

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة مولود معمري-تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية

## إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري

مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون  
فرع: قانون "المسؤولية المهنية"

تحت إشراف الأستاذة:

د/ سي يوسف (كجار) زاهية حورية

إعداد الطالبة:

أورحمون نورة

### لجنة المناقشة:

د/بوشير محند أمقران، أستاذ التعليم العالي، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....رئيساً  
د/سي يوسف (كجار) زاهية حورية، أستاذة التعليم العالي، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....مشرفة ومقررة  
د/عماري طاهر الدين، أستاذ محاضر صنف (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2012/09/30

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأْتُمْ فِي الْأَرْضِ  
تَنْخَرُونَ مِنْ سَهْلِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا اللَّهَ  
وَلَمَّا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾

[سورة الأعراف، الآية 74]

# الأهل

أهري ثمرة جهدي إلى :

والدي العزيزين.

إخواني وأخواتي .

إلى زوجي وعائلته.

أصدقائي وزملائي

وإلى كل أساترتي بجامعة، مولود عمري.

إلى كل أساترتي، الذين علموني.

إلى كل من ساعدني في إنجاز  
هذه المذكرة.

نورة أورهومون

# حكمة شكر

إلى الأستافرة المشرفة

أُتقدم بالشكر الجزيل وعظيم الامتنان إلى الأستافرة الفاضلة

«سي يوسف كجار زاهية حورية» على ما أولته لهذا العمل

من عناية فائقة ومتابعتها لهما بالغ الأثر في إنجاز هذه المذاكرة.

كهنورة



# قائمة أهم المختصرات

## 1- باللغة العربية

الجزء	:	ج
جريدة رسمية	:	ج.ر
دون بلد النشر	:	د.ب.ن
دون سنة النشر	:	د.س.ن
من صفحة إلى صفحة	:	ص ص
صفحة	:	ص
غير منشور	:	غ.م
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	:	ق.إ.م.إ.
قانون التوجيه العقاري	:	ق.ت.ع
قانون مدني جزائري	:	ق.م.ج
مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية	:	م.إ.ق.غ.ع
مجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية	:	م.ج.ع.ق.إ.س
مجلة قضائية	:	م.ق
مجلة الموثق	:	م.م.
مجلة مجلس الدولة	:	م.م.د
مجلة المحكمة العليا	:	م.م.ع

## 2- باللغة الفرنسية

éd.	:	Edition
J.O.R.A	:	Journal Officiel de la République Algérienne
N°	:	Numéro
Op.cit	:	<b>Opus citatum</b> une locution latine qui signifie ouvrage précédemment cité
P	:	page
p.p	:	de page à la page.
R.A.S.J.E.P	:	Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques
R.C.S	:	Revue de la Cour Suprême
T.	:	Tome
Vol.	:	Volume

## مقدمة

يعتبر العقار من أهم الركائز الاقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، فهو أساس الاستقرار ومصدر لإيرادات معتبرة للدولة لما يترتب عنه من مداخيل وعائدات للخزينة العمومية بفضل تحصيل الوعاء الضريبي عليها، بالإضافة إلى إسهاماته في تفعيل وجلب الاستثمار الوطني والأجنبي على الخصوص، ناهيك عن الأهداف الأخرى التي يحققها خدمة للمصلحة الخاصة للفرد لما لها من انعكاسات ايجابية على المصلحة العليا للبلاد، مما جعله يكون مصدرا لصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين الشعوب.

لنلجأ أن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلائم مع سياستها وبالتالي التحكم فيه وتحقيق الأهداف المرجوة منه، فإذا عرجنا إلى استقراء الوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية فيميزها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة والمستقلة، أين شهدت عدة تغيرات في تنظيمها، وكان لكل مرحلة بصمتها على الملكية العقارية بانعكاساتها الايجابية والسلبية بحسب الأوضاع الراهنة.

فكانت الملكية العقارية في العهد العثماني ودخول الأتراك إلى الجزائر وحتى ضمن المرحلة السابقة له، تخضع في تنظيمها لأحكام الشريعة الإسلامية ولبعض الأعراف المحلية ونظام الجماعة أين صنفت الأملاك العقارية آنذاك إلى أربعة أصناف: أراضي ملك عائدة للأفراد والعائلات على الشيوخ، أراضي الحبوس<sup>(1)</sup>. ضف إلى ذلك الأراضي التي تستغل

1- أو كما يطلق عليها حاليا أملاك الوقف العائدة ملكيتها لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف سواء كان الوقف عاما أو خاصا والمنظمة بموجب القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 1991/05/08. معدل ومتمم.

بصفة جماعية من طرف عرش أو قبيلة تسمى "أراضي العرش"<sup>(1)</sup> وأراضي البايلك التي هي مجموعة من الأراضي التابعة للدولة العثمانية والخاضعة لسلطة الباي وأتباعه من رجال الحكم في مختلف مراتبهم من الداوي والباشا، القيادو الشيوخ على المستوى المحلي<sup>(2)</sup>.  
 لم يتأثر تنظيم الملكية العقارية بمجيء الأتراك إلى الجزائر نظرا للاشتراك في العقيدة، وإن كان هناك اختلاف طفيف في اصطلاح بعض المفاهيم ذا الصلة بالعقار والمستلهم من اللغة التركية، لكن ومع مجيء الاستعمار الفرنسي كشف الستار عن وجهه الاستيطاني وذلك لانشغاله منذ الوهلة الأولى بالتراث العقاري المحلي، أين كانت أولى الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة الاستعمارية البدء بمصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية بما فيها أملاك الدايات والبايات بناء على الأمر الذي أصدرته بتاريخ 1830/09/08<sup>(3)</sup>، وبذلك تكون فرنسا قد خانت العهد<sup>(4)</sup> المبرم بين الطرفين المتمثل في عدم المساس بالأملاك العقارية للداوي.

عمدت السلطات الاستعمارية بتاريخ 1833/06/10 إلى إصدار مرسوم تم بموجبه إلغاء نظام الحبوس نهائيا إدراج كافة الأراضي المنطوية تحت نطاقه ضمن الدومين العام الفرنسي، كما تم الاستحواذ على كافة الأراضي الخصبة العائدة للأهالي الذين ثبت لها

1- راجع بالتفصيل عن أراضي العرش وتطورها التاريخي: نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، (دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش)، دار الهدى، الجزائر، 2010.

2- د/الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، صص 12-16. وراجع أيضا: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 9.

3- د/الجيلالي عجة، المرجع نفسه، ص 19.

4- الذي كان بموجب معاهدة تسليم الجزائر التي تم تحريرها من طرف قائد الحملة الاستعمارية على الجزائر "دبرمون" ووقعها الداوي حسين بتاريخ 1830/07/05 أين جاء في بندها الخامس على ضرورة احترام حرية العمل بالدين الإسلامي، كل شيء يرمز له واحترام الممتلكات. نقلا عن نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية، ج 02، م.م، عدد 4، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2001، ص 44.

انتمائهم إلى عناصر المقاومة ومصادرتها. أما بالنسبة لباقي الأملاك العائدة للأهالي والتي تتدرج ضمن نظام الملكية الخاصة، فقد أنشأت الإدارة الاستعمارية بتاريخ 1833/03/01 لجنة خاصة كلفتها بفحص سندات الملكية التي يحوزونها لفترة ما قبل الاحتلال أين أمهلت الأهالي ثلاثة أيام فقط لتقديمها وإلا إخضاعها للمصادرة بعد إدراجها ضمن الأملاك الشاغرة<sup>(1)</sup>.

موازاة مع ذلك وتوسيعا لسياستها الاستيطانية قامت في 1836/09/27 باتخاذ إجراءات بموجبها تم توزيع الأراضي على المستوطنين الجدد القادمين من فرنسا ومختلف مناطق أوروبا، التي بلغت في مرحلتها الأولى 173 قطعة لترتفع بعد سنة إلى 249 تجزئة عقارية ذات طابع فلاحي انتزعت أغلبها من ملاكها الأصليين<sup>(2)</sup>.

بادرت السلطات الإستعمارية بتاريخ 1844/10/01 بإصدار الأمر الذي أضافى الشرعية على العقود الممنوحة للمستوطنين من قبل الإدارة الاستعمارية، مما فتح المجال أكثر لنزع الملكية وربط هذه العملية كجزء عن عدم استغلال الأراضي، كما قلل هذا الأمر من حجية العقود التي كان يحررها القضاة الشرعيون وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، إذا اشترط في بنوده أن تتم المصادقة الرسمية على هذه العقود من طرف الإدارة الاستعمارية وإلا كانت باطلة مصيرها أيلولة هذه الأملاك للدولة. كما كان لصدور المرسوم المؤرخ في 1858/10/30 أثر كبير في تفكيك أملاك الوقف، حيث سمح بموجبه لليهود بتملكها وتوارثها بعد أن أخضعها لقوانين الملكية المطبقة في فرنسا<sup>(3)</sup>.

1- نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر، ج2...، مرجع سابق، ص44.

2- د/الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي...، مرجع سابق، ص19.

3- راجع في ذلك: -نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر...، ج2، مرجع سابق، ص46.

-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص10-11.

صوب المستعمر الفرنسي فيما بعد وجهته وأطماعه على أراضي العرش التي اعترف بها في البداية كملكية مشتركة بين أفراد العرش، لكن سرعان ما عمد إلى تفكيكها عن طريق إصداره لعدة قوانين، فكان لصدور مرسوم 1863/04/22 المعروف بقانون سيناتوس كونسلت " (Senatus consulte) أثر كبير في تقسيم أراضي العرش بين أفراد القبيلة من خلال سن قواعد وأحكام سمحت بتجزئة هذه الأملاك وإزالة طابعها المعروف بها ألا وهي الملكية الجماعية لتصبح في شكل ملكيات فردية يتم إعمال كافة السلطات عليها بما فيها حق التصرف، وذلك تسهيلا لعملية التنازل عنها لصالح المعمرين خصوصا مع الأوضاع الاجتماعية التي يعيشها الأفراد آنذاك الناتجة عن سياسة التفجير، ليصدر بعدها قانون وارنيي (Warnier) المؤرخ في 1873/07/26 القاضي بإخضاع جميع المعاملات العقارية للقانون الفرنسي مهما كانت صفة أصحاب هذه الحقوق، ملغيا بذلك القوانين الإسلامية التي تحكم العقار في الجزائر<sup>(1)</sup>.

أصدرت الإدارة الاستعمارية نتيجة للتناقض الثابت في سندات الملكية الممنوحة في ظل قانون وارنيي، قانون 1897/02/16 الذي أنشأ ما يسمى نظام تصفية التملك عن طريق المباشرة في تحقيقات من طرفها، أو بطلب من الخواص، هذه العملية التي تم تعميمها إثر صدور قانون 1926/08/04 لتشمل كافة العقارات أيا كان نوعها وطبيعتها لتصبح هذه الأملاك في النهاية خاضعة للتشريع العقاري الفرنسي، حتى أن أغلب العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين والموثقين خلال هذه الفترة يتركز في تحريرها لهذا القانون<sup>(2)</sup>.

إن كل هذه الآليات والوسائل المنتهجة من طرف الإدارة الاستعمارية المادية منها والقانونية تبين أهمية العقار في كل سياسة حتى ولو كانت استعمارية، وبمنظور آخر تبين

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، ط13، الجزائر، ص191-192.

2- المرجع نفسه، ص192-193.

حجم المشاكل التي ورثتها الجزائر المستقلة عن المستعمر ونشوء فوضى عارمة في العقار تلخصها الإحصائيات التالية:

- الأراضي المفرنسة بسندات تمثل: 4.969.102 هكتار.
- الأراضي من نوع ملك بدون سندات: 4.406.356 هكتار.
- أراضي عرش بدون سندات: 2.071.582 هكتار.
- أملاك الدولة: 4.694.214 هكتار.
- أملاك البلدية: 4.117.905 هكتار، من بين هذه الأراضي هناك ما يقرب 11.447.040 هكتار تعود ملكيتها للخواص من بينها حوالي 7.000.000 هكتار دون سندات<sup>(1)</sup>.

فكان لزوما على السلطات العليا في البلاد غداة الاستقلال معالجة الفراغ التشريعي والفوضى التي خلفتها السياسة الإستعمارية في شتى المجالات، أين كان العقار من بين أولويات السلطة التي سعت إلى وضع منظومة قانونية تحكمه، من خلالها تم تجسيد اتجاهها الإيديولوجي، الذي نميزه في مرحلتين أساسيتين: المرحلة الأولى الممتدة من الاستقلال إلى الثمانينات، التي اصطبغت معظم النصوص القانونية الصادرة فيها وطغت عليها أهداف الإيديولوجية الاشتراكية والذي يركز على احتكار الدولة لجميع المجالات الاقتصادية بما فيها التحكم في العقار، حيث تم اتخاذ تدابير لتنظيم ما اعتبر منذ الاستقلال ثروة عقارية وطنية أين عمدت بموجب أول نص تشريعي في هذا المجال والمتمثل في الأمر رقم 62-02<sup>(2)</sup> بمعالجة وضعية الأملاك الشاغرة.

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 12-13.  
2-Décret N°62-02 du 22 octobre 1962, instituant des comites de gestion dans les entreprises agricoles vacantes, JORA N° :01, 1962.

كما قررت في 1962/10/23 بإبطال جميع المعاملات العقارية المبرمة في الفترة الممتدة من 1962/07/05 إلى أكتوبر 1962 وذلك بموجب المرسوم رقم 03-62<sup>(1)</sup> بالإضافة إلى سن إجراءات وتدابير أخرى أكثر صرامة وتشدد تتعلق بوضع الأملاك تحت حماية الدولة أو ما يسمى بعملية التأميم، التي تمت في ثلاث أوضاع مختلفة، أولها كان بما أعلن عنه المرسوم رقم 63-388<sup>(2)</sup> المؤرخ في 1963/10/01 الذي مس المستثمرات الفلاحية العائدة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية وثانيها تتعلق بعمليات التأميم التي تكتسي طابع عقابي تم الإعلان عنها بموجب الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27 أوت 1964.

لقد كان للثورة الزراعية كذلك دورها في إرساء النظام الاشتراكي، حيث جاء الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية<sup>(3)</sup>، تحت شعار «الأرض لمن يخدمها»، أين تم تأميم جميع الأراضي غير المستغلة والمهملة من أصحابها ليتم توزيعها على الفلاحين من أجل استغلالها في المجال الفلاحي، حيث مست هذه العملية حوالي 1.141.000 هكتار موزعة على 90.000 فلاح<sup>(4)</sup>، هذا فيما يتعلق بالعقار الفلاحي. أما بالنسبة للعقار الحضري ونتيجة لانغلاق السوق العقارية على نفسها نتيجة للنصوص القانونية الصادرة والمقيدة لحرية المعاملات فإن المشرع مرة أخرى وبموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974<sup>(5)</sup> والمراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية

1-Décret N°62-03 du 23 octobre 1962, portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiations de biens mobiliers et immobiliers, JORA N°02, 1963.

2 -Décret N°63-388 du 1<sup>er</sup> octobre 1963, Déclarant biens de l'Etat les exploitations agricoles appartenant à certaines personnes physique ou morale. JORA N°2, 1963.

3- ج.ر، عدد 15 الصادرة في 1973/02/20

4 -Ahmed BENAÏSSA ; L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (land property system in Algeria) in :

[www.fig.net/pub/morocco/proceedings/TS14/TS14\\_5\\_benaissa.pdf](http://www.fig.net/pub/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf), p04

5- ج.ر، عدد19، الصادرة في 1974/03/05.

لصالح البلديات، جعل الهيئة البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها الحضري العمراني دون سواها.

إنّ كل هذه القوانين الصادرة في هذه المرحلة جاءت خدمة للسياسة الاشتراكية والتي ساهمت إلى حد كبير في تعزيز الملكية الجماعية والوطنية، على حساب الملكية الفردية التي عرفت تهميشا وفراغا قانونيا بشأنها حتى أنّ دستور عام 1976<sup>(1)</sup> ولو أنّه اعترف ضمنا بحق الملكية العقارية الخاصة إلا أنّ مجالها محدودا جدا، وهو ما يستشف من المادة 16 منه بنصها: «الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي، أو العائلي مضمونة الملكية الخاصة استغلالية كما يعرفها القانون جزء لا يتجزأ من التنظيم الاجتماعي الجديد للملكية الخاصة سيما في الميدان الاقتصادي، ويجب أن تساهم في تنمية البلاد، وأن تكون ذات منفعة اجتماعية مضمونة في إطار القانون...».

لكن مع تغير وتطور النظام السياسي في الجزائر ابتداء من الثمانينات تبنت الجزائر سياسة عقارية مخالفة لسابقتها، التي تهدف في أساسها إلى فتح المجال أمام المبادرة الخاصة والسماح للخواص بتملك العقارات وفقا للقانون، كما سمح لهم بالاستثمار في أملاكهم الخاصة خصوصا أمام ما أعلن عنه دستور 23 فيفري 1989<sup>(2)</sup> الذي أقرّ بنظام التعددية السياسية وانفتاح الدولة الجزائرية في الميدان الاقتصادي على اقتصاد السوق القائم على حرية المعاملات وعلى قاعدة العرض والطلب وبذلك أصبح دور الدولة يتراجع حول تدخلها في النشاطات الاقتصادية.

نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة وجعلها حق دستوري مضمون قانونا وهو ما نصت عليه صراحة المادة 49 من دستور 1989 الآتي نصها: «الملكية الخاصة

1- مرسوم رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر، عدد94، الصادرة في 1976/11/24 المعدل والمتمم (ملغى).

2- الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر، عدد09، الصادرة في 1989/03/01.



مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصصها» ونفس الضمانة تم التأكيد عليها وتكريسها بموجب المادة 52 من دستور 1996<sup>(1)</sup>.

كما حظيت الملكية العقارية الخاصة بضمانات قانونية بموجب القوانين الخاصة أهمها ما نص عليه قانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup> في المادة 28 منه بقولها: «الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975»، في حين تطرقت المادة 674 من القانون المدني<sup>(3)</sup> لتعريف الملكية على أنّها: «... حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة» وذات المفهوم ضمنته المادة 27 من قانون التوجيه العقاري.

تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون بمثابة عماد تأسيسها وضمانها لتحقيق الأهداف المنتظرة منها، خصوصا أن لا أحد ينكر دورها في تشجيع وتمويل المشاريع الاقتصادية والاستثمارية منها، ناهيك عن إسهاماتها في تطوير ما يعرف بالقرض الرهني، هذا الأخير، الذي يتطلب أوعية عقارية من أجل منحها لطالبيها باعتبار أن العقار محور هذه العملية. غير أنّ تحقيق هذه الأهداف وأخرى لا يتأتى إلا بوجود أوعية عقارية ثابتة بسندات لها قوة قانونية في إثبات حق الملكية، هذه المسألة التي شكلت عقبة عويصة على السلطات خصوصا ما نتج عن مخلفات السياسية الاستعمارية، التي أثرت سلبا على النظام القانوني

1- الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في 28 نوفمبر 1996، ج.ر، عدد 76 الصادرة في 07/12/1996، معدل ومتمم.

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، الصادرة في 18/11/1990، معدل ومتمم.

3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78 الصادرة في 30/09/1975، معدل ومتمم.

الملكية العقارية بعد الاستقلال، سيما تلك العائدة للأفراد، فبادر المشرع إلى وضع آليات وقواعد محاولة منه تسوية مسألتها إشكالية إثبات الملكية العقارية الخاصة وتطهيرها.

عرفت المنظومة التشريعية في هذا المجال تنوع في طرق إثبات حق الملكية العقارية الخاصة التي ميزها اختلاف في نظامها القانوني، سيما أمام تحول الاتجاه التشريعي في المجال العقاري بخصوص نظام الشهر العقاري أثر انتهاج وتبني الجزائر لنظام الشهر العيني المؤسس على السجل العقاري، فما مدى فعالية قواعد وآليات إثبات الملكية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في تطهير واستقرار العقار الخاص بين الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وأمام تباين موقف القضاء؟

لقد تقرر العمل بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية من أجل التعامل بمرونة مع مشكلة الإثبات العقاري المخلفة عن المرحلة الاستعمارية، أين تعددت فيها طرق إثبات حق الملكية العقارية الخاصة (الفصل الأول)، في انتظار تعميم نظام الشهر العيني المعلن عنه بصفة رسمية بتاريخ 1975/11/12 بموجب الأمر رقم 74-75<sup>(1)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أين تقرر فيه أن يكون الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال أعمال المسح عبر كافة التراب الوطني (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

أدوات إثبات الملكية العقارية  
الخاصة في ظل العمل بنظام الشهر  
الشخصي

عرفت الجزائر إبان فترة الاحتلال الفرنسي ازدواجية في نظام الملكية أين كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات التي تتم لفائدة المعمرين، في المقابل تم الإبقاء على نظام يحكم الملكية والمعاملات بين المسلمين مستمد من قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية والمستند على الكتابة العرفية، لقد استمر هذا الوضع حتى بعد الاستقلال موازاة مع قرار السلطات العليا في البلاد باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية بصفة مؤقتة وانتقالية<sup>(1)</sup>.

غير أنه ونظرا للفوضى التي عرفتها المنظومة العقارية في بلادنا جعل من السلطات تسعى إلى وضع منظومة تشريعية تتماشى مع تكريس السيادة الوطنية، عن طريق خلق ميكانيزمات وآليات لبعث الاستقرار في شتى المجالات.

فحضيت المعاملات المدنية بصدور أول قانون للتوثيق بموجب الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970<sup>(2)</sup> الذي تلتته صدور عدة قوانين ومراسيم تبنت في مجملها مبدأ الرسمية، واستوجبت توثيق جميع التصرفات في شكل رسمي، بما فيها تلك المتعلقة بالعقار، هذا الأخير الذي كان محل اهتمام من أجل تسوية وضعيته خصوصا مع متطلبات عملية الشهر العقاري الذي يقتضي رسمية العقود والسندات المتضمنة معاملات وحقوق عقارية، مما أدى إلى إعمال مبدأ الشكلية الرسمية في مثل هذه العقود واعتبارها الوسيلة الوحيدة لإثبات حق الملكية العقارية، واشترطه تحت طائلة البطلان المطلق (مبحث أول).

لكن مبدأ الرسمية كذلك كان عسير التطبيق في الواقع بصرامته ولا يمكن تعميمه على طلاقته ولا يتأتى إلا بعد تسوية الأوضاع الناتجة عن مخلفات السياسة الاستعمارية ومسايرة للواقع المعيش والظروف الراهنة، حيث سعى المشرع إلى اتخاذ إجراءات لمعالجة إشكالية الأملاك العقارية غير الثابتة بسند ضمن ما يعرف بالمرحلة الانتقالية لنظام الشهر الشخصي (مبحث ثان).

1-Loi N° 62-157 du 31 Décembre 1962, tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur, JORA, N°02, 1963.

2-ج.ر، عدد107 لسنة1970. (تم إلغاء هذا الأمر إثر صدور القانون رقم 88-17 المؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن مهنة التوثيق، ج.ر، عدد28، الصادرة في 13/7/1988 الذي ألغي بدوره بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد14، الصادرة في 08/06/2006 الساري المفعول حاليا).

## المبحث الأول

### اشتراط الرسمية في إثبات الملكية العقارية الخاصة

تدخل المشرع الجزائري في مجال تنظيم الملكية العقارية الخاصة بموجب صدور القانون المنظم لمهنة التوثيق الساري المفعول في الفاتح من جانفي 1971 مشترطا الشكلية الرسمية في جميع السندات التي يكون موضوعها نقل ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية. فنصت المادة 12 منعلى أن<sup>ه</sup>: «زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى شكل رسمي، فإنّ العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق».

فكل سند يتم تحريره بعد صدور وسريان هذا القانون يجب أن يفرغ في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وذات المبدأ تم تكريسه بموجب المادة 324 مكرر<sup>(1)</sup> من القانون المدني، وبصدور قانون التوجيه العقاري تم التأكيد على مبدأ الرسمية كأساس وحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية<sup>(2)</sup> بالنص عليه صراحة في المادة 29 منه التي جاء فيها: «يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري».

<sup>1</sup>-تم استحداث هذه المادة إثر تعديل القانون المدني بموجب قانون رقم 88-14 مؤرخ في 12/07/1988 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 18 الصادرة 1988 (مما تجدر الإشارة إليه أن محتوى هذه المادة نقل حرفيا من المادة 12 من قانون التوثيق الصادر بموجب الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970).

<sup>2</sup>- وهو ما أكدت عليه عدة نصوص قانونية منها: قانون الأوقاف في المادة 41 منه التي تنص: «يجب على الواقف أن يقيد بعقودقه لدى الموثق وأن يشهره لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك، وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة للأوقاف».

يكون المشرع الجزائري بذلك قد نص صراحة على وجوب الاستظهار بسند رسمي<sup>(1)</sup> للتدليل على الملكية (مطلب أول)، الذي متى توافرت أحكامه المقررة قانوناً عدّ حجة في إثبات الحق على العقار مهما كانت طبيعته ونوعيته (مطلب ثان).

## المطلب الأول

### السند الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يعتبر السند الرسمي من أسمى أدلة الإثبات، يتم إعماله في مختلف التصرفات مدنية كانت أو تجارية إلى غيرها من المعاملات. ولقد عرفته المادة 324 من القانون المدني على أنه: «عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من نوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

إن مسألة الرسمية تختلف في تكييف المشرع لها بين اعتبارها ركن لانعقاد التصرف وبالتالي صحته، أو أداة لإثباته فقط. غير أنه ما دام أن الشكلية المشترطة في المعاملات العقارية تعتبر ركناً في صحة التصرف وانعقاده يترتب على إغفالها البطلان، فإن إثبات هذا الحق لا يكون إلا بسند رسمي، هذا الأخير الذي خصه المشرع، وإلى جانب الشروط العامة المشترطة في جميع العقود والسندات، بشروط خاصة ينفرد بها لإثبات الحق الذي تضمنه (فرع أول) مهما كانت طبيعة ونوعية

<sup>1</sup> - على عكس ما ذهب إليه المشرع الجزائري في تقييد الحق في إثبات الملكية العقارية، فإننا نجد مثلاً القانون الفرنسي -والذي استمد منه المشرع الجزائري معظم قوانينه- قد ترك الأمر في إثبات الملكية وأخضعه لمبدأ حرية الإثبات أو ما يعرف بنظام الإثبات الحر، فلا يوجد في القانون المدني الفرنسي ولا القوانين الخاصة ما يدل على وضع قواعد منفردة في هذا الشأن، وهذا ما أكدته العديد من لقرارات الصادرة عن محكمة النقض الفرنسية مفادها عدم وجود دليل متميز وخاص لإثبات الملكية العقارية، ولقد ذهبت إلى أبعد من ذلك أين قررت أن العقد أو السند الرسمي لا يعتبر دليلاً قاطعاً في الإثبات، فهو لا يعدو أن يكون سوى قرينة على الملكية يمكن دحضها بقرائن أخرى.

فلا يوجد في القانون الفرنسي مثلاً بسميه البروفيسور "كريستيان لاروميت" عقد مهياً يثبت الملكية وتكون له قوة ثبوتية مطلقة، بل وأن العقد إن وجد فهو يثبت انتقال الملكية وليس حق الملكية، فتبقى قواعد الإثبات العامة مجرد قرائن على واقعة متروكة للسلطة التقديرية للقاضي وفقاً لما نصت عليه المادة 1353 من القانون المدني الفرنسي. راجع في هذا الصدد:

Christian LARROUMET ; **Droit civil, les biens droits réels principaux**, T2, 3<sup>ème</sup> ed., Delta, Paris, 1998, pp379-385.

Philippe MAULAURIE et Laurent AYNES, **Droit civil, les biens**, juridique associées, Paris, 2003, p147.

Christophe BUFFET, Tout savoir sur la preuve de la propriété immobilière, in :

[www.bdidud.fr/about.html](http://www.bdidud.fr/about.html).

السند المفرغ فيه، هذا الأخير الذي يختلف بالنظر إلى صفة محرره (فرع ثان).

## الفرع الأول

### شروط السند الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

تضمن القانون المدني وبعض النصوص الخاصة زيادة على الشروط العامة المشترطة في جميع العقود الرسمية، شروط خاصة يستوجب توافرها في السندات المعدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة، منها ما يتعلّق بصفة كل من محرر العقد وأطرافه وهو ما يعرف بالشرط الشخصي (أولاً)، ومنها ما يجب أن يتضمنه السند من بيانات تتعلق بالعقار (ثانياً) الذي يقتضي إفراغه تبعاً للأشكال المقررة قانوناً (ثالثاً)، مراعاة للأوضاع والإجراءات القانونية المتمثلة في التسجيل والإشهار لدى المصالح المختصة بذلك (رابعاً).

#### أولاً- الشرط الشخصي

يشترط القانون في العقود عموماً والسندات المتضمنة تصرفات وحقوق عقارية صدورها من موظف له الصفة في تحريرها (1) أخذاً بعين الاعتبار صفة وأهلية أطرافه (2) وإلاّ كان التصرف معيباً وعرضة للطعن فيه بالإبطال.

#### 1- الشرط الشخصي المتعلق بمحرر السند

تشترط المادة 324 من القانون المدني لإضفاء الصبغة الرسمية على أي سند، وجوب صدوره من موظف عام أو ضابط عمومي أو من في حكمهم في حدود سلطتهم واختصاصاتهم. فيقصد بالموظف العام، الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها<sup>(1)</sup> فهو بذلك يشمل جميع موظفي الدولة بمختلف مصالحها المركزية، الخارجية ولو لائحية بجميع مصالحها الإدارية، وكذا البلدية بجميع مصالحها بما فيها المؤسسات

<sup>1</sup> -راجع: - عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، م.م، عدد 1، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2001، ص ص 35-40.  
- مصطفى لعروم، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، ج 2، م.م، عدد 7، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002، ص ص 45-46.  
- لقد عرفت المادة 04 من أمر رقم 03-06 مؤرخ في 03/07/15، 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر، عدد 46، الصادرة في 2006/07/16 الموظف العام على أنه: «...كل عون عين لوظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري...».

العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة والجماعات المحلية. فيعتبر مديري أملاك الدولة مثلا موثقي الدولة في التصرفات التي تجريها هذه الأخيرة في أموالها وأملاكها العقارية الخاصة<sup>(1)</sup>.

أما الضابط العمومي فهو الشخص الذي تفوضه الدولة جزء من سلطاتها في التصديق على المحررات وإعطائها الرسمية كالموثقين مثلا<sup>(2)</sup>، في حين يعتبر مكلف بخدمة عامة الأشخاص الذين يمارسون مهن حرة بحسب الأصل يتم تعيينهم من السلطة العمومية، يباشرون مهامهم وفقا للشروط المحددة في التنظيم الذي ينتمون إليه.

تجدر الإشارة في هذا الصدد، أن الجزائر فيما سبق عرفت نمط للتوثيق مخالف لما عليها حاليا، يباشره ما يسمى آنذاك "القضاة الشرعيون"<sup>(3)</sup>، حيث كانت العقود التي يحررونها سندات رسمية لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، وهو ما أكدت عليه العديد من القرارات الصادرة عن قمة هرم النظام القضائي الجزائري، منها القرار الصادر عن المحكمة العليا-الغرفة العقارية- بتاريخ 2004/02/25 تحت رقم 264528، أهم ما جاء فيه: لكن حيث أن عقد الملكية المؤرخ في 1942/02/24 حرره قاضي محكمة خراطة وهو موثق رسمي في ذلك الوقت.

حيث أنه من المستقر عليه قضاء أن العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل الإحتلال تعد صحيحة ورسمية، وعليه فدفع الطاعنين في غير محله يتعين معه رفض الطعن<sup>(4)</sup>.

---

1- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 107.  
2- فيعتبر الموثق أهلا لتحرير جميع العقود منها تلك التصرفات المتضمنة نقل حقوق عينية عقارية، شريطة عدم تواجده في حالة من حالات التنافي. راجع المادة 23 من قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مرجع سابق.  
3- لقد تم تجريد هؤلاء من مهامهم المتمثلة في الصلح بين أفراد العشائر والقبائل هذا من جهة، ومن جهة أخرى، تجريدهم عن مهامهم في توثيق عقود بمختلف أنواعها بما فيها تلك المتعلقة بالعقارات، وذلك بصفة تدريجية أين تم تنصيب قضاة صلح عينتهم الإدارة الاستعمارية في منطقة القبائل الكبرى ويساعدهم في ذلك قبائلي أو عربي، يتولون جميع الشؤون المدنية والتجارية والدينية... الخ، وكان ذلك بموجب مرسوم 1874/08/29 فيبعد أن تم تقليص مهام القضاة المسلمين وأصبح محصورا جدا يقتصر على توثيق العقود المتعلقة بالأحوال الشخصية والإرث والأملاك المنقولة تم القضاء نهائيا على مهامهم بصور قانون (Warnier) الذي كان ضربة قاضية لنظام القضاء الشرعي، ليحل محله دور الموثق والمحاكم الفرنسية. راجع بالتفصيل: نور الدين رجيمي، "وقفات قانونية"، م.م، عدد 04، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2001، ص ص 10-12.  
4- م.م.ع، عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، الجزائر، 2010، ص ص 220-224.



## 2- الشرط الشخصي المتعلق بالأطراف

يجب على الموظف العام أو الضابط العمومي أو من في حكمهم، عند تحريرهم للسندات الرسمية ذكر الهوية<sup>(1)</sup> الكاملة المتعلقة بالأطراف، لأن هذه المسألة تكون عليها رقابة من طرف المحافظ العقاري بمناسبة عملية إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية للإشهار الذي يتعين عليه التأكد من هوية الأطراف بدقة وفقا لما نصت عليه المواد 62 63 و65 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، تحت طائلة رفض الإيداع وبالتبعية رفض الإشهار.

تختلف البيانات المتعلقة بتحديد هوية أطراف السند الرسمي بين ما إذا كان أحد الأطراف شخص طبيعي أو معنوي، فيشترط بالنسبة للشخص الطبيعي ذكر لقبه اسمه، تاريخ ميلاده، جنسيته، موطنه ومهنته، أما إذا كان شخصا معنويا فيقتضي ذكر هويته وطبيعته بين ما إذا كان شركة، نقابة، إلى غيرها من الأشخاص الاعتبارية الأخرى، التي يتعين عليها إبرام التصرف في أملاكها عن طريق المفوض قانونا بذلك وإلا كان التصرف عرضة للطعن فيه بالإبطال، ومنه انتفاء حجية السند في الإثبات.

لا يفوتنا هنا التطرق إلى التصرفات التي تبرمها الدولة والهيئات المحلية غير المركزية عند التصرف والتنازل عن أملاكها العقارية الخاصة<sup>(3)</sup> لفائدة الخواص، فيشترط إفراغها وبعد إلغاء قرار

1- غير أنه في الكثير من الأحيان يصعب تحديد هوية شخص معين وهي الإشكالية التي يصادفها الموثقون خصوصا عندما يتلقون بطاقات الهوية هذه الأخيرة التي لا تتضمن بيانات دقيقة تحدد بشكل دقيق وقاطع صفة وهوية حاملها مما يكثر معه انتحال صفات وأسماء الأشخاص، صف إلى ذلك أن أحد الأطراف أنفسهم يمكنهم الاحتجاج والطعن بالتزوير في محرر رسمي على أساس أن بطاقة هويته قد ضاعت منه واستعملها غيره في إبرام ذلك التصرف. ويكون حصوله على التصريح بالضياح بكل سهولة مما يخلق هذه التعقيدات وطرح منقوات بشأنها أمام القضاء والطلب بإلغاء وإبطال عقد معين خصوصا تلك العقود المحررة في الفترة الاستعمارية التي كان الموثقون يكتفون بإثبات الهوية بذكر عبارة "فلان المدعو فلان"، كل هذه العراقيل والتعقيدات دفعت بالمشرع إلى اشتراط تقديم عقود الميلاد المستخرجة وفقا للسجل لعل ذلك يقلل من حدة المشاكل التي تثار في هذا المجال، أنظر في ذلك: بردان رشيد، المعاملات العقارية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي، مجلة الإتحاد، عدد 01، الإتحاد الوطني لمنظمات المحامين الجزائريين، منظمة المحامين لناحية تلمسان، 2006، ص ص 185-186.

2- ج.ر، عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

3- عدت المواد 17، 18، 19 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، الصادرة في 1990/12/02 - المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، ج.ر عدد 44، الصادرة في 2008/08/03 - الأملاك الوطنية وقسمتها إلى صنفين، المتمثلة في: الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، ولقد بينت المواد من 38 إلى 58 من نفس القانون، الأموال والعقارات التي تنطوي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

تخصيصها<sup>(1)</sup> - إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمرافق العمومية - في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، ممثلة من طرف الموظف المؤهل والمفوض لإبرام مثل هذه التصرفات. فبناط بتسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>(2)</sup>، التي تعتبر الوكيل القانوني لتسيير سنداتها العقارية الحضرية عند اللجوء إلى الموثق من أجل إفراغ وإتمام عقود التنازل أمامه في شكل رسمي لتكون نافذة ومنتجة لآثار السند الرسمي في مواجهة الكافة، وذلك باعتبار الوكالات العقارية مجرد وكالات تجارية ليس لها صلاحية تحرير العقود الناقلة للملكية<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 89 من قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، مرجع سابق، المحددة لشروط وإجراءات وكيفية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

2- راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05/11/2003 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر، عدد 68، الصادرة في 09/11/2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 يناير 1990 يتضمن شروط إنشاء وإدارة هيئات التسيير والتنظيم العقاري، ج.ر، عدد 56، الصادرة في 1990. وما ينبغي الإشارة إليه في هذا الطرح أنه وقبل صدور قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، فإن تسيير المحفظة العقارية للبلدية كان يناط بالبلديات عن طريق رئيس المندوبية التنفيذية وظل الأمر كذلك حتى بعد صدور هذا القانون بشأن الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلدية والمجزأة قبل 1990، أين كان يقتصر دور الوكالات العقارية على مجرد التسيير فقط.

لقد أكد عليه مجلس الدولة في العديد من قراراته، منه القرار الصادر عن الغرفة الثانية بتاريخ 28/05/2000 تحت رقم 193370، ومما جاء في هذا الأخير: «...أنه يستخلص من العقد الإداري للتنازل المؤرخ في 21/10/1990 أنه بموجب مداولة مؤرخة في 27/05/1985 المصادق عليها في 17/06/1985، فإن البلدية وضعت قائمة للمترشحين المقبولين للترشح لشراء أرض. حيث أنه فيما يتعلق بالوجه الذي أثاره الطاعن فيما يخص منع ممثلي الجماعات المحلية من التصرف في القطع الأرضية العارية التابعة للغير، وذلك بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، وأنه في قضية الحال باطل بما أن تحرير العقد هو الذي تم لوحدته في 21/11/1990.

وأنه عكس ذلك فإنه خلال مداولة البلدية وحتى عند قيام "ب.ع" في 1989 بالدفع، فإن البلدية كان مختصة لتحرير مثل هذه العقود وأنه بالفعل، فإن عقد البيع هو نتيجة طبيعية للإجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 18/11/1990». نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة ومحكمة العليا، ط9، دار هومه، الجزائر، 2009، ص132.

3- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2008، صص 93-94. راجع: قرار مجلس الدولة- الغرفة الرابعة- الصادر بتاريخ 06/04/2004 تحت رقم 10979، م.م.د، عدد 05، 2004، صص 217-220. قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 15/04/2003 تحت رقم 4841، م.م.د، عدد 04، 2003، صص 77-81.

## ثانيا- الشروط المتعلقة بالعقار

تختلف البيانات التي يستوجب توافرها في السندات الرسمية المعدة لإثبات الملكية العقارية بالنظر إلى موقع العقار، ما إذا كان يقع في منطقة حضرية أو ريفية، وبالنظر لطبيعته ونوعيته ما إذا كان يخضع لنظام الملكية المشتركة والشائعة، فنصت المادة 114<sup>(1)</sup> من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بالإضافة لما تضمنته المادة 324 من القانون المدني، على شروط وقواعد تعيين العقارات في المناطق الريفية غير الممسوحة.

يشترط أن يتوفر كل سند مثبت لحق ملكية عقارية كائنة في منطقة ريفية، على تعيين العقار تعيينا دقيقا من خلال ذكر نوعه، مشاعا أو مفرزا، فإذا كانت الوحدة العقارية الشائعة أرض فضاء، فإنه يمكن تحديدها بالمساحة أو نسبة معينة سواء بالنصف أو الربع أو الثمن. أما إذا كان العقار مبني فيقتضي تحديد محتوياته وعدد أجزائه والغرف المتواجدة به وملحقاته إن وجدت، ويكون للمخطط المعد من طرف الخبير والمرفق للسند ذا دلالة على تحديد العقار<sup>(2)</sup>.

غير أنه قد يحدث عدم تحديد مساحة وحدود العقارات في السندات المودعة قصد إشهارها، والمعدة في النهاية لإثبات حق الملكية العقارية، لاسيما بالنسبة للحقوق المفترزة وعدم وجود مخطط يحدد معالم الحدود، ففي هذه الحالة يمكن رفع الأمر إلى القضاء عند وجود نزاع حول الحدود تأسيسا على أحكام المادة 703 من القانون المدني والمطالبة بوضع

---

1- حيث جاء في مضمونها على أنه: «خلافًا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي:

نوع العقار - موقعه - محتوياته

فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين».

2- راجع المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية-الموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات بعد اليوم الدراسي المنعقد حول الإشهار العقاري بالجزائر العاصمة في 30 نوفمبر 1994، الذي جمع بين مسؤولي المحافظات العقارية لجهة الجزائر وموثقي الوسط-وزارة المالية، الجزائر.

وتثبيت معالم الحدود بين الأملاك المتلاصقة والمتجاورة<sup>(1)</sup>، والتي يكون الحكم الصادر في الدعوى ذا حجية في مواجهة الكافة من حيث تحديد معالم العقار وتعيينه.

كما يشترط القانون بالنسبة للسندات الرسمية التي يكون محلها عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة، وجوب تحديد رقم الحصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم العمارة، الطابق والنسبة في الأجزاء المشتركة<sup>(2)</sup> وإذا وقع التعديل في حصة ما يتعين عندها إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة<sup>(3)</sup>.

فضلا عن ذلك يشترط في السند المثبت لحق على عقار واقع في منطقة حضرية أن يتضمن اسم البلدية، الشارع، الرقم وطبيعة العقار كونه مبني أو غير مبني مع ذكر مساحته. ضف إلى ذلك وجوب ذكر أصل الملكية للعقار محل السند الرسمي، وإن أمكن ذكر الملاك المتتاليين السابقين لأنه بفضل ذلك يمكن للمحافظ العقاري البحث عن مراجع الملكية والتحقق من احترام مبدأ الشهر المسبق بالمحافظة العقارية.<sup>(4)</sup>

يترتب عن عدم ذكر البيانات المتعلقة بالعقار في السندات المثبتة للحق العيني عليها من جهة مقابلة هذه الوثائق وبصدد إيداعها للإشهار بالرفض، ومن جهة أخرى متى استظهر بها في مواجهة الغير، جاز الدفع ببطانها وعدم صحتها بالرغم من توافر تأشيرة الإشهار، والتمسك بعدم مطابقة ما ورد فيه مع الوضعية الحقيقية للعقار، وبالتالي استبعاده رغم رسميته من إثبات حق الملكية العقارية.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص175.  
راجع أيضا: المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المرجع السابق.  
2- راجع المادة 67 من مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المرجع السابق.  
3- راجع المادة 68 من المرسوم رقم 76-63، المرجع نفسه.  
راجع أيضا: المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المرجع السابق.  
4- راجع المادتين 21 و66 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم، مرجع سابق.

### ثالثا-مراعاة الأشكال والأوضاع المقررة قانونا

يشترط القانون في بعض السندات والعقود المتضمنة معاملات وتصرفات عقارية تحريرها وفقا لشكلية معينة ونماذج محددة عن طريق التنظيم. وتتعدد هذه الأشكال وبالتالي لا يمكن حصرها غير أنه يمكن الإشارة إلى البعض منها من خلال ما ورد في القانون المدني وقانون التوثيق بالإضافة إلى ما ورد في بعض النصوص الخاصة، فإذا عدنا إلى المادة 324 مكرر 3<sup>(1)</sup> من القانون المدني فإن المشرع اشترط في العقود الإحتفائية<sup>(2)</sup> (Actes solennels) مثلا تحريرها بحضور شاهدين تحت طائلة بطلانها.

كما ورد في بعض النصوص الخاصة شكليات يجب مراعاتها في تحرير بعض العقود ويجب إفراغها في نماذج محددة عن طريق التنظيم<sup>(3)</sup>، ومن بين هذه النصوص ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري<sup>(4)</sup>، بخصوص عقد البيع بناء على التصاميم، أين أستوجب القانون إفراغ هذا العقد في نموذج خاص محدد بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 يتعلق بنموذج

1- استحدثت هذه المادة إثر تعديل القانون المدني بموجب قانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 من خلال المادة 45 منه التي تنص: «يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان، العقود الإحتفائية، بحضور شاهدين».

2- لم يحدد المشرع العقود الإحتفائية لا بتسميتها ولا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها، إلا أن العمل القضائي والتوثيقي لم يختلف حول اعتبار كل من عقود الهبة، الوقف والوصية كعقود إحتفالية، نقلا عن: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، ط7، الجزائر، 2009، ص30.

3- منه ما نص عليه مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية، ج.ر، عدد 44، الصادرة في 25/05/2008، حيث جاء في المادة 21 منه: «يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر الترقيم العقاري سند ملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم». ويجب التنويه إلى أن هذا السند أستحدث بموجب قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007. يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ج.ر، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.

4- ج.ر عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993. (تجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم ألغي بموجب قانون رقم 11-04) فنصت المادة 10 من هذا القانون على أنه: «يجب أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نمودجه عن طريق التنظيم، تحت طائلة البطلان ما يأتي، زيادة على الصيغ المعتادة:

- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- وصف البيانات أو جزء البناء المبيع ومشمولات ذلك.
- أجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام الأجال.
- السعر التقديري وكيفية مراجعته إن اقتضى الأمر.
- شروط الدفع وكيفية.
- طبيعة الضمانات القانونية وضمانات حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة».

عقد البيع بناء على التصاميم في مجال الترقية العقارية<sup>(1)</sup> حيث تنص المادة الأولى منه: «عملا بأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المذكور أعلاه تتم عمليات البيع بناء على التصاميم بعقد رسمي وفق النموذج المتعلق بهذا المرسوم».

#### رابعاً- التسجيل والإشهار العقاري للسند الرسمي لدى المصالح المختصة

لا يكفي إفراغ السند المثبت للملكية العقارية الخاصة في شكل رسمي للتمسك بحق الملكية على أساسه، إنما يتشترط القانون على محرري هذه السندات تسجيلها<sup>(1)</sup> وإخضاعها للإشهار العقاري لدى المصالح المختصة<sup>(2)</sup>.

#### 1- التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع:

اشترط المشرع إلى جانب ركن الرسمية في العقود المتضمنة حقوق ومعاملات عقارية تسجيل هذه السندات لدى مصلحة التسجيل والطابع، لما لذلك من أهمية على الصعيدين الجبائي والقانوني، فمن الناحية الجبائية، فإن الضريبة العقارية أصبحت موردا هاما للدولة يسمح بتغطية النفقات العامة لها فهي بذلك تحقق أهداف سياسية، اقتصادية واجتماعية، فمن الناحية الاقتصادية تساهم في تحقيق التنمية، خصوصا إذا كانت الدولة تعاني من نقص مصادر رأس المال، الذي يعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها. تكتسي عملية تسجيل العقارات أهمية بالغة من الناحية القانونية كونها تعتبر مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، إذ تعتبر وسيط بين عملية التوثيق والشهر<sup>(2)</sup> فهي بذلك إجراء إلزامي يستوجب القيام به تطبيقا لنص المادة 58 من قانون التسجيل<sup>(3)</sup> التي تنص: «يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها».

1- ج.ر عدد13، الصادرة في 1994/03/09.

2- أسيا دوة، د/خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هوم، ط2، الجزائر، 2009، صص 28-31.

3- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 1676/12/09 يتضمن قانون التسجيل، ج.ر، عدد 81، صادرة في 1977/12/18 معدل ومتمم.

ما يمكن قوله بصدد التسجيل، فإن أثره القانوني يقتصر على إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وفقا لما نصت عليه المادة 328 مكرر 01 من القانون المدني بالنسبة للعقود العرفية- التي سنتناولها بالدراسة في المطالب الأول من المبحث الثاني من هذا الفصل- فهذه العملية لا تضي الحجية ولا الصبغة الرسمية للعقود<sup>(1)</sup>. غيرنأها تعتبر رخصة لقبول المحافظ العقاري إشهار السند، وإلا رفضه في حالة انعدام ما يثبت ذلك.

باعتبار إجراء التسجيل من بين الشروط الشكلية والبيانات التي يستوجب توافرها في المحررات الخاضعة للإشهار، فإن من صلاحيات المحافظ العقاري عند إيداع الوثائق للإشهار من طرف المفوضين بذلك، مراقبة مدى توافر تأشيرة ودمغة التسجيل، وفي حالة عدم القيام بذلك يترتب عليه رفض الإيداع ومنه رفض الإشهار.

## 2- الإشهار العقاري للسند المثبت للملكية العقارية الخاصة

اشترط المشرع إشهار<sup>(2)</sup> السندات المثبتة و المتضمنة حقوق عقارية لدى مصلحة الشهر العقاري تحت طائلة بطلانها، وعدم نفاذها وإن لم نقل عدم وجودها أصلا، ويظهر ذلك من خلال ما ورد في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وبالتحديد المادة 793 منه، التي نصت على أنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير

1- وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2001/09/27 تحت رقم 420.200.م.إ.ق.غ.ع، ج1، المحكمة العليا، 2004، ص ص 288-293.

- راجع في هذا الصدد: عمر زيتوني، تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، مجلة المحاماة، عدد 04، منظمة المحامين لناحية تيزي وزو، 2006، ص 46.

2 يعرّف الأستاذ جمال بوشنافة الشهر العقاري بأنه: «مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة في سجلات معدة لإطلاع الكافة». نقلا عن: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 5-6.



مصلحة شهر العقار» هذا الإجراء الذي تمّ التأكيد عليه بموجب نصوص خاصة المنظمة للملكية العقارية في بلادنا وبالأخص قوانين الشهر العقاري.

يشترط لقبول شهر أي تصرف مراعاة قاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر الإضافي للشهر، باعتباره ضماناً على تسلسل انتقال الحقوق العقارية، فهي تسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادر ها، وتضمن استقرارها بما يحقق الائتمان العقاري هذا من جهة، ومن جهة ثانية يحمي صاحب الحق الجديد من أي تهديد أو مزاحمة من طرف الغير<sup>(1)</sup>، فهي تمنع من وجود سلسلة موازية لها مخالفة لقواعد الإشهار العقاري السابق<sup>(2)</sup>.

فلا يمكن للمحافظ العقاري القيام بشهر أي محرر أو سند ناقل للملكية العقارية ما لم يكن له أصل ثابت<sup>(3)</sup> في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، ليسمح ذلك بانتقال الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها.

غير أنّه وكما يقال لكل أصل استثناء، فإن قاعدة الشهر المسبق لا يمكن تطبيقها على طلائتها وذلك لظروف وأوضاع اعاها المشرع محاولة منه لتسويتها، لحين تعميم نظام الشهر العيني، هذه الحالات تضمنتها المادة 89 من مرسوم رقم 63-76 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 13/09/1980<sup>(4)</sup>، والمعدلة بدورها كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123<sup>(5)</sup> والتي جاء فيها: «لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأول بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من المرسوم 63/76.

1 - Marie Noëlle Jobard Bachelier & Vincent Bremond ; **Droit Civil, sûretés , publicité foncière**, 16<sup>eme</sup> éd. Dalloz , Paris, 2009, p214.

2- د/خالد رمول، قاعدة الأثر النسبي، الشهر المسبق، م.م، عدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2002، ص23.

3- وهو ما نصت عليه صراحة المادة 88 من مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، حيث جاء فيها على أنه: لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير....».

4- ج ر، عدد 38 الصادرة في 16/09/1980.

5- ج ر، عدد 34 الصادرة في 23/05/1993.



- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971». وبهذا يكون المشرع قد استثنى صراحة بعض الحالات<sup>(1)</sup> من قاعدة الشهر المسبق.

للمحافظ العقاري كافة الصلاحيات في تفحص العقود والسندات والبحث على مدى توافرها على الشروط المقررة قانونا، فإذا ثبت له صحتها قبل إيداعها<sup>(2)</sup> ومنه تنفيذ إجراء إشهارها أو رفضه لذلك في الحالة العكسية على أن قراراته تبقى قابلة للطعن فيها قضائيا. يترتب على قيد التصرفات المتعلقة بحقوق عينية عقارية، بما فيها المثبتة والمنشئة لها أن تكون لها حجية على الكافة، سواء بالنسبة إلى المتعاقدين أو في مواجهة الغير فبمفهوم

<sup>1</sup> - كما ورد هذا الاستثناء كذلك بموجب نصوص خاصة منها ما نص عليه المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 25 الصادرة في 1983/05/24، وذلك من خلال ما جاء في المواد من 03 إلى 09 من هذا المرسوم (ألغي هذا المرسوم بموجب قانون 07-02 مؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق). كما نصت عليه كذلك المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر عدد 26، الصادرة في 2008/5/25.

ضف إلى ذلك ما استثناءه قانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 يتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي، ج.ر، عدد 34 الصادرة في 1983/08/16 (ملغى). راجع في ذلك كريمة بلقاضي، *الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية*، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص ص 120-123.

<sup>2</sup> - لقد ألزمت المادة 90 من المرسوم رقم 76-63، الموثقين والموظفين العموميين إيداع العقود لدى المحافظة العقارية في الأجل المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم وهي محددة بشهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد تحت طائلة رفض الإيداع، ومساءلتهم عن ذلك (تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، ج.ر، عدد 98 الصادرة في 1998/12/31). إن إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وبالتحديد في سجل الإيداع والمحاسبة لا يعني بأنها واثق مشهورة، وإنما عملية الإشهار تأتي كمرحلة لاحقة لإجراء الإيداع فقد يقبل المحافظ العقاري عملية الإيداع إذا تبين له من ظاهر السند المودع أنه صحيحا ويحتوي على جميع البيانات إلا أنه وإذا ما تفحصه بعد إيداعه وتبين له عيب من العيوب فيه له رفض استكمال إجراءات الإشهار وتجميد التصرف إذا اكتشف أن أحد أطراف العقد ارتكب خطأ طبقا للمادة 109 من مرسوم 76-63. راجع في هذا الخصوص كل من:

- مجيد خلفوني، *نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري*، مرجع سابق، ص 125. - عمر بوحلاسة، *تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار*، م م، عدد 10، الجزائر، 2001، ص 34 و 35. وهو ما اشترطه كذلك قانون الشهر العقاري الفرنسي الصادر بموجب الأمر المؤرخ في 4 جانفي 1955 من خلال المواد 32 و 33 منه، أين ألزم كافة الموظفين والضباط العموميين بما فيهم الموثقين والمحضرين القضائيين والهيئات الإدارية وحتى المحامين من إيداع العقود والوثائق التي يحررونها لغرض إشهارها تحت مسؤوليتهم في المواد المحددة قانونا، هذه الأخيرة التي تختلف من تصرف لآخر فالنسبة للشهادة التوثيقية مثلا يجب إيداعها خلال مدة 04 أشهر من تاريخ تلقي طلب تحريرها من الورثة، أما الأحكام القضائية في غضون 03 أشهر من اليوم الذي أصبح فيه نهائيا، أما العقود الأخرى فحددت المدة بـ 03 أشهر من تاريخ تحريرها. راجع في هذا الشأن:

- Marie Noëlle Jobard et Vincent Bremond, *Droit civil, suretés ...*, Op.cit, p 208.

وكما يقول الأستاذ القاضي لحسين بن شيخ آث ملويا بشأن إلزامية إشهار العقود المتضمنة معاملات عقارية أن هذه الإلزامية تمتد في التطبيق حتى على الإدارة، فيقول في تعليقه على القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة بتاريخ 2000/01/31 فهرس 31(غ.م) «إن القضاء بإلزام البلدية بإشهار العقد هو أمر موجه إلى الإدارة، لكن ذلك الأمر ليس من خلق القاضي الإداري، بل هو من خلق المشرع، فقضاء مجلس الدولة ما هو إلا تجسيد لذلك الأمر». راجع لحسين بن شيخ آث ملويا، *المنتقى في قضاء مجلس الدولة*، ج 02، دار هوم، ط 3، الجزائر، 2008، ص ص 187 و 190.

المخالفة لا يكون للعقود المتضمنة تصرفات عقارية أو حقوق عقارية الغير مشهورة أي حجية، حتى فيما بين المتعاقدين وان لم نقل عدم وجودها أصلاً<sup>(1)</sup> وهو ما نستشفه من المواد 793 من القانون المدني والمادتين 15 و16<sup>(2)</sup> من الأمر 74/75، حيث تنص المادة 15: «إن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية» .

يستخلص من هذه المواد أن للشهر أثرين رئيسيين هما: نفاذ التصرف والحق محل الشهر في مواجهة الغير به من جهة، ونفاذه بين أطرافه من جهة ثانية، فعملية نفاذ التصرفات القانونية في المجال العقاري عن طريق الشهر يعد هجر عن القواعد المألوفة في نفاذ التصرفات بصفة عامة، لأنّ أثر التصرف القانوني هنا معلق على إجراءات الشهر، سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير<sup>(3)</sup>، وهذا ما يعد ضماناً على استقرار الملكية العقارية وبعث الثقة لدى التعامل فيها وحمايتها.

إذا تعامل مالك العقار في حقه ولجأ إلى ترتيب عدة بيوع عليه بصفة متتالية، فإنّه وإعمالاً بمبدأ إلزامية الشهر المنشئ للحق العقاري لا تنتقل الملكية ولا يكون لها أثر، إلا بالنسبة للشخص الذي بادر إلى تسجيل وإشهار عقده، حتى ولو كان تاريخ إبرام العقد المشهر جاء لاحقاً عن تاريخ إبرام العقد مع المشتري الأول، فما على المشتري الآخر إلا

<sup>1</sup> - غير أن هذه الآثار ليست نفسها في قوانين الشهر العقاري لأنظمة الدول فمثلاً بالنسبة للقانون الفرنسي الذي يعتبر فيه الشهر اختيارياً يكون التصرف المتضمن نقل ملكية عقار أو أي حق عيني عقاري صحيحاً ومنتجاً لآثاره بين أطرافه بمجرد توافق إرادتي البائع والمشتري دون إخضاعه لعملية الشهر الذي يشترط فقط للاحتجاج بالعقد ضد الغير وفي مواجهتهم، فهو لا يعدو - أي الشهر - أن يكون إلا عملية شكلية بالنسبة للعقود الناقلة للملكية العقارية، راجع في هذا الشأن.

-Jean Louis Bergel, Marc Bruschi & Sylvie Cimamouti ; **Traité de droit civil, les biens**, Delta, Paris, 2000, p 232 et 233.

<sup>2</sup> - حيث تنص المادة 16: «إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لهما أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية» .

<sup>3</sup> -د/ علي فيلاي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س، ج42، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص120.

الرجوع على البائع من أجل استرداد الثمن ومبلغ التعويض عن الأضرار اللاحقة به وليس له الاحتجاج بسوء نية المشتري الذي سبق في شهر التصرف<sup>(1)</sup>.

فلا يمكن الاحتجاج بأي سند واعتباره أداة لإثبات حق الملكية وغيرها من الحقوق العينية إلا إذا روعيت فيه قواعد الشهر العقاري، وهو ما أكدت عليه عدة قرارات صادرة عن هرم النظام القضائي سواء ما صدر عن قضاء مجلس الدولة، أو ما صدر عن المحكمة العليا حيث جاء في أحد القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بتاريخ 1997/07/25 تحت رقم 699 99. «...ولما كان الثابت في قضية الحال أن المستأنفان لم يبادرا إلى تسجيل وإشهار الحكم القضائي المؤرخ في 1978/05/28 الذي ثبت البيع المبرم بموجب عقد عرفي في 1973 المنصب على القطعة الأرضية المعروفة باسم " بورفرف" البالغ مساحتها 5 هـ 56 آر 72 س المملوكة أساسا لفريق صخري بموجب مداولة بتاريخ 1977/04/30 فإن العقد المذكور إختل فيه هذا الشرط مما يفقده الحجية اتجاه الغير وهي، بلدية العلمة، مما يتعين تأييد القرار المستأنف الذي قضى برفض دعوى المدعين»<sup>(2)</sup>.

تم تكريس نفس المبدأ وتبنيه من طرف القضاء الإداري حيث أكد مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/07/01 تحت رقم 2307 على أن نقل الملكية العقارية لا تتم إلا بإتباع القوانين التي تدير الشهر العقاري لاسيما المواد 165 و 793 من القانون المدني والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 وأهم ما جاء في حيثيات هذا القرار: «...حيث أنه

1- نسيمة موسي، حجية العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 1999، ص 27.

2- م.ق عدد 02، 1994، ص 211.

-كما أكدت على ذلك المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 1999/01/27 تحت رقم 185004 (غ. م) وأهم ما جاء فيه: «...وحيث أنه من الثابت قضاء كذلك أن تقدير الأدلة والترجيح بينها هو من المسائل الموضوعية التي تخضع لرقابة قضاة الموضوع ولا معقب عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا طالما أقاموا قضائهم على أسباب سليمة تكفي لحمل ما قضى به.

وحيث أنه لما كان ذلك، وكان البين من القرار المنتقد أنه قد عول فيما ذهب إليه على إن الوثائق المقدمة من قبل المستأنف عليه (الطاعن) فهي وثائق إدارية غير مؤهلة لمنافسة الوثائق الرسمية ويعني ذلك قرار الاستفادة المؤرخ في 1994/08/22 المقدمين من قبل المستأنف عليه غير مشهرين وهو ما تؤكدته مراسلة المحافظ العقاري المؤرخة في 1995/10/10 التي يستشف منها أن العقد الإداري المحتج به من قبل المستأنف عليه رفض إشهاره بسبب أن نفس القطعة تم بيعها للمستأنف (المطعون ضده) بموجب عقد إداري تم إشهاره رسميا وهو ما لا يتوفر في عقد المستأنف، وهذا الرد كاف لسلامة ما قضا به المجلس خصوصا وأن له أصله الثابت بأوراق ومستندات الدعوى ويفيد بوضوح مناقشة ودراسة جميع الوثائق المقدمة من الطاعن مما يضحى معه هذا الفرع غير مؤسس...»، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط9، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 190-191.

طبقاً للمادة 793 ق.م والمادتين 15 و16 من الأمر 74-75 الصادر في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري.

حيث أنه ومادامت هذه الإجراءات لم تتبع في عقد التنازل الذي يتمسك به المستأنف فإنه لا يمكن له الاحتجاج به باعتبار ملكية القطعة الأرضية لازالت للبلدية التي تستطيع أن تتصرف فيها. حيث أنه لهذه الأسباب ودون حاجة إلى تفحص أوجه عريضة الاستئناف فإنه يتعين تأييد القرار المعاد<sup>(1)</sup>.

فيكون الشهر العقاري بذلك ذا أثر منشئ ومطهر لحق الملكية العقارية كمبدأ عام بدليل تعلق قواعده بالنظام العام لا يجوز مخالفتها، حتى أن المحكمة العليا ذهبت إلى أبعد من ذلك، أين اعتبرت أن شرعية العقود التوثيقية لا تسري إلا من يوم إتمام عملية إشهارها في المحافظة العقارية<sup>(2)</sup>، ضف إلى ذلك فإن العبرة في نقل الملكية العقارية يكون بتاريخ الشهر وليس تاريخ تحرير العقد.<sup>(3)</sup>

## الفرع الثاني

### أهم السندات الرسمية المثبتة الملكية العقارية الخاصة

لا يصلح لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا المحررات التي استوفت كافة الشروط المقررة قانوناً، منها مراعاة صفة محررها، والتي على أساسها يتم تحديد طبيعة ونوعية السند الرسمي المثبت لحق الملكية، الذي يكون إما توثيقياً (أولاً) أو إدارياً إذا صدر من موظف عام تابع لإحدى الإدارات العامة، سواء المركزية أو غير المركزية (ثانياً)، كما قد يرد في شكل سند قضائي صادر عن هيئة قضائية إثر نزاع عرض عليها للفصل فيه (ثالثاً).

1- نقلاً عن: م.م.د. عدد4، 2003، ص ص 119-122.

2- قرار المحكمة العليا الصادر في 28/10/1998 تحت رقم 182-360، م.ق. عدد01، 1999، ص ص 81-84.

3- الأمر الذي أكدت عليه المحكمة العليا - الغرفة العقارية، القسم الثالث- في القرار الصادر عنها بتاريخ 19/03/2003 تحت رقم 243402، م.ق.، عدد 02، 2003، ص ص 231-234.

## أولاً-السندات التوثيقية

يختص الموثق بتحرير معظم التصرفات المتعلقة بالعقارات أو حقوق عينية عقارية ووفقاً لذلك تتعدد السندات الصادرة عنه بالنظر إلى طبيعة التصرف، فقد تكون هذه السندات مكرسة لاتفاق وتوافق إرادات مختلفة، كعقد البيع، عقد المبادلة... الخ، أو في شكل تصرفات صادرة عن إرادة منفردة كالوصية مثلاً، أو تكون سندات كاشفة عن الملكية كالشهادة التوثيقية.

نقصر دراستنا في هذا المقام بالتعرض لأهم السندات التوثيقية التي أثارت جدلاً خصوصاً أمام تناقض النصوص القانونية المنضمة لها مقارنة بالقواعد العامة، مما أدى بالقضاء أن يشهد تباين في وجهات النظر بين مختلف جهاته، ويتعلق الأمر بالشهادة التوثيقية (1) والوصية (2).

### 1- الشهادة التوثيقية

يختلف انتقال الملكية العقارية من حالة لأخرى، فإذا كانت هذه العملية ناتجة عن واقعة مادية والمتمثلة في الوفاة، فإنه حسب المادة 2/15 أمر رقم 75-74، تنتقل الملكية إلى الورثة من يوم وفاة المورث، منعا من بقاء العقارات المخلفة دون مالك طوال الفترة التي تسبق شهر حق الإرث<sup>(1)</sup>.

تصنف شهادة شهر حق الإرث<sup>(2)</sup>، أو كما يطلق عليها في التشريع الجزائري الشهادة التوثيقية، ضمن العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على تلقي تصريحات الورثة أو من

---

1- هو ما ذهب إليه محكمة النقض المصرية بالقول أن: «ملول الفقرتين 1 و 2 من المادة 13 من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 ليس تقييد الورثة في انتقال الحقوق العينية العقارية إليهم، فهذه الأخيرة تؤول إليهم منذ وقت وفاة المورث، وهذا منعا من بقاء التاركة دون وارث طوال المدة التي تفصل بين موت المورث، وإعداد الشهادة التوثيقية إنما يترتب عن عدم تحريرها منع الوارث من شهر أي تصرف يصدر منه في أي عقار من عقارات التركة»، نص مدني مصري 1966/11/01، نقلا عن د/محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية، مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض، منشأة المعارف، ط3 للقاها 01، 1999، ص74.

2- مثلما يصطاح تسميتها في ضوء التشريعات المقارنة، كالتشريع اللبناني والمصري، فيعرف الدكتور محمد المنجي الشهادة التوثيقية بأنها: شهادة بشهر حق الإرث عن طريق تسجيل شهادات الوراثة الشرعية والأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية غنوية، بدون رسم وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق". نقلا عن: د/محمد المنجي، المرجع نفسه، ص74.

أحدهم-إذا تم توكيله من طرف باقي الورثة مباشرة إجراءات الحصول على هذه الشهادة-وتحرير عقد يتضمن الإشارة إلى الهوية الكاملة لاسم الوارث ذكر الحالة المدنية للمتوفي، جميع أسماء الورثة الشرعيين له المثبتة في الفريضة المستخرجة بعد وفاة المورث<sup>(1)</sup>.

كما يشترط في هذه الوثيقة تحديد الحقوق العينية العقارية التي اشتمل عليها وعاء التركة وجردها، وإرفاقها بعقود وسندات ملكية المورث من أجل مراقبتها من طرف المحافظ العقاري، حول مدى احترام قاعدة الشهر المسبق فيها، ووجود أصل ثابت لها بالمحافظة العقارية للتمسك بها كوسيلة لإثبات حق الملكية العقارية في مواجهة الغير من جهة، ولمكنة التصرف في الحقوق الموروثة من جهة أخرى<sup>(2)</sup>.

بمفهوم المخالفة، فإن الشهادة التوثيقية لا تشترط للتمسك بالملكية في مواجهة الشركاء في الشيوخ أيا كانت الدعوى القائمة بينهم حول العقارات الموروثة، فهي تؤكد فعلا انتقال الملكية وتحدد الأموال العقارية التي سيتم قسمتها حسب الحصص المذكورة في الفريضة فتعتبر الأداة التي بمقتضاها يتم شهر حق الإرث، ولإعلام الغير ومواجهتهم بها ليس إلا وهو الأمر الذي حسمته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2008/09/10 تحت رقم

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 209-210.

2- يذهب الأستاذ مجيد خلفوني في هذا الصدد إلى القول بعدم الاعتداد بالشهادة التوثيقية لوحدها- عند تقديمها أمام القضاء- كآلية لإثبات الملكية العقارية وانتقالها من المورث إلى الورثة في حالة وجود نزاع مع الغير، بل يجب على الجهات القضائية التأكد من مدى إرفاق هذه الوثيقة بالسندات المثبتة لملكية المورث حال حياته نظرا لأن الواقع العملي قد أثبت أن الكثير من الشهادات الموثقة حررت من طرف الموثقين بناء على تصريحات أحد الورثة أو بعضهم دون اشتراط تقديم سند رسمي يثبت ملكية الهالك لهذه العقارات مثلما يقتضيه القانون. راجع: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 115-116.

إن هذا الرأي جاء متأثرا بالقرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة بتاريخ 1999/01/11 تحت رقم 146142 الذي خلص إلى ما يلي: «...حيث من الثابت أنه لا يمكن شراء أو نقل حقوق الملكية بمجرد التصريح حتى ولو كان ذلك أمام الموثق، وأنه يجب إثبات الملكية بموجب سند صحيح يكرس نقل ملكية العقار، وأنه في قضية الحال لا يمكن أن يأخذ التصريح التوثيقي ولا المستخرج من المحافظة العقارية الذي ما هو إلا شهر شهادة الموثق، مرتبة عقد الملكية...». نقلا عن: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 214-215.

إن وجهة الرأي هذه سديدة إلى حد ما، لكن لا يجب أن ننسى ونتجاهل أن هناك نسبة كبيرة من الجزائريين لا يحوزون على سندات ملكية خصوصا وأن هناك عقارات كثيرة توارثها الأفراد أب عن جد، مما يجعل من إمكانية إثبات الحقوق الميراثية جائز بالطرق الأخرى المقررة قانونا- دون اللجوء إلى إعداد شهادة موثقة-كإجراء التحقيق حول هذه المسألة بالبحث عن مدى حيازة الهالك لهذه الأملاك حال حياته.

463305 أهم ما جاء فيه: «...حيث وما دام الأمر يتعلق بعدم التوضيح للحيازة بين مالكين على الشيوع، فإن الصفة والمصلحة متوفرة عند الطرفين لثبوت العلاقة المباشرة الواقعية بين الأرض موضوع النزاع وكل واحد من الطرفين...، فإذا ما ثبت أن الطرفين حقيقة شريكين، فإن الشهادة التوثيقية لا تشترط، لأن إثبات نقل الملكية من الهالك إلى الوارث يطلب في مواجهة الغير الأجنبي عن الميراث فقط. حيث كان على قضاة الموضوع التأكد من مدى ثبوت الحقوق التي ادعى بها الطرفين والفصل في الدعوى طبقاً للقواعد الخاصة بالملكية الشائعة إلى تصريح بعدم قبول الدعوى شكلاً مما يجعلهم قد أخطئوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض»<sup>(1)</sup>.

## 2- الوصية

تعتبر الوصية تصرف قانوني صادر عن إرادة مفردة، يهدف إلى تملك شخص معين يدعى الموصى له، لمال معين منقولاً كان أو عقار بعد وفاة الموصي. إذا عرجنا إلى البحث على النظام القانوني الذي تخضع له الوصية الواردة على العقار، باعتبارها من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، فإن المشرع الجزائري لم يخضعها للأحكام والقواعد المنظمة للتصرفات الواردة على العقار بل أفرد لها نصوص خاصة ضمن قانون الأسرة<sup>(2)</sup> من خلال المواد 184 إلى 201، حيث جاء في المادة 191

1- م.م.ع، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، ج3، المحكمة العليا، 2010، ص ص195-198. راجع أيضاً في التعليق على هذا القرار:

-Ghenima Lahlou; *Preuve de la qualité d'héritier. Rôle de l'attestation notariée établie après le décès*, commentaire de l'arrêt N°394379, R.C.S. N° spéciale, jurisprudence de la chambre foncière, T03, 2010, p209-210.

2- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة، ج.ر، عدد24، الصادرة في 12/06/1984، معدل ومتمم بموجب أمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فبراير 1984، ج.ر، عدد15، الصادرة في 27/02/2005.

لقد كانت الوصية قبل صدور هذا القانون تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية المبنية على طابع الرضائية في التصرفات المختلفة، إذ يكفي صدور رضا صريح من الموصي قصد تملك شخص ما بعد الوفاة للمال الموصى به، فلم تكن الكتابة ركن لصحة التصرفي العقار، بل كانت من بين طرق إثباتها، بالإضافة إلى الطرق الأخرى المعروفة كشهادة الشهود وغيرها من القرائن المختلفة. ضف إلى ذلك، فإنه وبالرغم من صدور قانون التوثيق عام 1970 واشتراطه الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان بالنسبة لكافة المعاملات والتصرفات المتعلقة بالعقار، إلا أن الوصية الواردة على العقار ظلت تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية إلى غاية صدور قانون الأسرة. راجع في هذا الخصوص: سناء شيخ، إثبات التصرفات العقارية الصادرة عن إرادة منفردة "الوصية والوقف"، م.م.ع، عدد01، 2009، ص ص92-96.



على أن إثبات الوصية الواردة على العقارات، تتم أصلا باستظهار سند رسمي توثيقي واستثناء يمكن إثباتها بموجب حكم قضائي، بعد إجراء تحقيق بسماع الشهود<sup>(1)</sup>.

فضلا عن ذلك، فإن المشرع قد اعتبر من خلال المادة 191 المذكورة أعلاه أن شرط الرسمية للإثبات فقط وليس للانعقاد، بدليل أنه لم يرد أي نص قانوني يقضي صراحة بإخضاع الوصية للإشهار لدى المحافظة العقارية، التي يكون فيها هذا الأخير الوسيلة الوحيدة لنقل الملكية العقارية إعمالا بأحكام المادة 793 من القانون المدني والمادة 29 قانون التوجيه العقاري والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75.

لكن بقاء الأمر على هذا الحال سيؤدي إلى خلق تناقض بين النصوص القانونية، ففي حين نص القانون صراحة وإلى جانب اشتراطه الكتابة الرسمية على وجوب إشهار كل تصرف يتعلق بعقار أو أي حق عيني عقاري آخر، واعتبار هذه الأحكام من النظام العام يترتب على مخالفتها البطلان، فإن المشرع من جهة أخرى جعل حق الملكية المكتسب عن طريق الوصية غير خاضع للأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والعقار ككل، مما يستدعي إعادة النظر فيه والنص صراحة على وجوب إخضاعها لنفس الأحكام المنضمة للتصرفات العقارية دون استثناء، من أجل بعث الاستقرار في المعاملات للعقارية ودعم<sup>1</sup> للانتماء العقاري، ومنه تطهير الوضعية العقارية الراهنة، التي لا تزال نسبة كبيرة من الأراضي لا يحوز أصحابها على سندات مثبتة لها<sup>(2)</sup>.

ينبغي التنويه في هذا الطرح، أنه لا تعتبر جميع العقود المحررة من طرف الموثق بمثابة عقود رسمية مثبتة لحق الملكية العقارية، مثالها تلك العقود التي يقتصر فيها الموثق

1- راجع: عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 59-60.

2- راجع في ذلك كل من: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 147 - 148.

- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 30.

- سناء شيخ، إثبات التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 97.



على تلقي تصريحات الأطراف والشهود فقط، أو ما يعرف عقد الليف والذي حسمت المحكمة العليا موقفها بشأنه، أين عاملته معاملة العقد العرفي رغم تدخل الموثق بصفته ضابط عمومي في تحريره، لكونه لا ينقل الملكية<sup>(1)</sup>.

### ثانيا-السندات الإدارية

تملك الدولة بهيئاتها المركزية واللامركزية مثل الأفراد، رصيذا عقاريا حولها القانون التصرف فيه فقا لشروط واجراءات محددة قانونا، مبينا طرق تملكها من طرف الخواص، التي نلخصها من خلال استقراء النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال ضمن أربع طرق والمتمثلة في: الاستصلاح(1)، الاستثمار والامتياز(2)، المبادلة مع الخواص(3) أو عن طريق البيع(4)، فمثل هذه العمليات تنتهي في الأخير بتسليم سند لمن انتقلت إليه الملكية في شكل "سند إداري" يكون متوفرا على جميع الشروط المعمول بها في نقل الملكية ليعتد به كآلية لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة وذا حجية في مواجهة الكافة.

