الدولة الشؤون العقارية."²

غير أنه بصدور القرار الصادر في 02-11-1992³ أصبحت صفة التمثيل ممنوحة للمدراء أملك الدولة المختص إقليمياً، حيث أصبح لهم الحق في إصدار التوكيلات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات وذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة ضده سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة.

إلا أن هذا القرار تم إلغائه بموجب المادة الثانية من القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999⁴ حيث منحت بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه الإقليمي كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة

¹ - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

² - المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر.

³ - القرار المؤرخ في 02-11-1992 الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

⁴ - القرار المؤرخ في 20-02-1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة ج، ر، ع 20.

بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، أو على مستوى محكمة التنازع التي أحدثت بموجب القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 03-03-1998.¹ وترفع دعوى الإلغاء إما للطعن في قرارات المحافظ العقاري، أو الطعن في الأخطاء التي تقع من طرف المحافظ العقاري .

2-الشروط الخاصة .

لقد نظمها المشرع الجزائري في المرسوم رقم 76-63 ضمن المواد 15، 16، 89، والخاصة بشروط الميعاد وشهر الدعوى و صفة التمثيل.

أ. شرط الميعاد :

وفقا لأحكام المرسوم 76-63 خاصة المادة 16 منه نجد أن المشرع الجزائري قد حول للأشخاص التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن يمهلهم بأجل مسقط مما يؤدي إلى رفع دعاوي الطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من سريان الترقيم النهائي وحصل المعني على الدفتر العقاري وهو ما من شأنه أن يؤثر في استقرار نظام الملكية العقارية، والميعاد المذكور في المادة 4/15 من نفس المرسوم الذي يمنح للمدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، والذي اعتبره المشرع من النظام العام فإنه يخص الاعتراضات المرفوعة أمام القضاء العادي حول الترقيم المؤقت.²

ب. شرط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية:

تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 على أنه " إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

¹ -القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 03-03-1998 يتضمن تحديد اختصاص محكمة التنازع.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص137.

وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار.¹

من خلال النص أعلاه نستنتج أن كل الدعاوي العقارية التي تهدف إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها يجب شهر عريضتها الافتتاحية على مستوى المحافظة العقارية على أن يتم الإشهار بإحدى الطريقتين :

- بموجب شهادة من المحافظ العقاري الكائن في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه.

- عن طريق تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار وفي حالة إغفال هذا الإجراء يحكم بعدم قبول الدعوى شكلا.²

نجد بأن المشرع قد وسع من دائرة الشهر إذ لم يقتصر فقط على التصرفات القانونية المنصبة على العقار بل مدده إلى الدعاوي القضائية التي يكون موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها في المحافظة العقارية. ذكرها المشرع على سبيل الحصر والمتمثلة في دعوى الفسخ، دعوى النقص، دعوى الإلغاء.

1) **دعوى الفسخ** : وترفع في حالة إحلال احد المتعاقدين بالتزاماته ، كأن يمتنع المشتري عن

تسديد ثمن العين المبيعة المتبقي في ذمته إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط.³

2) **دعوى الإبطال** : تمارس في حالة ما إذا اعترى العقد شرط من شروط الصحة كانعدام

الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة مثل التدليس، الإكراه، الغلط، الغبن.

3) **دعوى النقص** : ترفع في حالة المطالبة بنقص القسمة الودية إعمالا بنص المادة 732 من

القانون المدني التي تنص على " يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا اثبت أحد

المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشئ وقت

¹ - المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السابق.

² - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار هومو ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 123 .

³ - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 231 .

القسمة ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعي عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته. " 1

4) **دعوى الإلغاء:** قد تنصب المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية باعتبار أن العقد الإداري يشكل في التشريع العقاري الجزائري وسيلة من وسائل نقل الملكية العقارية مثل طلبات إلغاء التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي. 2

فإذا انصبت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية متمثل في الدفتر العقاري فيعتبر شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري من الشروط الملزمة التي يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى، ويتم شهر هذه الدعوى عن طريق التأشير الهامشي، أو بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المختص طبقاً للمذكرة الصادرة من المديرية العامة للأملاك الدولة تحت رقم 851.3

أولاً: إجراءات شهر العريضة الافتتاحية

يتم شهر العريضة الافتتاحية بواسطة الإجراءات التالية:

1 إيداع الوثائق الدالة على وجود الدعوى أمام القضاء من طرف المدعي أو محاميه أو الممثل القانوني في حالة الشخص المعنوي، ويجب تحت طائلة البطلان أن تكون العريضة الافتتاحية تحت طائلة البطلان متضمنة جميع البيانات المذكورة في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعلاه.