### 1- عقود الاستصلاح

تطبيقا للبرامج التنموية المعلن عنها من طرف الدولة للنهوض بالاقتصاد الوطني وتطويرها لاسيما إنعاش المجال الفلاحي من جهة، ومن أجل خلق ما يسمى بسياسة التوازن الجهوي بين الشمال والجنوب من جهة أخرى، قررت الإرادة التشريعية توفير أرضية من خلالها يتم السماح للخواص بتجسيد مشاريعهم الفلاحية، فعمدت بموجب قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>(2)</sup>

---

1-قرار رقم 113840 مؤرخ في 07/02/1994 الذي جاء فيه: «حيث أن العقد المؤرخ في 13/10/1985 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد اتفاق الأطراف فقط ولم يتم تسجيله وشهره وليس له رقما تسلسليا ولا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد ليف يعتبر بمثابة عقد عرفي» م.ق، عدد02، 1994، ص ص158-161.

راجع أيضا: القرار رقم 68467 مؤرخ في 21/10/1990، م.ق، عدد01، المحكمة العليا، 1992، ص ص84-87.

2-ج.ر، عدد34، الصادرة في 16/08/1983.

بمنح وتخصيص<sup>(1)</sup> جزء من أملاكها العقارية الخاصة الكائنة في المناطق الصحراوية والجبليّة<sup>(2)</sup>، من أجل استصلاحها واستغلالها في المجال الفلاحي.

حدد المشرع لهذه العملية شروط بتحققها يسمح للأفراد باكتساب الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في المناطق الصحراوية المنطوية على مميزات مماثلة، الذي جاء كذلك تزامنا مع برنامج إحياء الأراضي البور والصحراوية أو كما يعرف في الشريعة الإسلامية بـ"إحياء الأرض الموات"<sup>(3)</sup>.

يجوز بمقتضى القانون رقم 83-18، لكل شخص يتمتع بالجنسية الجزائرية طبيعيا كان أو معنويا أن يترشح لتملك الأراضي الوطنية الخاصة الغير مخصصة. تتم مباشرة عملية إعداد والحصول على سند ملكية عن طريق الاستصلاح وفقا للإجراءات المحددة بمقتضى المرسوم التطبيقي رقم 83-724، بتقديم طلب مرفق بملف كامل إلى الجهات المعنية الممثلة في رئيس الدائرة الواقع في دائرة اختصاصه الإقليمي العقار المراد

1- يجب التمييز هنا بين السند الممنوح بصفة نهائية للمستفيد من عملية الاستصلاح بعد إلغاء الشرط الفاسخ وخضوعه للإشهار والتسجيل، وبين قرار التخصيص الغير متوع بإجراءات نقل الملكية، فلا يرقى هذا الأخير إلى مصاف العقد الرسمي ولا يمكن الاحتجاج به للتدليل على حق الملكية العقارية، وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2004/01/21 تحت رقم 258472 وأهم ما جاء فيه: «لكن حيث بالرجوع إلى القرار المنتقد يتبين أن قضاة الموضوع إستندوا في قضائهم إلى تأييد الحكم المستأنف الرامي إلى رفض الدعوى كون العقد الذي تحطت عليه المطعون ضدها قد تم شهره... غير أن قرار التخصيص الممنوح للطاعن وإن كان سابق التاريخ، فإنه لا ينقل الملكية بما يجعل قضاة الموضوع قد استبعدوا قرار التخصيص الممنوح للطاعن على قطعة الأرض رقم 19 كونه لا يرقى إلى العقد الرسمي المشهر وفقا للقانون، مما يكون معه القرار المنتقد مسببا بما فيه الكفاية يتعين معه رفض الطعن»، م.ق، عدد 01، 2004، ص 233-236.

2- التي تفهم من خلال العبارة الواردة في المادة 04 من قانون رقم 83-18 والمتمثلة في: «...أو المنطوية على مميزات مماثلة...»، وكما نصت المادة 28 من مرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، عدد 51، الصادر في 13/12/1983، على الاستصلاح في المناطق الجبلية أين أخضعها لأحكام هذا المرسوم من حيث الإجراءات.

لكن ما يلاحظ على هذا النوع من الاستصلاح أن المشرع لم يصدر أي نص تطبيقي ينظمه مثلما أعلن عنه بموجب المادة 28 المنكورة أعلاه، حتى أن قانون التوجيه العقاري ومن خلال المادة 15 منه، وبالرغم من نصه على أن القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية تحدد عن طريق التنظيم، إلا أن هذا الأخير لم يصدر إلا في عام 1997 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي، ج ر، عدد 83، الصادرة في 17/12/1997، ومن خلاله تضمن ملحقا حددت بموجبه المناطق الجبلية، على أن الاستصلاح في هذه المناطق يمنح للمستفيد حق الاستغلال لا غير.

راجع في ذلك: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 134.

<sup>3</sup>- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 131.

استصلاحه، من خلاله يشترط على الطالب تحديد القطعة الأرضية، مساحتها مع بيان برنامج الاستصلاح المزمع القيام به، وكذا المبلغ المخصص لإنجاز المشروع<sup>(1)</sup>.

تقوم الجهات المعنية<sup>(2)</sup> بدراسة الملف، وبعد أن تعرب عن رأيها حول الطلب المقدم بإرسال الملف إلى المجلس الشعبي البلدي ليتداول بشأنه<sup>(3)</sup>، الذي بدوره يرسله إلى الوالي ليتم بعدها إعداد عقد ملكية من طرف المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة وفقا للنموذج المحدد من طرف وزير المالية، ويكون هذا العقد مشمولاً بشرط فاسخ المتمثل في وجوب إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مهلة 5 سنوات، ما لم يطرأ ظرف قاهر يمنع صاحب المشروع من إتمام العملية في الأجل المحدد، كما يستوجب إخضاعه لعمليتي التسجيل والشهر لدى المصالح المختصة إقليمياً<sup>(4)</sup>.

يمنح للمستفيد بعد إنجاز البرنامج الاستصلاحي ضمن المهلة المحددة<sup>(5)</sup>، الحق في طلب رفع الشرط الفاسخ<sup>(6)</sup> الذي يكون الوالي صاحب الاختصاص لإصدار قرار بشأنه يتم تبليغه إلى المجلس الشعبي البلدي، وإلى المعني بالاستصلاح، على أن يتم إيداعه

<sup>1</sup> -راجع المادتين 08 و09 من مرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، مرجع سابق.

<sup>2</sup> -المتتمثلة في اللجنة التقنية بإشراك بعض الهيئات التابعة للإدارة والتمثلة في المصالح الفلاحية، مصالح الري وإدارة أملاك الدولة. راجع المواد: 10، 11، 12 من مرسوم رقم 83-724، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> -المادة 13 من مرسوم رقم 83-724، نفس المرجع السابق. تجدر الإشارة أن المستفيد من عملية الاستصلاح طبقاً لقانون 83-18 ومراسيمه التطبيقية وبالتحديد المادة 16 منه، يمكنه الحصول على شهادة تسلم له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تعترف له بصفة المالك ومثل هذا النص يعتبر خرقاً لأحكام نقل الملكية العقارية التي لا تتم إلا بعد تحرير عقد رسمي من المفوضين قانوناً بذلك وبعد استيفائه لإجراءات التسجيل والإشهار. راجع: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 51-52.

<sup>4</sup> -راجع المادتين 14 و15 من مرسوم رقم 83-724، مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، مرجع سابق.

<sup>5</sup> -في الحالة العكسية إذا ثبت عدم إنجاز المشروع في المهلة المحددة فإن للجهات المعنية الحق في رفع دعوى أمام القضاء الإداري من أجل إلغاء أو فسخ عقد الملكية الممنوح ضمن المرحلة الأولية، ويتم مباشرتها من طرف الوالي فإذا أسفرت عن ثبوت إخلال المستفيد بالتزاماته تم القضاء بإبطال العقد برمته، أما إذا ثبت إنجاز المشروع في جزء منه، للقاضي أن يقضي بالبطلان بصفة جزئية بالنسبة للجزء الغير المستصلح، عندها يتعين على إدارة أملاك الدولة تعديل العقد. راجع: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 124.

<sup>6</sup> -راجع: عن إجراءات رفع الشرط الفاسخ: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 122-124. راجع أيضاً المواد 19 إلى 23 من مرسوم رقم 83-724، مؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المرجع السابق.

بالمحافظة العقارية من أجل إلغاء الشرط الفاسخ، الذي تضمنه العقد الأولي، وبإتمام هذه الإجراءات يصبح السند الممنوح للمالك تنفيذا لأحكام القانون رقم 83-18 الذي يتم نقل الملكية فيه بالدينار الرمزي<sup>(1)</sup>، ذا قوة في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، أين يكون للمالك المستفيد جميع حقوق الملكية على العقار محل الاستصلاح.

ما ينبغي الإشارة إليه في هذا الصدد، أن عملية التنازل عن الأراضي الوطنية عن طريق الاستصلاح بموجب قانون رقم 83-18 كانت تقتصر على الأراضي الصحراوية البور أو المنطوية على مميزات مماثلة أين استتنت المادة 02 منه الأراضي الرعوية والحلفائية المدمجة في صندوق الثورة الزراعية، غير أنه وبصدور قانون التوجيه العقاري، قد سمح بإمكانية اكتساب جزء من هذه الأراضي بالنسبة للأشخاص الذين كان لهم سابقا حق التمتع الدائم في الأراضي القابلة للحرث الواقعة في المناطق الرعوية والحلفائية<sup>(2)</sup> ليتحول حق التمتع والانتفاع الدائم إلى حق ملكية وفقا لما نصت عليه المادة 65 من قانون التوجيه العقاري<sup>(3)</sup>، لتصبح للمنتفع سلطة كاملة على العقار إذ يمكنه استغلاله شخصيا أو بواسطة الغير، كما يحق له التصرف فيه بالإيجار إلى غير ذلك شريطة الحفاظ على وجهتها الفلاحية التي لا يمكن تغييرها إلا في إطار القانون<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - على عكس ما جاء به فيما بعد مرسوم تنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06/07/1992 يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في محيطات استصلاح الأراضي، ج.ر، عدد55، الصادرة في 19 جويلية 1992- هذا المرسوم الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 18 و19 ق.ت.ع-أين يتم نقل الملكية بعد نجاح عملية الاستصلاح بمقابل، ضف إلى ذلك فإن هذا المرسوم جاء بجديد المتمثل في أن تحديد محيط الاستصلاح يتم بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والري ويشرف على هذه العملية هيئة إدارية تسمى "محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية".

<sup>2</sup> -تنص المادة 64 من ق.ت.ع: «يحول للمغنيين جماعيا حسب الكيفيات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية الحلفائية، وكذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة

ويحدد القانون في الإطار المذكور نفسه كيفيات منح حقوق تمتع الدائم فرديا وجماعيا في الأراضي الرعوية والحلفائية».

<sup>3</sup> -تنص المادة 65 من ق.ت.ع، على أنه: «يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لأحكام القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث كما نصت عليه المادة 64 أعلاه».

-أنظر قرار المحكمة العليا- الغرفة العقارية - القسم الثاني- الصادر بتاريخ 24/04/2002 تحت رقم 22853 م.ق، عدد 02، 2002، ص ص374-376.

<sup>4</sup> -راجع بالتفصيل عن حق التمتع الدائم: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص ص145-157.

## 2- عقود الامتياز الممنوحة في ظل قانون ترقية الاستثمار

تتطلب عمليات الاستثمار توافر أوعية عقارية، لتكون أرضية خصبة لتجسيدها ونجاحها، لذا ومن أجل تفعيل وتشجيع الاستثمار تقرر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>، بمنح امتيازات للراغبين في الاستثمار وتخصيص لهم جزء من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الغير مخصصة بالتنازل عنها لصالحهم بموجب عقود امتياز، التي تؤول للمستفيدين في النهاية-بعد تجسيدهم لمشاريعهم الاستثمارية ودفعهم لمقابل التنازل-وتكون لهم جميع الحقوق على هذه الأراضي، ويعتبر العقد الممنوح إثر ذلك سند ملكية<sup>(2)</sup>.

## 3- عقود المبادلة

نصت المادة 413 من القانون المدني على مفهوم عقد المبادلة أنه: «...عقد بمقتضاه يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود». ويسري على هذا العقد أحكام القانون المدني لاسيما أحكام عقد البيع من

<sup>1</sup> ج.ر، عدد 46 الصادرة في 1993/10/06. (تجدد الإشارة أن هذا المرسوم قد ألغي بموجب أمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد47، الصادرة في 2001/08/22).

<sup>2</sup> لكن تملك الأراضي الفلاحية بموجب عقود امتياز قد تم التراجع عنه بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية، ج.ر، عدد44، الصادرة في 2008/08/03، حيث أصبح بموجب هذا القانون منح الأرض عن طريق الامتياز والاستثمار يكون لمدة محددة، والتي بعد نهايتها تؤول ملكيتها إلى الدولة باعتبار أن عملية الامتياز تقتصر على الاستغلال والإيجار لمدة معينة، وبالتالي لا يمكن التمسك باكتساب الملكية عن طريق الامتياز ولا الاحتجاج بعقد الامتياز كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وهو ما يفهم من المادة 63 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، التي تنص: «يبقى الشغل الخاص للأمالك الوطنية العمومية المخصصة لإستعمال الجمهور موافق لغرض تخصيصها حتى وإن كان غير مطابق لغرض تخصيص هذه الأملاك نفسها، ويقتصر هذا الشغل الخاص على الأملاك الوطنية المخصصة للاستعمال الجماعي للجمهور، ويهدف إلى الاستعمال الخاص لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجميع...». كما أكدت عليه المادة 65 من نفس القانون على أنه: «يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأمالك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه، ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع من سواه والاستفادة من ناتجه وتحصيل الأتاوى من المستعملين طبقاً للتشريع».

لمزيد من التفاصيل عن عقد الامتياز راجع الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد49، الصادرة في 2008/09/03، راجع أيضا المرسوم التطبيقي لهذا الأمر المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2008/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد27، الصادرة في 2009/05/06.

وجوب إفراغه في شكل رسمي وإتباع إجراءات الشهر بشأنه<sup>(1)</sup>، فمثلا يحق للأفراد القيام بعملية التبادل فيما بينهم حول عقاراتهم، فإن للدولة والجماعات المحلية كذلك الحق في الاستفادة من هذه العملية، فيمكنها أن تتبادل مع الخواص في أملاكها العقارية الوطنية الخاصة، سواء بمبادرة منها أو من طرف هؤلاء.

تتم عملية المبادلة ونقل الملكية بعد صدور قرار القبول من الوزير المكلف بالمالية باعتباره صاحب الاختصاص وتحرير العقد في شكل رسمي تحت طائلة البطلان<sup>(2)</sup>، مع مراعاة أحكام المادة 94 من قانون الأملاك الوطنية بشأن فارق القيمة الناتج عن هذه العملية والتي جاء فيها: «..وإذا تبين أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة يفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية للدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المتبادل. وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإنَّ هذه العملية تخول للطرف المتبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه من الأموال العمومية».

#### 4- عقود البيع

يمكن للدولة أو إحدى هيئاتها المحلية أن تتصرف في أملاكها العقارية الخاصة الغير مخصصة، عن طريق التنازل عنها بالبيع إما لأحد أشخاص القانون العام أو لفائدة

<sup>1</sup> -المادة 92 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1990/12/01 يتضمن الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، مرجع سابق. وما ينبغي التنويه إليه أنه في التشريع المقارن وبالتحديد القانون الفرنسي، فيذهب هذا الأخير عكس ما أخذ به التشريع الجزائري بشأن عقد المبادلة، إلى اعتباره عقد رضائي شأنه شأن عقد البيع يعقد وفقا لمبدأ الرضائية دون اشتراط أي أحكام خاصة ولا شرط معين سيما قاعدة الرسمية. راجع: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص159.

<sup>2</sup> -المادة 93 من قانون 90-30، مرجع سابق.

لكن الملاحظ عمليا -وحسب ما يقوله الأستاذ حمدي باشا عمر- أنه من بين الإشكالات التي أثّرت على الصعيد التطبيقي بشأن عقد المبادلة، أن معظم العقود التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم لإثبات الملكية العقارية بخصوص الأراضي الزراعية ترد في شكل عرفي وهو ما تصدت له جهات القضاء بالرفض لعدم إفراغها في قالب رسمي ولمخالفتها أحكام المادة 415 ق.م.ج لتي تقضي على سريان أحكام عقد البيع على عقد المبادلة بما فيها خضوعه لإجراء الإشهار بالمحافظة العقارية. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص26.

الخواص ضمن عدة طرق<sup>(1)</sup>، من بينها البيع بالتراضي (أ) أو ضمن بيوع تخضع لقواعد خاصة ومنفردة حددها القانون (ب).

### أ- البيع بالتراضي

تلجأ الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية بالتنازل عن أملاكها العقارية الوطنية الخاصة عن طريق البيع بالتراضي والتصرف مباشرة فيها، بعد الحصول على رخصة من طرف الوزير المكلف بالمالية، ضمن حالات محددة قانونا، المتمثلة في: الشيوخ، الحصر الشفعة القانونية، نزع الملكية وضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم.

1- حددتها المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج.ر، عدد 60، الصادرة في 1991/11/24، معدل ومتمم.

- قبل صدور قانون الأملاك الوطنية عام 1990 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المذكور أعلاه، قررت الإرادة التشريعية وفي إطار سياسة الإسكان وتوفير سكن لائق لكل مواطن هذا من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لعجز الدولة عن الصيانة والتكفل بالبنائيات التي كان يمتلكها المعمرون والمشيدة من طرفهم المتمثلة في المحلات السكنية، المهنية الحرفية والتجارية، الأيالة جميعها بعد الاستقلال وبعد إهتن شغورها وإدماجها ضمن أملاك الدولة- وبموجب قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر، عدد 06، الصادرة في 1981/02/10، بالتنازل عن العقارات المحددة في المادة 02 من هذا القانون.

فبالنسبة للمحلات السكنية يمنح حق الاستفادة من عملية التنازل لكل شخص يتمتع بصفة مستأجر شرعي ويشغل الأماكن بصفة دائمة والذين قاموا بدفع التزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل، وأما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي أو المهني، فيمنح حق الاستفادة من عملية التنازل لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص يتمتع بالجنسية الجزائرية لهم صفة المستأجرين الشرعيين، يمارسون نشاطهم في الأماكن بصفة دائمة واستوفوا التزاماتهم الإيجارية. راجع بالتفصيل عن عملية التنازل في ظل قانون 81-01: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص ص 279-294.

تجدد الإشارة أن قانون رقم 81-01 المذكور أعلاه قد تم إلغائه بموجب القانون رقم 2000-06 مؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد 80 الصادرة في 2000/12/24. أين أصبحت عملية التنازل عن الأملاك التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط وكميّات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر، عدد 48، الصادرة في 2003/08/13. معدل ومتمم ينبغي الإشارة إلى أن هذا المرسوم بدوره قد حدد من خلال المادة 18 منه أن سريانه ينتهي في 2010/12/31 باستثناء طلبات الشراء المقدمة قبل هذا التاريخ التي تبقى خاضعة لأحكامه إلى غاية تصفيته.



➤ **حالة الشيوخ:** يمكن للدولة عند امتلاكها لعقارات في الشيوخ مع الخواص أن تلجأ عن طريق مسؤول أملاك الدولة في الولاية، بتقديم طلب لتقسيمها-سواء بمبادرة منها أو بطلب من طرف الخواص الشركاء معها-إلى والي الولاية الواقع في دائرة اختصاصه العقار المعني<sup>(1)</sup>.

إذا تعذر قسمة العقارات المملوكة على الشيوخ، وتبين عدم قابليتها لهذه العملية يمكن عندها للدولة أن تتنازل عن حصتها للشركاء الآخرين في الشيوخ سواء بالبيع أو الإيجار شريطة عدم تعارض ذلك مع المصلحة العامة، ففي حالة وجود نزاع حول عملية التنازل كرفض أحد الشركاء شرائها أو استئجارها يمكن للدولة أن تلجأ إلى بيع حصتها في الشيوخ بأي طريقة تراها مناسبة سيما بالاعتماد على المنافسة<sup>(2)</sup>، أين يكون الشخص الذي تم التنازل لفائدته على حصة الدولة، مالكا لها بعد استكمال إجراءات البيع ونقل الملكية طبقا لما يقتضيه القانون.

➤ **الحصر:** قد تمتلك الدولة أو أحد هيئاتها لعقارات تتموقع وسط أملاك وأراضي تابعة للخواص، وليس لها منفذ للطريق العمومي، فيمكنها في هذه الحالة وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 أن تقوم بالتنازل عنها بالبيع لفائدة جيرانها الخواص، ويحرر لقاء ذلك عقد بيع يتضمن التنازل عن العقار، الذي يصبح بعد عملية نقل الملكية ملكا خالصا للفرد المستفيد من عملية التنازل.

<sup>1</sup> -المادة 41 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 1991/11/23، مرجع سابق.  
-أما الطلبات التي تقدم من الشركاء الآخرين في الشيوخ وبالتحديد الخواص فتقدم إما إلى والي أو باللجوء مباشرة للقضاء لمطالبة التقسيم والخروج من الشيوخ طبقا لأحكام القانون المدني، لاسيما المادة 728 منه.

<sup>2</sup> -راجع المادة 98 من قانون رقم 90-30 المعدلة بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 2008/07/20، مرجع سابق.  
وكذا المادة 40 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مرجع سابق.



➤ **ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة عنهم ملكيتهم:** إن الدولة عند قيامها بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تقترح على الشخص المقرر نزع ملكيته منه تعويضا<sup>(1)</sup> لقاء ذلك، قد يكون نقداً أو عينا، ففي هذه الحالة الأخيرة تكون بمنحه عقارا ماثلا وبنفس قيمة العقار المنزوع.

تشكل عملية للتعويض العيني وإعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-454، تتازلا من طرف الدولة عن أملاكها الخاصة عن طريق البيع بالتراضي<sup>(2)</sup>.

➤ **الشفعة القانونية:** يثبت حق الشفعة لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء العقار المشاع إلى أجنبي وأخيرا لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها<sup>(3)</sup>.

فإذا حدث أن وضعت إحدى العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للبيع يحق للخواص المالكين المجاورين ممارسة حق الشفعة لاكتساب هذه العقارات باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 794 إلى 806 من القانون المدني الجزائري باعتباره الشريعة العامة.

### ب- بيع تخضع لقواعد خاصة

يمكن بيع الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي للمتعاملين العموميين أو الخواص والتعاونيات العقارية، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالمالية وموافقة الوزير

---

1- راجع المادة 34 من قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 08/05/1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر، عدد 85، الصادرة في 30/12/2004.

2- لكن هناك من يعطي تفسيراً عكس ذلك، من بينهم الأستاذ سماعيل شامة، الذي يقول أن إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية لا يجب أن تصنف على أنها بيع بالتراضي، فحسب قوله: «يجب تصنيفها على أساس أنها تعويض عيني لنزع الملكية، فلا يتحمل الخواص أية أتعاب ولا يدفعون مقابل (ثمن) وعليه فلا يوجد ثمة بيع أصلا» نقلا عن: سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، 2002، ص 77.

3- أنظر المادة 795 م.ق.ج.

المكلف بالبيئة، ويكون هذا البيع معلق على شرط فاسخ يتمثل في وجوب استعمال هذه العقارات في إنجاز عملية البناء والتعمير وفقا للالتزامات والشروط التي يتضمنها دفتر الشروط المعد من مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة مصالح الوزارة المكلفة بالبناء<sup>(1)</sup>.

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 على إمكانية احتواء دفتر الشروط على بنود تتضمن، تخصيص نسبة مئوية من المساكن في العقارات السكنية الواجب إنجازها لفائدة موظفي الدولة حسب توزيع تضبطه لجان مختصة تحدد تشكيلتها وكيفيات عملها بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالمالية والبناء والداخلية.

يمكن القول أن العقد الإداري المثبت للملكية العقارية الخاصة هو كل عقد ناقل للملكية وفقا لما نص عليه قانون الأملاك الوطنية والمنظمة إجراءاته وشروط تحريره بموجب نصوص تطبيقية مختلفة التي تقتضي جميعها الشكلية الرسمية مع استيفاء إجراءات التسجيل والإشهار العقاري لتكون له حجية في الإثبات.

لكن كثيرا ما يكون هذا الأمر محل التباس وفهم خاطئ، سواء من طرف الإدارة وحتى من طرف الأفراه الذين وفي العديد من المنازعات العقارية القائمة فيما بينهم وحتى ضد الإدارة حول ملكية عقار ما يستظهرون أمام القضاء ببعض القرارات الإدارية يضمنون أنها سندات للتدليل على ملكيتهم، حتى أن العديد من الجهات القضائية قد وقعت في تناقض حول تكييف وتحديد طبيعة بعض القرارات.

تدخلت المحكمة العليا ومجلس الدولة في العديد من المناسبات بحسم الموقف، ويتعلق الأمر بمداولة المجلس الشعبي البلدي، عقد التخصيص قرار رئيس البلدية أو الوالي بالإضافة إلى رخصة البناء وغيرها من القرارات التي يمكن أن يتحصل عليها الأفراد لدى تعاملهم مع الإدارة، فلقد جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1998/10/28 ملف رقم 182360 بخصوص الطبيعة القانونية لمداولة المجلس الشعبي البلدي، حيث جاء

1- المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 معدل ومتمم، مرجع سابق.

في فحوى القرار: «...من المقرر قانوناً أنه لا تنتقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري

ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع لما قضاوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعى عليه في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري، فإنه يتوجب نقض القرار المطعون»<sup>(1)</sup>.

ينطبق نفس الحكم على رخصة البناء، التي لا تعدوا أن تكون سوى مجرد رخصة إدارية تمنح لكل شخص له صفة مالك لعقار ثابت بسند رسمي، أو حائز له بمقتضى سند حيازي كشهادة الحيازة، من أجل السماح لهم بمباشرة عملية البناء طبقاً لما ينص عليه قانون البناء والتعمير<sup>(2)</sup>.

لكن كما يقول أستاذنا الدكتور "معاشو عمار" بشأن القرارات الإدارية السالف ذكرها والتي لا تعتبر سندات مثبتة للملكية في نظر القانون، أن "القاضي الإداري يتعامل مع القرارات الإدارية عندما تقدمها الهيئات الإدارية كدليل إثبات على تصرفاتها نذكر منها:- مداولات المجالس البلدية، -مداولة المجالس الولائية، -قرارات التحويل لأملك الدولة إلى الهيئات الإدارية الأخرى كالبلدية والولاية، إذ تصبح هذه القرارات ذا قوة قانونية يأخذ بها القاضي لصالح الهيئات الإدارية-ويضيف في قوله-ومن هنا يظهر جليا التمييز بين مراكز الخصوم في استعمال القرارات الإدارية كدليل إثبات في المجال العقاري"<sup>(3)</sup>.

1-م.ق، عدد 01، 1999، ص ص 81-84.

2-وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية القسم الثاني بتاريخ 2007/09/12 تحت رقم 413398 أهم ما جاء فيه: «...ولما كان ثابت في قضية الحال أن الطاعن باشر حقه في الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن المجلس القضائي القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

حيث بالرجوع إلى واقع الحال، فإن الطاعن قدم رخصة بناء تحمل اسمه على أساس أنها عقد رسمي يثبت به ملكيته. ولكن حيث بالرجوع إلى القرار المطعون يتضح أن قضاة المجلس قد ناقشوا ملكية الأرض محل النزاع وما بني فوقها، كما ناقشوا رخصة البناء التي هي مجرد رخصة إدارية للبناء وليس لإثبات ملكية العقار، ويكونون بذلك قد طبقوا قانون تطبيقاً سليماً لاسيما أحكام المادتين 324 مكرر و677 من القانون المنني، مما يتعين رفض الطعن». م.م.ع، عدد 01، 2008، ص ص 231-234.

3-نقلا عن: د/ عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القاضي الإداري، م.ج.ع.ق.إ.س، عدد 4، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص 94.

### ثالثا-السندات القضائية

تعتبر سندا لإثبات الملكية العقارية الخاصة الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والمصرحة لحق الملكية العقارية، الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه. فتتعدد وتتنوع السندات القضائية الصادرة في هذا الخصوص من بينها نجد:

#### 1-حكم تثبيت الوعد بالبيع

يخضع عقد الوعد بالبيع العقاري عند إنشائه لشروط عقد البيع النهائي من حيث إفراغه في شكل رسمي لدى الموثقوا بشهارة لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، لأن وروده عكس ذلك يجعله منعدم لا وجود له أصلا حتى في مواجهة الطرف الآخر المتعاقد معه بمعنى الواعد<sup>(2)</sup>.

لا تختلف آثار عقد الوعد بالبيع عن آثار العقد عموما، فهو يرتب التزامات شخصية

1-لقد ثار خلاف حول مسألة شهر الوعد بالبيع، فهناك من يرى عدم ضرورة شهره، ومن بينهم نجد الأستاذ "عمر حمدي باشا" الذي يقول أنه: "ما دام أن حق الموعود له في هذه المرحلة هو حق شخصي لا عيني، وأن المحافظة العقارية لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية-يضيف في قوله-وأن الشهر العقاري ليس شرط شكلي كشرط الرسمية، إنما هو إجراء قانون لنقل الملكية لكي يمكن الاحتجاج بالعقد بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، فلا داعي لشهر الوعد بالبيع العقاري". نقلا عن: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص57.

-في حين اتخذ آخرون موقف مغاير ومعاكس بالقول بوجود شهر الوعد بالبيع العقاري، لكون هذا الأخير لا يرتب فقط التزامات شخصية على الطرفين، بل يتعداه إلى التنفيذ العيني وهو ما يستشف من مفهوم المادة 72 ق.م بالقول أن الحكم يقوم مقام العقد ما دامت الشروط متوفرة وبالتالي تكون للوعد آثاره بالنسبة للغير والتي لا تتحقق إلا بعد شهره فتقول الدكتورة "فريدة محمدي زواوي" في هذا الطرح أنه: "ما دام هناك حقوق شخصية كالإيجار لمدة 12 سنة تشهر فالأولى أن يشهر الوعد بالبيع العقاري أيضا، لأنه إذا تعارض حق عيني مع حق شخصي، فإن الأولوية تكون من للحق العيني وبالتالي يحتج صاحب الحق الشخصي، إذا لا أهمية للحقوق الشخصية إذا كان بالإمكان الاعتداء عليها". نقلا عن: كريمة بلفاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل...، مرجع سابق، ص153-154.

ولقد تم حسم هذا الجدل إثر صدور قانون رقم 03-22 مؤرخ في 29 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، عدد83 الصادرة في 2003/12/29، أين نصت المادة 10منه صراحة على وجوب شهر الوعد بالبيع العقاري. وحسنا فعل المشرع الجزائري بهذا النص الذي يعد ضمانا للموعود له لمنع الواعد من التصرف في العقار لفائدة شخص آخر، ذلك أن المحافظ العقاري قبل شهر أي تصرف يقوم بالبحث عما إذا كان قد تم التأشير على البطاقة العقارية بأي حق من الحقوق لفائدة الغير، والتي من شأنها منع التصرف في العقار، ففي هذه الحالة إذا حدث وأن قبل المحافظ العقاري وعمد إلى إشهار أي تصرف على هذا العقار تنثر مسؤوليته إلى جانب مسؤولية الواعد، يحق عندها للموعود له الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر اللاحق به إعمالا بأحكام المادة 23 من الأمر رقم 75-74.

2-راجع الفقرة الثانية من المادة 71 ق.م.ج. وهو الأمر الذي أكد عليه مجلس الدولة في القرار الصادر عنه بتاريخ 2002/07/15 تحت رقم 4983 م.م.د، عدد 03، 2003، ص ص155-158.

في ذمة الواعد تتمثل في التنفيذ العيني لما اتفق عليه الطرفين المتعاقدين، وذلك بإتمام عملية البيع النهائي خلال المهلة المتفق عليها لإعلان الرغبة في التعاقد، فإذا امتنع الواعد عن الوفاء بالتزاماته جاز للموعد له أن يلجأ إلى القضاء لاستصدار حكم من الجهة القضائية المختصة إقليمياً ونوعياً، طالبا تنفيذ الوعد بالبيع<sup>(1)</sup>.

إذا تعنت الواعد عن الوفاء بالتزاماته ورفض استكمال إجراءات البيع النهائي يؤدي إلى صدور حكم-بعد البحث عن مدى صحة الوعد بالبيع والتحقق من ملكية الواعد للعقار- يقضي بتثبيت الوعد بالبيع وحلوله محل عقد البيع النهائي، هذا الحكم الذي يشترط أن يرد في منطوقه تعيين العقار تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة، مع تعيين أطرافه لكي لا يكون محل رفض<sup>(2)</sup> من المحافظ العقاري لدى إيداعه بالمحافظة العقارية للإشهار والتأشير به على البطاقة العقارية للعقار محل التصرف.

يعتبر الحكم القضائي الصادر في هذه الحالة الحائز لقوة الأمر المقضي فيه، وبعد إشهاره سنداً مثبتاً ومنشأً للحق العيني، الذي يستمد فيه القاضي تدخله في الدعوى من نص القانون وليس لسلطته التقديرية أو من الظروف المحيطة بالقضية<sup>(3)</sup>.

## 2-الحكم الفاصل في دعوى قسمة الملكية الشائعة

قد يترتب لعدة أشخاص حقوق عينية على عقار معين، فيكونون مالكين على الشيوع كل حسب نصيبه ضمن حصص مفرزة، يكون لكل واحد منهم حصة معينة، أو غير مفرزة، يملك كل واحد حق الاستعمال والاستغلال والانتفاع بالعقار كاملاً مثله مثل باقي الشركاء.

1-راجع المادة 72 ق.م.ج.

2-لقد جاء في المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية...، مرجع سابق، أنه في حالة عدم احتواء مناطق الأحكام والقرارات القضائية على المعلومات المطلوبة وفقاً للتنظيم المعمول به في مجال الإشهار العقاري من التعيين الدقيق وذكر أصل الملكية...الخ، يمكن الاستناد والرجوع إلى حيثيات الحكم أو الوثائق المرفقة بملف موضوع الدعوى كتنوير ومخطط الخبرة، وإذا استحال ذلك يستوجب رفع الإشكال إلى المحكمة من أجل استدراك النقص.

3- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 192.

يحدث أن يرغب أحد الشركاء الخروج من هذه الوضعية، فإذا تم الاتفاق بشأن ذلك يمكنهم اللجوء إلى إجراء قسمة ودّية<sup>(1)</sup>، ولكل نصيبه من العقار، أما في حالة اختلاف الشركاء حول النصيب الذي سيؤول لكل واحد منهم، فهنا يمكن رفع الأمر إلى المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب القسمة، للمطالبة بالخروج من حالة الشيعوع تأسيساً على أحكام المادة 724 من القانون المدني الجزائري التي تشترط على رافع الدعوى إدخال جميع الشركاء الآخرين في الخصام وإلا رفضت دعواه شكلاً<sup>(2)</sup>.

تقوم المحكمة بعد التأكد من صفة رافع الدعوى<sup>(3)</sup> وقبل الفصل في الموضوع، بتعيين خبير من أجل إعداد مشروع قسمة، فإذا كان العقار قابل للتقسيم<sup>(4)</sup>، يتم تحديد نصيب كل واحد من

---

1- يشترط القانون أن تكون القسمة الودية بموجب عقد رسمي توثيقي مشهر بالمحافظة العقارية لأن وروده خلاف ذلك يجعل من القسمة عديمة الحجية لا وجود لها سواء في مواجهة الشركاء الآخرين عن الشيعوع وحتى في مواجهة الغير، لا يمكن التمسك بها أمام القضاء، وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من القرارات الصادرة عنها منها القرار رقم 414655 مؤرخ في 2007/09/12، الذي جاء في حثياته: «...وحيث أن قضاة الموضوع قد اعتمدوا في قرارهم المطعون فيه على استنتاجات الخبير التي هي الأخرى لا تستند على أي أساس قانوني، فإن القسمة الودية لا يمكن إثباتها إلا بموجب عقد رسمي طبقاً لأحكام المواد 324 مكرر 1 و793 من القانون المدني.

وحيث أن حالة الاعتداء التي ركن إليها قضاة الموضوع لا تستند على أي أساس قانوني ما دام أن أطراف الدعوى لازالوا في الشيعاع. وحيث والحالة هاته، فإن القرار المطعون ينطوي على عيوب هامة والمتمثلة خاصة في عدم تحديد طبيعة القسمة الودية التي صادق عليها أساسها القانوني مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه». راجع: م.م.ع، عدد 01، 2008، ص ص 211-214. راجع أيضاً: القرار رقم 229161 الصادر في 2002/04/24، إ.ق.غ.ع، ج1، المحكمة العليا، 2004، ص ص 269-273. والقرار رقم 231832 الصادر في 2002/06/18، إ.ق.غ.ع، ج1، المحكمة العليا، 2004، ص ص 265-268.

2- قرار المجلس الأعلى - الغرفة المدنية، القسم الأول - الصادر في 1988/12/07 - الغرفة المدنية، القسم الأول - تحت رقم 47222، م.ق، عدد 02، 1990، ص ص 26-28.

3- مما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنه يشترط على طالب القسمة للعقار المشاع تقديم ما يثبت صفته في ذلك عن طريق سلطتهار عقد ملكية رسمي يثبت حقه في ذلك وإلا رفضت دعواه وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2005/10/12 تحت رقم 320777، نشرة القضاة، عدد 62، 2008، ص ص 401-403.

4- راجع المواد 2/724 و725 ق.م.ج.

الشركاء، وثر إرجاع الدعوى بعد الخبرة المنجزة تقوم المحكمة بإجراء القرعة في جلسة علنية تحرر بشأنها محضر، على أساسه تصدر حكما بمنح كل شريك نصيبه المفرز<sup>(1)</sup>.

يكون الحكم القاضي بالمصادقة على القسمة بعد صيرورته نهائيا وإشهاره في المحافظة العقارية، سندا لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة.

ما يمكن قوله في الأخير بشأن السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، أنه يستحيل حصرها، إلا أن ما يجب اعتماده لمعرفة ما إذا كان سند معين أداة لإثبات حق الملكية هو تفحصه ما إذا كان مستوفيا لشروطه المقررة قانونا، من حيث وروده في شكل رسمي وثبوت تسجيله وشهره في المحافظة العقارية، لكي يكون ذا قوة في الإثبات.

## المطلب الثاني

### حجية السند الرسمي في إثبات الملكية العقارية الخاصة

تكتسي السندات الرسمية أهمية بالغة في الإثبات في جميع المواد مهما كان طبيعة التصرف أو الاتفاق المفرغ فيها، لذا نجد أن جل التشريعات من بينها التشريع الجزائري قد أحاطها بعناية خاصة واضعا بذلك الشروط والقواعد التي تحكمها.

فمتى توافرت في المحرر الرسمي الشروط المقررة قانونا والتي تكسبها صفة الرسمية، كان حجة بذاته وذا قوة ثبوتية قاطعة في مواجهة الكافة (ع أول).