2 يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العريضة في سجل الإيداعات وذلك بذكر البيانات التالية في الأعمدة المخصصة لها وهي:

- رقم وتاريخ التسجيل في سجل الجهة القضائية الذي سجلت فيه الدعوى.
- الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى .

¹ -المادة 732 من القانون المدني السابق الذكر.

² - جديلي نوال، المرجع السابق، ص 91.

3- مذكرة رقم 851 المؤرخة في 27-02-1988، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، المنظمة لشروط شهر الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية.

- أطراف الدعوى

- الحق المعني بالدعوى مع تحديد العقار تحديدا كافيا .

- قبض رسوم الشهر وتسليم وصل بذلك للطالب.

- فحص العريضة فحفا كافيا فيما يخص بتحديد العقار محل الدعوى وفيما إذا كانت

الحقوق التي تستهدفها الدعوى حقوقا مشهورة أم غير مشهورة، وهل هي مشهورة باسم المدعي أم لا.

3 وضع علامات تثبت الشهر وذلك بالتأشير على الطلب الذي شهرت بموجبه الدعوى، وتحتوي

هذه التأشيرة وجوبا على تاريخ الشهر والرقم التسلسلي للسجل الخاص بالإيداعات وختم

وتوقيع المحافظ العقاري بحيث هنا يجب أن تكون تأشيرة شهر وليس تأشيرة إيداع كما تحتوى

على رقم الشهر وحجمه وتاريخه على غرار كل العقود المشهورة.

4 تدون البيانات الأساسية للدعوى القضائية في البطاقة العقارية في خانة الملاحظات .

5-تسلم نسخة من الطلب المؤشر بالشهر إلى الطالب ويحتفظ بالنسخة، وترتب في حافظة

مخصصة لاحتواء هذا النوع في أحجام مرتبة ومرقمة.¹

وبمجرد إشهار العريضة لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على ذلك في

البطاقة العقارية التي تخص العقار المعني . تكمن أهمية ذلك في إعلام الغير بقيام نزاع حول منح

الدفتر العقاري ذلك أنه لا يمكن الاحتجاج بالحكم أو بالقرار الصادر ضد الغير الذي كسب حقا

إلا إذا روعيت إجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 76- 63 السالف

الذكر.² بالرغم من أن شهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار محل نزاع أمام

القضاء فلا يترتب على ذلك منع المدعى عليه التصرف في العقار بالبيع أو بالهبة أو بأي تصرف

آخر ناقل للملكية، وقد التبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين إذ بمجرد إشهار العريضة

الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين تتضمن التماس إيقاف إجراء إشهار عقد متضمن نقل

ملكية حقوق عقارية، فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه

الدعوى وهذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22

¹ - جديلي نوال، المرجع السابق، ص95.

² - محمد كنانة، المرجع السابق، ص50.

مارس 1993 لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعوى القضائية التي تشهر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا توقف أي تصرف لاحق.¹

تسقط العريضة الافتتاحية بمضي ثلاثة سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم حالة التجديد، أما في التجديد فإن المهلة تمتد إلى ثلاثة سنوات أخرى بناء على طلب صاحب المصلحة مرفقا بشهادة تسلم له من طرف أمانة ضبط المحكمة المختصة تبين أن الخصومة مازالت قائمة أمام الجهات القضائية طبقا للمذكرة رقم 2020.² لكن قد تم إلغاء هذه المذكرة وعوضت بمذكرة أخرى تحت رقم 1248 التي أقرت بأن إجراء إشهار الدعوى يبقى قائما لعدم تحديد آجال سقوط الدعوى القضائية في قانون الإجراءات المدنية.³

لكن إذا كانت المادة 85 السابقة الذكر تنص على وجوب إشهار العرائض تحت طائلة البطلان عندما يتعلق الأمر بدعاوي رامية إلى إبطال حقوق عينية عقارية مشهورة فإن القضاء غير مستقر على موقف ثابت بشأن إشهار العريضة.⁴ وانقسم في ذلك إلى اتجاهين :

الاتجاه الأول:

يذهب هذا الاتجاه إلى أن شهر الدعاوي العقارية يعد قييدا على رفع الدعوى المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهورة وحجتهم في ذلك المادة 85 من المرسوم 63-76 التي تمسك بها حرفيا. وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 203024 المؤرخ في 12-06-2000 : "ففي الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 63-76 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 237-238.