1- أما في حالة تعذر القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص في قيمة العقار المراد قسمته، يتم اللجوء إلى بيعه في المزاد العلني والذي يقتصر على الشركاء دون سواهم إذا تمسك بذلك. وفي هذا الصدد يرى الأستاذ حمدي باشا عمر أن الكثير من المحاكم وبمناسبة إرجاع الدعوى بعد البيع بالمزاد العلني تذهب إلى القضاء بعدم الاختصاص للفصل في مثل هذه الدعاوى باعتبار أن محكمة مقر المجلس هي التي يعقد لها اختصاص الفصل في دعاوى بيع المال المشاع وليس محكمة موطن العقار، ويضيف في قوله أن هذا القضاء ليس له أي أساس قانوني باعتبار أن اختصاص محكمة مقر المجلس تكون بالنسبة للأموال الثابت منذ البداية أنها غير قابلة للقسمة لا غير، أما إذا كان الأمر يتعلق بإعادة السير في الدعوى فإن الفصل في دعوى القسمة هي من اختصاص المحكمة المصدرة للحكم ما قبل الفصل في الموضوع. راجع: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 63-64.

غير أن هذه القوة التي منحها المشرع للسند الرسمي عموماً، وإن كان ضماناً لمن يحوز هذا المحرر، إلا أنه ومن جهة أخرى خول الحق لمن يحتج ضده بهذا السند أن يطعن فيه لدحض حججه بالطرق المقررة له قانوناً لاستبعاده من مجال الإثبات (فرع ثان).

## الفرع الأول

### القوة الثبوتية القاطعة للسند الرسمي

لقد نص القانون المدني الجزائري على حجية المحرر الرسمي في المواد من 324 مكرر 05 إلى المادة 324 مكرر 7 قانون مدني جزائري، حيث تنص المادة 324 مكرر 05: «يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني» وتضيف المادة 324 مكرر 1/06: «يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم ونوي الشأن...»<sup>(1)</sup>.

يتبين من هذه المواد أن السند الرسمي يتمتع بافتراض يفيد صحته قانوناً كلما كان مظهره الخارجي يوحي بسلامته المادية، وعدم ذلك ذا قوة بين أطرافه أو في مواجهة الغير (أولاً) هذه الحجية التي لا تقتصر على أصل الورقة الرسمية بل تمتد لتشمل النسخ المأخوذة منها لتكون لها نفس القوة الثبوتية (ثانياً).

### أولاً- حجية المحرر الرسمي من حيث الأشخاص

تقتضي القواعد العامة في الإثبات سمو المحرر الرسمي على أدلة الإثبات الأخرى المعروفة في القانون المدني، لذا منح له المشرع الحجية المطلقة في الإثبات، متى توافرت فيه الشروط المقررة قانوناً للقول برسميته، ولم يسمح بالطعن فيه ودحض حججه سواء من ذوي الشأن أو الغير إلا بالطعن بالتزوير، أما عن حجية ما دون في المحرر فلا يمكن الطعن فيه إلا بالإتيان فيه بدليل عكسي يدحض ما جاء فيه تعبيراً عن إرادة أطرافه.

<sup>1</sup> - تذهب المادة 324 مكرر 1/07 إلى القول أنه: «يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى وإن لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء...».



ليست كل البيانات التي يتضمنها السند الرسمي على درجة واحدة من حيث الحجية مما يتوجب التفرقة بين نوعين من البيانات، منها ما صدرت ودونت في العقد بمعرفة الموظف العام، فهي وقائع مادية وقعت بحضوره وتحت مشاهدته أثناء تأدية وظيفته، فمثل هذه البيانات<sup>(1)</sup> منح لها المشرع المصدقية الكاملة نظرا للثقة الموضوعية في الضابط العمومي الذي يعتبر شاهد ممتاز، تتميز شهادته بقيمة استثنائية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير<sup>(2)</sup>.

هناك من البيانات التي أثبتها الموظف أو الضابط العمومي بناء على ما ورد على لسان الخصوم وهي من الإقرارات التي لا يمكن فيها للضابط العمومي التأكد منها شخصيا، وليس باستطاعته التحقق من صدور الاتفاق بين الطرفين عن حرية واختيار، أو معرفة صحة تصرفاتهم من صوريتها، فهو غير ملزم بمعرفة ذلك فما على من يدعي العكس إلا الإتيان بدليل عكسي.

تتطبق هذه القاعدة خصوصا على عقد الشهرة الذي ما هو إلا عقد تقريبي يقتصر فيه دور الموثق على تلقي تصريحات أطرافه وتدوينها، وهو ما أكد عليه القرار الصادر عن المحكمة العليا-الغرفة العقارية-بتاريخ 2000 /03/29 تحت رقم 19014 «...حيث إذا كانت حجية الورقة الرسمية في الإثبات هي حجية على الناس كافة أي فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير معا، فإنه يجب التفرقة بين الوقائع التي أثبتها الموثق مما جرى تحت سمعه وبصره والتي فيها مساس بأمانة الموثق وهذه حجيتها مطلقة ولا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير أما الوقائع

<sup>1</sup>-تشمل هذه البيانات المدونة من الموظف العام والتي تملئها عليه الوظيفة بحد ذاتها التوقيع على المحرر، وضع التاريخ على المحرر، مكان صدور المحرر، إثبات واقعة حضور الأطراف والشهود وتوقيعهم أمامه وقيامه بتلاوة محتوى المحرر على ذوي الشأن إلى غيرها من الإجراءات التي يتطلبها القانون. كما يدخل ضمن هذه البيانات ذا الحجية المطلقة ما تلقاه الموظف من ذوي الشأن حضوريا كإقرار البائع مثلا تسلمه الثمن من المشتري أو أن يقوم هذا الأخير بدفع الثمن أمام الموثق فيقوم هذا الأخير بتدوين ما رآه وسمعه من الأطراف لا غير، راجع: - د/محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 58-59، - الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 42-43، راجع أيضا:

-François Terre ; **Introduction générale au droit**, 5<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2000, p551.

<sup>2</sup>- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر ...، مرجع سابق، ص 28.

التي ينقلها ذوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير.

وبما أن عقد الشهرة حرر بناء على تصريحات الشهود المتعلقة بالحيازة عملاً بالمادة 827 من ق.م. فإن تقدير هذه الشهادة مما يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع ولا رقابة عليهم في ذلك من قبل المحكمة العليا سيما وأن عقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريبي يقتصر على مجرد الإثبات»<sup>(1)</sup>.

يتم إثبات عكس ما تضمنه المحرر الرسمي بإعمال القاعدة القائلة أنه لا يجوز إثبات ما يجاوز أو يخالف الكتابة إلا بالكتابة، فدحض حجية المحرر الرسمي تكون باستظهار دليل مماثل له في الحجية أو أقوى منه. ففي المجال العقاري وبخلاف دفتر العقاري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وفقاً لإجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يشكل دليلاً قوياً في إثبات الملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74/75، فمن بيده عقداً رسمياً على عقار في الأراضي غير الممسوحة يعتبر مالكة القانوني حتى وإن برهن المدعى عليه بمقدوره الإثبات ببينة أخرى كشهادة الشهود.<sup>(2)</sup>

تبنت المحكمة العليا هذا المبدأ في العديد من قراراتها منها القرار المؤرخ في 1991/02/06 ملف رقم 65136 ومما جاء فيه: «من المقرر قانوناً أنه لا يجوز الإثبات بالبينة فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه مضمون عقد رسمي، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بقصور الأسباب وسوء تطبيق القانون غير مؤسس.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعن لإثبات كونه المالك الشريك للسكن المتنازع عليه طلب تقديم الحجة بالاستماع إلى الشهود وأن قضاة الاستئناف رفضوا طلبه هذا على أساس أنه لا يجوز الإثبات بالبينة فيما يخالف أو يجاوز العقد الرسمي المقدم من المطعون ضده والمثبت لملكية

<sup>1</sup> - م.ق عدد 1، 2000، ص ص 154-158. كما أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2000/09/27 تحت رقم 20264 حول حجية عقد الشهرة بالقول أن قضاة الموضوع لما سمحوا بإثبات عكس ما تضمنه عقد الشهرة المحتج به فيما يخص التصريحات المدلى بها أمام الموثق لم يخالفوا أحكام المادة 324 مكرر 05 ق.م باعتبار أن التصريح الشرفي المدلى به حول حيازة القطعة الأرضية يمكن دحضه بالدليل العكسي دون حاجة إلى الطعن بالتزوير فيه، أنظر: إ.ق.ع.ج، 2، المحكمة العليا، 2004، ص ص 139-143.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 47.

الأمكئة المتنازع عليها، يكونوا بقضائهم كذلك قد طبقوا صحيح القانون»<sup>(1)</sup>.

إذا حدث وبمناسبة نزاع قضائي قدم من خلاله سند رسمي لإثبات الحق المتنازع عليه من أحد أطرافه، في حين لم يقدم الخصم (المدعى عليه) ما يفيد عكس ذلك بعقد مماثل، أو أنه قدم دليل أقل قوة من العقد الرسمي، يجب على المحكمة والحالة هذه القضاء لصالح من يحوز العقد الرسمي ذا القوة في الإثبات، وأن القضاء بعكس ذلك يجعل من النتيجة التي توصل إليها القضاة عرضة للنقض فيها بالإلغاء لمخالفتها للقانون وبالخصوص لترتيب قواعد الإثبات<sup>(2)</sup>.

لقد وضع القضاء الفرنسي في هذا الصدد عدة أسس على أساسها قام بالموازنة والترجيح بين القرائن التي يستدل بها على الملكية العقارية وميز بين عدة حالات<sup>(3)</sup>:

«الحالة الأولى: حالة وجود سند ملكية عند كل من الخصمين: إذا استظهر كل من طرفي الخصومة عقد ملكية يدعي به الحق المتنازع عليه فحسب ما توصل إليه القضاء الفرنسي يجب التمييز بين وضعين:

– الأول في حالة وجود نزاع استظهر فيه عقدي ملكية لسلف واحد ورو عيت فيهما إجراءات الشهر العقاري فإن الأولوية تعطى للعقد الذي ثبت له الأولوية في الإشهار والتسجيل بالنظر إلى التاريخ، ما عدى حالة ثبوت سوء النية.

– الثاني: حالة السندان الصادرين عن سلفين مختلفين: إن القضاء الفرنسي هنا لا

<sup>1</sup> - م.ق، عدد 01، 1993، ص119.

<sup>2</sup> - بالفعل هو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 1998/11/18، تحت رقم 176264، الذي جاء في حيثياته: «حيث يستفاد من قضية الحال، أن الطاعنة تملك بعقدين رسميين للتدليل على ملكيتها للقطعة الأرضية موضوع النزاع، إلا أن جهة الاستئناف تغاضت عنها وتجاهلتها واقتصررت في حيثياتها على مناقشة العقد العرفي المحتج به من طرف المطعون ضده في حين أن محضهما يستلزم استظهار حجة مماثلة لها في القوة قانونا أو أكثر قوة ومن ثم فإن القضاء بقضائهم كما فعلو يكونون قد أساءوا تطبيق قواعد الإثبات وشويو قرارهم بالقصور في التسبب مما يستوجب النقض»، م.ق عدد 01، 1999، ص ص 102-104.

3- Sophie Schiller ; **Droit des biens**, 4<sup>ème</sup> éd, Dalloz, 2009, pp141-143.

-Nadege Reboul Maupin ; **Droit des biens**, 2ème éd, Dalloz, paris, 2008, pp 277-285-

Voir aussi : Christian Larroumet ; **Droit civil**, T 02, les biens, Droits réels principaux, 3<sup>ème</sup> éd, Delta, Paris, 1998, pp 386- 391.

- راجع/د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، بيروت، 2000، ص ص 207-215.

وكذا: همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2007، ص ص 81-83.

يعتد بأقدمية العقد في التسجيل، إنما يقوم بالترتيب بين السندات بالنظر إلى وضوح العقد ودقته<sup>(1)</sup> والتأكد من الحيابةكونها محققة و غير معيبة.

#### ➤ الحالة الثانية: حالة وجد سند عند أحد الخصمين دون الآخر: إذا استجمع أحد

الخصمين بين سند الملكية والحيابة، فإنه يكون الأولى في دعوى الاستحقاق وتم القضاء لصالحه. أما إذا قدم أحد الخصمين سند الملكية والآخر كان حائزا فينظر إلى تاريخ السند ما إذا سابقا على الحيابة أو معاصرا لها، فإذا كان السند سابقا على الحيابة كانت الملكية للشخص الذي يمتلك السند، أما في الحالة الثانية إذا خلص إلى أن السند جاء لاحقا على الحيابة، فإن السلطة التقديرية تبقى لقاضي الموضوع في ترجيح أحد هذه القرائن حسب ظروف الدعوى.

#### ➤ الحالة الثالثة: حالة عدم وجود سند ملكية عند كلا من الخصمين: فهنا يتم ترجيح

الحيابة القانونية المستوفية لشروطها إذا كانت تتوفر عند أحد الخصمين دون الآخر، فإذا كان المدعى عليه حائزا حيابة قانونية ولم يقدم المدعى عليه دليلا على ملكيته ترجح عندها حيابة المدعى عليه باعتبارها قرينة على الملكية. أما إذا كان المدعي حائزا ورفع دعوى على من تعرض لحيابته ولم يقدم هذا الأخير ما يدحض به قرينة الحيابة حكم بالملكية للمدعي، وإذا كانت حيابة هذا الأخير غير مستوفية لكافة شروطها فللمحكمة السلطة التقديرية في الترجيح والموازنة بين القرائن المقدمة من الخصمين.

<sup>1</sup> - ففي حالة تقديم عقدين من طرفي النزاع صادرين عن سلفين مختلفين، فهنا لا يأخذ بعين الاعتبار أقدمية السند بل ينظر إلى وضوح العقد ودقته، بالفعل هو ما أقرت به محكمة النقض الفرنسية التي رفضت الطعن المرفوع أمامها المتضمن المطالبة بنقض الحكم القاضي باستبعاد عقد قدم في دعوى استظهر فيها عقد آخر من طرف احد الخصوم محرر بتاريخ 1872 والعقد الآخر قدم من طرف الخصم الثاني محرر بتاريخ 1885 غير أنه وبمناسبة البحث في أوراق القضية ودراستها بما فيها فحص العقدين المستظهرين تبين للمحكمة أن العقد المحرر بتاريخ 1872 والعقود التالية عليه يحمل جميع البيانات المثبتة للقطعة الأرضية المتنازع عليها، إضافة إلى احتوائها على رقم المسح، في حين أن العقد المحرر بتاريخ 1875 لا يحوي ولا يتضمن أي وصف للعقار مما أدى إلى القضاء لفائدة الشخص الحائز للعقد المحرر عام 1872 وسبب ذلك برسمية العقد ووضوحه ودقته، مما أدلى على رفض الطعن ذلك أن لقضاء الموضوع كافة سلطة التقديرية لتفضيل بين السندات المقدمة لهم بناء على قناعتهم واعتمادا على مدى وضوح هذه العقود أخذا بعين الاعتبار أفضل القرائن. Cass.Civ, 12 Novembre 1907، راجع:

## ثانيا-مدى حجية صور السند الرسمي في الإثبات

عددت المادتين 325 و326 من القانون المدني الحالات التي يكون فيها للصور المستخرجة عن السند الرسمي الحجية في الإثبات، حيث ميّز المشرع بين حالتين والمتمثلة في حالة وجود الأصل (1) وحالة فقدانه (2).

### 1-حالة وجود أصل السند الرسمي

تكون لصورة السند الرسمي حجية الأصل بذاته إذا توافر أمرين أساسيين<sup>(1)</sup>:

- يجب أن يكون الأصل موجودا أي محفوظا، لكي يمكن الرجوع إليه عند الحاجة والعلّة من ذلك أنه لا قيمة للصورة أو النسخة الخطية بانعدام الأصل لأن الصورة تستمد قوتها من حيث مطابقتها للأصل، فيمكن للشخص الذي يحتج ضده بنسخة من الورقة الرسمية أن يطلب تقديم الأصل.

- أن تكون هذه الصورة رسمية: لأن الصورة العادية لا يعتد بها.

يستوي لاعتبار الصورة رسمية، أن تكون مأخوذة مباشرة من الأصل في صيغة تنفيذية أو في صورة بسيطة أو أن تكون مأخوذة من صورة مأخوذة عن الأصل مهما تعددت الصور التي توسطت بين الصورة الرسمية والأصل، ما دام موجودا يمكن دائما مضاهاتها مع هذا الأصل في حالة منازعة الخصم في صحتها، ففي هذه الحالة يتم مراجعة الصورة على الأصل<sup>(2)</sup>. كما يمكن للقاضي حالة وجود منازعة في الصورة أن يأمر بإحضار الأصل وإيداعه لدى كتابة ضبط المحكمة من أجل عقد مقارنة بين الصورة والأصل.

### 2-حالة عدم وجود أصل السند الرسمي

إنّ أصل السند الرسمي مثلما نعلم يبقى محفوظا في مكتب التوثيق إذا تعلق بعقد توثيقي، أو في قلم كتاب المحكمة إذا تعلق الأمر بحكم مثبت ومكسر لحق الملكية وإذا حدث وأن فقد لسبب من الأسباب الراجعة إلى قدمه أو بسبب حريق أو سرقة إلى غيرها من

<sup>1</sup> - مصطفى مجدي هرجه، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط2، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1994، ص208-209.

<sup>2</sup> - راجع الفقرة 2 من المادة 325 ق.م.

العوارض، يقع هنا على من يتمسك بالصورة عبء إثبات فقدان الأصل<sup>(1)</sup>.

تكون لصورة السند الرسمي حجبية في إثبات حق الملكية تبعا لما جاء في المادة 326 من القانون المدني على التالي:<sup>(2)</sup>

➤ **حجبية الصورة الرسمية الأصلية:** إن الصور الرسمية الأصلية هي التي تنقل مباشرة من الأصل التي قد تكون في شكل صورة ممهورة بالصيغة التنفيذية، ففي مجال التصرفات العقارية كالبيع مثلا، فإن هذه الصورة لا تسلم إلا للبايع والمشتري يؤشر بتسليمها على الأصل كما يمكن أن تكون في شكل صورة أصلية نقلت من الأصل دون أن يتم إمرارها بالصيغة التنفيذية وهي ما يطلق عليها في التشريع الجزائري تسمية "مستخرج". كما يمكن أن ترد في شكل صورة بسيطة نقلت عن الأصل وهي ما يطلق عليها "النسخة العادية"<sup>(3)</sup>. فبمفهوم المادة 326 من القانون المدني متى كان المظهر الخارجي لهذه الصور لا يدعو إلى الشك فيها عدت حجة في الإثبات العقاري.

➤ **حجبية الصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الرسمية الأصلية:** طبقا لما جاء في المادة 326 ق.م فإن للصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الرسمية الأصلية

- 1- مصطفى مجدي هرجة، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص213.
- 2- تضمنت المادة 1335 قانون مدني فرنسي، حالات أخرى يكون فيها للصورة الرسمية حجبية إذا كان الأصل غير موجودة وهي الحالات التي لم يتضمنها القانون الجزائري والمتمثلة في:
  - الصورة المأخوذة من الأصل بأمر القاضي بخصوص أصحاب الشأن أو بعد دعوتهم قانونا للحضور.
  - الصورة المأخوذة من الأصل بحضور أصحاب الشأن وبراءهم.
  - الصورة القديمة التي تؤخذ بعد تسليم الصورة التنفيذية أو الصورة الأولى دون أمر من القاضي أو رضا الخصوم بواسطة الموثق الذي تلقاها أو أحد مستخلفيه أو موظف عام حافظ أصول السندات.
- 3- راجع المادة 11، 31، 33 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة التوثيق، مرجع سابق، أنظر أيضا: مصطفى مجدي هرجة، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص213.

نفس حجية هذه الأخيرة في إثبات الحق الذي تضمنته بشرط أن تكون الصورة الرسمية الأصلية التي أخذت منها موجودة.

إذا وقع نزاع بين المشتري والبائع في حالة البيع العقاري حول مدى مطابقة الصورة الرسمية للصورة الرسمية الأصلية المأخوذة منها، تعين عندها إحضار الصورة الرسمية الأصلية لمقارنتها مع الصورة الرسمية، فإذا أسفر التحقيق فيها عن تطابقها كانت لها حجية في الإثبات، أما في الحالة العكسية فلا يعتد بها إلاّ على سبيل الاستثناس<sup>(1)</sup>.

➤ **حجية صورة الصورة المأخوذة من الصورة الأصلية:** إن الصورة في هذه الحالة تعتبر الصورة الثالثة بالنسبة لأصل الورقة الرسمية، ولكي يكون لها الحجية في الإثبات يستوجب إحضار الصورة الرسمية الأصلية باعتبار حجيتها تتوقف عليها، لأنّ ضياع الصورة الرسمية الأصلية يجعل من الصورة المأخوذة عن الصورة الثانية دون حجية<sup>(2)</sup> حتى ولو وجدت هذه الأخيرة. وعندها لا يمكن اعتبارها إلاّ مجرد قرينة يمكن الاستئناس إليها تبعاً للظروف.

مهما يكن فإنّ السندات الرسمية عموماً وبالخصوص تلك المتضمنة معاملة عقارية طالما وردت احتراماً للأحكام والقواعد القانونية المنصوص عليها في القانون

<sup>1</sup>- راجع في هذا الصدد سامية براهيم، *إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري*، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 93-94.

<sup>2</sup>- وهو ما جاء في أحد الأحكام الصادرة عن محكمة النقض المصرية، أهم ما جاء فيه: «إذا كان ما قدمه الطاعن لمحكمة الموضوع من أوراق لا يعدوا أن يكون صوراً شمسية وخطية غير رسمية يقول الطاعن أنها لمكاتبات متبادلة بين الحراسة العامة والحراسة الزراعية أصلها لم يقدم، وقد اعترض المطعون ضده في مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف على صلاحيتها لإثبات محتواها وكانت تلك الأوراق بحالتها هذه ليست لها أي حجية لأن الأصل أنه لا حجية لصور الأوراق الرسمية إلاّ إذا كانت هذه الصور بذاتها رسمية فإنّ النعي عن الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبب لإغفاله التحدث عنها يكون غير منتج». طعن رقم 587 لسنة 35 حلبة 1982/04/22. نقلاً عن: مصطفى مهدي هرجة، *قانون الإثبات... مرجع سابق*، ص 214.

المدني الذي يعتبر الشريعة العامة، تكون ذا قوة<sup>(1)</sup> التي لا يمكن دحضها إلا بثبوت تزويرها أو أنها قد اعتراها عيب من العيوب التي تؤدي إلى بطلانها.

## الفرع الثاني

### انتفاء حجية السند الرسمي بثبوت تزويره وبطلانه

نظرا للأهمية التي أولاها المشرع للمحركات الرسمية وجعلها ذا قوة مطلقة في الإثبات، هذه الأخيرة التي استمدتها واكتسبتها من الثقة الموضوعية في شخص محررها والممنوحة له بموجب نصوص تنظيمية لائحية، ومتى استوفت جميع الشروط المنصوص عليها قانونا وكان مظهرها سليما، فإن إسقاط حجية ما دون فيها من أمور وقعت من طرف الموظف العام في حدود مهمته واختصاصه تلقاها من ذوي الشأن في حضوره، لا يمكن أن يتأتى إلا بإتباع طريق الطعن بالتزوير (أولا).

غير أنه يمكن لمن يحتج ضده بمحرر يدعي أنه رسميا بالنظر إلى مظهره الخارجي، أن يطعن فيه بعدم صحته بكافة الوسائل الممكنة من بينها الطعن بالبطلان (ثانيا).

### أولا- الطعن بالتزوير

إن الإدعاء بالتزوير ضد العقود الرسمية هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه، أو التي قد تهدف إلى إثبات

---

<sup>1</sup>- لكن يبقى هذا من منظور القانون المدني لأنه وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، للاعتداد بحجية السند الرسمي المستظهر أمام القضاء في إثبات الحق على المال المتنازع عليه، فمن خلال المادة 22 من هذا القانون نشترط تقديم أصول السندات أو نسخ رسمية أو نسخ مطابقة للأصل، واستثناءا يمكن للقاضي إعمالا لسلطته التقديرية قبول نسخ عادية، في حين أن الأفراد يستعصي عليهم في أغلب الأحيان تقديم أصول عن السندات التي يحوزونها خصوصا إذا تم فقدان الأصل أو تلفه أو حتى دفعه ضمن ملف خصومة أخرى، مما قد يؤدي مع هذا أن تكون الملفات المؤسسة على هذه الوثائق عرضة لرفضها بسبب عدم تقديم أصول السندات. د/ محند أمقران بوبشير، إجراءات للنقاضي أو إجراءات لعرقلة للنقاضي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010، ص25.



الطابع المصطنع لهذا العقد<sup>(1)</sup>. يتم مباشرة الادعاء بالتزوير إما بموجب طلب فرعي (1) أو بدعوى تزوير أصلية<sup>(2)</sup>.

### 1- الإيداع الفرعي بالتزوير

يتم الإيداع الفرعي بالتزوير من خلال دعوى قائمة يستند رافعها إلى محرر معين فيطعن الخصم الآخر ضده ويدفع بتزويره وهو ما يطلق عليه "دعوى التزوير الفرعية"<sup>(2)</sup>. يشترط لقبول هذه الدعوى توافر شروط خاصة بها إلى جانب الشروط العامة المشترطة في جميع الدعاوى من صفة وأهلية ومصلحة قائمة، التي يتم مباشرتها وفقا لإجراءات خاصة بها كذلك.

#### أ- الشروط الخاصة للإيداع الفرعي بالتزوير

حددت المادتين 180 و181 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشروط الخاصة لمباشرة وقبول الإيداع الفرعي بالتزوير، التي يمكن حصرها في ثلاث شروط هي:

- وجود تزوير.

- أن يكون الإيداع في محرر قدم كدليل في دعوى أصلية.

- أن يكون المحرر منتجا في الدعوى الأصلية.

➤ **وجود تزوير:** يستوي أن يكون التزوير ماديا أو معنويا، فأما التزوير المادي وهو الذي يلحق صلب المحرر، يكون إما معاصرا لتحريره أو لاحقا عليه، فيكون كذلك إذا تم الإيداع بأن المحرر المنسوب صدوره إلى موظف عام لم يصدر منه أصلا، أو بوجود تغيير فيه سواء بالإضافة أو حشو أو محو بيانات بحذف جزء منها عن طريق التمزيق أو القطع<sup>(3)</sup>.

1- راجع المادة 179 ق.إ.م.إ.

2- د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 199.

3- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة التنفيذ التحكيم، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 217.

راجع كذلك: أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2008، ص 73.

أما التزوير المعنوي، فيتحقق عند قيام الموظف العام محرر الورقة الرسمية بتغيير الحقيقة عن طريق وضع ما يخالفها وعكس ما وقع وتم في حضوره، كوضع تاريخ غير تاريخ تحرير العقد الحقيقي إلى غير ذلك من الأمور الواقعة تحت مراه ومسمعه<sup>(1)</sup>.

ما تجدر الإشارة إليه في هذا الطرح، أنه ليس كل البيانات الواردة في المحرر الرسمي يمكن الطعن فيها بالتزوير، بل أن هذا الطعن يخص فقط تلك الوقائع التي شهد عليها الموظف العام وتمت في حضوره، صدرت من ذوي الشأن وأدركها - كما سبق الإشارة إليه أعلاه - ففيما عداها من أمور يمكن الطعن فيها بالطرق الأخرى المقررة قانونا كالبطلان والصورية والإنكار.

➤ **قيام دعوى أصلية:** يشترط لقبول الإدعاء الفرعي بالتزوير أن تكون هناك دعوى أصلية قائمة لم يتم الفصل فيها نهائياً<sup>(2)</sup>، فإذا كانت الدعوى منظورة أمام المحكمة الابتدائية وجب تقديم الإدعاء أمام القاضي المعروض أمامه الدعوى الأصلية، أما إذا كانت القضية على مستوى درجة الاستئناف فإنّ الادعاء بالتزوير في هذه الحالة يتم إثارته بمذكرة أمام التشكيلة المنظور أمامها الاستئناف.

لكن يجوز تقديم الإدعاء بالتزوير في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ما دام أنه يعتبر من الدفوع الموضوعية، شريطة إبدائه قبل إقفال باب المرافعة، كما يشترط أن لا يكون قد صدر حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه لأن ذلك ينهي الخصومة الأصلية، ولا يمكن عندها لمن له مصلحة الطعن بصفة فرعية ضد المحرر الصادر بموجبه الحكم ضده، فما عليه في هذه الحالة إلا سلوك طريق دعوى التزوير الأصلية، - الذي سنتناوله لاحقاً - أو بممارسة الدعوى أمام القاضي الجزائي<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> - راجع المادة 1/180 ق.إ.م.إ.

<sup>3</sup> - د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد...، مرجع سابق، ص 201.

➤ أن يكون الإدعاء منتجا في الدعوى الأصلية: لا تقبل دعوى التزوير الفرعية إلا إذا كان المحرر المدعى تزويره يتوقف عليه الفصل في الدعوى الأصلية ومنتجا فيها. للمحكمة السلطة التقديرية في قبول الإدعاء من عدمه فإذا رأت أن السند لا يؤثر على الحكم في النزاع إستبعده، ومنه عدم قبول الدفع بالتزوير وأصدرت حكما دون الاستناد إلى تلك الوثيقة<sup>(1)</sup> غير أنه وفي جميع الأحوال يجب على القاضي تسبيب حكمه فيما قضى به في قبول الادعاء بالتزوير<sup>(2)</sup> أو رفضه له.

فضلا عما للمحكمة من سلطة تقديرية في قبول الطلب العارض المتعلق بالتزوير والتحقيق فيه، أو استبعاده إذا رأت أن الفصل في النزاع لا يتوقف على المحرر المدعى تزويره، بل يمكنها الاستناد إلى عناصر وأدلة أخرى- كما يمكنها رفض الطلب كذلك إذا كان الخصم قد صرح بعدم التمسك بالمحرر الرسمي أو لم يبد أي تصريح<sup>(3)</sup>.

إذ سبق للمحكمة الجزائية وبمناسبة الدعوى العمومية المرفوعة أمامها أن قضت ببراءة المتهم من تهمة التزوير، سواء لانتقائه أو لعدم كفاية الأدلة، فلا يقبل الادعاء بالتزوير أمام المحكمة المدنية<sup>(4)</sup>. غير أنه إذا تم القضاء بالبراءة لانتفاء القصد المعنوي فلا يمنع من

<sup>1</sup> - حيث قضت المحكمة العليا في هذا الصدد وبموجب القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1985/06/26 تحت رقم 34700 بما يلي: «من المقرر قانونا أنه يجوز الطعن بالتزوير في أية وثيقة مقدمة في الدعوى سواء كانت عرفية أو رسمية، وأنه ليس للجهة القضائية أن تصرف النظر عن الطعن بالتزوير إلا إذا تراءى لها أن الفصل في الخصومة الأصلية لا يتوقف على المستند المدعى تزويره، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ولما كان الثابت في قضية الحال- أن المستند المدعى تزويره يتوقف عليه الفصل في الدعوى الأصلية وقد كان على قضاة الموضوع أن يوقفوا الفصل فيها لحين الفصل في دعوى التزوير، إلا أنهم رفضوا وسببوا قرارهم برسمية العقد فإنهم بهذا القضاء خالفوا القانون» م.ق، عدد4، 1989، ص ص 57-60.

<sup>2</sup> - حيث جاء في القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1987/10/07 ملف رقم 40354: هيث أنه وإن كان القانون يمكن القضاة من صرف النظر عن الادعاء واستبعاد السند المدعى بتزويره، إلا أنهم يجب عليهم أن يعللوا ذلك كما أنهم لم يكشفوا عن رأيهم ما إذا كان المستند المستبعد غير منتج في الدعوى من حيث ضرورة تعليل قبوله واستبعاده وأنهم كذلك لم يبينوا ولم يناقشوا ماهية وطبيعة الألة التي استندوا إليها في ترجيح دفع المطعون ضدهم وأغفلوا عن إجابة الدفوع المتعلقة بتزوير الوثائق، لذا فإن قرارهم المطعون جاء بعمومية الكلمات المحوطة من التأسيس القانوني ناقص التعليل، ويتعين بذلك نقضه وإحالة القضية أمام نفس المجلس مشكلا تشكيلا آخر»، نقلا عن: نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات...، مرجع سابق، ص 218.

<sup>3</sup> - راجع الفقرة الثانية من المادة 181 ق.إ.م.إ.

<sup>4</sup> - راجع المادة 339 ق.م.ج.

الادعاء بالتزوير أمام المحكمة المدنية لأن الحكم الجنائي ليس له حجة بصحة الورقة في هذه الحالة<sup>(1)</sup>.

يكون للقاضي السلطة التقديرية في اتخاذ الإجراء الذي يراه مناسباً للتحقيق في التزوير، إما بسماع الشهود أو باللجوء إلى خبرة فنية للتحقيق في الخط والتوقيع إذا لزم الأمر ذلك، وإذا استعصى عليه البت في التحقيق بصفة شخصية، فوض الأمر لخبير مختص في الخطوط. على أن يبقى الحكم النهائي الفاصل في الدعوى خاضعاً لسلطته التقديرية الذي له أن يصادق على الخبرة المأمور بها إذا رأى أنها جاءت وافية وجدية كما يجوز له استبعادها والأمر بخبرة مضادة، أو الاستناد إلى طرق أخرى للتحقيق في التزوير من أجل الفصل في الادعاء المرفوع أمامه.

#### ب- الحكم الصادر في الادعاء بالتزوير بصفة فرعية

يكون حكم المحكمة الفاصل في الإدعاء الفرعي بالتزوير إما برفض دعوى التزوير بالتالي القضاء بصحة الورقة المطعون فيها، وأخذها كدليل للإثبات في النزاع المعروف بموجب الدعوى الأصلية وإما القضاء بثبوت التزوير فيها مما يجعلها عندئذ تفقد حجيتها وتستبعد من الدعوى الأصلية. وللمحكمة التقرير إما بشطب أو إتلاف ما تم التزوير فيه، أو إصلاحه وتعديله منعاً من استعماله مستقبلاً<sup>(2)</sup>.

يمكن للمدعي الذي كسب دعواه، بعد استنفاد الحكم الصادر في الدعوى لكافة طرق الطعن العادية منها والغير عادية، تحريك الدعوى العمومية أمام النيابة العامة وله الحق في تأسيسه كطرف مدني للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به. ترفع الشكوى في هذه الحالة ضد الخصم مستعمل الورقة المزورة، من خلالها يتم إدخال الموظف أو الضابط العمومي في الخصام، الذي يمكن وبموجب الدعوى الجزائية استدعائه من طرف النيابة العامة لسماعه كشاهد دون الخوض في التفاصيل، كما يمكن توجيه الاتهام إليه شخصياً إذا

<sup>1</sup>- د/ معوض عبد التواب، الدفوع الإجرائية والموضوعية، منشأة المعارف، القاهرة، 1994، ص 834.

<sup>2</sup>- د/ محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 220.

ثبت توأطئه ومشاركته في التزوير، وإدانتة بالعقوبة المقررة في ذلك دون الإخلال بإلزامه بالمصاريف القضائية بما فيها التعويض عن الأضرار.

قد يصل الأمر إلى أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي محل متابعة ومساءلة تأديبية من التنظيم الذي ينتمي إليه، مثال ذلك المسؤولية التأديبية للموثقين المنصوص عليها في القانون المنظم لمهنة التوثيق<sup>(1)</sup>.

## 2- دعوى التزوير الأصلية

يجوز لمن له مصلحة ويخشى أن يقوم من يحوز على ورقة مزورة من شأنها تهديده في حقه وضياعه منه باستخدام هذه الوثيقة، أن يلجأ إلى القضاء لرفع دعوى مبتدأة يطلق عليها "دعوى التزوير الأصلية"<sup>(2)</sup> من أجل الحكم بأن هذه الورقة مزورة ومنه هدم حجيتها، وعدم إمكانية الاحتجاج بها مستقبلاً.

تباشر هذه الدعوى طبقاً للقواعد المقررة لرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة نوعياً وإقليمياً، وبالنظر إلى مضمون التصرف الوارد في المحرر المدعى تزويره وطبقاً للقواعد العامة في الاختصاص ما دام لم يرد نص خاص بشأنها<sup>(3)</sup>.

يتم التحقيق في التزوير بموجب دعوى أصلية بإتباع نفس الإجراءات المنصوص عليها في المواد 165، 167 إلى 170 و174 المتعلقة بالإدعاء الفرعي بالتزوير ووفقاً لما نصت عليه المادة 187 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: «يأمر القاضي بإيداع المستند المطعون فيه بالتزوير لدى أمانة الضبط خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، وتتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 165، 167...»

<sup>1</sup> - راجع القانون رقم 06-02 مؤرخ في 20/02/2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مرجع سابق. وراجع بالتفصيل أحمد حطاش، المسؤولية المدنية والجزائية للموثق، م.م، عدد 04، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2001، ص 27-31.

<sup>2</sup> - استحدثت المشرع الجزائري هذا الإجراء إثر صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بالنص عليه من خلال المادة 179 منه في فقرتها الأخيرة حيث جاء فيها: «... يقام الادعاء بالتزوير بطلب فرعي أو بدعوى أصلية...».

<sup>3</sup> - راجع المادة 186 ق.إ.م.إ.

إن ثبوت التزوير في المحرر الرسمي سواء تم مباشرة الطعن بموجب دفع فرعي أو دعوى أصلية مبتدأة، انتفت عن المحرر الحجية في الإثبات، غير أنه وإن كان باديا من ظاهر المحرر سلامته ومنه عدم إمكانية الطعن بتزويره، فقد خول القانون لمن له مصلحة في إهدار حجيته ودحضها بالجوء إلى الطعن بالبطلان فيه متى تخلف في المحرر شرط من الشروط المقررة قانونا.

### ثانيا- الطعن بالبطلان

نص القانون المدني الجزائري بصفة عامة على الشروط الواجب توافرها في السندات الرسمية-مثلا سبق ذكره-وأن تخلف أحدها يترتب عليه بطلان المحرر<sup>(1)</sup> الذي يحق لمن له مصلحة الطعن أو الدفع ببطلانه، هذا الأخير الذي قد يمس التصرف ذاته أو أداة إثباته. يتم مباشرة هذا الطعن إما بموجب دعوى مبتدأة يطلق عليها دعوى البطلان أو الإبطال(1)، أو بإبدائه في شكل دفع موضوعي بصدد النظر في نزاع معين قدم فيه السند كوسيلة لإثبات الحق أو التصرف(2).

### 1-دعوى البطلان

إن ممارسة دعوى إبطال ضد محرر رسمي يتضمن حق ملكية عقارية أو أي حق عيني عقاري، لا يتم مباشرته إلا بموجب إجراءات وشروط خاصة، لاسيما وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى(أ)، مع تحديد الحالات التي يستند عليها الطاعن للتمسك بالبطلان والقول بتأسيس دعواه للحكم لصالحه ببطلان المحرر(ب).

### أ-وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

تقتضي مبادئ الشهر العقاري شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل

<sup>1</sup> - يعرف الدكتور عبد الحكيم فوده البطلان على أنه: «وصف يلحق التصرف القانوني المعيب لنشأته، مخالفا لقاعدة قانونية أو إتفاقية فيؤدي إلى توقيع جزاء يتمثل في عدم فعالية التصرف وإفقاده آثاره القانونية». نقلا عن: د/عبد الحكيم فوده، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1993، ص20.