² - المذكرة رقم 2020 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة المؤرخة في 02-04-1988، وزارة المالية، المتضمنة آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية

³ - المذكرة رقم 1248 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة، المؤرخة في 04-03-2006، وزارة المالية، متضمنة إلغاء آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية.

⁴ - بربارة عبد الرحمان بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة، منشورات بغدادي الجزائر 2011 ص 56.

العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى.¹ كما أيدت ذلك المحكمة العليا من خلال الملف رقم 186606 والذي صدر فيه قرار بتاريخ 24-03-2000 من الغرفة العقارية حيث جاء فيه : "تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 يعرض القرار للنقض."² استنتجا لما سبق فإن مجلس الدولة قد استقر على أن شهر العريضة إجراء من النظام العام يتوجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه وحجته في ذلك المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية التي تنص على وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية.

الاتجاه الثاني:

يرى هذا الاتجاه بعدم إلزامية شهر العريضة الافتتاحية كشرط لقبول الدعوى في المحافظة العقارية إذ لا يعد قيذا على رفع الدعوى كون المادة 85 من المرسوم 76-63 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فضلا على أن شهر الدعوى شرع لحماية رافعها فهي أيضا حماية مقررة له ليعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وبالتالي عدم حصول شهر العريضة الافتتاحية لا يصح أن يعود بضرر عليه ولا بنفع على المدعى عليه.³ وعليه فإن هذا الاتجاه يميز للمدعي رفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو إلغاء أو فسخ عقد منصب على عقار أو حقوق عقارية دون أن يقوم بشهر دعواه في المحافظة العقارية،و لا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها وهذا ما ذهبت إليها الغرفة المدنية في القرار رقم 130145 المؤرخ في 12-07-1995: " كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان إن قبول

¹ - جمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع)، الطبعة الحادية عشر، دار هومه، الجزائر 2010، ص243.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص151.

³ - جديلي نوال، المرجع السابق، ص93.

قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها الافتتاحية في المحافظة العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون.¹

موقف المحكمة العليا:

أخذت المحكمة العليا الرأي الذي يرى بالزامية شهر الدعاوي العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها ، وهذا ما يستنتج من القرار رقم 108200 المؤرخ في 16-03-1994.² وسارت على ذات الاتجاه الغرفة العقارية من خلال القرار رقم 186606 الصادر بتاريخ 24-03-1999 "غير منشور" والقرار رقم 18445 المؤرخ في 25-11-1998 بقولها: "وإنه على اثر استئناف ، فإن مجلس الشلف وبموجب قراره المؤرخ في 27-11-1996 ألغى الحكم المستأنف الذي فصل في الدعوى رغم عدم شهر العريضة الافتتاحية، بحيث قام قضاة مجلس الشلف بعدم قبول الدعوى طبقاً للمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 . حيث أن قضاة الاستئناف قد أثاروا تلقائياً هذا الدفع وصرحوا بعدم القبول .

لكن حيث أن للأطراف وحدهم الصفة لإثارة عدم القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية مصالح الخواص".³

وبعد صدور القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا سيما المواد (17- 515- 519) أصبحت الدعاوي المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها تشهر عرائضها بالمحافظة العقارية وتقدم في أول جلسة تحت طائلة عدم القبول.⁴

¹ - ليلي زروقي ،حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ،ص235-236.

² -حمدي باشا عمر ،(نقل الملكية العقارية)المرجع السابق ،ص124.

³ - ليلي زروقي ،حمدي باشا عمر ،المرجع نفسه،ص236.

⁴ - حمدي باشا عمر ،(القضاء العقاري)المرجع السابق ،ص294.

ثانيا: الآثار القانونية المترتبة على شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية.

يترتب على شهر الدعوى العقارية أثرين هما: حفظ حقوق المدعي، عدم إيقاف إجراءات الشهر
ممكنة التصرف في العقار.

1- حفظ حقوق المدعي:

الهدف الأساسي من شهر الدعاوي العقارية في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق
المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه لأنه لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لصالحه ضد
الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهره قبل شهر الدعوى
وهذا ما يستنتج من أحكام المادة 46 من المرسوم 63-76.¹

2- عدم إيقاف إجراءات الشهر ممكنة التصرف في العقار:

إن شهر الدعاوي العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعي عليه من التصرف العقاري
بالبيع أو الهبنة أو الوقف أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية.

وعليه إذا أراد المدعي أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام
بشهر دعواه أن يرفع دعوى قضائية أخرى ملتصقا فيها وقف التصرف على العقار المتنازع عليه

ثالثا : آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن هيئة إدارية فبمجرد رفع الدعوى أمام
القضاء المختص فإن هذا الإجراء له أثر موقوف ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع
الدفتر العقاري محل الإلغاء ، يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره
واعتباره كأن لم يكن ، كون القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة ويرتب مجموعة من الآثار هي
ذاتها الناجمة عن إلغاء أي قرار إداري ويمكن إيجازها في :

1- آثار إلغاء الدفاتر العقارية في مواجهة الأطراف.

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع وينتج عن
صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته ، ولا يمكن الاحتجاج به من يوم زواله

¹ - جديلي نوال ، المرجع السابق ، ص 99.

، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.¹

2- أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.

بمجرد صدور الحكم أو قرار بإلغاء القرار الإداري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية.

ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي في القرار. و تعتبر حالة شهر القرار الملغى للدفتر العقاري من بين الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم رقم 63-76 والمذكورة في الفقرة الثانية واشترط المشرع فيها إشهار القرار من دون أن يطلب الدفتر العقاري كزن هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتر القديم) ويتضمن تعديلات ضده ومضمون الفقرة " بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري".²

فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر والتأكد من صحته يصبح الإيداع قانوني ويكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، واتخاذ قرار معاكس للقرار المنشأ للدفتر العقاري وذلك بمنح دفتر عقاري جديد لمن له مصلحة في ذلك ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر الملغى ويتم إتلاف الدفتر القديم وتسليم آخر للمالك الجديد. فبالرغم من احتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بالإلغاء أمام مجلس الدولة إلا أن ذلك لا يقف دون تسليم الدفتر العقاري للمالك الجديد، فإذا الغي القرار الصادر من المحكمة

¹ -ريم مراحي المرجع السابق، ص 165.

² - المادة 2/50 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر.

الإدارية بقرار صادر من مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات ويحصل المستفيد على الدفتر العقاري، وبالتالي يضل هذا الافتراض قائما حتى يرد قيد جديد.¹

الفرع الثاني: الطعن في تصرفات المحافظ العقاري:

ستتناول الدراسة من خلال هذا الفرع الطعن في تصرفات المحافظ العقاري كما سبق وأشرنا في مقدمة المطلب وبذلك بالتعرض بالطعن أولا في قرارات المحافظ العقاري، وثانيا الطعن في أخطاء المحافظ العقاري، وثالثا آثار ذلك الطعن.

أولا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري :

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74-75 على ما يلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة."² من هذه المادة يتضح أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإجراء أو برفض الإيداع تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة،³ عن طريق رفع دعوى في خلال شهرين ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها طبقا للمادة 5/110 من المرسوم رقم 63-76. على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة حسب المادة 803 التي تنص على " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون."⁴ نرى بأن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، مع العلم إن إجراءات الدعوى تكون أمام المحكمة الإدارية المختصة على عكس ما كان عليه الأمر في السابق وفق للمادة 800 التي تنص على " المحاكم الإدارية جهات الولاية العامة في المنوعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."⁵

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص165.

² - المادة 24 من المرسوم رقم 75-74 سابق الذكر.

³ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص138.

⁴ - المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

⁵ - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفسه.

أما الطعن بالاستئناف يكون خلال شهرين من تاريخ التبليغ بقرار الرفض.

الملاحظ في الحياة العملية أن كثيرا من المتضررين وقبل لجوئهم إلى القضاء يقدمون شكواويهم إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري بصفقتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي ، وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن يجب على المتضرر إثبات وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون القرار صدر دون مراعاة إجراءات التبليغ أو غير مؤسس قانونا حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أو أحد ممثليه أمام كتابة ضبط المحكمة المختصة ، لكن رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية غير أنه ولحماية حقوق المتضرر اوجب القانون شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظ العقاري في انتظار الحكم النهائي وفقا للتعليمية رقم 1385.¹

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري ، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التي يستدعي لقيامها الخطأ التقصيري المرتكب من طرف المحافظ العقاري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر إضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر ، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشرة سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.²

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا وفق المادة 23 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة

¹ - التعليمية رقم 1385 المؤرخة في 22-03-1993 المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، سنة 1990-1995.

² - دربالو فاطمة الزهرة ، المرجع السابق ، ص 111.

ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم.¹

ثالثاً: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

تختلف الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية على اختلاف موضوع الطعن المقدم أمامها فإذا كانت الدعوى مرفوعة ضد أحد قرارات المحافظ العقاري والحكم الصادر من الجهة القضائية مؤيد لمطلب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، في هذه الحالة ما على المحافظ

إلا إلزامية مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية.² لكن في الحالة العكسية إذا كان الحكم الصادر من الجهة القضائية مؤيد للقرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري يكون لزاماً على المحافظ العقاري القيام بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر.³

أما إذا رفعت دعوى ضد المحافظ العقاري بسبب ارتكابه لخطأ أثناء إجراء عملية الشهر فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة عمدية وتنطوي على غش والتواطؤ، أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري غير عمدية فإن الحكم سيلزم المحافظ العقاري بتدارك أخطائه واتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهورة.⁴

قد يحدث وأن يتحول المحافظ العقاري من مدعي عليه إلى مدعى كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه قام بخطأ في شهر المحرر مثلاً كقيامه بإجراءات شهر عقد الشهرة وفقاً لقواعد التقادم المكسب على أرض مملوكة للدولة، فهو مطالب بالرفض النهائي الوثيقة المشهورة خطأً، غير

¹ - المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر.

² - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري) المرجع السابق، ص142.

³ - دربا لو فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص113.

⁴ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري) المرجع السابق، ص142.

أنه بالنظر إلى المدة الطويلة التي مرت على إجراء الشهر أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة فإنه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بالإلغاء حيث يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة بعريضة مكتوبة وموقعة من طرفه أمام كتابة الضبط يشرح فيها وجه الخطأ المرتكب مع ذكر أسباب المطالبة بالإلغاء مع إلزامية شهر العريضة المودعة لديه ، كما يلزم عليه تبليغ الحكم الصادر القاضي بإلغاء الوثيقة المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة.

غير أن لجوء المحافظ العقاري واقعياً إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات والوثائق المشهورة من طرفه خطأ أمر نادر الوقوع لما لذلك من تأثير سلبي على الحالة النفسية والسمعة المهنية للمحافظ العقاري بالرغم من أن هو الإجراء الوحيد.¹

ومهما يكن من أمر تظل الإشكالات القانونية والعملية التي تتعلق بإلغاء الدفتر العقاري أو الطعن في قرارات المحافظ العقاري تطرح نفسها بقوة على ساحة القضاء وهذا بحسب طبيعة كل قضية من جهة وحسب كل نزاع من ناحية أخرى الأمر الذي يحتم على القضاء المختص التصدي لهذه المنازعات بالمنهجية العلمية القانونية بالموضوعية المطلوبة التي تكفل حماية حقوق أطراف القضية في ظل الاحترام الصارم للقوانين والأنظمة السارية المفعول.

¹ - رمول خالد، (المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري) المرجع نفسه، ص 141.

الخاتمة

خاتمة

إن المنازعات العقارية وبالخصوص منازعات الملكية العقارية تطرح نفسها بشدة في الوقت الراهن وهذا لما تمثله من أهمية ورهان مستقبلي للنواصير والسلطات العمومية من اجل تطهير الملكية العقارية وتدعيم الحركة الاجتماعية والاقتصادية ودعم الاستثمار المنتج وخلق الثروة الحقيقية التي يزدهر بها الاقتصاد الوطني، فالجزائر على غرار باقي الدول قد تبنت هي الأخرى مجموعة من الحلول والطرق بهدف استقرار المعاملات العقارية وتطهير المشاكل العقارية التي تتخبط فيها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ومن هذه الطرق إصدار ترسانة من القوانين والتنظيمات، ونظرا لأهمية هذه العملية أخذت الدولة على عاتقها أحد قرض من صندوق النقد الدولي بهدف إتمام عملية المسح التي تعتبر أهم حل لهذه المشاكل بحيث من خلالها تضبط الملكية العقارية وإعداد دفتر عقاري لكل عقار شملته عملية المسح.

إن الدفتر العقاري يمثل المرآة الصادقة والتجسيد الفعلي لنظام الشهر العيني الذي يعد ثروة في نظام الشهر العقاري وتنظيم الملكية العقارية، كما يعد السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 ووفقا لنموذج قرار وزير المالية المؤرخ في 27-05-1977 .