أو إلغاء أو تصحيح الحق العيني العقاري حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية. فلا يمكن قبول الطعن في محرر رسمي مشهر طبقاً للقانون ما لم تشهر عريضة الدعوى لما لذلك من آثار كرسها نظام الشهر العقاري.

لقد تبين موقف التشريع والقضاء من مسألة شهر الدعاوى العقارية نتيجة للتأويلات الناتجة عن فهم مدلول المادة 85<sup>(1)</sup> من المرسوم 63/76، مما أثارت معه خلافات كبيرة في الوسط القضائي بين من يعتبرها من النظام العام، ومن يعتبرها مجرد إجراء وضعه المشرع لصالح رافع الدعوى. غير أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد تم إزالة هذا الجدل والغموض واعتبار مسألة شهر الدعوى العقارية من النظام العام.

#### ➤ تبين موقف القضاء في المرحلة السابقة عن صدور قانون الإجراءات المدنية

**والإدارية:** أثارت المادة 85 من مرسوم 63-76 خلافاً وتعارضاً لوجهات النظر في الوسط القضائي، فهناك من اعتبر هذا الإجراء جوهرياً يترتب عن عدم القيام به عدم قبول الدعوى شكلاً إذا تمسك به من له مصلحة في ذلك. في حين ذهب آخرون إلى القول بارتباط هذه المسألة بالمصلحة الخاصة للأفراد، وما الهدف من شهر الدعوى إلا لإعلام الغير فقط بوجود نزاع حول العقار المعين وذلك لا يؤثر على قبول الدعوى.

- **الاتجاه القائل بوجوب شهر عريضة الدعوى لقبولها شكلاً:** ذهب القضاء الإداري والعادي في العديد من القرارات الصادرة عنه في هذا الصدد إلى القول بوجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى المتضمنة الطعن في حق عيني عقاري له سند مشهر بالمحافظة العقارية. **يؤ أن** ما تم الإجماع بشأنه لدى هؤلاء أن عدم شهر عريضة الدعوى لا يؤدي إلى عدم قبولها شكلاً بصفة تلقائية من المحكمة ما لم يتم إثارة هذا

1- جاء في نص المادة 85: «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النفق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14-4 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو نسخة من طلب الموجود عليه تأشير الإشهار».

الدفع من طرف الخصم (المدعى عليه) الذي له الصفة والمصلحة في ذلك<sup>(1)</sup>.

فإذا تمسك المدعى عليه بدفعه وجب الحكم لصالحه برفض الدعوى شكلا لعدم احترام المدعى رافع الدعوى مقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 حيث جاء في أحد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة بتاريخ 2000/03/27 تحت رقم 184931 الغرفة الرابعة (غ.م)<sup>(2)</sup> ما يلي: «حيث أنه وبالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان، يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهورة، وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا».

تبنت المحكمة العليا من جهتها هذا المبدأ، وساندت هذا الرأي ويتجلى ذلك في عدة قرارات صادرة عن الغرفة العقارية، منها ما ذهبت إليه في القرار الصادر بتاريخ 2000/03/28 تحت رقم 186606<sup>(3)</sup> والذي جاء فيه: «...حيث ولما كانت الدعوى الراهنة ترمي إلى إلغاء عقد الشهرة الذي أعده الطاعن بتاريخ 1992/04/14 أمام الموثق (م.ت) في إطار المرسوم 83-352 كما يتضح من الإجراءات المتبعة في الدعوى وهو السند الذي تم إشهاره أمام المحافظة العقارية بتبسة، كما يتبين من تأشير المحافظ العقاري، وعليه فإن قضاة المجلس بعدم مراعاتهم

<sup>1</sup> - لأن إثارة هذا الدفع من طرف قضاة الموضوع يعد تجاوزا للسلطة مما يعرض ما قضاوا به للنقض وبالفعل وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية القسم الثاني بتاريخ 2000/09/27 تحت رقم 196021 وأهم ما جاء فيه: «...حيث أنه وبالرجوع إلى لقرار المطعون فإنه يتضح فعلا أن قضاة المجلس أسسوا قضائهم برفض دعوى الطاعن الرامية إلى المطالبة بحقوق ميراثية والمرفوعة بتاريخ 1993/07/14 على كون المطعون ضده (ل.ب) استظهر بعقد شهرة مشهر معه في إطار المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 1983/05/21 وهي الوثيقة المؤرخة في 93/10/05 التي استظهرها هذا الأخير لأول مرة أمام المجلس أمام هذا الوضع دفع الطاعن ببطان هذا السند فرد المجلس دفعه مثيرا تلقائيا أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 التي تتطلب شهر عريضة الدعوى في الحالات المحددة في صلب هذه المادة ومنها دعوى بطلان العقد المشهر.

وحيث ولما كانت هذه المادة وردت لحماية مصالح خاصة فإن قضاة المجلس بإثارتها تلقائيا قد تجاوزوا سلطتهم مما يعرض قرارهم للنقض»، إ.ق.غ.ع، ج1، المحكمة العليا، 2004، ص ص160-165.

كما أن القضاء الفرنسي في هذا الصدد تردد حول جزاء عدم شهر الدعوى العقارية، هل هو عدم قبولها أم لا، فلقد ذهب بعض الاجتهاد القضائي الفرنسي إلى القول بجواز إثارة القاضي تلقائيا عدم قبول الدعوى إذا لم تشهر لأن قواعد الشهر من النظام العام إلا أن غلبة القرارات الصادرة عنه تذهب إلى أن الهدف من شهر الدعوى هو حماية المصالح الخاصة فلا يجوز أن يثيرها القاضي تلقائيا لأن شهر الدعوى تقرر لحماية الغير من الأثر الرجعي للبطان أو الفسخ أو الإلغاء. راجع: سليمان محمدي، ضرورة تعميم شهر جميع دعاوى المتعلقة بالحق العيني، م.ج.ع.ق.إ.س، ج41، عدد01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص85.

2- نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري....، المرجع السابق، ص199.

<sup>3</sup> - إ.ق.غ.ع، ج1، المحكمة العليا، 2004، ص ص166-169.



لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه والمحتج بها أمامهم من قبل الطاعن لكون المطعون ضدهم كمدعين أصليين لم يشهروا دعواهم يكونوا قد خالفوا القانون مما يعرض قرارهم للنقض».

-الاتجاه القائل بشهر عريضة الدعوى لإعلام الغير وحماية المصلحة الخاصة: لا يعتبر الشهر حسب هذا الرأي ضرورياً، لأنه يتعلق بمصلحة خاصة بالمتقاضين<sup>(1)</sup> وليس شرطاً لقبول الدعوى.

لقد كان للغرفة المدنية بالمحكمة العليا موقفاً المؤيد لهذا الاتجاه، حيث خلصت إلى أن عدم شهر عريضة الدعوى لا يترتب عليه أي بطلان<sup>(2)</sup>، وأن قضاء قضاة الموضوع بقبول الدعوى على هذا الأساس، يعتبر أمراً سديداً غير مخالف للقانون، وهو ما جاء في حيثيات القرار الصادر عنها بتاريخ 1995/07/12 تحت رقم 130145 (غ. م): «كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان...، إذ أن اشتراط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كتابة ضبط المحكمة يعد قيدياً على رفع الدعوى قد استحدثه هذا المرسوم ولكن المشرع نص على إجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها أمام القضاء في قانون الإجراءات المدنية ولم ينص على هذا القيد بالنسبة للدعاوى العينية العقارية، ومن ثمة يوجد تعارض بين أحكام قانون الإجراءات المدنية وأحكام هذا المرسوم، وتبعاً لذلك فإنه إذا وقع التعارض بين التشريع العادي والتشريع الفرعي، فيطرح التشريع الفرعي ويطبق التشريع العادي».

<sup>1</sup> - يعتبر شهر الدعوى العقارية آلية لتحقيق التوازن بين أصحاب الحقوق الأصلية والحقوق المشهورة، فإذا تقرر للمدعي بعد شهر دعواه صدور حكم نهائي لصالحه كان هذا الأخير حجة على من اكتسب حقوق عينية بعد شهر عريضة الدعوى، فلا يمكن للمتصرف إليه في العقار الاحتجاج بحسن نيته.

إن الهدف من الشهر مثلما هو معروف ومستقر عليه هو إعلام الجمهور بوضعية العقار والحقوق المترتبة عليه، الذي على أساسه يمكن التفرقة بين التصرفات التي يأتيها المدعي عليه قبل أو بعد تسجيل الدعوى المرفوعة عليه. راجع في هذا الخصوص: د/سليمان محمدي، ضرورة شهر جميع الدعاوى...، مرجع سابق، ص 85. - نجيب محمد بكير، موقف القانون من شهر التصرفات العقارية، مجلة المحاماة المصرية، العددان الأول والثاني، السنة السادسة والخمسون، دار الطباعة الحديثة، الإسكندرية 1986، ص 139-140.

<sup>2</sup> - كما توصلت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا كذلك في قرارها الصادر بتاريخ 2000/02/19 تحت رقم 190765 إلى أن قضاة المجلس لما قضاوا برفض الدفع المتعلق بإشهار العريضة الافتتاحية على أساس أن الأرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي والذي مازال الإشهار فيه شخصياً طبقاً للمادة 27 من الأمر 74/75، بالإضافة إلى أن إشهار العريضة الافتتاحية ليست شرطاً فيه، يكونون بذلك طبقوا القانون تطبيقاً سليماً ولم يخرقوا المادة 85 من المرسوم 63/76، راجع: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري...، مرجع سابق، ص 202.

إن قبول قضاة الموضوع للدعوى من دون أن يسبق شهر عريضتها في المحافظة العقارية لا يعد خرقاً لأحكام القانون»<sup>(1)</sup>.

أمام تباين موقف القضاء من مسألة شهر الدعوى العقارية المتعلقة بإبطالوا إلغاء أو فسخ أو تعديل حقوق عينية عقارية بين اعتبارها من النظام العام أو تعلقها بمصلحة خاصة فإنه وبموجب صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية تم حسم الموقف واعتبار مسألة شهر الدعوى العقارية من النظام العام.

➤ **موقف التشريع من شهر الدعوى العقارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية:**  
وضع المشرع إثر صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتاريخ 2008/02/25 الساري المفعول ابتداء من 2009/02/25 حدا للتضارب حول مسألة شهر الدعوى العقارية، ونص صراحة على وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً<sup>(2)</sup>، كلما تعلق الأمر بإبطال أو إلغاء أو فسخ أو نقض أو تعديل حقوق عينية مشهورة من خلال المادة 3/17 التي نصت على أنه: «يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».

يعني ورود هذه المادة بصيغة الوجوب أن إجراء شهر الدعوى يعتبر شرطاً جوهرياً، يستوجب بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها في عريضة الدعوى الالتزام به، مما يفهم منه أن هذا النص متعلق بالنظام العام لا يمكن مخالفته، بالتالي يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما للقاضي إثارته من تلقاء نفسه حتى لو لم يثيره أحد الأطراف ولم يدفع به، ومنه القضاء بعدم قبول الدعوى شكلاً.

حسناً فعل المشرع بهذا التعديل لما له من آثار إيجابية على استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الائتمان العقاري والحماية لحقوق الأفراد وضمانها، بجعل التعامل فيها بمنأى عن أي تهديد في ضياع الحقوق العينية.

<sup>1</sup> - نقلاً عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري...، المرجع نفسه، ص 200-201.

<sup>2</sup> - تنص المادة 519 ق.إ.م.إ: «ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها».

## ب- حالات تقرير البطلان:

وضع المشرع الجزائري في القانون المدني وفي القوانين الخاصة المتعلقة والمنظمة للعقار الشروط الواجب توافرها في المحور الرسمي المتضمن معاملة عقارية للاحتجاج بصحة ما ورد فيه ومواجهة الكافة به، يترتب على تخلفها الحق لكل من له مصلحة الطعن بإبطاله. تتعدد حالات البطلان، نورد من بينها:

«الطعن بالبطلان لانعدام الأهلية»: يمكن الطعن بالبطلان في العقد الرسمي وبالخصوص العقد التوثيقي إذا ثبت أن احد أطرافه وبالتحديد البائع لم يكن يتمتع بكامل قواه العقلية أثناء إبرام العقد أمام الموثق<sup>(1)</sup>، أو تواجده تحت الوصاية القانونية وذلك بأن غلت يده عن التصرف في أملاكه حكما، يجعله في موضع المحجور عليه بنص القانون فيجوز لمن له مصلحة، إذا حدث وأن تصرف هذا الشخص بنقل الملكية للغير في هذه الحالة أن يتمسك ببطلان التصرف بطلانا مطلقا لانعدام الأهلية في البائع<sup>(2)</sup>.

-الطعن بالبطلان لثبوت الغش: يشترط للطعن في التصرف المشهر سواء كان بالفسخ

أو الإلغاء أو النقص أو الإبطال، أن يتم بحكم القانون وتطبيقا له، وبالتالي يمكن إدراج الغش من الأسباب التي يبطل فيها القانون التصرف الذي يحتوي على مثل هذا العيب إعمالا للقاعدة القائلة أن: «الغش يفسد جميع التصرفات»<sup>(3)</sup>.

إذا ثبت الغش في التصرف المتضمن معاملة عقارية فلا يمكن الاحتجاج به فيما بعد حتى ولو تم شهره، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 1997/04/30 تحت رقم 148561 أهم ما جاء فيه: «من الثابت قانونا وقضاء انه إذا كان

1- فهنا لا يمكن اللجوء إلى طريق الطعن بالتزوير لدحض ما ورد في العقد، لأن الموثق أثبت في عقده ما أقره الأطراف المتعاقدة أمامه وما ثبت له من ظاهر الأمر، فهو - أي الموثق - غير ملزم بالبحث عن مدى سلامة إرادة الأطراف المتعاقدة، إذ أن الأصل في الشخص أن يكون كامل الأهلية بإقدامه على التعاقد إلى غاية إثبات العكس. وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 1987/02/02 (غ.م) تحت رقم 42316 والذي جاء في حيثياته: «حيث أن الملاحظات الموثق بأن البائع يتمتع بكافة ملكاته الذهنية لا تكفي صحة التعاقد ويتعين على قضاة الموضوع الاعتماد على عناصر أخرى» أنظر: عمر حمدي باشا نقل الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 21.

2- المرجع نفسه، ص 19.

3- نسيمة موسى، حجية العقود المشهورة...، مرجع سابق، ص 67-68.

للعقد الرسمي قوة إثباتية حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام فيها الموثق نفسه فإن المعلومات الأخرى المعطاة من قبل أطراف العقد تكون لها قوة إثباتية إلى غاية تقديم الدليل العكسي أمام الموثق لم تكن تشمل جميع الورثة الشرعيين بتعمد من المدعين فهذا بشكل غشا من شأنه أن يؤدي إلى بطلان البيع ومن ثم فإن قضاة المجلس كانوا على صواب لما أبطلوا عقد البيع مسببين قرارهم تسببياً كافياً»<sup>(1)</sup>.

يكون تقرير بطلان المحرر الرسمي لثبوت الغش استناداً إلى ثبوت سوء نية البائع، الذي يظهر عادة في البيوع المتتالية<sup>(2)</sup>.

ما يمكن قوله بشأن دعوى البطلان الممكن رفعها ضد المحرر الرسمي المعيب لسبب من الأسباب المقررة قانوناً أنه يجب مباشرتها خلال 15 سنة من إبرام التصرف لا شمل التصرف المعيب التقادم<sup>(3)</sup>، غير أن تقادم الحق في رفع دعوى البطلان، لا يعني أن المحرر انقلب صحيحاً<sup>(4)</sup> بعد مضي هذه المدة، ومنه عدم إمكانية الطعن في صحته واستبعايل خوّل المشرع الحق لمن له مصلحة أن يدحض حجبيته، والقول بعدم صحته وقانونيته عن طريق وسيلة أخرى تتمثل في الدفع بالبطلان.

1- م. ق، عدد02، المحكمة العليا، 1997، صص 47-50.

2- هو المبدأ الذي استقر عليه القضاء الفرنسي بموجب قراره الصادر في 1968/03/22 أين قضت محكمة النقض بعدم إبطال تصرف الغير الحسن النية، بل يظل الاحتجاج به ممكناً، كما أنها استقرت على أن العلم بالتصرف السابق مع وجود نية الإضرار كاف لثبوت الغش، في حين وقبل هذا الوقت اعتمد القضاء الفرنسي على عدة معايير لتحديد مفهوم الغش، حيث تشدد إزاء تصرف الغير الحسن النية واعتبره باطلا لعدم صحة تصرف السلف، وحجته في ذلك أن نية الغير قد أفسدت فلا يكون للخلف أكثر مما كان للسلف هذا الموقف انتقده الفقه الفرنسي، بحجة أن التصرف المعيب لا يمس الغير الحسن النية (المتصرف إليه الأخير) مستندا في ذلك إلى أحكام المادة 1382 ق.م.ف التي تقضي بمعاينة مرتكب الخطأ وحده دون أن يتعدى آثاره إلى الغير، راجع: نسيمة موسى، حجبية العقود المشهورة...، مرجع سابق، صص 64-67.

3- وهو ما نصت عليه المادة 102/ق.م.ج: «إن كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان والمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة.

وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشرة سنة من وقت إبرام العقد».

4- وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر بتاريخ 11 أبريل 1958 أين جاء فيه: «أنه إذا كانت دعوى البطلان المطلق تسقط بمحض خمس عشر سنة إلا أن الدفع بهذا البطلان لا يسقط بالتقادم أبداً، ذلك أن العقد الباطل يظل معدوماً فلا ينقلب مع الزمن صحيحاً، أنه تتقادم الدعوى به فلا تسمع بعد مضي المدة الطويلة، أما إثارة البطلان كدفع ضد دعوى مرفوعة بالعقد الباطل فلا تجوز مواجهته بالتقادم لأنه دفع والدفع لا تتقادم فإذا كان الحكم قد انتهى إلى بطلان سند الدين بطلانا مطلقاً». نقض مدني في 11 أبريل 1958 نقلاً: د/ عبد الحكيم فوده، البطلان في القانون المدني ...، مرجع سابق، صص 576.

## 2- الدفع بالبطلان

يمكن إثارة الدفع بالبطلان باعتباره دفع موضوعي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ممن اعترت إرادته عيب من العيوب نتيجة لنقص أهلية التعاقد أو انعدامها مثلا، فيحق للمتعاقد بموجب الدعوى المرفوعة ضده من أجل إلزامه تنفيذ العقد أن يثير هذا الدفع من أجل استبعاد المحرر كدليل لإثبات التصرف والتمسك بعدم نفاذه وعدم صحته<sup>(1)</sup>.

يمكن للشخص الذي استظهر في مواجهته عقد ملكية بمناسبة الدعوى المرفوعة ضده أن يدفع باستبعاد ذلك المحرر لعدم احترام الشروط المقررة قانونا لتحريره، الشكلية منها والموضوعية، ومن بين هذه الحالات نجد:

### أ- خلو عقد الملكية من البيانات المتعلقة بالعقار

يشترط في العقود المثبتة للملكية العقارية احتوائها على كافة البيانات المتعلقة بالعقار، من ذكر تعيينه وتحديده تحديدا دقيقا من حيث موقعه، مساحته وطبيعة المنطقة التي يقع بها مع ذكر أصل الملكية السابق.

إن خلو عقد الملكية من هذه البيانات الجوهرية يعطي للمدعى عليه في دعوى الاستحقاق فرصة إثارة الدفع برفض دعوى ثبوت الملكية، ويجعل من العقد المستظهر للمحكمة دون أي حجية في الإثبات<sup>(2)</sup>، وهو ما قضت به محكمة تمالوس في الحكم الصادر بتاريخ 1996/12/15 فهرس 96/66 (غ.م)<sup>(3)</sup> أهم ما جاء فيه: «...حيث من المستقر عليه أن موضوع الطلب القضائي يجب أن يكون محددًا تحديداً نافيا للجهالة، فإذا كان عقارا- كما هو الحال في الدعوى الحالية- أوجب أن يكون محددًا من جميع جوانبه أي من ناحية موقعه، مساحته، رقمه، معالمه الحدودية... الخ، حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها على مزاعم الأطراف.

حيث بالفعل، برجوع المحكمة إلى العقد المستظهر به من قبل المدعي تبين أنه يشير إلى شراء منابات في "طبة الفروي" دون تحديد هذه المنابات مساحة وحدودا.

1- د/ عبد الحكيم فوده، البطلان في القانون المدني ...، مرجع سابق، ص 562-563.

2- لقد ذهبت محكمة النقض المصرية- في هذا الصدد- في حكمها الصادر بتاريخ 1952/12/14 (نقض مدني) إلى أنه: «إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض تثبيت ملكية الطاعنين للأطناب موضوع الدعوى، فإنه حسب هذا الحكم أن يقيم قضاءه على ما يثبت من تقرير الخبير المقدم في دعوى سابقة رفقت من مورث الطاعنين عن الأطناب ذاتها من أن عقود ملكية وشهم عسيرة التطبيق لخلوها من بيان الأطوال وأسماء الجيران من الحدين القبلي والبحري واكتفاء بذكر كلمة أهالي البلدة بغير تعيين وعجز الطاعنين عن إثبات سبب تملكهم القطعة موضوع النزاع مما يجعل الطعن على ما ورد في الحكم تزييدا، نقلا: د/محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية...، مرجع سابق، ص 102-103.

3- نقلا عن: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري...، مرجع سابق، ص 158 - 159.

حيث أنه وأمام عدم إثبات المدعي بأن القطعة الأرضية المتخاصم عليها تعود له دون غيره، فإن المحكمة لا يمكن لها أن تقرر له الحق في الحماية القضائية على تلك القطعة رغم أن العقد أشار إلى شراء منابات في هذه القطعة الشائعة والتي تثبت من خلال الخبرة أن لها عدة ملاك.

### ب- الدفع بالبطلان لعدم الاختصاص

لا يكفي لصحة المحرر الرسمي صدوره من موظف عام، بل يستوجب القانون زيادة على ذلك أن يكون هذا الأخير ذا صلاحية وأهلية في تحريره، فالتصرفات التي تبرمها الهيئات العمومية مثلا والمتضمنة التنازل عن أملاكها الخاصة للخوادم يجب أن تتم من طرف الموظف المفوض قانونا بذلك طبقا لما نصت عليه المادة 73 قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup> بقولها: «تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية معنوية بعد باطلا و«عديم الأثر».

إذا منحت الهيئات العمومية الوطنية والمحلية وتصرفت في قطعة أرض داخلية ضمن أملاكها الخاصة، وأبرمت عقد إداري مع المستفيد مباشرة، فإن ذلك العقد يعد باطلا بطلانا مطلقا وعديم الأثر<sup>(2)</sup>، مما يجعل من إمكانية إثارة هذا الدفع والتمسك به على أية مرحلة كانت عليها الدعوى، وهو ما قضى به مجلس الدولة-الغرفة الأولى- في القرار الصادر بتاريخ 2000/01/17 تحت رقم الفهرس 37 الذي ألغى القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية غرفته الإدارية القاضي بإلزام البلدية بأن تمنح المدعية قطعة أرض مماثلة، فالبلدية ليست لها سلطة التصرف في الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية، ومن باب أولى ليست لها أهلية التعاقد وبالتالي لا

1- تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 90-405 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير ولتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر، عدد 68 الصادرة في 09/11/2003 حيث أصبح نياط بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية.

2- يقول القاضي مجيد خلفوني في هذا الطرح أنه: "وبالرغم من وضوح أحكام المرسوم 90-405 إلا أن الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاري تحرر عقود لفائدة الغير وتعطي لها إسم "عقد إداري" يتضمن التنازل عن قطعة أرض مقابل ثمن معين موقع من طرفه ويتبعه سندا قانونيا بإثبات نقل الملكية العقارية لفائدة الغير المتعاقد معه وبضيف ويقول أنهم يعتبرون هذه الورقة التي يطلقون عليها "عقد إداري" غير قابلة للإشهار وهذا ما يعد ضربا لأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ومنه التأثير السلبي على استقرار المعاملات العقارية". نقلا عن: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص94.

يمكن لها أن تنقل الملكية، ضف إلى ذلك عدم إمكانية أمر الإدارة بتسليم قطعة أرض للمستأنفة لاستحالة تنفيذه<sup>(1)</sup>.

على العموم فإنَّ القانون وحده مصدر البطلان، فإذا كان المشرع قد وضع قواعد وضوابط نشأة التصرف فيتعين على المتعاقدين الالتزام بها وأي مخالفة منهم لهذه الأحكام يرتب جزاء يتمثل في البطلان، ومنه عدم نفاذ التصرف في مواجهة الغير بما فيهم المتعاقدين، بالتالي تسقط حجية المحرر كدليل الإثبات لأن تقرير البطلان في العقود الشكلية يجعل من التصرف معدوم لا أثر له، جاز لكل ذي مصلحة التمسك به وللمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها.

لكن يبقى السند غير المستوفي لشروط الرسمية جائز إعماله لإثبات حق الملكية بتحوله إلى سند عرفي، أو اعتماده كقرينة على الحيازة المؤدية للتملك بالتقادم.

1- راجع التعليق على هذا القرار، لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة...، مرجع سابق ص179-181. كما أكد مجلس الدولة على ذلك في القرار الصادر عن الغرفة الرابعة بتاريخ 2002/04/08 تحت رقم 3808 والذي جاء في حيثياته: «... حيث أن الثابت في قضية الحال أن العقد الإداري المستظهر به من المستأنف عليه الأول ثم تحريره من طرف رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية خليل، ولكن هذا الأمر مخول قانونا للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها. وبناء على ذلك، فإن العقد الإداري المتمسك به من المستأنف عليه الأول غير نظامي ولا يمكن أن يرتب أي حق مهما كان نوعه تجاه العارضة، وكل ما هنالك فإن صاحبه يخول له القانون حق شخصي في مواجهة المستأنف عليها الثانية وأن قضاة الدرجة الأولى لما قضاوا بالوجه المبين في منطوق القرار المطعون ضده يكون قد خالفوا القانون وغنى عن البيان أن القرار الإداري الصحيح والمنتج لآثاره القانونية، يجب أن يصدر ممن له الصفة القانونية وهو الأمر المتخلف في قضية الحال مما يستوجب تصويب القرار المخدوش». م.م.د. عدد02، 2000، ص ص 206-209. -راجع أيضا قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/07/01 تحت رقم 6401 م.م.د، عدد 04، 2003، ص ص 115-120.

## المبحث الثاني

### إثبات الملكية العقارية الخاصة حال غياب سند رسمي

لم يتشدد المشرع الجزائري في إثبات المعاملة المدنية مثلما تشدد في المسائل المتعلقة بالعقار، حيث خص هذا الأخير بقواعد منفردة عن تلك المنظمة للأموال المنقولة خصوصا ما تعلق منه بكيفية التعامل والتصرف فيه، وطريقة إثبات الحقوق الواردة عليه أصلية كانت أم تبعية، أين أوجب الشكلية الرسمية وجعلها عنصرا جوهريا لصحة التصرف الناقل للملكية وبالتالي الآلية الوحيدة لإثبات حق الملكية دون سواه.

غير أن أعمال هذه القاعدة على طلائتها قد يؤدي إلى إهدار حقوق الكثير من الأفراد وتعقيد الوضعية العقارية التي أثبت الإحصائيات أن ثلثي من العقارات التي تتودج ضمن الملكية الخاصة العائدة للأفراد تفتقر إلى سندات رسمية مثبتة للحق عليها.

فكان لزوما على المشرع أن نصوص واستحداث إجراءات لتسوية الوضعية الراهنة للملكية العقارية الخاصة، والمساهمة في حل الإشكالات وتحديد الوضعية القانونية لها. فتدخل المشرع الجزائري أين سمح للأفراد الشاغلين لأراضي بموجب سندات عرفية والمحركة قبل صدور وسريان قانون التوثيق لعام 1970، التمسك بها لإثبات حقهم في الملكية (مطلب أول)، أو باللجوء إلى المطالبة بتثبيت هذا الحق عند غياب أي سند وذلك بالتمسك بوضع اليد والحيازة المؤدية للتملك بالتقادم أمام القضاء أو الإدارة على حد سواء (مطلب ثان).



## المطلب الأول

مكانة السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة أمام غياب سند رسمي

مدد المشرع الجزائري بعد الاستقلال تطبيق أحكام القانون المدني الفرنسي بموجب القانون رقم 62-157 الصادر في 31 ديسمبر 1962، كمرحلة انتقالية في انتظار صدور نصوص قانونية تجسد سيادة الدولة الجزائرية.

فتقرر إعمال أحكام القانون المدني الفرنسي المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية الخاصة والاستمرار في تطبيقها إلى غاية صدور الأمر رقم 70-91 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ولقد أظهرت المرحلة السابقة عن صدور هذا الأخير، سواء ضمن الفترة الاستعمارية أو حتى الفترة الانتقالية بعد الاستقلال لجوء الأفراد إلى إبرام تصرفاتهم المختلفة وفقا لإرادتهم الحرة دون التقيد بأي أحكام خاصة، مما أسفر عنه شيوع ظاهرة التعاقد العرفي حتى بعد اشتراط المشرع للشكالية الرسمية في جميع التصرفات المتعلقة بالعقار أو حقوق عينية عقارية.

لقد أدى الأمر إلى تدخل الإرادة التشريعية من أجل تسوية هذه الوضعية وفقا لشروط وأحكام معينة حددتها القواعد العامة في القانون المدني إلى جانب النصوص الخاصة (فرع أول)، للاعتداد بمثل هذه السندات كآلية لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة التي كان للقضاء كذلك دوره وموقفه منها (فرع ثان).

## الفرع الأول

### مفهوم السند العرفي المعد للإثبات

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للعقد العرفي، إلا أن هناك محاولات لتعريفه اعتمادا على استقراء بعض نصوص القانون المدني، والتشريعات المقارنة (أولا) التي من خلالها تستخلص الشروط الواجب توفرها في المحرر العرفي للاعتداد به كوسيلة لإثبات المعاملات المدنية بصفة عامة،

والعقارية بصفة خاصة (ثانيا) لإمكانية الاحتجاج والتمسك به في مواجهة أطرافه والغير (ثالثا) ما لم يثبت عدم صحته وتزويره بالطعن فيه بالطرق المقررة قانونا (رابعا).

### أولا- تعريف السند العرفي

بتصفح مواد القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف<sup>(1)</sup> صراحة العقد العرفي، إلا أن ذلك لا يمنع من استخلاصه ضمنا وبصفة عكسية لما ورد في المادة 324 من القانون المدني بنصها: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة...».

بمفهوم المخالفة لفحوى هذه المادة فإن العقد العرفي هو العقد المحرر من غير الأشخاص الذين لهم صلاحية تحرير العقود، أو أنها حررت من طرفهم لكن خارج الحدود والمهام التي رسمها لهم القانون، وهو ما أكدت عليه المادة 326 مكرر 2 القانون المدني بنصها: «يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف».

فالسند العرفي عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفاتهم خواص<sup>(2)</sup> أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعه من طرف المتعاقدين وحدهم<sup>(3)</sup> والشهود إن وجدوا دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ومؤهل في تحريره<sup>(4)</sup>. فلا يلزم القانون حضور الشهود وتوقيعهم وإن كان لذلك فائدة من الناحية العملية تتمثل في تعزيز

1- في حين عرف التشريع اللبناني المحرر العرفي والذي أطلق عليه تسمية السند العادي من خلال المادة 150 قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني على أنه: السند ذو التوقيع الخاص، ويعتبر صادرا ممن وقع ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو توقيع أو بصمة إذا كان مجهول التوقيع...». نقلا عن د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 235.

2- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط5، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 146.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 17.

4- ما تجدر الإشارة إليه أنه حتى لو تولى موظف عام بالقيام بتسجيل المحرر العرفي أو التصديق على توقيعات أطرافه أو تحريره في شكل رسمي دون مراعاة الإجراءات المفروضة قانونا لا يضيف على المحرر طابع الرسمية، ذلك أن التصديق على التوقيع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الموظف المفوض بهذه المهام يثبت فقط هوية الموقعين على المحرر محل التصديق على التوقيعات التي تضمنها، والتي تعد ضمانا بعدم الاحتجاج مستقبلا بعدم نسبة التوقيع إلى أحد أطرافه وإنكاره والإدعاء بتزويره بل وأنى ما يمنحه التصديق هو إعطاء تاريخ ثابت للمحرر والذي يكون تاريخ إبرام تصرف دون الخوض في تفحص مدى شرعية وصحة الاتفاق، فالرسمية هنا تقتصر على التوقيع فقط أما المحرر فيبقى محتفظا بصفته العرفية الذي يجوز المنازعة فيها. إثبات عكس ما تضمنه من وقائع وبيانات طبقا للقواعد العامة في الإثبات، راجع كل من: - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 17. - محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 231.

الخط والتوقيع عند وجود منازعة بشأنه، فتنفيذ شهادتهم التحقيق هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن وفاة أحد الشهود يكسب المحرر العرفي تاريخاً ثابتاً<sup>(1)</sup>.

ينطبق نفس الشيء على تسجيل المحرر بمصلحة التسجيل فما يفيدته هو إثبات التاريخ فقط وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في أحد القرارات<sup>(2)</sup> الصادرة عنها، والذي جاء فيه «...أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيدته التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد العرفي فيبقى بذلك دائماً بعيداً عن الرسمية».

كما أن تحرير العقد من طرف موظف عام مختص في ذلك دون استكمال عملية تحريره بالإجراءات المقررة قانوناً من تسجيل وشهر لدى مصلحة الشهر العقاري وتقييده في مجموعة البطاقات العقارية، يظل عقداً غير رسمياً رغم أن التصرف شهد عليه موظف عام، وعليه فإن العقود العرفية كذلك هي تلك العقود التي لم تخضع لإجراءات القيد والتسجيل لدى المصالح المختصة بغض النظر عن صفة القائم بتحريرها أشخاص عاديين أو موظفون عموميون.

ما يميز المحرر العرفي أنه لا يخضع لشكلية معينة ولا يستلزم أي مصاريف وأتعاب لقاء تحريره، ولا ذكر مكان إعدادة، إذ تشترط فيه فقط ورود بعض البيانات لإمكانية التمسك به كدليل إثبات، والمتمثلة في توقيع الأطراف<sup>(3)</sup>، وثبوت تاريخه حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير.

### ثانياً - شروط السند العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة.

يقتضي أعمال المحرر العرفي كدليل لإثبات الملكية العقارية الخاصة إفراغه في شكل مكتوب<sup>(1)</sup> محتويًا على توقيع أطرافه<sup>(2)</sup> وثبوت تحريره قبل الفاتح جانفي 1971 الموافق لسريان أول قانون للتوثيق في الجزائر<sup>(3)</sup>.

1- نزيهة مكاري، نبيل صقر، الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 97.

2- قرار رقم 62624 مؤرخ في 1990/09/24، م.ق، عدد 2، 1992، ص ص 24-27.

3-Mélina DOUCHY OUDOK ; Droit civil 1er année-introduction personnes-famille, 5ème éd, Dalloz, Paris, 2009, P138.

-أنظر كذلك: نزيهة ميكاري، صقر نبيل، الوسيط في القواعد الإجرائية...، مرجع سابق، ص 97.

## 1- الكتابة

إن ما يميز هذا النوع من المحررات المعدة للإثبات أن المشرع لا يتطلب شكل معين لإعدادها ولا شخص معين يقوم بتحريرها، فقد يتولى هذه العملية الأطراف بأنفسهم كما يمكن أن يقوم بها أي شخص يتفقون عليه كأن يكون كاتب أو موظف عام. ولا تهم اللغة التي حرر بها، ولا الطريقة التي دونت بها، فيستوي أن تكون بصفة يدوية أو عن طريق الآلة، فالمهم أن تلك الكتابة تؤدي المعنى المراد وتثبت الواقعة القانونية والمادية التي أقدم عليها أطراف الاتفاق<sup>(1)</sup>.

يقتضي أن يشتمل السند العرفي محل الإثبات العقاري على البيانات الجوهرية المتعلقة بالأطراف، العقار، الثمن والشهود إن وجدوا. غير أن تخلف أحد البيانات الغير الجوهرية لا يؤثر على حجية الورقة العرفية في الإثبات، ويتعلق الأمر على سبيل المثال بالتاريخ، الذي لا يشترط القانون وكمبدأ عام تدوينه على الورقة العرفية<sup>(2)</sup> ولا أن يكون ثابتا مثلما يقتضيه القانون في مواجهة الغير.

فالعقد العرفي يكون منتجا لآثاره بين أطرافه حتى وإن كان خاليا من التاريخ، إلا أن ذلك بإمكانه إثارة مشاكل بالنسبة للمتعاقدین الموقعين عليه، فإذا فقد أحدهم الأهلية بعد مرور مدة على تحرير العقد فعدم وجود التاريخ يمنح لمن له مصلحة فرصة إثارة الدفع بالبطلان لانعدام أهلية موقعه أثناء تحرير العقد، وبالتالي الطعن بعدم صحته وعدم نفاذه. لذا فإن وجود التاريخ يزيل كافة الشكوك حول مدى صحته ويجعله قرينة على الموقعين عليه<sup>(3)</sup>.  
غير أن عدم وجود تاريخ على المحرر العرفي وتم استظهاره أمام القضاء للتدليل على حق

1- د/عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، القاهرة، 2005، ص182.  
2- همام محمد محمود زهران، الوجيز في الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، 2003، ص159.  
3- سعيدة بن عيسى، العقد العرفي في بيع العقار، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2001، ص10

الملكية والمطالبة بتكريسها على أساسه، فإنه يجب على قضاة الموضوع البحث وتحديد تاريخ العقد العرفي-الذي يجوز إثباته بكافة الوسائل بما فيها شهادة الشهود-ومعرفته، لكونه المدار الذي على أساسه يمكن اعتبار العقد صحيحا ومنتجا لآثاره<sup>(1)</sup>. وأن القضاء دون ذلك يجعل من الحكم أو القرار الصادر بمقتضاه عرضة لإبطال لعدم التسيب<sup>(2)</sup>.

## 2- التوقيع

إنَّ العنصر الجوهري والأساسي الذي يهيم صحة المحرر العرفي هو التوقيع، الذي يعتبر العلامة البيانية جد شخصية من خلاله يعبر الأطراف عن إرادتهم<sup>(3)</sup>، ومنه يستمد المحرر حجيته في الإثبات. يذهب الدكتور "الغوثي بن ملح" إلى اعتبار «توقيع المتعاقدين على الورقة العرفية بمثابة الوح، سواء كان التوقيع من المتعاقدين، أو على الأقل من المتعاقد الملتمزم، وينطوي التوقيع على معنى "الجزم بأن الورقة صادرة من الشخص الموقع ولو لم تكن الورقة مكتوبة بخطه»<sup>(4)</sup>.