وطبقا لما سبق ونظرا لتوفر مجموعة عناصر القرار الإداري التي يتطلبها الفقه والقضاء في الدفتر العقاري فهو قرارا إداري وأي منازعة تثور بشأنه تكون من اختصاص القضاء الإداري المختص. وماله من قيمة قانونية في إثبات الملكية العقارية اعتبره المشرع السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في نظام الشهر العيني وبالتالي الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليها سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية كانت أم قضائية، كما أن القضاء كذلك اعترف بهذه القيمة الثبوتية للدفتر العقاري في العديد من القرارات التي سبق ذكورها، إلا أنه بالرغم من ذلك نجد أن المشرع قد سمح بإعادة النظر في التقييم

النهائي أمام القضاء مما قلل من شان الحجية المطلقة للدفتر العقاري وتحويلها من الحجية المطلقة إلى الحجية النسبية. كما نص أيضا على إلغاء الدفتر العقاري.

ومما سبق ذكره تخلص الدراسة إلى أن هناك مجموعة من المشاكل بخصوص الدفتر عقاري والمنازعات المتعلقة به تتمثل في:

- إن للدفتر العقاري الحجية النسبية وفق ما أشارت إليه الدراسة سابقا.
- إرجاع الفصل في المنازعة بشأن الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.
- كذلك بسبب تعسف الإدارة أحيانا أو بسبب الانحراف بالسلطة ترفض الاعتراف بالدفتر العقاري كسند للإثبات وتطلب سندات أقل منه قيمة للإثبات وعلى إثر الزيارة الميدانية التي قمنا بها إلى المحافظة العقارية تبين لنا أن هنالك العديد من المشاكل يتعرضون لها في أثناء اعداد الدفتر العقاري منها:
- عدم دقة الوثائق المقدمة من طرف الإدارة الكلفة بالمسح مثلا الزيادة أو النقص في المساحة.
- عدم وصول بعض الوثائق في وقتها المحدد من إدارة المسح مما يؤدي إلى التأخير في تسليم الدفتر العقاري للمعني.
- عدم إجراء التحيينات أو التغييرات التي تطرأ على العقارات بعد تسليم الدفتر العقاري في الوقت المناسب.
- قدم النصوص القانونية التي تتعلق بتنظيم وتسليم الدفتر العقاري .

وبناء على سبق فإن الدراسة تخرج بمجموعة من الاقتراحات:

- عصرنة الإدارات المكلفة بإعداد الدفتر العقاري وسرعة الاتصال بينها بتبادل المعلومات (الإدارة المكلفة بالمسح، المحافظة العقارية، مديرية الحفظ العقاري).

- ضرورة إرجاع اختصاص الفصل في المنازعة العقارية بشأن الدفتر العقاري للقاضي العقاري حتى ولو كانت الولاية أو البلدية أو أي شخص عام آخر لأنه المؤهل للنظر فيها خاصة وأنه يترأس لجنة المسح. وذلك بالنص عليها صراحة في القانون.
- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح مع تحديد آجال صارمة لإتمامها من خلال توفير الوسائل المادية والموارد البشرية المؤطرة فوجد أن الجزائر إلى حد الآن لم تقم بمسح سوى 300 بلدية من أصل 1541 بلدية في الجزائر.
- تبيين النصوص القانونية والتنظيمات السارية المفعول التي تحكم العقار.
- إنشاء لجنة وطنية دائمة مهمتها النظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار حتى تساير التطورات الجارية وتعمل على تحقيق الانسجام بين مختلف القوانين العقارية خاصة في ظل التعديل الذي جاء به القانون المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في ما يخص المنازعات العقارية.
- إجراء التحيينات في الوقت المناسب حتى يتم تسليم الدفتر العقاري في الوقت المناسب وحتى تكون الوضعية العقارية مطابقة مع الوضعية القانونية.
- إنشاء دفتر عقاري رقمي .
- تأصيل الدراسات والبحوث في المادة العقارية من خلال تشجيع البحث في هذا المجال

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : الكتب

أ-الكتب المتخصصة :

- 1 أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الثقافة، لبنان، 1989.
- 2 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون ذكر رقم الطبعة، دار الخلدونية الجزائرية، 2006.
- 3 حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دون ذكر رقم الطبعة، دارالعلوم، الجزائر، 2000.
- 4 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومه، الجزائر، سنة 2009.
- 5-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع)، الطبعة الحادية عشر، دار هومه، الجزائر 2010.
- 6-ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومه، الجزائر، 2000.
- 7-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية، الجزائر، 2003.
- 8-نعيمه حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 9-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 10-عفيف شمس الدين، الوسيط في شرح قانون العقاري، الجزء الأول، دون ذكر رقم الطبعة، دون ذكر دار النشر، بيروت، 1997.