يشمل التوقيع على عنصرين: مادي ومعنوي، يتمثل العنصر المادي في التوقيع ذاته باعتباره عملا ماديا ظاهرا يدل على حضور الموقع مجلس العقد، أما العنصر المعنوي فيعني رضا الموقع على محتويات الاتفاق والعقد، وهذا ما يعطي للاتفاق قيمته<sup>(5)</sup>. وهناك

---

1- وهو ما جاء في المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.  
2- وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2000/06/28 عند الفصل في الملف رقم 197347 أين قضت قرار المجلس القاضي بصحة البيع العرفي بين طرفي الخصومة وإلزام المدعى عليه آنذاك بإتمام الإجراءات القانونية لنقل الملكية على سند طبقا للمادة 361 ق.م.ج واعتمادا على مجرد اعتراف الأطراف بقيام البيع العرفي وذلك دون البحث عن تاريخ البيع الذي من خلاله يمكن للمحكمة العليا-باعتبارها محكمة قانون-بسبب رقابتها على مدى تطبيق قضاة الموضوع للقانون من عدمه في التصريح بصحة البيع العرفي أو بطلانه. راجع القرار كاملا: إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص ص258-261.

<sup>3</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري..، مرجع سابق، ص146.

<sup>4</sup> - د/الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ...، مرجع سابق، ص45.

<sup>5</sup> - سعيدة بن عيسى، العقد العرفي في بيع العقار...، مرجع سابق، ص12.

نوعين من التوقيع: التوقيع العادي والتوقيع الإلكتروني<sup>(1)</sup>، فأما التوقيع العادي وهو ما يهمننا في دراستنا، هو «كل علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط اعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته على عمل أو تصرف قانوني معين»<sup>(2)</sup> فلا يشترط القانون شكلا معيناً في مثل هذا التوقيع، فقد يكون بالاسم الكامل للموقع، أو بكتابة الاسم فقط، كما يصح التوقيع باسم الشهرة للموقع أو بوضع علامة تكون اختصاراً مثلاً لاسمه<sup>(3)</sup>، فالمهم هو دلالة التوقيع على شخص وهوية صاحب مما يعني صدور المحرر منه شخصياً، الذي يشترط أن يكون بخط الموقع سواء تم ذلك مباشرة أم كان توقيعاً على الكربون<sup>(4)</sup>.

يجوز التوكيل في التوقيع، إلا أنه يشترط في هذه الحالة على الوكيل أن يوقع بخطه وإمضاءه الخاص به بصفتهاوكيلاً لا أصيلاً، وإلا عد ذلك تقليد وتزوير، وبالتالي لا يكون له أي أثر قانوني باعتبار التوقيع أمر شخصي<sup>(5)</sup>.

كما يمكن التوقيع بوضع الختم أو ببصمة الأصبع، وبشأن هذه الأخيرة فإن المشرع الجزائري لم ينص عليها إلا إثر تعديل القانون المدني سنة 2005 بموجب القانون رقم 05-10، وبمقتضى المادة 48 منه المعدلة لنص المادة 327 أين أضاف عبارة "بصمة الأصبع"

---

<sup>1</sup> - يوضع هذا النوع من التوقيع على محرر الكتروني، يتخذ شكل حروف أو أرقام أو رموز أو إشارات، ولقد استحدثه المشرع الجزائري بتعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/02/2005 حيث تنص الفقرة 02 من المادة 327: «... ويعتد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر 1 أعلاه».

أنظر بالتفصيل عن التوقيع الإلكتروني: عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات...، مرجع سابق، ص 186-196، وأيضاً: د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 232-234.

<sup>2</sup> - د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، المرجع نفسه، ص 226.

<sup>3</sup> - سامية براهامي، إثبات بيع العقار...، مرجع سابق، ص 11.

4-Gabriel MARTY et Pierre RAYNAND ; **Droit civil**, T.01 ; Introduction générale à l'étude du droit, 2<sup>ème</sup>ed, SIREY, Paris, 1972, pp375-396.

<sup>5</sup> - د/ محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، المرجع السابق، ص 227.

وأصبح نصها كالتالي: «يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه...»<sup>(1)</sup>.

يتم التوقيع كما جرت عليه العادة أسفل السند العرفي، ليشمل صحة ما تقدم من الكتابة، إلا أن عدم وروده على هذا النحو لا يؤدي إلى تجريده من قيمته كأن يرد في الهامش مثلا أو في الصفحة الأخيرة حال تعدد أوراق المحرر العرفي أو في ملحق إذا تم تعديل الاتفاق، على أن التسليم بصحة التوقيع على هذا النحو يبقى خاضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع<sup>(2)</sup>.

### 3- أن يكون السند العرفي محرر في الفترة السابقة عن صدور وسريان قانون

#### التوثيق لعام 1970

عمد المشرع الجزائري إلى الاعتراف بالسندات العرفية وسمح بالتمسك بها في إثبات حق الملكية العقارية من خلال عدة نصوص قانونية، كان أولها المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة<sup>(3)</sup>، أين أوردت المادتين 04

1- يكون المشرع الجزائري بهذا التعديل قد أعطى للبصمة نفس قوة وحجية الإمضاء والدافع إلى تقرير جواز التوقيع بها جاء مسيرة للواقع الاجتماعي حيث انتشار الأمية فيجوز لمن لا يعرف الكتابة ولا القراءة التوقيع ببصمة أصبعه هذا من ناحية، كما أنه من الناحية العملية ثبت عدم وجود تشابه بصمات الأصابع فلكل شخص بصمة خاصة به، فمن السهل إذا التأكد من أن البصمة الواردة في المحرر هي لمن ينسب إليه التصرف أم لا، فهي بذلك تعتبر أكثر ضمانا من التوقيع، وأما التوقيع بوضع الختم فإن المشرع الجزائري لم ينص عليه كشكل من أشكال التوقيع على المحرر العرفي المتضمن معاملات مدنية، على عكس التشريع الفرنسي الذي لا يعطي أي حجية للتوقيع بالبصمة وهو ما يفهم ضمنا ممن خلال المادة 1323 ق.م.ف، حيث تنص:

« *Celui auquel on oppose un acte sous seing privé est obligé d'avouer ou de désavouer formellement son écriture ou sa signature. Ses héritiers ou ayant cause peuvent se contenter de déclarer qu'ils ne connaissent pas l'écriture ou la signature de leur auteur* ».

- كما أن التشريع اللبناني حتى ولو نص صراحة على التوقيع بالبصمة إلا أنه قيد اللجوء إليه والذي لا يكون إلا عند الجهل بالكتابة، د/ محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 229.

2- سعيدة بن عيسى، العقد العرفي في بيع العقار...، مرجع سابق، ص 12.

3- ج.ر، عدد 15، الصادرة في 20/02/1973 (ملغى).

و05 منه استثناء على ما جاءت به المادة 03 من هذا المرسوم-التي تشترط في السندات المثبتة للملكية العقارية، الشكلية الرسمية لتكون وسيلة لإقامة الحجة في إثبات الملكية العقارية الزراعية والحقوق العينية أين عددها في أربعة أنواع-فسمحت لحائزي العقود الرسمية غير المشهورة والعقود غير الرسمية الثابت تسجيلها بالاعتماد عليها للتدليل والاعتراف لهم بحق الملكية.

تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسومين الصادرين عام 1980 و1993 ووضع إجراءات بفضلها يتم تسوية وضعية السندات العرفية المحررة قبل جانفي 1971، وبالتالي إضفاء الحجية عليها بعد تصحيحها وإفراغ محتواها في عقد توثيقي، أو تثبيتها بموجب حكم قضائي مكرس لها، والتي نوردتها على النحو التالي:

► مرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم رقم

76-636 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: تدخل المشرع الجزائري إثر تعديله للمرسوم رقم 76-63 بموجب المرسوم رقم 80-210 بتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من مارس 1961<sup>(1)</sup>، وذلك بتوجيه حاملي هذه السندات إلى القضاء

---

1-لقد تم معاينة عدة أنواع من السندات العرفية في الجزائر منها المحررة في العهد العثماني وتلك المحررة في فترة الاحتلال الفرنسي وتمثل السندات المحررة في ظل الاحتلال في ثلاثة أصناف والتي نجلها فيما يلي:  
أ-السندات المحررة والمسجلة قبل 1936/03/01.

ب-السندات المحررة والمسجلة بعد 1936/03/11، أين أُلزم فيها أصحابها بإيداعها لدى الموثق في أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ توقيعها، مع وجوب إشهارها لدى مصلحة حفظ الرهون.

ج-السندات العرفية المنصبة على عقارات غير مفرنسة من نوع "ملك" الخاضعة لمرسوم 1947/02/09 من حيث وجوب إشهارها كذلك لدى مصلحة الرهون. وتجدر الإشارة أن هذا النوع من السندات تم معاينتها في منطقة القبائل.

راجع في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص ص79-85. وكذلك: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص ص20-21.



لإثبات صحتها وتكريس البيع في حكم قضائي يكون محل إيداع للإشهار بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

لقد أبقى المشرع وبصدد إشهار الحكم المثبت لصحة البيع العرفي من شرط الشهر المسبق وذكر أصل الملكية الواجب توفره في العقود الخاضعة للشهر والقيود في السجل العقاري، حيث أصبح نص المادة 89<sup>(2)</sup> من مرسوم رقم 76-63 بعد التعديل كالتالي:

«لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 8- إلى 18 من هذا المرسوم.
- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس سنة 1961».

فتكون بذلك عملية إشهار هذا الحكم القضائي قاعدة أولية لضبط البطاقة العقارية للعقار أو الحق العيني العقاري الثابت بالعقد العرفي محل التصحيح، وبفضل هذا التعديل تكون العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1961/03/01 قد اكتسبت صيغتها الشرعية<sup>(3)</sup> إذ أصبحت لها قوة ثبوتية مماثلة للعقود الرسمية.

لكن على الرغم من التدابير التي جاء بها المشرع بموجب هذا المرسوم إلا أنه ومن الناحية العملية صادفت عملية تسجيل وإشهار الحكم المصحح والمكرس للتصرف العرفي عراقيل-استعصى معها إتمام إجراءات الإشهار-والتي تعود أساسا إلى الغموض الذي تتضمنه العقود العرفية خصوصا ما تعلق منه بعدم التحديد والتعيين الدقيق للعقار، الشيء الذي دفع بمصالح الحفظ العقاري إلى رفض تسجيل الكثير من الأحكام القضائية<sup>(4)</sup> وذهبوا

1-د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص134.

2- في حين كان نص المادة 89 من مرسوم 76-63 قبل التعديل يقضي ب: «لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار عند الإجراء الأول».

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص22.

4- د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص135.

إلى اتخاذ تعليمات، تتضمن توجيه حاملي هذه الأحكام إلى الموثق من أجل إفراغها في عقد توثيقي قبل شهرها، "وكان الحكم القضائي - كما تقول الأستاذة زروقي ليلي - أصبح في مرتبة المحرر العرفي، وهذا ما يعتبر تقليل من شأن الأحكام القضائية الذي يكون القاضي المسؤول الوحيد على هذه الوضعية"<sup>(1)</sup>.

تدخلت إدارة أملاك الدولة أمام هذه العراقيل، بعد اليوم الدراسي المنعقد بالجزائر العاصمة بتاريخ 1949/11/30 بإصدار المذكرة رقم 689، حيث كانت إشكالية إشهار الأحكام القضائية المكرسة للبيع العرفية التي لا تحوي في مناطقها على التعيين الدقيق للعقار محل التعامل العرفي فيه، من بين المحاور التي تناولها المحاضرون، أين تم التوصل من خلال المناقشات بالسماح للموثقين عند مصادفتهم لمثل هذه العراقيل الاستناد والرجوع إلى حيثيات الحكم و الوثائق المرفقة بالدعوى بما فيها تقرير الخبرة والمخطط المرفق به، وإذا استحال عليهم ذلك وجب على حاملي هذه الأحكام الرجوع مرة أخرى للقضاء من أجل رفع اللبس والغموض عنها.

► مرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1983 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: تدخل المشرع الجزائري مرة ثانية من أجل تصحيح وتسوية السندات العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل دخول قانون التوثيق حيز التطبيق، ولعل الدافع إلى ذلك يعود أساسا إلى عدم صرامة النصوص القانونية المتبعة بعد الاستقلال والتي كانت امتدادا للتشريع الفرنسي، خصوصا ما تعلق منه بعملية الشهر العقاري الذي ظل اختياريًا، أين كان الهدف من الشهر يقتصر على ترتيب آثار التصرف في مواجهة الغير فقط، في حين يبقى الاتفاق منتجا لآثاره بين أطرافه، مما فتح المجال أمام الأفراد لعقد تصرفاتهم بصفة عرفية<sup>(2)</sup> وفقا لإرادتهم الحرة دون تدخل أي موظف أو ضابط عام مختص في عملية تحرير العقد.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، م.م.د، عدد02، الجزائر، 2002، ص77.

<sup>2</sup> - د/ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص135-136.

إن هذه الأسباب جعلت من المشرع يتدخل بمقتضى المرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19/05/1993، من خلاله تم تمديد فترة الأول من مارس 1961 إلى الفاتح جانفي 1971<sup>(1)</sup>. وبذلك تكون السندات العرفية المعاينة لمعاملات عقارية الثابتة التاريخ المحررة قبل جانفي 1971 قد اكتسبت صفة الرسمية، بعد إفراغ محتوى السند في عقد توثيقي يطلق عليه "عقد إيداع"<sup>(2)</sup>.

يتعين على الموثق قبل مباشرة عملية تحريره في شكل رسمي التأكد أولا من وجود تاريخ ثابت للعقد العرفي ثم تدوين الهوية الكاملة لأطراف التصرف أسماء الشهود مع تعيين العقار تعيينا دقيق، إضافة إلى البيانات الجوهرية الأخرى الثابتة بالمحرر العرفي ليتم إعادة تسجيل العقد العرفي وفقا لتاريخ عقد الإيداع التوثيقي، ثم إيداعه للإشهار في مجموعة البطاقات العقارية التي من خلالها يعفى الموثق من ذكر أصل الملكية، ومن مبدأ الأثر الإضافي للشهر، وبهذا يكون للتصرفات المستقبلية على هذا العقار أصلا ثابتا وأسبقية في الإشهار يسهل بفضلها نقل الملكية للغير طبقا لنظام السجل العيني<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 89 بعد التعديل: «ستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

– عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم. عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971».

<sup>2</sup> - إن هذا الإجراء هو ما يميز المرسوم رقم 93-123 عن مرسوم رقم 80-210، فالمشرع بصدد تسوية وتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل سريان قانون التوثيق قد أعفى حاملها من اللجوء إلى القضاء لإثبات صحتها عن طريق تأسيسها بموجب أحكام قضائية، هذه الأخيرة التي تكون مرهقة لكل من القاضي والمتقاضى من خلال كثرة المنازعات والدعاوى المرفوعة بهذا الشأن وكذا طول الإجراءات، فيكفي التوجه إلى الموثق من أجل إفراغ محتوى العقد العرفي في شكل رسمي.

لقد عرف التشريع المصري مثل هذا الإجراء، الذي أطلق عليه "الشهر بطريق الإيداع" إذ نص قانون الشهر العقاري على أن جميع الأحكام والمحرمات الصادرة والمبرمة قبل أول يناير 1924 تعتبر ناقلة للملكية العقارية شريطة أن يكون لها تاريخ ثابت بصفة رسمية. ويتم شهر هذه المحرمات بصفة استثنائية عن طريق ما يسمى بالإيداع عكس ما هو معمول به في الحالات العادية، ويكون بإيداع أصل المحرر بعد أن يتولى الموثق بتحرير محضر يثبت فيه هذا الإيداع وذلك بحضور شاهدين، ويتم قيده لدفتر معد لهذا الغرض لدى مكتب التوثيق ترتب حسب أرقامه التسلسلية من حيث الأسبقية. راجع عن ذلك: مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1992، صص 72-74.

<sup>3</sup> - نور الدين رجمي، موقف النظم الحديثة من مبدأ انتقال الملكية، م.م، عدد 10، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2001، ص 32، راجع أيضا: د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص 136، وكذلك: خالد رمول، قاعدة الأثر النسبي...، مرجع سابق، ص 23.

## الفرع الثاني

### القوة الثبوتية للسندات العرفية وموقف القضاء منها في إثبات الملكية

#### العقارية الخاصة

تنص المادة 327 قانون مدني جزائري: «يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتب أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار يكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منهم هذا الحق».

فمتى استوفى المحرر العرفي جميع شروطه المقررة قانونا، كانت له قوة في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة (أولا)، هذه الحجية التي كان للقضاء كذلك موقفه بشأنها أين عرف اختلاف وجهات النظر في تفسير النصوص الصادرة في هذا المجال (ثانيا).

#### أولا- حجية السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يكون للسند العرفي المتضمن معاملات أو حقوق عينية عقارية الثابت تحريره قبل سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971 حجية في التدليل على حق الملكية والتمسك به في مواجهة أطرافه (1) والغير على حد سواء (2) ما لم يطعن فيه بالطرق المقررة قانونا (3).

#### 1- حجية السند العرفي بين أطرافه

يعتبر المحرر العرفي حجة في مواجهة من صدر منه ووقع عليه (أ) وبما هو وراذ فيه (ب) إلى غاية إنكاره وإثبات عكس ما تضمنه.

#### أ- حجية السند العرفي من حيث صدوره ممن وقع عليه

لا يعتبر المحرر العرفي حجة بذاته، من حيث صدوره ممن له توقيع عليه -على عكس السند الرسمي-، بل أن حجيته تتوقف على اعتراف الشخص صراحة بصدوره منه ونسبة التوقيع إليه. فالإقرار بصحة التوقيع يد حجة على المقر<sup>(1)</sup>، كما أن السكوت عن

<sup>1</sup>د/ الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات...، مرجع سابق، ص48.

الإلزام يعتبر اعترافاً وإقراراً ضمناً يتعين معه اعتبار المحرر العرفي معترفاً بها حكماً<sup>(1)</sup>، والحالة الوحيدة التي لا يمكن فيها إنكار التوقيع هي حالة إيداع المحرر العرفي لدى الموثق من أجل إعطائه تاريخاً ثابتاً، فهنا يقوم الموثق بإعداد محضر يثبت فيه مصدر العقد العرفي والموقعين عليه، عندها يكون هذا المحضر حجة وقرينة على صدور حقيقة ممن نسب إليه<sup>(2)</sup>.

يخول الدفع بالإنكار للموقع على السند العرفي شخصياً دون خلفه، الذين لهم فقط أن يدفعوا بعدم علمهم وعدم تعرفهم على مدى نسبة الخط أو الإمضاء لمن تلقوا عنه الحق، وهو ما يعرف بـ "الدفع بالجهالة" أو "الطعن بالجهالة"، ففي هذا الطرح يجب على الوارث أو الخلف أن يحلف يميناً، وأن نكوله عن ذلك يعد بمثابة إقرار بصحة التوقيع المنسوب إلى مورثهم<sup>(3)</sup>. ما تجدر الإشارة إليه أن إيداع أي دفع حول صحة المحرر العرفي في مدى نسبة التوقيع إلى شخص ما سواء بالإنكار أو الجهالة، يؤدي إلى زوال حجية السند مؤقتاً إلى غاية الفصل النهائي والتحقيق في مدى صحة الإدعاءات والدفع عن طريق ما يسمى بتحقيق أو مضاهاة الخطوط، طبقاً لأحكام المواد من 164-174 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هو ما سنتطرق إليه لاحقاً.

#### ب- حجية السند العرفي بصحة ما ورد فيه من وقائع

إذا اعترف الخصم الذي استظهر المحرر العرفي ضده بصدوره منه وتوقيعه عليه بخطه أو ثبت ذلك بعد التحقيق كان له حجية السند الرسمي بما دون فيه إلى غاية الطعن فيها بالتزوير، أو الإتيان بدليل عكسي على ما ورد فيه بكافة الطرق المخولة قانوناً كالدفع

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات...، مرجع سابق، ص 199.

<sup>2</sup> - سعيدة بن عيسى، العقد العرفي في بيع العقار...، مرجع سابق، ص 14.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات...، المرجع السابق، ص 203-204، راجع بالتفصيل: د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 236-240، وكذلك: مهدي كامل الخطيب، إثبات الملكية العقارية، د.د.ن، د.ب.ن، 2003، ص 48-49.

مثلا بأن البيانات الواردة لا تعكس الحقيقة وهو ما يطلق عليه الدفع بالصورية، كما له الدفع بالبطلان على أن أحد أطرافه اعترافه عيب من عيوب الإرادة<sup>(1)</sup>.

غير أنه عند إثبات العكس يشترط استظهار دليل كتابي، وهذا ركونا إلى القاعدة العامة في الإثبات القائلة بعدم جواز نقض الثابت كتابة إلا بالكتابة، فإذا كانت الورقة العرفية مثبتة لبيع صدر من شخص إلى آخر وورد بالعقد أن البائع قبض الثمن، فالبائع يستطيع رغم اعترافه بصدور المحرر أن يطعن فيه بالصورية لكونه لم يقبض الثمن، ولا يتأتى له ذلك إلا بتقديم دليل كتابي هو عادة ورقة الضد (Contre lettre) التي تبين حقيقة التصرف، أما الغير فيستطيع إثبات الصورية بجميع الطرق لأن هذا الشخص يتعذر عليه الحصول على دليل كتابي<sup>(2)</sup>.

يعد تاريخ المحرر العرفي الذي يعتبر كذلك من الوقائع الواردة فيه، حجة فيما بين المتعاقدين، ويفترض صحته إلى غاية إثبات العكس والذي يجوز أعمال كافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن في حالة ما إذا ثبت أن صورية التاريخ قصد منه التحايل على القانون<sup>(3)</sup>.

## 2-حجية السند العرفي بالنسبة للغير

إذا اعترف صاحب التوقيع بصحة المحرر العرفي ونسبته إليه عد حجة فيما تضمنه على خلفه عاما كان أو خاصا، وما عليهم إن أرادوا دحض ما جاء فيه إلا الدفع بالتزوير، غير أنه إذا تم استظهار هذا السند في مواجهة الخلف بعد وفاة المورث أو صاحب التوقيع، فإن حجية المحرر العرفي يتوقف على عدم دفع هؤلاء بعدم علمهم

<sup>1</sup> - د/محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني...، مرجع سابق، 2009، ص79.

<sup>2</sup> - د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص241-242. راجع أيضا:

- Gabriel Marty et Pierre Raynard ; **Doit civil, Introduction générale à l'étude du droit**, T. 01, 2<sup>ème</sup> Ed, SEREY, Paris, 1972, p398.

<sup>3</sup> - د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، المرجع السابق، ص243. راجع أيضا:

Gabriel Marty et Pierre Raynard ; **Doit civil...**, T. 01, op.cit, p398.

وجهلهم بمدى نسبة التوقيع والخط إلى من تلقوا عنه الحق<sup>(1)</sup>، وفي الحالة العكسية يمكن لمن يتمسك بهذه الوثيقة أن يطلب بتوجيه اليمين.

فضلا عن ذلك يشترط القانون لكي يكون المحرر العرفي حجة على الغير أن يكون له تاريخ ثابت<sup>(2)</sup> وفقا لما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني التي جاء فيها: «لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

-يوم تسجيله

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

-من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء».

يتم تسجيل المحرر العرفي بعد إيداعه لدى مصلحة التسجيل والطابع من أجل دمغه ووضع طابع عليه يثبت دفع الرسوم، فتتص المادة 130 من قانون التسجيل<sup>(3)</sup> على أن الأطراف الذين يحررون العقد العرفي خاضعا للتسجيل في أجل محدد يجب عليه أن يحرر النسخة الثانية إما على ورق عادي، إما على نصف ورقة من نفس الحجم عليها طابع ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 43 من قانون الطابع، وتكون على هذه النسخة نفس

1-راجع المادة 127 ق.م.ج.

2-هذا ما أكدته المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم 6124 المؤرخة في 17/12/1995، الصادرة إثر الطلب الموجه من المحافظ العقاري لولاية تبسة، الذي التمس فيه الاستفسار عن كيفية إثبات تاريخ العقد العرفي. لكن الواقع العملي عاين أن أغلبية مصالح الحفظ العقاري تقصر عملية الشهر بطريق الإيداع-مثمنا سبق وأن تعرض إليه-على المحررات الثابتة التاريخ عن طريق تسهيل رغم أن المشرع حدد الحالات الأربعة المذكورة أعلاه لثبوت التاريخ. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص19.

-على عكس التشريع الجزائري، فإن التشريع والفقهاء الفرنسي قد وقع في خلاف، ففي حين يفهم من نص المادة 1328 قانون مدني فرنسي، أن طرق ثبوت التاريخ وردت على سبيل الحصر، فإن الفقهاء اختلف في هذا الشأن، فمنهم من يعتبرها جاءت على سبيل الحصر، ومنهم من يرى أن هذه الطرق وردت على سبيل المثال يمكن القياس عليها باعتبار أن المادة 1328 ليست من النظام العام. راجع في ذلك:

- Gabriel Marty et Pierre Raynand ; **Doit civil, T. 01...**, op.cit, p398.

راجع بالتفصيل عن حالات ثبوت التاريخ: د/عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات...، مرجع سابق، ص234 - 240.

3-أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09/12/1976 معدل ومتمم...، مرجع سابق.

التوقيعات الموجودة على العقد نفسه وتبقى مودعة لدى مكتب التسجيل تضيف المادة 131 من نفس الأمر على وجوب تحرير العقد المراد تسجيله باللغة العربية أو إرفاقه بنسخة مترجمة عند معاينة تحرير العقد بلغة أجنبية.

تجدر الإشارة في هذا الطرح أن تسجيل المحرر العرفي لا يضيفي الرسمية على العقد العرفي وإنما يمنحه فقط تاريخاً ثابتاً الذي هو تاريخ الإيداع للتمسك به في مواجهة الغير، وللمفاضلة بين السندات العرفية المتعلقة بنفس الحق التي تثبت لها تاريخ واحد، حيث تمنح الأفضلية للسند الأسبق في التسجيل بالتحقق من ساعة القيد والرقم التسلسلي<sup>(1)</sup>. فإلى ذلك، فإنَّ اشتراط ثبوت التاريخ لمواجهة الغير، إنما الغرض منه منع التحايل والغش على القانون من تقديم أو تأخير تاريخ البيع العرفي.

### 3- انتفاء حجية السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة:

إذا كان القانون قد منح لحائز السند العرفي الحق في استعمالها كوسيلة لإثبات حق الملكية العقارية وبطبيعة الحال في حدود ما يسمح به، إلا أنه من جهة أخرى وسعيًا منه-أي المشرع- للموازنة بين المصالح، رخص لمن يحتج عليه بهذا المحرر أن يطعن فيه من أجل استبعاده عن طريق التمسك بالدفع المقررة قانوناً، المتمثلة إما الدفع بعدم صحة المحرر بما عليه من خط وتوقيع (أ) أو الطعن في عدم صحة ما جاء في مضمونه (ب) أو الدفع ببطلانه إذا ثبت تحريره رغم وجود قواعد ونصوص أمرة تقضي بعدم جواز أعمال ذلك (ج).

#### أ- ثبوت عدم صحة السند العرفي بما عليه من خط وتوقيع

إذا أنكر من نسب إليه التوقيع أو الخط الموجود على المحرر العرفي المستظهر كدليل إثبات في مواجهته، أو دفع ورثته وصرحوا بعدم التعرف على مدى نسبة الخط أو التوقيع لمورثهم أو لمن تلقوا عنه الحق، انتفت حجيته مؤقتاً إلى غاية الفصل النهائي والتحقيق في

1- د/محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني...، مرجع سابق، ص 91. راجع أيضاً:

- Gabriel Marty et Pierre Raynaud ; *Doit civil...*, T. 01, op.cit, p400.



مدى صحة هذا الإدعاء وتأسيسه، بعد تقديم طلب إلى المحكمة المختصة من أجل الأمر بإجراء تحقيق الخطوط أو ما يسمى بمضاهاة الخطوط، التي تأخذ في الغالب صورة دعوى فرعية، كما يمكن أن ترد في شكل دعوى أصلية مبتدأة<sup>(1)</sup>.

➤ **دعوى مضاهاة الخطوط الفرعية:** يقصد بدعوى مضاهاة الخطوط الفرعية الطلب الذي يقدم إلى المحكمة أثناء نظر دعوى أصلية قدم خلالها محرر عرفي تمسك به أحد الخصوم، في حين أنكره الخصم الآخر ولم يتعرف عليه، سواء ممن نسب إليه شخصيا أو ممن له صفة ومصلحة في ذلك، ويستوي أن يكون طالب التحقيق في الخط والتوقيع مدعيا أو مدعى عليه بالنظر إلى من استظهر وتمسك بهذه الورقة<sup>(2)</sup>.

يشترط لقبول دعوى التحقيق في الخطوط بصفة فرعية، ومنه الأمر بإجراء التحقيق حول مدى صحة التوقيع والخط الوارد في المحرر العرفي توافر شروط لقبول الطلب والتحقيق بشأن ذلك. والتي يمكن إجمالها في شرطين أساسيين هما:

- صور إنكار صريح من أحد الخصوم للخط أو للتوقيع المنسوب إليه، أو الدفع صراحة بعدم التعرف<sup>(3)</sup> على مدى نسبة الخط أو توقيع للغير، ولم يتطرق المشرع

1- نصت على هذا الإجراء المادة 164 ق.إ.م.إ. في فقرتيها الثانية والثالثة والتي جاء فيها: «يختص القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية بالفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بمحرر عرفي.

يمكن تقديم دعوى مضاهاة الخطوط للمحرر العرفي كدعوى أصلية أمام الجهة القضائية المختصة».

2 - Jean-Vincent Serge Guichard ; **Précis de droit civil, procédure civil**, 27<sup>ème</sup> Ed, DALLOZ, Paris, 2003, p800.

<sup>3</sup> - غير أنه ما يلاحظ في الفقرة الأولى من المادة 165 ق.إ.م.إ. وبالتحديد في سطرها الثاني الوارد فيه "...أو صرح بعدم الاعتراف بخط أو توقيع الغير..." فكلمة "اعتراف" الواردة هنا لا تخدم المعنى الحقيقي المراد منه في هذا الصدد، فحبذ لو يتم استبدال هذه الكلمة بعبارة أخرى تكون الأقرب إلى الصواب والأصح والمتمثلة في "التعرف" ومنه تصبح الجملة كالتالي: "...أو صرح بعدم التعرف على خط أو توقيع الغير..." لأن بقاء الوضع على حله لا يكون إلا تكرار لما ورد في السطر الأول والمتعلق بالإنكار هذا من جهة، كما أنه ومن جهة ثانية ومنطقيا فإن الشخص يعترف بتوقيعه وخطه أو ينكره وبالتالي عدم اعترافه به، وأما غير المتعاقدين فلمهم أن يدفعوا بعدم التعرف على خط وتوقيع من تلقوا عنه الحق فكلمة "عدم الاعتراف" لا جدوى منها بل أكثر ما تضيفه على هذه المادة هو الغموض ومما لاشك فيه أن هذا اللبس تعود خلفيته إلى النقل والترجمة الحرفية للنصوص الواردة باللغة الفرنسية لأنه لو عدنا إلى نص هذه الفقرة باللغة الفرنسية نجد أنها تخدم المعنى خصوصا وأن كلمة **Reconnaitre** لها عدة معاني في اللغة العربية منها "الاعتراف، التعرف... الخ" وما أدى إلى هذا اللبس هو استعمال أحد هذه المعاني في موضع غير مناسب لا يفيد المعنى المرجو منه.

الجزائري<sup>(1)</sup> لا من خلال القانون المدني ولا قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى وقت إبداء الدفع بالإنكار أو التحقيق بصفة فرعية، مما يعني إمكانية تقديمها ثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى<sup>(2)</sup>.

– أن يكون المحرر العرفي محل الإنكار والطعن فيه منتجا في الدعوى، وهذا أمر يتوقف على السلطة التقديرية لقاضي الموضوع الفاصل في الدعوى الأصلية المنظورة أمامه المختص أيضا بالنظر في دعوى مضاهاة الخطوط الفرعية<sup>(3)</sup>، الذي له إما قبول الدفع والطلب المقدم بصدد التحقيق في الخطوط إذا كان الفصل في الدعوى يتوقف على هذا السند، أو رفضه واستبعاد المحرر إذا وجد في وقائع ومستندات القضية ما يكفي لتكوين عقيدته<sup>(4)</sup>، على أنه وفي جميع الأحوال يتوجب عليه تسبيب حكمه بما خلص إليه وإلا كان حكمه عرضة للطعن فيه بالإلغاء<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>- في حين نجد تشريعات أخرى كالتشريع المصري واللبناني قد وضعت قيودا على الشخص الذي يريد الدفع بالإنكار وتقديم طلب تحقيق الخطوط بصفة فرعية، ألا وهو وجوب تقديم هذا الدفع قبل أي دفع في الموضوع حيث تنص المادة 14 قانون الإثبات المصري «...ومن احتج عليه بمحرر عرفي وناقش موضوعه لا يقبل منه إنكار الخط أو الإمضاء أو الختم أو بصمة الأصبع» ولقد خص بهذا القيد الموقع على المحرر العرفي شخصيا دون سواه من خلفه وورثته، والعلة من ذلك أن المعنى بالمحرر شخصيا يستطيع أن يكتشف مباشرة وبمجرد الإطلاع على المحرر مدى نسبه إليه وصدوره منه، فأما خلفه لا يمكنهم اكتشاف ذلك إلا بعد التحقيق في الخط والتوقيع المنسوب لسلفهم. راجع: د/عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات...، مرجع سابق، ص ص 199-205، راجع كذلك: د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص ص 265-266.

<sup>2</sup>- د/بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 145.

<sup>3</sup>- وهو ما نصت عليه المادة 2/164 بقولها: «.. يختص القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية بالفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بمحرر عرفي».

4 - Jean Vincent Serge Guichard ; Précis de droit..., Op.cit, P800.

راجع أيضا: د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص ص 267، 268، راجع كذلك ما نصت عليه المادة 165 ق.إ.م.إ.

<sup>5</sup>- وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2009/05/20 تحت رقم 483177 والذي جاء فيه: «...حيث أن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى استبعاد العقدين المذكورين استنادا إلى عدم تسجيلهما ولم يصدر حكم بشأنها، قد أخطأوا في تطبيق القانون، ذلك أن العقد العرفي هو حجة بين طرفيه، سواء فيما يتعلق بموضوع العقد أو تاريخه ولا يحتج به على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ.

وحيث أن العقد العرفي حجة بين طرفيه، غير أنه إذا أنكر من يحتج عليه بالعقد وتمسك الدائن به، فكان يجب على قضاة الموضوع أن يأمرؤا مضاهاة الحقوق طبقا لما تنص عليه المادة 76 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية، وحيث أن قضاة الموضوع لما انتهوا إلى تلك النتيجة قد اخطأوا في تطبيق أحكام المواد المذكورة مما يعرضه للنقض». م.م.ع، عدد 01، 2009، ص ص 154-156.

متى توافرت الشروط المقررة قانونا لقبول دعوى مضاهاة الخطوط الفرعية أمرت المحكمة بموجب حكم تحضيري<sup>(1)</sup> وقبل الفصل في موضوع الدعوى الأصلية بإجراء تحقيق في الخطوط، يتم مباشرته إما من طرف المحكمة أو تعهد به إلى خبير فني مختص في الخطوط.

➤ **دعوى مضاهاة الخطوط الأصلية:** تعتبر دعوى مضاهاة الخطوط<sup>(2)</sup> إجراء جديد<sup>(3)</sup>

استحدثه المشرع الجزائري بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتضمنتها المادة 164 فقرة 03 بنصها: «يمكن تقديم دعوى مضاهاة الخطوط الأصلية للمحرر العرفي كدعوى أصلية أمام الجهة القضائية المختصة».

فيمكن لمن بيده محرر عرفي ويخشى أن ينازعه من تعاقد معه أو خلفه مستقبلا حول حجيته وعن مدى صحة التوقيع الوارد فيه، أن يرفع دعوى مبتدأة للتحقيق في الخطوط لإثبات صحة التوقيع أو الخط والقول بصدوره فعلا عن الشخص الذي نسب إليه دون الخوض في مناقشة موضوع الحق المفرغ في المحرر العرفي<sup>(4)</sup>، وبالتالي يمكن اعتبار هذه الدعوى أنها وقائية.

يتم مباشرة دعوى مضاهاة الخطوط الأصلية - ما دام لم ترد أحكام خاصة بها - وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى وذلك أمام الجهة القضائية المختصة، والتي لم يحددها

---

1- لا يمكن استئناف هذا الحكم إلا مع الحكم الفاصل في أصل الدعوى، ويتم مباشرة الاستئناف ضد هذين الحكامين في نفس عريضة الاستئناف وفقا لما نصت عليه المادة 334 ق.إ.م.إ.

2- تعرف هذه الدعوى في فقه القانون المدني دعوى صحة التوقيع Signataire d'un contrat والتي تختلف عن دعوى صحة التعاقد في أن لحكم الصادر بصحة التوقيع يقتصر حجيته على صحة التوقيع ولا يتعدى أثره إلى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد، أنظر د/نجيب محمد بكير، موقف القانون من شهر التصرفات...، مرجع سابق، ص 143 - 144.

3- في حين نجد أن تشريعات أخرى مقارنة كالتشريع الفرنسي مثلا، فإن هذا الإجراء أستحدث منذ صدور قانون الإجراءات المدنية الجديد بموجب المرسوم المؤرخ في 1973/12/17 من خلال المادة 2/285 من هذا القانون، هذه الدعوى التي خول صلاحية الفصل فيها لمحكمة المرافعات الكبرى دون سواها. راجع:

- Jean-Vincent Serge Guichard ; **Précis de droit civil...**, Op.cit, p802.

4- د/عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية...، مرجع سابق، ص 145، راجع أيضا: د/محمد حسن قاسم، قانون الإثبات...، مرجع سابق، ص 274-275، وكذلك: د/نجيب محمد بكير، موقف القانون من شهر التصرفات...، مرجع سابق، ص 144.

المشعر، غير أنه وبإعمال القواعد العامة يتحدد اختصاصها بالنظر إلى طبيعة الحق الوارد بالمرح، فإذا كان مضمون المحرر يتضمن حق عقاري، فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي العقاري للمحكمة الابتدائية كدرجة أولى.

يفصل القاضي في دعوى مضاهاة الخطوط الأصلية المنظورة أمامه بناء عما يتوصل إليه من نتائج وما يستتبطه من قرائن<sup>(1)</sup> تستخلص من مجريات القضية. فإذا حضر المدعى عليه وأقر بصحة المحرر وصدوره منه وتوقيعه عليه، قضت المحكمة بصحته ومنحت إسهاد بذلك للمدعى عليه<sup>(2)</sup>، أما إذا لم يحضر المدعى عليه رغم صحة تبليغه شخصيا عد ذلك قرينة على إقراره واعترافه ضمنيا بنسبة المحرر إليه خطأ وتوقيع<sup>(3)</sup> وفي حالة عدم حضور المدعى عليه المبلغ في موطنه الحقيقي أو حضر ولكنه دفع بالإنكار أو عدم التعرف على الخط والتوقيع أمرت المحكمة بالتحقيق في الخطوط، وفق نفس الإجراءات المتبعة في دعوى مضاهاة الخطوط الفرعية<sup>(4)</sup> التي سبق الوقوف عليها.

خلاصة القول أنه إذا ثبت بعد التحقيق في الخطوط سواء بموجب دعوى فرعية أو أصلية عدم صحة الخط والتوقيع الموجود على المحرر العرفي وعدم نسبته حقيقة إلى من أنكره انتفت حجية المحرر كوسيلة للإثبات، وفي الحالة العكسية إذا ثبت من التحقيق أن الخط والتوقيع هو فعلا لمن أنكره، قامت المحكمة باعتماده وقضت في المقابل بغرامات مدنية على الخصم دون الإخلال بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر والمصاريف<sup>(5)</sup>.

### ب- ثبوت التزوير في السند العرفي

قد تكون المنازعة حول المحرر العرفي تتعلق بما ورد فيه من بيانات ووقائع يدفع أحد

1 - Jean Vincent Serge Guichard ; *Précis de droit...*, Op.cit, p802.

<sup>2</sup> - راجع المادة 172 ق.إ.م.إ.

<sup>3</sup> - راجع المادة 171 ق.إ.م.إ.

<sup>4</sup> - راجع المادة 173 ق.إ.م.إ.

<sup>5</sup> - المادة 174 ق.إ.م.إ.

الخصوم بعدم صحة ما جاء فيه ومخالفته للحقيقة، عندها يمكنه اللجوء إلى الطعن فيه بالتزوير، وهي الوسيلة الثانية التي يمكن بها الطعن في حجية السند العرفي واستبعاده من الإثبات. يتم إثارة التزوير إما بالادعاء بوجود تغيير أو تزيف أو تحريف في السند، أو عدم تحريره أصلا من الشخص الذي نسب إليه التوقيع. لقد حول المشرع مباشرة الطعن بالتزوير ضد المحرر العرفي إما بموجب دفع يقدم بصفة فرعية خلال دعوى قائمة أو بموجب دعوى مبتدأة<sup>(1)</sup>، كما يمكن الطعن بالتزوير في المحرر العرفي الذي سبق إخضاعه لمضاهاة الخطوط وفقا لشروط محددة قانونا<sup>(2)</sup>.

### ج- الدفع ببطلان السند العرفي لمخالفته قواعد قانون التوثيق

بعد صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن مهنة التوثيق أغلقت كل المجالات في وجه المعاملات العرفية في العقار لاشتراط الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان وفقا لما نصت عليه صراحة المادة 12 منه، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 ونصوص أخرى خاصة بالعقار منها المادة 29 من قانون التوجيه العقاري، فكل خلاف لأحكام هذه المواد يترتب عنه البطلان المطلق، باعتبار قاعدة الرسمية المشترطة في المعاملات العقارية من النظام العام، يتعين على القضاة إثارته من تلقاء أنفسهم، إلى جانب حق الأفراد التمسك به بما فيهم المتعاقد في مواجهة من استظهره للإدعاء بحق الملكية أو أي حق عيني عقاري آخر.

1- المادة 175. ق.إ.م.إ.

2- يمكن الطعن بالتزوير كذلك في المحرر العرفي الذي سبق إخضاعه لمضاهاة الخطوط وفقا لشروط محددة قانونا، إلا أن قبول الطلب في هذه الحالة مقيد بشرطين هما:

- أن يكون المحرر العرفي الذي سبق خضوعه لعملية مضاهاة الخطوط قد خضع لهذه الأخيرة بالنسبة للتوقيع أو في جزء منها.  
- إثبات أن المحرر العرفي قد تم تزويره وتغييره أو تحريفه بعد عملية التحقيق فيه بمضاهاة الخطوط.

والعلة من هذا الاستثناء-الذي نص عليه قانون الإجراءات المدنية الفرنسي في حين لا نجد له موضع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري- هو أن السند العرفي حتى ولو خضع لعملية المضاهاة إلا أنه لا يستوي مع العقد الرسمي المودع في سجلات حفظ الأصول لدى الموثق. راجع في ذلك:

- Jean Vincent, Serge Guichard ; **Procédure civile...**, Op.cit., p803.

لكن حتى لو كان السند العرفي المحرر بعد سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971 لا أثر له حتى بين أطرافه فيما يتعلق بنقل الملكية لبطلانه بطلانا مطلقا، إلا أن ذلك لا يمنع من اعتماده كأداة ودليل للتمسك على أساسه بالحيازة والتقدم المكسب إذا ثبتت الحيازة الفعلية والمادية المستوفية لشروطها وآجالها، التي يبدأ حسابها من يوم تحرير وإبرام العقد العرفي<sup>(1)</sup>. كما أن تقرير بطلان المحرر العرفي لا يمنع من جهة أخرى استعماله كمبدأ ثبوت بالكتابة<sup>(2)</sup>.

ما يمكن استخلاصه عن موقف التشريع بشأن السندات العرفية، أن هذا الأخير حسم موقفه حول موضع العقود العرفية من الإثبات بإقراره بصحة جميع العقود العرفية المحررة قبل سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971، وأمر بتصحيحها لكي تكون لها قوة في إثبات حق الملكية، أما تلك العقود المحررة بعد هذا التاريخ فتعتبر باطلة بطلانا مطلقا دون استثناء. لكن وجهة نظر التشريع هذه ليست نفسها التي عرفها القضاء الذي ثبت فيه تعارض وجهات النظر حول مسألة العقود العرفية.

---

1- هو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية، القسم الثاني، بتاريخ 2008/05/14 تحت رقم 448006 ومما جاء فيه: «حيث يتبين من القرار موضوع الطعن أن الطاعن رفع دعوى إبطال عقد عرفي كان إبرامه مع المطعون ضده بخصوص عقار فيما دفع هذا الأخير بسقوط دعوى البطلان وتمسك بالتقدم المكسب. حيث رفض قضاة الموضوع دعوى الطاعن بناء على المادة 102 ق.م التي تنص على سقوط دعوى البطلان المطلق للعقد العرفي بمرور 15 عشرة سنة ابتداء من تاريخ العقد، وهو الشرط الذي شهد قضاة الموضوع على توفره في دعوى الحال حيث رفع المطعون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقدم طبقا للمادة 827 ق.م واستجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل 15 سنة لحيازة مستمرة، علنية، هادئة وبدون التباس وذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيازة وليس باعتباره عقدا صحيحا، وعليه فإن قضاة الموضوع طبقوا صحيح القانون مما يجعل الطعن غير مؤسس يستوجب رفضه» م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، 2010، ص ص 107-111.

راجع في التعليق على هذا القرار: غنيمة لحو، تقدم دعوى بطلان العقد التقدم المكسب، (تعليق على القرار رقم 448006)، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، 2010، ص ص 112-115.

2- تطبيقا لأحكام المادة 335 قانون مدني جزائري التي تنص «يجوز الإثبات بالشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال، يعتبر مبدأ الثبوت بالكتابة».

## ثانيا-موقف القضاء من أعمال السندات العرفية في الإثبات

لقد كان لصدور الأمر رقم 70-91 المتضمن مهنة التوثيق وبالأخص ما جاء في المادة 12 منه التي نقلت حرفيا إلى القانون المدني بموجب المادة 324 مكرر 1 إثر تعديله عام 1988، أثر كبير في تعارض وجهات النظر حول تفسير مدلول هذه المادة.

فعرف القضاء على مختلف مستوياته من قضاء الدرجة الأولى إلى قضاء الاستئناف وحتى على مستوى أعلى هو النظام القضائي العادي<sup>(1)</sup>، تباين في الأحكام والقرارات الصادرة لدى الفصل في النزاعات العقارية التي يكون محلها سند عرفي وذلك لعدة اعتبارات(1)، هذا التعارض الذي استمر إلى غاية سنة 1997 أين حسمت المحكمة العليا موقفها من خلال القرار الصادر عن الغرف المجتمعة، وبفضله تم توحيد الاجتهاد القضائي ووضع حد للتضارب حول صحة التصرفات العقارية العرفية من عدمها (2).

## 1-مرحلة تعارض الاجتهاد القضائي

بعد أن كانت العقود العرفية تشكل سندات معترف بها في نقل وإثبات الملكية العقارية في المرحلة السابقة عن صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 تطبيقا لأحكام القانون المدني الفرنسي<sup>(2)</sup> الساري المفعول في الجزائر أثناء الاحتلال، وبعد الاستقلال ضمن المرحلة التشريعية الانتقالية، أين كان يكفي للتقرير بصحة البيع أن يكون اتفاق يلتزم

---

1- لم يواجه القضاء الإداري إشكالية العقود العرفية مقارنة بالقضاء العادي ذلك أن التعامل مع الإدارة يكون حتما في شكل عقود رسمية، كما أن القاضي الإداري قد يستبعد مثل هذا النوع من العقود إذا استظهر بها ضد الإدارة، وهذا ما أكد عليه مجلس الدولة من خلال قرارين صادقين عنه، حيث جاء في القرار الصادر بتاريخ 26/02/2000 تحت رقم 21041 (غ.م) ما يلي: «... إن المادة 324 مكرر من القانون المدني توجب تحرير العقود الناقلة للملكية في شكل رسمي مع دفع الثمن للموثق، وأن الرسالة المحتج بها والعقد العرفي لا يعد عقد بيع من جهة، ومن جهة أخرى، لا يمكن الاستجابة لطلب المستأففين الرامي إلى توجيه أوامر للإدارة والمتمثلة في إتمام إجراءات البيع وشهر العقد الشيء الذي يخالف القضاء المستقر ومبدأ الفصل بين السلطات» نقلا عن: موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مداخلة في إطار الأيام الدراسية الجهوية بولاية وهران تحت عنوان "المنازعة العقارية"، م.م.د عدد02، 2002، ص29.

2 - Art: 1582 de code civil français qui dispose : « **la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à payer le prix, elle peut être faite par acte authentique ou par acte sous seing privé** ».



بمقتضاه أحد أطرافه بتسليم شيء والآخر بدفع الثمن لاعتبار العقد والاتفاق ناجز دون اشتراط إفراغه في أي شكلية معينة.

غير أنه وبعد صدور قانون التوثيق أخذ القضاء منعرجا آخر، وانقسم اجتهاد المحكمة العليا والمجلس الأعلى سابقا إلى طائفتين: بين من يقول بصحة السندات العرفية ومنه إمكانية التمسك بها للتدليل على حق الملكية مثلها مثل السند الرسمي (أ) في حين ذهب آخرون إلى القول ببطلان جميع العقود العرفية المتضمنة معاملات وحقوق عينية عقارية الثابت تحريرها بعد سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971(ب) وكان لكل منهم أسس اعتمدوا عليها لتبرير موقفهم.

#### أ-القائلون بصحة السندات العرفية المحررة بعد سريان قانون التوثيق:

يذهب أصحاب هذا الرأي إلى القول بصحة العقود العرفية وحجبتها في إثبات حق الملكية العقارية استنادا إلى عدة تفسيرات واعتبارات، فمنها ما تم تأسيسها على تفسير المادة 12 من قانون التوثيق، التي اعتبروها شرط للإثبات وليست ركنا الانعقاد، ويجب على القضاة عند القضاء بصحة محرر ما مراقبة مدى تطابق وتوافق إرادة الأطراف المتعاقدة حول مضمون العقد والتزامهم بمقتضيات الاتفاق<sup>(1)</sup>.

يذهب أصحاب هذا الاتجاه من جهة ثانية إلى تأسيس موقفهم على فكرة أن الرسمية المشترطة بالمادة 12 من قانون التوثيق جاءت لصالح الخزينة العمومية فقط، فالعقد يكون

1- وهو ما قضت به المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 18/02/1992 ملف رقم 82998، والذي جاء في حيلياته: «...حيث أنه يتبين من خلال الاطلاع على القرار المنتقد أن جهة الاستئناف قد رفضت كل قيمة قانونية للعقدين المحررين بسبب أنهما لم تتوافر فيهما الشكلية القانونية ولم تطبق أحكام المادة 361 من القانون المدني التي تلزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الملكية عسيرا أو مستحيلا وتكون جهة الاستئناف بذلك قد أساءت تطبيق القانون...». أنظر: تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1995، ص58.

راجع كذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 07/02/1990 ملف رقم 57930، فهرس رقم 127. تطبيقات قضائية في المادة العقارية، المرجع نفسه، ص27.



صحيحاً ومنتجاً لآثاره بين أطرافه، ضف إلى ذلك فإن عملية الشهر العقاري للعقود جاءت لحماية حقوق الغير<sup>(1)</sup>.

فما دام أن الشكلية المقررة للمادة 12 من قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تشترط لنقل الملكية، فلا مانع من الأمر بتوجيه أطراف العقد لإبرام العقد النهائي ومنه استيفاء الشكلية<sup>(2)</sup> وإلا لحول الحكم محل العقد، وهو ما قضت به الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 1970/11/19 بمناسبة الفصل في الملف رقم 61324 (غ.م) ومما توصل فيه أنه وما دام أن قضاة الموضوع ناقشوا العقد العرفي المحرر في 1981/04/09 واعتبروه صحيحاً من خلال الشروط المنظمة له، ولما كان العقد العرفي صحيحاً وأنشأ التزامات بين الأطراف، مما يجعلهم أصابوا عندما أعلنوا صحة العقد العرفي وصرف الأطراف لإتمام إجراءات البيع<sup>(3)</sup>.

مما تجدر الإشارة إليه أن هذا الاتجاه المكرس لصحة العقود العرفية المحررة بعد صدور وسريان قانون التوثيق، جاء كذلك مسابرة للواقع الاجتماعي والتاريخي وما فرضته

---

1- حيث جاء في القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 1995/05/05 تحت رقم 180101 (غ.م) ما يلي: «... وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، وأنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بخرق المادة 12 من الأمر المؤرخ في سنة 1970، التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط». نقلا عن: عمر حمدي باشا، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، الحلقة الأولى، م.م، عدد 01، 2001، ص 19.

2- لكن وكما تقول الأستاذة فاطمة الزهراء بلعربية في هذا الطرح "أن القرارات الأمرة للطرفين بإتمام البيع أمام الموثق أو الناطقة باعتبار الحكم قائماً مقام العقد تصطدم بصعوبات في التنفيذ بسبب رفض البائع-حسب الحالة-الاقتراب من الموثق أو المحافظ العقاري، ومن ثمة استحالة توفر الموثق أو المحافظ العقاري على المعطيات الوثائق الضرورية لتحديد الطرفين...، ويستحيل عليهما تحرير العقد وتسجيله". نقلا عن: فاطمة الزهراء بلعربية، انتقال الملكية العقارية (تعليق على القرارين رقمي 491615 و549408)، م.م.ع، إ.ق.غ.ع، عدد خاص، ج 03، مرجع سابق.

3-Voir : Nadia Younsi HADAD ; L'acte sous seing privé et les transactions immobilières, IDARA, Vol. 8, N°01, 1998, P82.

-الأمر الذي أكدته القرار الصادر عن المحكمة العليا، ودائماً بتاريخ 1990/11/19 تحت رقم 61796 (غ.م) وأهم ما جاء فيها: «كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و361 من القانون المدني وليس المادة 02 من الأمر رقم 70-91 الغير قابلة لتطبيق في قضية الحال، وأن المشرع قد قصد فعلاً تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية، ويعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين» نقلا عن: عمر حمدي باشا، منازعات حول إثبات ونقل الملكية...»، مرجع سابق، ص 19.

القوانين من تقييد التعامل في العقارات الخاصة الفلاحية منها والحضرية على حد سواء (1)،  
ضف إلى ذلك، فإن قانون الاحتياطات العقارية لما استثنى من حظر التعامل نقل الملكية  
العقارية بموجب الإرث، نتج عنه قيام الأفراد أصحاب هذه الحقوق بالتصرف فيها بصفة  
عرفية، مما استدعى تدخل القضاء من أجل تسوية هذه الوضعية موازاة مع تقرير الدولة  
وضع حد لظاهرة البناء الفوضوي وتسويتها (2).

كما كان لصدور قانون المالية التكميلي سنة 1983 بموجب المادة 2/138 التي ألغت  
المادة 351 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، والسماح  
بتسجيل العقود لعرفية أمام مصلحة التسجيل المختصة، وإعطاء تاريخ ثابت لها، أثر في  
إقرار العديد من الجهات القضائية على مختلف مستوياتها بصحة العقود العرفية تأسيسا على  
أحكام هذا القانون (3).

### **ب-القائلون ببطلان السندات العرفية المحررة بعد سريان قانون التوثيق**

بناء على عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا تم تكريس اتجاه قضائي يقضي ببطلان  
كل تصرف عرفي معين لبيع عقاري حرر بعد دخول قانون التوثيق حيز التطبيق في الفاتح  
جانفي 1971، الذي نص في المادة 12 على تعداد العقود التي يجب تحريرها في شكل رسمي  
تحت طائلة البطلان من بينها العقود المتضمنة نقل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري.

لقد أسس هذا الاتجاه موقفه على التفسير الصحيح لنص المادة 12 من قانون التوثيق  
وقولهم بوجوب الالتزام بتطبيق القانون دون مراعاة الواقع الاجتماعي الذي فرضته القوانين  
المكرسة لاحتكار الدولة للمعاملات العقارية في الأوساط الحضارية الفلاحية وبالتالي القضاء  
بالبطلان المطلق لكل محرر عرفي يتضمن معاملة عقارية، والتصدي بالرفض لكل الطلبات

<sup>1</sup> -د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص141.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، منازعات حول إثبات ونقل الملكية...، مرجع سابق، ص19.

<sup>3</sup> - د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، المرجع السابق، ص142.

الرامية إلى الحكم بإثبات صحتها، أو المتضمنة إلزام الأطراف بالتوجه إلى الموثق لإتمام إجراءات البيع<sup>(1)</sup>.

يضيفون في موقفهم بالقول أن المادتين 792 و 792 من القانون المدني تضمنت بصفة صريحة وملزمة وجوب احترام إجراءات الشهر العقاري والرسمية تحت طائلة البطلان المطلق، ضف إلى ذلك ما نصت عليه المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث تم النص صراحة على أن كل تصرف يتضمن نقل الملكية العقارية لا وجود له بين الطرفين ولا بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(2)</sup>.

فتعد العقود العرفية المحررة بعد سريان قانون التوثيق لعام 1971 بمثابة وعد بالبيع لا يجوز لحائزها إلا المطالبة بإتمام الإجراءات أمام الموثق، أو الحصول على تعويضات مدنية، لكون العقد العرفي لا يولد إلا التزامات شخصية لا غير<sup>(3)</sup>، ونفس المبدأ تم تكريسه من طرف الغرفة التجارية لدى المجلس الأعلى بصدد عقود الإيجار المتعلقة بالمحلات التجارية أين اشترطت تحت طائلة البطلان المطلق تحريرها في شكل رسمي وإخضاعها لقواعد الشكلية الرسمية المستوجبة في المعاملات العقارية عامة<sup>(4)</sup>.

ما ينبغي الإشارة إليه بشأن هذا الموقف، أنه قد ساهم إلى حد كبير في تكريس مبادئ الرسمية والشهر العقاري، إلا أن ذلك لم يمنع من معاينة قيام العديد من الجهات القضائية على مختلف مستوياتها وحتى على مستوى المحكمة العليا من القضاء والاعتراف بصحة العقود

1- د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات...، مرجع سابق، ص145.

2- المرجع نفسه، ص147

3- راجع في ذلك:

- Nadia Younsi HADAD ; L'acte sous seing privé..., Op.cit, p79

<sup>4</sup> -Ibid.

العرفية المحررة بعد جانفي 1971، مما أدى بالمحكمة العليا باعتبارها جهة قانون تعمل على توحيد الاجتهاد القضائي، بالتدخل لحسم مسألة العقود العرفية.

## 2-مرحلة توحيد الاجتهاد القضائي

أمام تضارب الاجتهاد القضائي فيما يتعلق بصحة المعاملات العقارية المحررة بواسطة عقود عرفية وتعارضه مع التشريع، خصوصا أمام صدور نصوص قانونية كرست في مجملها بصفة صريحة مبدأ الشكلية الرسمية، سواء في عملية نقل الملكية العقارية وحتى في إثباتها، تحتم على المحكمة العليا التدخل في هذا المجال أمام شيوع ظاهرة التعاقد العرفي وزيادة حدة المنازعات بشأنها.

إن كل هذه الأسباب وأخرى دفعت المحكمة العليا بصدد الطعن المرفوع أمامها الذي كان موضوع النزاع فيه يتعلق ببيع قاعدة تجارية الثابت تحريره بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ في 1988/08/22، أين قضى قضاة الاستئناف-المتمثل في مجلس قضاء معسكر-بتاريخ 1994/5/03 بعد إلغائه حكم الدرجة الأولى بالإشهاد بصحة بيع محل تجاري المبرم بين الطرفين المتنازعين وصرفهما أمام الموثق والقيام بإجراءات نقل الملكية<sup>(1)</sup>، الذي لم يكن الفصل فيه بالأمر الهين، إذ تطلب الأمر عرض الملف على الغرفة المختلطة للمحكمة العليا التي ضمت قضاة الغرفة المدنية من جهة وقضاة الغرفة التجارية والبحرية من جهة أخرى من أجل دراسة الإشكالية القانونية التي أثارها الملف رقم 136156.

لقد تمسكت الغرفة المدنية من خلال دراسة الملف بموقفها القائل بصحة العقود العرفية، في حين تمسكت الغرفة التجارية بموقفها الرامي إلى بطلان العقود العرفية المنصبة على بيع المحل التجاري<sup>(2)</sup>، مما تقرر معه إحالة الملف على الغرف المجتمعة للفصل فيه عملا بالمادتين 22 و 23 من القانون المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا<sup>(3)</sup>.

1 - Voir : Nadia Younsi Hadad ; L'acte sous seing privé... Op.cit, p62.

2 - حسان بوعروج، تعليق على قرار 18 فيفري 1997، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، المحكمة العليا، 1999، ص42-43.

3 - قانون رقم 89-22 مؤرخ في 1989/12/12 يتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها، معدل ومتمم، ج.ر، عدد53، 1989.

تم التوصل من خلال القرار الصادر بتاريخ 1997/02/18 تحت رقم 136156 إلى توحيد الاجتهاد القضائي وتكريس خيار المشرع المتمثل في اشتراط الرسمية في جميع العقود المتضمنة بيع قاعدة تجارية<sup>(1)</sup>، أهم ما جاء في حيثياته: «حيث أن الشكل الرسمي في عقد بيع القاعدة التجارية شرط ضروري لصحته وأن تحريرها في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد.

حيث أنه إذا كان صحيحا أن العقد العرفي المتعلق ببيع قاعدة تجارية يتضمن التزامات شخصية على عاتق البائع والمشتري إلا أنه باطلا بطلنا مطلقا لكونه يخضع لإجراءات قانونية تخص النظام العام لا يمكن للقاضي أن يصححها بالحكم على الأطراف بالتوجه أمام الموثق للقيام بإجراءات البيع وضمن هذه الظروف يتعين على قضاة الموضوع أن يقضوا ببطلان العقد العرفي المتعلق ببيع القاعدة التجارية ويأمروا بإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد وفقا لأحكام المادة 103 من القانون المدني...»<sup>(2)</sup>.

يكون هذا القرار المتوصل إليه مرجع في توحيد الاجتهاد القضائي، والقضاء ببطلان كل تصرف لم يفرغ في شكل رسمي يكون موضوعه عقار أو حق عيني عقاري ومنطلق يقتضي على الجهات القضائية السهر على التطبيق السليم للقانون، خصوصا وأنه جاء في الوقت المناسب لتوحيد الاجتهاد القضائي بشأن مسألة العقود العرفية، كما أنه من جهة

---

1- حيث جاء في تعليق السيد حسان بوعروج (نائب الرئيس الأول للمحكمة العليا) حول اجتهاد المحكمة العليا المشار إليه أعلاه: "إن الحل القانوني الذي أعطته الغرفة المجتمعة يتعلق بمدى صحة العقود العرفية التي تتضمن بيع محلات تجارية، ولكنه يمكن توسيع موضوع هذا القرار ليشمل أيضا بيع العقارات المبنية وغير المبنية لأن نفس النصوص القانونية تطبق على بيع المحلات التجارية والعقارية". نقلا عن: حسان بوعروج، تعليق على قرار 18 فيفري 1997، مرجع سابق، ص43.

راجع أيضا في التعليق على هذا القرار:

-Ghenima Lahlou Khiair ; Commentaire de l'arrêt de 18 février 1997, Cour suprême toutes chambres réunies, R.A.S.J.E.P, Vol. 35, N°03, université d'Alger, 1997, pp. 742 -754.

2- راجع: مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، عدد خاص، المحكمة العليا، 1999، ص ص46-49.

أخرى يعتبر خطوة جديدة من خلالها يتعين على المواطنين احترام الشكل الرسمي في معاملاتهم التجارية والعقارية<sup>(1)</sup> تحقيقاً للاستقرار في المعاملات.

لقد ساءت الكثير من الجهات القضائية وحتى المحكمة العليا<sup>(2)</sup> هذا الحل المتوصل إليه بخصوص مسألة الشكالية الرسمية، في حين ورغم هذا الموقف إلا أن هناك بعض الجهات القضائية لا تزال تقر بصحة التصرفات العرفية المبرمة بعد صدور وسريان قانون التوثيق، مما يجعلها عرضة للطعن بالنقض والإلغاء<sup>(3)</sup>.

ما يمكن قوله في الأخير بشأن السندات العرفية، أنه ورغم جهود السلطات العليا في البلاد من خلال وضع نصوص قانونية لتصحيح وتسوية وضعيتها على الأقل بالنسبة لتلك المحررة بعد سريان قانون التوثيق وتدخل القضاء بحسم موقفه بعد جدل وتعارض دام قرابة 27 سنة كاملة، إلا أن كل ذلك لم يمنع الأفراد في بقائهم على التعامل بمثل هذه العقود الباطلة بطلاناً مطلقاً خصوصاً وأن القضاء على الرغم من إقراره البطلان، إلا أنه من جهة أخرى سمح بإعمالها للتمسك بالتقادم المكسب دون تحديد منه للتاريخ الذي يمكن ابتداء منه السماح للدفع بالتقادم، وهو ما يجعل تطهير الملكية العقارية وتوفير أوعية ثابتة بسندات أمر صعب التحقيق على المدى القريب.

1- حسان بوعروج، تعليق على قرار 18 فيفري 1996، مرجع سابق، ص 44-45.

2- منها القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 1997/05/28 تحت رقم 149156 الذي قررت فيه المحكمة العليا رفض الطعن المرفوع إليها ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الذي وبمناسبة الفصل في الاستئناف المرفوع أمامه من أجل المطالبة باسترجاع قطعة أرض تمسك فيها المستأنف عليه عن أحقيتهم في الملكية بحجة أن مورثهم قد اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1981/05/23، في حين تمسك المستأنف ببطلان العقد لكونه لم يقع في شكل رسمي وفقاً لما يقتضيه القانون بالرغم من ثبوت دفع الثمن. راجع تفصيل هذا القرار: إ.ق.غ.ع، عدد خاص، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص 271-275.

كما أكد على ذلك القرارين الصادرين عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/11/12، الأول تحت رقم 54908، والثاني تحت رقم 49615. م.م.ع عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، 2010، ص 231-246. راجع في التعليق على هذين القرارين: فاطمة الزهراء بلعربية، انتقال الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 247-251.

3- راجع: القرارين الصادرين عن المحكمة العليا بتاريخ 2000/06/28، الأول تحت رقم 196507 والثاني تحت رقم 199852. إ.ق.غ.ع، عدد خاص، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص 262-270.

## المطلب الثاني

### معاينة الحيازة والتقدم المكتسب كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في

#### غياب سند رسمي

لقد كان لزوما على المشرع الجزائري سن قوانين، واستحداث إجراءات لتسوية الوضعية الراهنة للملكية العقارية الخاصة، والمساهمة في حل الإشكالات التي تطرحها والمتعلقة بانعدام السندات المثبتة لها، من أجل تحديد وضعيتها القانونية.

كل هذه الأسباب وأخرى دفعت المشرع الجزائري بمناسبة صدور القانون المدني بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/09/26، إلى تبني إجراء التقدم المكسب الذي من خلاله يسمح للأفراد المالكين لعقارات غير ثابتة بسند رسمي بإثبات حقهم عن طريق الحيازة المؤدية للتملك بالتقدم.

لقد كان إجراء التقدم المكسب في ظل القانون المدني، وسيلة تخول لأي شخص التمسك به أمام القضاء سواء من خلال دعوى مبتدأة، أو دفع يتضمن المطالبة بتثبيت الملكية وفقا لأحكام التقدم المكسب، يتم التحقيق فيه قضائيا (فرع أول).

كما تبني المشرع الجزائري في ظل السياسات والبرامج المنتهجة للقضاء على الفوضى التي تشهدها المنظومة العقارية، إجراءات أخرى من شأنها التفعيل والإسراع في عملية تطهير الملكية العقارية، والتي تعفي من اللجوء إلى القضاء، من خلال سن إجراءات الأول يتمثل في المرسوم رقم 352-83 مؤرخ في 1983/05/21، الذي نتج عن تطبيقه نتائج سلبية زادت من حدة النزاعات العقارية، مما جعل المشرع يقوم بإلغائه وبيادر بسن قانون 07-02 مؤرخ في 2007/02/27، يتم مباشرة التحقيق في الملكية من طرف الدولة عن طريق ممثليها على المستوى الولائي تحت الرقابة الصارمة للمدير الولائي للحفظ العقاري (فرع ثان).

## الفرع الأول

### معاينة الحيازة والتقدم المكسب بموجب تحقيق قضائي عقاري

إن إجراء التقدم المكسب الذي اقتضته ضرورة تطهير الملكية العقارية واستقرار المعاملات، لا يمكن إعماله والتمسك بالحيازة فيه، ومنه الإدعاء بالملكية على أساسه إلا إذا توافرت جملة من الشروط والأحكام المنصوص عليها في المواد 827 إلى 834 من القانون المدني، التي بتحققها جاز للحائز المطالبة بتثبيت حقه في الملكية، أين يكون الحكم الصادر فيه المكرس لاكتساب الملكية بالتقدم، وبعد صيرورته نهائياً، سنداً لإثبات حق الملكية على العقار المعني (أولاً).

غير أن هذا الأجراء شأنه شأن مختلف طرق وآليات إثبات حق الملكية قد كان للقضاء كذلك موقفه منه الذي شهد تباين في وجهات النظر حول إعماله وتطبيق أحكامه (ثانياً).

#### أولاً- شروط اكتساب الملكية العقارية بالتقدم:

يمكن لكل شخص توافرت فيه الحيازة القانونية بكافة شروطها<sup>(1)</sup> على عقار أو حق عيني عقاري قابلاً للتعامل فيه وتملكه<sup>(2)</sup> خلال مدة معينة<sup>(3)</sup> للتمسك بالملكية أمام القضاء على أساسها<sup>(1)</sup>، أين يكون الحكم الصادر بمقتضاها سنداً للملكية بعد استيفائه للإجراءات المقررة قانوناً لتسجيل وإشهار.

#### 1- الحيازة القانونية

يرتبط التقدم المكسب للملكية بالحيازة ارتباطاً وثيقاً، بل أن الحيازة هي العنصر الأساسي في التقدم، فيجب أن يمتد وضع اليد على الحق العيني خلال مدة معينة في نهايتها يصبح الحائز صاحب هذا الحق وفقاً للقانون دون منازع.

لكي تكون الحيازة آثارها هذه يستوجب الاستجماع فيها بين ركنيها المادي (أ) والمعنوي (ب).

<sup>1</sup> - تضمنت هذه الشروط المادة 827 ق.م.ج التي تنص: «من حاز منقولاً أو عقاراً أو حق عيني منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع».



### أ-الركن المادي للحيازة

إن دور الحيازة في إثبات الحق العيني يتم بموجب قرينتين قانونيتين: أولهما أن الحيازة المادية قرينة على الحيازة القانونية إلى أن يقوم الدليل على العكس، والثانية أن الحيازة القانونية قرينة على الملكية، إلى أن يثبت العكس كذلك، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة طرق الإثبات<sup>(1)</sup>.

يقع على من يتمسك بالحيازة إثبات الركن المادي لها، بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين. تتفاوت هذه الأعمال بتفاوت الحقوق العينية التي يدعيها الحائز، فإذا كان الحق المدعى به هو حق ملكية، فإن هذه الأعمال يجب أن تكون مما يباشره المالك على ملكه عادة، ويجعل له السيطرة المادية عليه، فإذا كانت العين منزلا لا يمكن إثبات الحيازة الفعلية إلا بسكناه، أو قيامه بترميمه...الخ، أما إذا كانت أرض فضاء فيكفي ثبوت الحيازة الفعلية بإنشاء حدودها أو البناء عليها واستغلالها<sup>(2)</sup>.

يجوز إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات باعتبارها من وسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي، فيجوز الإثبات بالبينة والقرائن...الخ، وللمحكمة أن تستدل وضع اليد من أقوال الشهود، الذين يتم تلقي شهادتهم مباشرة من القاضي أو بمعرفة قاضي ينتدبه لذلك<sup>(3)</sup> تبقى هذه المسألة خاضعة للسلطة التقديرية للمحكمة من قبول ذلك أو رفضه على أنه يجب على هذه الأخيرة تسبب حكمها وإلا كان عرضة للنقض<sup>(4)</sup>.

كما يمكن إثبات الركن المادي للحيازة بعناصر أخرى كالاستخلاف أو الوساطة<sup>(5)</sup> ويتم استخلاف بضم الخلف حيازته لحيازة سلفه، وحتى يتم هذا الضم يجب إثبات قيام الرابطة

1- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديد بالقاهرة، 2004، ص324-325.

2-د/عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية، (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، ص190-191. راجع أيضا: د/رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفين، القاهرة، 2002، ص42.

3- عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية...، المرجع السابق، ص195-201.

4- راجع قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/11/22، تحت رقم 201544 إ.ق.غ.ع، ج2، 2004، ص ص 283-287.

5- Jean Louis Bergel-Marc Bruchi & Sylvie Cimamoti ; **Traité de droit civil, les biens**, Op.cit, P217-218.

القانونية التي تربط بين حيازة السلف وحيازة الخلف وذلك إما بإثبات صفة الوراثة أو بوصية وإثبات استطاعة الخلف العام السيطرة على العين<sup>(1)</sup>.

لكن لا يكفي أن تكون الحيازة فعلية بممارسة الأعمال المادية والسيطرة عليها للقول بتوافر الركن المادي بل يستوجب أن تتم في صفة ظاهرة على العيان وغير خفية لأن الحيازة في هذه الحالة الأخيرة لا يعتد بها إلا منذ أن تصبح ظاهرة وهو ما جاء في المادة 817 قانون المدني الجزائري، فالحيازة التي يحيطها الكتمان تقوم على الشك ولا يجوز التمسك بالتقادم في مواجهة الغير<sup>(2)</sup>.

### ب- الركن المعنوي للحيازة

يظهر الركن المعنوي في نية الحائز وهو يقوم بالسيطرة الفعلية على الشيء أنه صاحب الحق متى أثبت الحائز أن له هذه السيطرة افترضت حيازته القانونية، فالأصل فيه أن يكون حائزا لنفسه حيازة خالية من أي لبس أو غموض ومن أي عيب من العيوب<sup>(3)</sup>، إلى غاية إقامة الدليل العكسي على ذلك.

يصعب في الأصل إثبات تخلف الركن المعنوي لأنه نية، ما عدا بعض الحالات التي يمكن الوصول إلى إثبات نقيضها بالدفع أن الحيازة مثلا غير هادئة مشوبة بعيب الإكراه بأن اكتسبها الحائز بواسطة أعمال عنف، يستوي أن يكون ماديا أو بدنيا، ومثل هذه المسائل يترك تقديرها لقضاء الموضوع.

تكتفي معظم تشريعات الدول نظرا لصعوبة إثبات تخلف الركن المعنوي بإثبات علاقة

1-د/عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية...، مرجع سابق، ص208.

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2001، ص33.

3-د/عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 27-30. راجع في تفصيل ذلك:- الطاهر أولاد العيد، التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2005، ص ص108-114، راجع أيضا كل من:

Patrice Courbe ; **Dr droit civil**, les biens, 5ème éd. Dalloz, Paris, 2009, pp.70-72.

-Gabriel Marty, Pierre Raynaud et Patrice Jourdain, **Les biens**, Dalloz, Paris, 1995, pp.21-26.

الوساطة، بأن الحائز يعتبر مجرد وسيط يعمل لحساب الحائز الأصلي، أو بإثبات أن وضع اليد قائم على سبيل التسامح بحيازة الجار مثلا على جزء من العين العائدة لصاحب الحق والملكية، فلا يمكن اعتبارها حيازة قانونية، بل أن يعتبر ذلك مجرد ترخيص ضمني بمباشرة عمل ما<sup>(1)</sup>.

فضلا عما للحيازة القانونية من أثر في تملك العقار بالتقادم باستجماع ركنيها المادي والمعنوي، فإن المشرع قيد أعمال الحيازة المؤدية للتقادم على نوع معين من العقارات دون سواه مما يجعل التحقق حول هذا الشرط من طرف قضاة الموضوع أمر لا محال منه.

## 2- أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادم

يكون قابلا للتملك بالتقادم المكسب كل عقار كالأراضي الزراعية وغير الزراعية وما عليها من مباني ومنشآت إذا كانت حيازتها صحيحة طيلة هذه المدة وكذلك كل حقوق الارتفاق الظاهرة كالممرات وحقوق المطلات<sup>(2)</sup>، فالقاعدة العامة أن كل ما يجوز تملكه يجوز حيازته<sup>(3)</sup>

1- د/عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية...، مرجع سابق، ص ص 221-226.  
- وقد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا -الغرفة العقارية، القسم الثاني- بتاريخ 2000/05/31 ملف رقم 197177 بخصوص المانع الأدنى الذي يحول دون إمكانية التمسك بالتقادم لأن الحيازة في هذه الحالة مشوبة بعين اللبس وأهم ما جاء في هذا القرار: «حيث فعلا بالرجوع إلى مستندات الدعوى والقرار المنتقد يتضح أن الطاعنة تمسكت بأن المطعون ضده حاز العقارات بصفته عاصبا لها في تركة والدها، إلا أن المجلس أغفل هذا الدفع الجوهرى، ولم يعمل سلطته في تقدير ما إذا كانت علاقة المطعون ضده بالطاعنة من واقع الدعوى، وملابساتها تعد سببا كافيا ليقوم مانع أدبي (علاقة القرابة) حال دون مطالبة الطاعنة بنصيبها في تركة والدها في الفترة المنصرمة وبالنتيجة اعتبار ذلك من أعمال التسامح تماشيا وأحكام المادة 808 ق.م التي نصت على أنه لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح، واكتفى بما أورده من أن "المطعون ضده يستفيد من التقادم المكسب لكونه حاز الأماكن منذ 48 سنة بصفة ثابتة وغير غامضة وخالية من العيوب"، وهو ما لا يصلح ردا على دفاع الطاعنة الذي لو صح من شأنه أن يغير وجه النظر في الدعوى...