- 11- رامول خالد ،المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،دون ذكر رقم الطبعة ،قصر الكتاب ،دون ذكر بلد النشر ،دون ذكر سنة النشر .
 - 12-ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.
 - 13- معوض عبد التواب ،السجل العلمي علما وعملا ،دار الفكر العربي ،مصر،1995.
- ب-الكتب العامة :
- 1 بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الطبعة الثالثة ،منشورات بغدادي الجزائر 2011 .
 - 2 محمد الصغير بعلي ،القرارات الإدارية ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار العلوم ،عناية ،2005.
 - 3 محمد أنور حمادة القرارات الإدارية ورقابة القضاء ،دون ذكر رقم الطبعة ،دار الفكر الجامعي ،الإسكندرية ،2004.
 - 4 محمد سليمان الطماوي،القضاء الإداري(قضاء الإلغاء)، الكتاب الأول ،القاهرة،1986.
 - 5 سامي جمال الدين، لدعاوي الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية ،دعاوي التسوية) ،الطبعة الثانية ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،2003.
 - 6 عبد العزيز سعد ،جرائم التزوير وخيانة الأمانة ،الطبعة الخامسة ،دار هوومه ،الجزائر ،2009.
 - 7 عبد الفتاح بيومي حجازي، الدليل الجنائي والتزوير في الكومبيوتر والانترنت ، دون ذكر رقم الطبعة ،دار الكتب القانونية الإسكندرية ،2006.
 - 8 عمار عوابدي ،نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ،دون ذكر رقم الطبعة ،دار هوومه ،الجزائر ، 2003.
 - 9 المستشار صبري الراعي، الأستاذ رضا السيد عبد العاطي، الموسوعة الجنائية الشاملة في جرائم الأموال (جرائم التزوير والتزيف) ، الجزء الثالث ،دون ذكر رقم الطبعة ،مركز محمود للإصدارات القانونية ،القاهرة ،دون ذكر سنة النشر ،دون ذكر بلد النشر.

ثانياً : الرسائل — الجامعية:

أ. رسائل الدكتوراه:

رمول خالد ،سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراة ، كلية الحقوق جامعة البليدة ، 2004-2005.

ب. رسائل الماجستير:

1 بن خضرة زهيرة ،مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق بن عكنون ،سنة 2006-2007 .

2 جديلي نوال ،الدفتري القاري والمنازعات المتعلقة به ،مذكرة ماجستير ،جامعة البليدة، 2008

3 تمّوح منى ،النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ، سنة 2003-2004.

4 بوزيتون عبد الغاني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة قسنطينة ،سنة 2009-2010 .

5 رويصات مسعود ،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة باتنة ،كلية الحقوق ، سنة 2008-2009.

6 مرعاش أسمهان ،التجربة الجزائرية في مجال الشهر ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ،معهد الحقوق والعلوم الإدارية ،سنة 2005-2006.

7 دربالو فاطمة الزهرة ،المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ،مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة متنوري قسنطينة ، 2008-2009

ثالثاً-مذكرات

¹ - صديقي نبيلة ،الدفتري العقاري ودوره في الإثبات ،مذكرة لنيل أجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة السابعة عشر،سنة 2006-2009.

2- رحايمية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2006-2009، ص45.

3- لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، سنة 2006-2009،

رابعاً : المقالات :

أ. مقالات المجلات الجامعية :

1 عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أفريل 2006.

2 جمال مانع عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد التجريبي، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ التبسي، تبسة، أفريل 2006.

3 أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات، المركز الجامعي غرداية، العدد السادس، 2009.

ب. مقالات المجلات القانونية :

1 محمد كنازة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادر عن منظمة المحامين، لناحية باتنة. 2007.

2 الاستاد رجيبي، وقفات قانونية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السادس، مارس، 2002.

خامساً: القواميس :

1 - سهيل إدريس، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، لبنان.

سادساً: النصوص القانونية :

أ: القوانين والأوامر:

1 القانون رقم 66- 156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

- 2 المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24-12-1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.
- 3 المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين : رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.
- 4 المرسوم التنفيذي رقم 80-201 المؤرخ في 13-09-1980 المعدل للمواد 15، 18، 89 من المرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 38، مؤرخة في 15-09-1980.
- 5 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991، يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة 1991.

ج:القرارات الوزارية :—

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، المؤرخة في 09-03-1977.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جوان 1991، المتضمن تحدي النظام الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 38، المؤرخة في 14-08-1991.
3. القرار المؤرخ في 02-11-1992 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

4. القرار المؤرخ في 20-02-1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 26-03-1999.

سابعاً: المذكرات و التعليمات الإدارية

أولاً: المذكرات :

- 1 - المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/09/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بتأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار المترتبة عليها.
- 2 - المذكرة رقم 851 تحت رقم 851 المؤرخة في 27/02/1988، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، المنظمة لشروط شهر الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية.
- 3 - المذكرة رقم 2020 المؤرخة في 02/04/1988، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، المتضمنة آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية
- 4 - المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27/10/1998. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية متضمنة إلزام المحافظين العقاريين بالإلغاء الفوري للعقود المشهورة خلافا للقوانين السارية المفعول.
- 5- المذكرة رقم 1248 المؤرخة في 04/03/2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، متضمنة إلغاء آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية.
- 6 المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.
- 7 المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18-05-1976، الصادرة عن المديرية العامة الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

ثانياً : التعليمات الإدارية

- 1- التعليمات رقم 1385 المؤرخة في 22-03-1993 تتعلق بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، سنة 1990-1995.

01التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/5/24 متعلقة بتسيير عمليات المسح والترقيم العقاري.

ثامنا:المجلات القضائية :

02المجلة القضائية للمحكمة العليا سنة 1989

03المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 1992.

04المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 1997.

05المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الثاني لسنة 1994.

06المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2004.

07المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد الأول لسنة 2001.

تاسعا: الأيام الدراسية والملتقيات :

أ. الأيام الدراسية :

عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد بالمركز الجامعي سوق أهراس، 2004/04/25.

ب. الملتقيات :

الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27-28 أفريل 2011، جامعة المدية.

الفهـ رس

المحتويات.....الصفحة

الإهداء

الشكر

أ.....	مقدمة.....
01.....	الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري.....
01.....	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
01.....	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه.....
02.....	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
02.....	-التعريف اللغوي.....
02.....	-التعريف الفقهي.....
05.....	الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.....
05.....	-الإطار العلوي.....
05.....	-الجداول.....
07.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
07.....	الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري.....
10.....	الفرع الثاني: الدفتر العقاري ليس قرار إداري.....
11.....	المطلب الثالث: حجية الدفتر العقاري.....
12.....	الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري.....
13.....	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري.....
17.....	المبحث الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري.....
17.....	المطلب الأول: مرحلة قبل تسليم الدفتر العقاري.....
18.....	الفرع الأول: مسك البطاقات العقارية.....
18.....	-أنواع البطاقات العقارية.....
18.....	1 - البطاقة الأجدية.....
19.....	2- بطاقة قطع الأراضي.....

19.....	3- بطاقة العقار الحضري.....
20.....	أ-البطاقة العامة للعقار.....
20.....	ب-البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة.....
22.....	الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري.....
24.....	المطلب الثاني: مرحلة التسليم الدفتر العقاري.....
25.....	الفرع الأول: الترقيم النهائي.....
29.....	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت.....
29.....	-الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر.....
32.....	-الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....
41.....	الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري.....
41.....	المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري.....
41.....	المطلب الأول: رفض الإيداع.....
41.....	الفرع الأول: التعريف بالإيداع.....
47.....	الفرع الثاني: تعريف رفض الإيداع.....
48.....	الفرع الثالث: إجراءات رفض الإيداع.....
50.....	المطلب الثاني: رفض الإجراءات.....
50.....	الفرع الأول: أسباب رفض الإجراءات.....
51.....	الفرع الثاني: إجراءات رفض الإجراءات.....
53.....	المطلب الثالث: الاعتراضات المتعلقة بالترقيم.....
53.....	الفرع الأول: الاعتراض على الترقيم المؤقت.....
54.....	1-جلسة الصلح الايجابية.....
54.....	2-جلسة الصلح السلبية.....
55.....	الفرع الثاني:الاعتراض على ترقيم العقارات باسم الدولة.....
55.....	1-في حالة احتمال تقديم أو احتجاج من قبل المالك.....
57.....	2-في حالة عدم تقديم الاعتراض من قبل المالك.....
58.....	المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.....

58.....	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي.....
58.....	الفرع الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العقاري.....
59.....	الفرع الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الجزائي.....
63.....	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.....
64.....	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
64.....	1-تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
65.....	2-شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
65.....	أ-الشروط العامة.....
66.....	ب- الشروط الخاصة
73.....	3-آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
74.....	أ-آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف.....
74.....	ب- آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.....
75.....	الفرع الثاني: الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....
75.....	1-الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....
76.....	2-الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
77.....	3-آثار الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....
79.....	خاتمة.....
82.....	قائمة المراجع والمصادر.....
90.....	ملاحق
100.....	الفهرس.....