حيث فضلا عن ذلك فإن المادة 316 من نفس القانون تنص على أنه لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه...، وعلى هذا الأساس فالمانع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى جانب المانع المادي، مانعا أدبيا يتجلى في العلاقة بين الحائز والمالك ومن هنا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس فلا يترتب عليها أثارها وأما أن تكون الحيازة لا لبس فيها وعندئذ لا تكون للقرابة معنى في الرابطة الأسرية وحيث أنهم بقضائهم هكذا متجاهلين مقتضيات المواد القانونية المذكورة يكون قضاء المجلس قد أخطئوا في تطبيق القانون وأساؤا فهمه مما يعرض قراراتهم ودون حاجته لمناقشة الأوجه الأخرى إلى النقص والإبطال» إ.ق.غ.ع، ج 02، المحكمة العليا، 2004، ص ص 211-215.

2- روائية عمار، التقادم المكسب، م.إ.ق.غ.ع، ج 2، المحكمة العليا، 2004، ص 98.

3- د. عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية...، مرجع سابق، ص 25.

غير أن هذه القاعدة وردت عليها استثناءات في نص صريح تضمنته المادة 682 من القانون المدني بقولها: «كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محل للحقوق المالية».

والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون، فهي التي يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية».

تستثنى من التقادم أملاك الدولة سواء كانت هذه الأملاك تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة لها<sup>(1)</sup>، أو الأملاك الوطنية الخاصة العائدة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>(2)</sup>. كما تنطوي الأملاك الوقفية<sup>(3)</sup> وأرضي العرش<sup>(4)</sup>، ضمن الأملاك الوطنية التي لا يجوز التعامل فيها ولا تملكها بالتقادم، حيث عرف التشريع الجزائري الأملاك الوقفية على أنه: «حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

- 1- هذه الأملاك عددها المادة 15 و 16 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم، مرجع سابق.
- 2- نصت المادة 689 من القانون المدني بصريح العبارة على عدم جواز تملك أملاك الدولة بالتقادم مما جاء فيها: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...». لقد أكدت المحكمة العليا على هذا المبدأ في العديد من القرارات الصادرة عنها منها ما جاء في القرار الصادر بتاريخ 1995/02/25 عن الغرفة العقارية القسم الثالث تحت رقم 150719 وأهم ما ورد فيه: «إن جواز التصرف في الأملاك الخاصة للدولة لا يعني قابليتها للتقادم كما لا يعني لأي ما حق الأولوية في اكتسابها. وحيث أن المادة 17 من القانون 30/90 المستدل بها من قبل الطاعنين، إنما اكتفت بتصنيف ما تشمله الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وللولاية وللبلدية، أما المادة 89 فأجازت بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء قرار تخصيصها، إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية لكن بالشروط والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ومنها ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 405/91 الذي يستند لطاعون بالمادة من وحيث أن الطاعنين، أقاموا دواعم لها دقة إلى حمل المطعون ضدها على بيع القطعة الأرضية محل النزاع التي حولت إليها من قبل البلدية (المالك الأصلي) والتي باعها للغير لا لسبب إلا لأن هذه القطعة الأرضية كانت تحت حيازتهم منذ 1919 وقد تحصلوا على أجزاء منها لغرض البناء، ولأنها تقع بين مسكنهم ومسكن والده.
- وحيث أن قضاة الموضوع لما قضاوا برفض دعواهم أسسوا قرارهم بما فيه الكفاية وطبقوا القانون بشكل سليم ومن هنا كان الطعان في قرارهم غير مؤسس، مما يستوجب رفضه». راجع إ.ق.غ.ع، ج2، المحكمة العليا، 2004، ص ص 245-253.
- 3- ما يمكن ملاحظته بخصوص ملك الوقف أن المشرع وأمام نصه صراحة على عدم جواز تملك الملك الوقفي إلا أنه من جهة أخرى لم ينص على عدم جواز حيازته وكل ما نص عليه هو حماية الملك الموقوف حالة انتفاع الغير به، طبقا لما نصت عليه المادة 23 من قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 ... مرجع سابق.
- 4- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، (دراسة تحليلية للمرسوم 352/83) م.ق، عدد 2، المحكمة العليا، 2003، ص57.

ما ينبغي الإشارة إليه في هذا الطرح أن القضاء كذلك كان له موقفه حول الأملاك التي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، هذا الموقف الذي كان رجحانا بين القائلين بجواز تملك العقارات الثابتة بموجب عقود رسمية مشهورة بالتقادم والقائلين بعدم جواز ذلك فأما القائلون<sup>(1)</sup> بحضر تملك العقارات المشهورة عقودها، يذهبون إلى تأسيس موقفهم على أن الاعتراف بالحيازة بنية التملك يفرضه استقرار المعاملات وليس تشجيع أخذ أموال الأشخاص بالباطل، فيصبح صاحب الحق المشهر في غير مأمّن من ضياع حقه فلا يوجد ما يور اكتساب الحق المشهر بالتقادم لأنه إهدار لحقوق قائمة وتشجيع لعدم الاستقرار<sup>(2)</sup>.

في حين يذهب القائلون بجواز التمسك بالتقادم في الأملاك المشهورة عقودها إلى تبرير موقفهم في أن: «الملكية تقوم على أساس التقادم المكسب عند توافر شروط الحيازة بغض النظر عما إذا كان العقار المحاز له سند ملكية أو ليس له سند-ويضيفون في قولهم و أن القانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات، والتي ليس لها سندات، وهو المبدأ الذي أكد عليه المرسوم رقم 352/83 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد شهرة إذ نص على خضوع جميع الأراضي العائدة للخواص (الأفراد) لأحكام التقادم المكسب دون أي استثناء»<sup>(3)</sup>.

### 3- استيفاء المدة القانونية اللازمة للتمسك بالتقادم

تختلف هذه المدة بالنظر إلى نوعي التقادم المنصوص عليهما قانونا فيما إذا كان التقادم طويلا أو قصيرا، ويكون التقادم قصيرا إذا توافرت لدى الحائز النية الحسنة والسند

<sup>1</sup>-منها ما صدر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا (مجلس الدولة حاليا) بتاريخ 1998/03/09 في القرار رقم 129947 (غ.م) بأنه: لا يخضع العقار المملوك لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب... العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب...". أنظر: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري...، مرجع سابق، ص 220.

<sup>2</sup>-نقلا عن: د/ فريدة محمد زواوري، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، إ.ق.غ.ع، ج 02، المحكمة العليا، 2004، ص 126.

<sup>3</sup>- تجدر الإشارة في هذا الإطار أن المديرية العامة للأملاك الوطنية أصدرت مذكرة بتاريخ 24 جويلية 2004 تحت رقم 3884 موجهة إلى مديري ممالك الدولة لكل الولايات وإلى السادة مديري الحفظ العقاري تستبعد تطبيق أحكام الحيازة المنصوص عليها في المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 على العقارات التي لها سندات رسمية مشهورة مسبقا بالمحافظة العقارية.

الصحيح<sup>(1)</sup>. وبالتالي تكون مدة حيازته أقصر من التقادم الطويل القدرة بعشر سنوات أما التقادم الطويل فيكون بممارسة الحيازة لمدة 15 سنة كاملة، ولا يجوز الاتفاق على تعديل هذه المدة و لا التنازل عنها وهو ما نصت عليه صراحة المادة 322 القانون المدني جزائري: «لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة مختلفة عن المدة التي عينها القانون».

يجب على القضاة عند النظر في الدعاوى المتضمنة التمسك بالملكية على أحكام التقادم المكسب أن يبحثوا عن المدة القانونية للحيازة ومدى توافرها، وبين ما إذا كان التقادم قصيرا أو طويلا مع تحديدهم للقواعد الخاصة ببدايته<sup>(2)</sup>، وقفه وانقضائه وإلا كانت أحكامهم وقراراتهم الصادرة في هذا الشأن عرضة للنقض لعدم تأسيسها وتعليلها بما يسمح للمحكمة العليا بسط رقابتها عليها<sup>(3)</sup>.

كلما توافرت في الحائز كافة الشروط المذكورة أعلاه جاز له أن يلجأ إلى القضاء من أجل المطالبة بتثبيت حقه على عقار يحوزه دون أن يكون له سند رسمي يثبت به حقه في ذلك، لكي يكون الحكم الصادر حينها المكرس لحقه في الملكية بالتقادم المكسب سندا لإثبات ملكيته. غير أن القضاء لم يتعامل مع هؤلاء ضمن موقف واحد فكثر ما يصطدم الأفراد في هذا الطرح مع قرارات وأحكام قضائية متناقضة، بصدد إجراء التقادم المكسب للملكية.

1-راجع بالتفصيل: فريدة محمدي زواوي، التقادم المكسب ونظام السجل...، مرجع سابق، ص 105-114.

-Jean Louis Bergel, Marc Bruchi & Sylvie Cimamouti ; **Traité de droit civil...**, Op.cit., pp22-26.

2-فيمكن هنا للقضاة عند البحث عن مدة التقادم وبدئها الاعتماد على ما يقدم لهم من وثائق يمكن أن تكون قرينة على بدء الحيازة كالاستناد مثلالى عقد عرفي فهذا الأخير حتى وإن كان باطلا بطلانا مطلقا إلى أن ذلك لا يمنع من أن يكون قرينة لإثبات تاريخ بداية الحيازة باعتبار هذه الأخيرة واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008/05/14 تحت رقم 448006، م.م.ع، عدد خاص. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، المحكمة العليا، 2010، ص 107-111.

3-قرار المحكمة العليا رقم 201978 مؤرخ في 2000/07/26، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص 331-334.

## ثانيا-موقف القضاء الجزائري من إعمال التقادم كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

كثيرا ما يلجأ الأفراد إلى القضاء من أجل طلب حماية حقوقهم وهم لا يحوزون سندات ملكية تثبت لهم ذلك، وفي هذا الصدد فإن الجهات القضائية في الجزائر تباينت وجهات نظرها حول هذه المسألة ولم تستقر على رأي واحد، إذ غالبا ما تتسرع في إصدار أحكام تقضي برفض الدعاوى لانعدام الصفة (1)، في حين تذهب جهات أخرى إلى اتخاذ إجراءات تحضيرية قبل الفصل في الموضوع للتحقيق في الحيابة ومدى استيفائها لشروطها لإعمالها في تثبيت الملكية وفقا لذلك(2).

**1-الرافضون لإمكانية التمسك بالتقادم المكسب لإثبات الملكية العقارية**  
يستند هؤلاء في تبرير موقفهم إلى عدة اعتبارات<sup>(1)</sup>-ويتبين ذلك من خلال عدة أحكام وقرارات-منها:

**1.** إن اللجوء إلى رفض الدعاوى المؤسسة على أحكام التقادم المكسب يعود على أن التمسك بهذا الأخير مرهون بإجراء عقد شهرة، إلا أن هذا الرأي غير صائب وكان محل نقض من طرف المحكمة العليا، بموجب القرار الصادر عنها بتاريخ 1998/09/30 تحت رقم 180876<sup>(2)</sup> والذي جاء في أحد حيثياته: «...حيث أن قضاة الاستئناف جعلهم التقادم مرهون بإجراء عقد الشهوة، والحال أن القانون لا يشترط ذلك فهو م بذلك قد أساؤوا تطبيق القانون فأفقدوا قرارهم الأساس القانوني».

**2.** رفض تأسيس الدعوى وفقا لأحكام التقادم المكسب، أمام استظهار الخصم (المدعي عليه) لعقد رسمي مشهر يثبت ملكيته للعقار محل طلب تثبيت الملكية عليه من طرف المدعي.

1- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية...، مرجع سابق، صص 39-41.

2- راجع القرار كاملا: م.ق.، عدد 02، 1998، صص 33-37.



حسب ما سبق وأن ذكرنا في هذا المجال، فإن الجهات القضائية تعارضت مواقفها حول شروط أعمال التقادم المكسب من حيث نطاقه خصوصا أمام عدم صراحة النصوص وتناقضها في معظم الأحيان، فبالرجوع إلى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، فإن هذا القانون لم يستثني بالاستفادة من أحكامه إلا العقارات التي شملها المسح والأملك العائدة للدومين العام والخاص للدولة بمختلف أنواعها، فما عدا ذلك يجوز التمسك بأحكام التقادم المكسب حتى في العقارات التي لها سندات رسمية مشهورة مثبتة لها.

حسب هذا الموقف، فإن أي إدعاء بالملكية والمطالبة بحمايتها قضائيا، لا يتأتى إلا باستظهار سند رسمي مشهر، هذا الموقف الذي تشدد فيه كثيرا القضاء الإداري الذي بدوره وقع في تناقضات حول تطبيق أحكام الحيازة من عدمها، الأمر الذي صعب على الكثير من المواطنين الذين عندما يلجئون إلى القاضي الإداري، من أجل المطالبة بحقوق لهم في مواجهة الإدارة تصادفهم قرارات برفض دعواهم لانعدام الصفة وتحدث مثل هذه المواقف كثيرا عند المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

كما كان للمحاكم ويصدد دعاوى القسمة للتركة التي ترفع من أحد الورثة موقوفها منها أين تشترط تقديم الشهادة التوثيقية لإثبات صفة الوارث، وبالتالي قبول الدعوى -غير أنه وبالرجوع إلى كيفية إعداد هذه الشهادة من الموثق، يشترط تقديم عقود الملكية العائدة للمورث (الهالك) لأجل إعداد شهادة شهر حق الإرث، إلا أنه يستعصي في غيابها إعداد هذه الشهادة- في حين أن مثل هذه الأمور يمكن إثباتها بإجراء تحقيق حول حيازة المورث لهذه العقارات حال حياته.

<sup>1</sup>-د/ عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القاضي الإداري، م.ج.ع.ق.إ.س، العدد 04، الجزائر، 2007، ص ص 90-92.



## 2- القائلون بإعمال التقادم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

أمام ما عرفه القضاء من تعارض في وجهات النظر حول التقادم المكسب والملكية صدرت عدة قرارات عن قمة هرم النظام القضائي الجزائري تؤكد في مقتضياتها أن التقادم المكسب هو طريق وآلية من آليات إثبات الملكية اقتضته ظروف استثنائية لكسب الملكية. متى أثبت المدعي أنه حائز للعقار مدة 15 سنة متوالية دون انقطاع، وكانت حيازته مستوفية لجميع الشروط القانونية عدّ مالكا لهذا العقار بالتقادم وكانت ملكيته هذه ذا حجية على الناس كافة بما في ذلك المالك الأصلي<sup>(1)</sup>، فما دام أن القانون نص من خلال تعداده لقواعد اكتساب الملكية العقارية على اعتبار التقادم المكسب سببا من أسباب كسب الملكية فإنه لا جدال حول إمكانية التمسك به كأساس لإثبات هذا الحق أمام القضاء عن طريق إثبات الحيازة التي تعتبر دعامة<sup>(2)</sup>.

باعتبار الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق المقررة قانونا، فإن صفة الشخص (الحائز) كمالك يمكن إثباتها تبعا لذلك ما دام أن مسألة الصفة تتعلق بالموضوع حسب ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1998/02/25 تحت رقم 150865<sup>(3)</sup> ومما جاء فيه: «إن قضاة المجلس قد أخطئوا عندما اعتبروا أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، إذ يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو دحضها باللجوء إلى إجراءات تحقيق مناسبة طبقا لمقتضيات المادة 43 من ق.إ.م...».

كما أكدت المحكمة العليا على موقفها هذا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2000/11/22 تحت رقم 201544 والذي جاء في حيثياته: «...حيث أن الحيازة واقعة مادية تثبت بكل الطرق القانونية وكان على قضاة المجلس أمام بإعاعات الطاعن و إنكار المطعون ضدهما القيام

1- قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية، القسم الثالث- الصادر بتاريخ 2002/05/22 تحت رقم 232683 م.ق، عدد 01، 2003، ص ص 226-230.

2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 41.

3- م.ق، عدد 01، 1998، ص ص 74-77.

واللجوء إلى أي إجراء من الإجراءات التي يخولها لهم القانون للتأكد من موضوع الدعوى والتحري أكثر، خاصة أنهم أكدوا بأن الأرض تحت حيازة المطعون ضدهما دون تبيان مصدر ذلك، حيث أن القضاة بتسببهم القرار بقولهم أنه يفهم من خلال الملف أن الحيازة انتقلت للمستأنف عليهما من مدة تزيد عن سنة وأن المستأنفين لم يثبتا مزاعمهما فيما يخص الحيازة والاتفاق، فإنهم قد قصروا في تعليل قرارهم وعرضوه للنقض»<sup>(1)</sup>.

لقد ساءرت بعض الجهات القضائية هذا الاتجاه إلى حد بعيد -إلا أن هناك من قضاة الموضوع الذين يتسارعون في إصدار أحكام وقرارات دون أي تسبب قانوني، وتذهب إلى القضاء برفض الدعوى لانعدام الصفة عند عدم تقديم سند ملكية مرفق بملف الدعوى المتمسك فيها بالملكية على أساس الحيازة المَكسبة لها بالتقادم وتقوم قبل الفصل في الدعوى المرفوعة أمامها المتضمنة في موضوعها الإدعاء بالملكية وفقا لأحكام التقادم المكسب إلى إصدار أحكاما تأمر فيها بإجراء تحقيق إما بسماع الشهود أو بتعيين خبير إن اقتضى الأمر ذلك.

لكنها يمكن قوله بشأن التمسك بالملكية وإثباتها وفقا لأحكام وإجراءات التقادم المكسب، حتى وإن كان حل للأفراد الذين يحوزون ويمتلكون عقارات غير ثابتة بالسند من خلال السماح لهم بتثبيت هذا الحق قضائيا، إلا أن هذا الإجراء ثبت عدم فعاليته في حل المشكلة والوضعية العقارية المعقدة، خصوصا أمام بطء الإجراءات، التي لا طالما أرهقت المتقاضين ماديا، ضف إلى ذلك الإشكالات التي تنتج عن تنفيذ الأحكام التي تصدر في هذا الشأن، لعدم احتواء مناطق الأحكام والقرارات القضائية على المعلومات الدقيقة المتعلقة بالعقار، مما يستعصي شهرها في البطاقات العقارية.

## الفرع الثاني

### معاينة الحيازة والتقادم المكسب بموجب تحقيق عقاري إداري

تدخل المشرع الجزائري ضمن ما اعتبر بالمرحلة الانتقالية لنظام الشهر الشخصي بإصدار قانون 02-07 بعد اقتراحه من طرف الحكومة خلال الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2006/04/04 إذ

1-إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، صص 283-287.

كانت الإشكالات والسلبات الناتجة عن العمل بعقد الشهرة ومما خلفه من نزاعات ناتجة عن التعدي على الكثير من الأملاك العائدة للأفراد والدولة على حد سواء هذا من جهة.

من جهة ثانية ولأجل الإسراع والدفع بوتيرة أشغال المسح العام للأراضي ونظرا لحاجيات الأفراد في الحصول على سندات ملكية عن العقارات التي يحوزونها، لهدف تشييد سكنات تزامنا مع قرار الدولة بمنح إعانات مالية في إطار برنامجها لتمويل وتشجيع البناء الذاتي والريفي، ومن أجل تمويل مشاريعهم الاستثمارية الخاصة-التي تتطلب لإنجازها الاقتراض من المؤسسات المالية وفقا لما يسمى بالقرض الرهنوي، الذي يمنح لطالبيه شريطة إمتلاك أوعية عقارية ثابتة بسندات رسمية تقتضيها هذه العملية-إن كل هذه الأسباب وأخرى جعلت من الإرادة التشريعية تسن هذا الإجراء للتحقيق في الملكية إداريا وفقا لأحكام الحياة المؤدية للتقادم المكسب (أولا) والذي تثار بصدد مباشرته منازعات قد تؤدي إلى التأثير على حجية السند الممنوح وفقا لهذا الإجراء (ثانيا).

### أولا- إجراءات التحقيق الإداري في الملكية

خص المشرع الجزائري تطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة بموجب تحقيق عقاري إداري<sup>(1)</sup> على العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العام للأراضي، أين يتم إعداد سند الملكية فيه بإتباع مجموعة من الإجراءات نظمها المشرع من خلال قانون 07-02 والنص التطبيقي له المتمثل في المرسوم التنفيذي 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008. تشمل هذه العملية الإجراءات الأولية أو ما يسمى بالإجراءات التحضيرية والمعاينة الميدانية(1) مرورا بإعداد مقرر للترقيم العقاري (2) وصولا إلى تسليم سند ملكية مؤسس على أحكام التقادم المكسب لتكون له حجية في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة (3).

1- ويطلق عليه في التشريع اللبناني التحرير والتحديد الاختياري أو كما يعرف التحقيق بناء على طلب والذي تم تأسيسه بتاريخ 24 أيار 1929. إدوار عبد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير السجل العقاري)، ط2، 1996، د.ب.ن، ص198.

إن هذا الإجراء لا يعتبر آلية جديدة مستحدثة من طرف المشرع بل سبق وأن تضمنه الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد97 الصادرة في 30 نوفمبر 1971 وذلك من خلال المادة 77 منه. كما تم تطبيقه كذلك سابقا إبان الفترة الاستعمارية.

كما تم تطبيق هذا الإجراء في الفترة الاستعمارية من خلال قانون 26-07-1873 المعروف بقانون وارنيي، راجع في هذا الصدد: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية ...، مرجع سابق، ص50.

## 1- الإجراءات الإدارية والميدانية

تنص المادة 04 من قانون 02-07: «يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يجوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية».

يكون افتتاح عملية التحقيق العقاري من خلال مفهوم هذه المادة، بناء على طلب (أ) إثره تتم معاينة العقار محل الطلب، والتحقيق في مدى حيازته من طرف الطالب وشموله بأحكام التقادم المكسب (ب).

### أ- تقديم طلب إجراء التحقيق العقاري والسير فيه

تفتتح إجراءات التحقيق العقاري في الملكية بناءً على طلب من المعني<sup>(1)</sup> فردا كان أم جماعة<sup>(2)</sup>، يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا مقابل وصل استلام هذا الطلب الذي يجب أن يتضمن الإشارة إلى الهوية الكاملة لصاحبه، مع بيان صفته التي بواسطتها يلتبس التحقيق في الملكية.<sup>(3)</sup> ضف إلى ذلك وجوب إرفاق الطلب بمخطط طوبوغرافي للعقار وبطاقة وضعية العقار يذكر فيها مشتملاته ومساحته التقريبية وحدوده يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة الطالب مع إرفاقه كذلك بأي وثيقة من شأنها إثبات حق الطالب<sup>(4)</sup>.

1- وعدد التشريع عدد التشريع اللبناني الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم مثل هذا الطلب ونص على جواز تقديمه من: صاحب الملك أو.

- الشريك في الملك، على أن يكون لباقي الشركاء حق الاعتراض على الطلب المذكور.  
- أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

وإذا كان هؤلاء الأشخاص قاصرين أو محجورا عليهم فيقدم الطلب باسمهم من قبل الموصي أو القيم، راجع: إدوار عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص198.

2- يتم تقديم طلب التحقيق الجماعي في إطار انجاز بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج وهنا تحل الدولة محل إدارة الأفراد وتفرض عليهم إجراءات مقررة لصالحهم، راجع: -Nadir BOUT ; A propos de la loi N°07-02 du 27 Février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière, R.C.S, N° spécial, jurisprudence de la chambre foncière, T. 03, 2010, p28, 29.

3- راجع المادتين 03 و 04 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

4- إضافة إلى هذه الشروط هناك من التشريعات من تشترط إيداع مبلغ من المال يحدده مدير الدوائر العقارية لتأمين وكفالة دفع النفقات التي يتطلبها عملية التحديد الاختياري. راجع في هذا الصدد: د/ أسعد دياب، طارق زياده، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس-لبنان، د.س.ن، ص120-121.

يصدر مدير الحفظ العقاري<sup>(1)</sup> مقرر فتح تحقيق عقاري في مهلة شهر ابتداء من تاريخ تسليم الطلب يتضمن:

- اسم ولقب ورتبة العون المكلف بالتحقيق.
- موضوع ومهمة المحقق العقاري.
- تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ صدور مقرر فتح التحقيق العقاري، كما يحتوي على الهوية الكاملة لصاحب الطلب مع تعيين العقارات المعنية بالتحقيق<sup>(2)</sup>.

يبلغ مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح تحقيق عقاري عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان لضمان إشهار واسع له<sup>(3)</sup>، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره بتحرير محضر التعليق يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مع إشعار باستلام مقرر فتح التحقيق<sup>(4)</sup>.

يتعين على المحقق العقاري قبل التنقل الميداني لتعيين العقار والتحقيق بشأنه جمع كافة

---

1- على عكس ذلك نجد في التشريع اللبناني أن القاضي العقاري (المنفرد) الذي يكون العقار المعني بالتحقيق تابعا لاختصاص المحكمة المتواجد بها هو المختص باتخاذ مقرر تعيين محقق عقاري وتحديد الساعة واليوم الذي يتم فيه التحقيق والمعاينة، وذلك بعد وضع مأمور الدوائر العقارية المحلي خلاصة عن الطلب المقدم بعد انقضاء مدة 24 ساعة من تقديمه، وبعد مرور 5 أيام عن صدور قرار القاضي الذي يحوي على خلاصة عن الطلب مع القرار المتوصل إليه يتم نشره في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية كما يتم تعليقها بالمحكمة ويجب نشرها مرتين كل أسبوع إلى غاية تاريخ وضع الحدود والمعالم، راجع في هذا الخصوص: إيوار عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص 201.

2- راجع المادة 07 مرسوم تنفيذي 08-147، مرجع سابق.

راجع أيضا التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

3- راجع المادة 08 مرسوم تنفيذي 08-147 مرجع سابق.

4- راجع التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 مرجع سابق.

الوثائق اللازمة<sup>(1)</sup> التي توضع تحت تصرفه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، مما يسمح بتعيين العقار المعني وتضمن سهولة مباشرة التحريات في تحديد الحقوق التي تنصب على العقار.

### ب- المعايير الميدانية للعقار محل التحقيق

يقوم المحقق العقاري في التاريخ واليوم المحدد بالتنقل إلى عين المكان من أجل معاينة العقار بحضور طالب التحقيق والمالكين المجاورين أو الحائزين للعقارات المجاورة، الذي يتلقى تصريحاتهم ويتفحص المستندات والوثائق التي تقدم له إن وجدت<sup>(2)</sup>.

يتم التحقيق في العقار بالبحث عن الحيابة ووضع اليد عليه وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني، فإذا كانت الحيابة المتمسك بها من طرف الطالب ترتكز على سند حيازي، كأن يكون شهادة حيابة<sup>(3)</sup>، أو وثائق إدارية أخرى كشهادة الإقامة الممنوحة مثلا في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقارات الفلاحية، أو تقديم وصلات الكهرباء والماء إلى غيرها من الوثائق التي يمكن أن تدل على شغل العقار.

1- تتمثل هذه الوثائق حسب ما حددتها التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 فيما يلي:  
- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعد في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/24 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.  
- مخطط أقسام البلدية الذي بجزء إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مسح الأراضي.  
- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1871، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.  
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.  
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصلحة مسح الأراضي، المصالح الفلاحية أو البلدية ومخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الثورة الزراعية وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة عرش، إضافة إلى مخططات المجموعات الغابية.  
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.

<sup>2</sup> راجع المادة 13 مرسوم تنفيذي رقم 147/08، وكذا المادتين 08 و10 قانون رقم 02/07.

<sup>3</sup> -المستحدثة بموجب المادة 39 من ق، ت، ع، مرجع سابق. والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كليات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها .ج.ر عدد 36، الصادرة في 1991/01/31.

قد تكون الحيابة غير مقترنة بسند فتكون في هذه الحالة مجرد واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الوسائل، يتعين على المحقق العقاري البحث عن شروطها ومدى قيامها، كما يمكن لطالب التحقيق الاستناد في طلبه على سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961<sup>(1)</sup>، فكل هذه الوثائق والمعلومات يجب تقديمها إلى المحقق العقاري لتفحصها وإطلاع الملاك المجاورون عليها. يباشر المحقق العقاري عملية التحقيق والمعاينة، التي يعتمد فيها على نفس الإجراءات المنصوص عليها في التعليم الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية<sup>(2)</sup> بخصوص عمليات المسح العام في إطار أمر رقم 74-75 التي سيتم التطرق إليها في الفصل الثاني من هذه المذكرة.

يقوم المحقق العقاري بعد الانتهاء من التحقيق الميداني الأولي بتحرير محضر مؤقت في غضون 15 يوما على الأكثر بعد تنقله إلى الأماكن لإجراء المعاينة، يسجل فيه نتائج تحقيقه مع إرفاقه بجميع المستندات المقدمة له من طرف الحاضرين، على أن يتم نشر هذا المحضر عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات خلال 8 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره، لتمكين الجمهور من الإطلاع عليه وتقديم احتجاجاتهم أو اعتراضاتهم وذلك في ظرف 30 يوما بعد إعلان المحضر وإشهاره على الجمهور<sup>(3)</sup>.

يقوم المحقق العقاري في حالة تسجيل احتجاجات بشأن عملية التحقيق في الملكية، وفي غضون ثمانية 08 أيام تلي عملية تلقي وتقديم والاعتراضات، بمحاولة التسوية الإدارية والودية للنزاع بين الأطراف المتنازعة، وإذا اقتضت الضرورة يكون عليه الانتقال مرة ثانية

1- علاء الدين قشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة في حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الإدارة، ج02، العدد34، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2007، ص55.

2- راجع محتوى التعليمية رقم16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية.

3- المادة 10 قانون رقم 07-02، مرجع سابق، والمادة 12 مرسوم التنفيذي 08-147

إلى أماكن النزاع قصد دراسة الاحتجاجات<sup>(1)</sup> والاستماع إلى كل من له دراية بواقع الأمر من شأنهم إفادة التحقيق، محاولة للوصول إلى حل يرضي الأطراف.

إذا أفضت محاولة الصلح إلى نتيجة ايجابية يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر صلح يوقعه مع الأطراف المتخاصمة، يقرر عندها مواصلة إجراءات التحقيق وفي الحالة العكسية إذا لم تقض جلسة محاولة الصلح إلى نتيجة يحرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح يسلم نسخة منه لكل طرف أثناء الجلسة ويدعوهم بالتوجه إلى القضاء من أجل تسوية النزاع قضائيا وينبهم بتجميد الإجراءات<sup>(2)</sup>.

يتولى المحقق العقاري في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على التحقيق الابتدائي، بتحرير محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق، كما يجب عليه الانتقال مرة أخرى رفقة مهندس خبير عقاري<sup>(3)</sup> بحضور الطالبوعلى نفقته، من أجل وضع معالم الحدود من طرف الخبير وإعداد محضر يكون مرفقا بمخطط طوبوغرافي يشير فيه إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية وإياداعها لدى مصلحة الحفظ العقاري، ليتولى مسؤولها مباشرة الإجراءات القانونية بشأنها.

## 2- الإجراءات القانونية

يقوم المحقق العقاري بعد تحرير المحضر النهائي، بوضعه تحت تصرف مسؤول الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى إعداد ما يسمى بمقرر التقييم العقاري تمهيدا لتسليم سند الملكية.

### أ- إصدار مقرر التقييم العقاري

يتولى مسؤول الحفظ العقاري بعد توصله بملف التحقيق، بإعداد مقرر حول هذه العملية الذي يكون إما سلبيا أو إيجابيا، ففي حالة ما إذا أسفر عن التحقيق عدم أحقية

1- المادة 14 المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق وكذلك المادة 2/11 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

2- راجع المادتين 15 و16 مرسوم تنفيذي 08-147.

3- تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب أمر رقم 95-08 مؤرخ في 01/02/1995 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ج.ر، عدد 20، الصادرة في 16/04/1995، وكذا مرسوم تنفيذي رقم 95-96 في 06 مارس 1996 يحدد كفايات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة ج.ر عدد 17 الصادرة في 13/03/1996.



الملتزم للتمسك بالملكية وفقا لإجراء التحقيق العقاري، أصدر "مقرر رفض الترقيم" الذي يجب عليه تسببيه لبيان أسباب الرفض مع تبليغه للمعني، لتمكينه من الطعن فيه.

أما إذا أفضى التحقيق إلى نتائج إيجابية، وتبين للمدير الولائي للحفظ العقاري توفر الشروط القانونية في طالب التحقيق واستيفاء حيازته لجميع الشروط القانونية أصدر "مقرر الترقيم العقاري" باسم المعني بالتحقيق الذي يجب أن يتضمن -أي مقرر الترقيم العقاري- الهوية الكاملة للمعترف له بالملكية من لقبه، نسبه، تاريخ ومكان ميلاده، موطنه ومهنته مع تعيين العقار طبقا للمخطط الطبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود.

يتعين على مسؤول الحفظ العقاري الولائي إرسال مقرر الترقيم إلى المحافظة العقارية لبيادر المحافظ العقاري إجراءات إشهاره وإعداد سند الملكية.

### ب- إعداد سند الملكية وحجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

بعد استكمال إجراءات التحقيق والتأكد من أحقية صاحب الطلب في تمسكه بالملكية وفقا لأحكام المادة 27 من القانون المدني ووفقا لأحكام التقادم المكسب، يتم إرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري الذي يتولى عملية شهره وفقا للقانون.

تتم عملية إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير به على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة في شكل بطاقات شخصية<sup>(1)</sup> مثلما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم 74-75 والمادة 113 من المرسوم رقم 63-76، ويشكل هذا الإشهار الإجراء الأول لشهر حقوق الملكية في هذا الإطار<sup>(2)</sup>.

1- راجع التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، مرجع سابق.

2- تنص المادة 20 مرسوم تنفيذي رقم 08-147 على أنه: يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمنكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها».

ما يمكن ملاحظته في قانون التحقيق العقاري والمرسوم التطبيقي له ويصدد عملية الإشهار التي يقوم بها المحافظ العقاري، فإن المشرع ضيق من سلطات هذا الأخير وألزمه بشهر فور الترقيم العقاري وإعداد سند ملكية وفقا لذلك من دون أن يترك له صلاحية إتباع الإجراءات المعمول بها في عمليات الإشهار العقاري بصفة عامة، التي كان له فيها كافة السلطات في قبول أو رفض الإيداع وبالتالي رفض تنفيذ إجراء الشهر- كما سبق دراسته في المبحث الأول من هذا الفصل- بحيث ضيق من سلطاته وألضعه إلى تعليمات رئيسه الإداري المباشر ألا وهو المدير الولائي للحفظ العقاري بتنفيذ الإجراء والقيام بالشهر ومنه إعداد سند الملكية. راجع: علاء الدين قشي، ضبط الملكية العقارية...، مرجع سابق، ص 60.

يتولى المحافظ العقاري إثر إشهار مقرر الترقيم<sup>(1)</sup> والتأشير به بإعداد سند ملكية وفقا للنموذج المحدد والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147، يرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل تسليم نسخة منه للمالك المثبت حقه في الملكية نهائيا ويحتفظ بنسخة من السند المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ضمن الملف المعد لكل تحقيق عقاري الذي يحتوي على مجمل الوثائق التي تم تحصيلها أثناء التحقيق<sup>(2)</sup>.

إذا عدنا إلى البحث عن القوة الثبوتية لسند الملكية الممنوح وفقا لإجراء التحقيق العقاري، فإننا لا نجد في القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ولا في المرسوم التطبيقي له أي نص صريح يبين القوة الثبوتية وحجية سند الملكية الممنوح وفقا لهذا الإجراء.

بالموازاة لا نجد أي نص قانوني يسمح بالطعن في المحضر النهائي أو في سند الملكية من طرف الأفراد وبالتحديد المالكين الحقيقيين، الذي يظهرون بعد إتمام عملية التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية<sup>(3)</sup>، فيما عدا ما نصت عليه المادة 18 من قانون رقم 07-02 حول إمكانية الطعن بالإلغاء في مقرر الترقيم العقاري، وبالتبعية إلغاء سند الملكية الممنوح إثر عمليات التحقيق العقاري، وذلك في حالة وحيدة هي اكتشاف ترقيم عقاري تم بناء على تصريحات غير صحيحة ووثائق مزورة، والذي انفرد المدير الولائي للحفظ العقاري دون سواه بأحقية الطعن فيه.

---

1- جاء في التعلية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 01/03/1961 لكن فقد حدثته بعد ذلك يجب قبل إشهار مقرر الترقيم شطب الإجراء السابق، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليميا، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بما يلي:  
- إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية يواجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري قصد شطب الإجراء أصل الملكية.

- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ المعني.

كما ينبغي الإشارة هنا أنه يجب دفع رسوم التسجيل والإشهار أثناء شهر مقرر الترقيم العقاري وإعداد سند الملكية ويتم تطبيق المادة 353 مكرر 2 الفقرة 5 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية رقم 07/12/2007 المتضمن قانون المالية لعام 2008 ج.ر، عدد 82 الصادرة في 31/12/2007 هذا بالنسبة للتحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية. أما السندات المسلمة في العمليات الجماعية للتحقيق فيعفى أصحابها من دفع رسوم التسجيل والشهر تطبيقا لأحكام المادة 353 مكرر 6 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة كذلك بموجب قانون المالية لسنة 2008. وهذا الإعفاء من شأنه تحفيز المواطنين المعنيين بالاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري. راجع التعلية رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، مرجع سابق.

2- راجع المواد 21، 22، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

3- مخلوف بوجردة، شرح قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، نشرة القضاة، عدد 63 وزارة العدل، الجزائر، 2008، ص 283.

فضلا عن ذلك، فإن الطعن في مقرر التقييم العقاري من طرف المسؤول الولائي للحفظ العقاري، لم يحدد بصدده أي ميعاد لرفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة نوعيا وإقليميا بالفصل فيها، مما يؤدي إلى تطبيق القواعد العامة بشأنه، بالتالي جواز رفع دعوى الإلغاء خلال مدة 15 سنة كاملة من وقوع الفعل، أي من يوم تحرير وتسليم سند الملكية، وهذا ما لا يخدم بالتأكيد الهدف الذي يرمي إليه المشرع من تأسيس هذا الإجراء، المتمثل في التفعيل والإسراع في عملية التطهير العقاري للأموال العقارية الخاصة لضمان استقرارها لما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني من جهة، وحماية الملكية الخاصة العائدة للأفراد المكرسة دستوريا وتسوية الوضعية العقارية المعقدة ككل. ضف إلى ذلك، فإن الشخص الثابت ملكيته بموجب التحقيق في الحياة والتقدم المكسب، يكون ومن دون شك عرضة للتهديد في ضياع ملكيته عن طريق الطعن بالإلغاء خلال مدة 15 سنة كاملة، وهذا إذا ما تم الإبقاء على أعمال القواعد العامة الواردة في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة بخصوص تقادم الحقوق.

إن كل هذا يستدعي تدخل المشرع من أجل رفع الغموض واللبس الذي يعترى نصوص ومواد هذا القانون التي لا تخدم الهدف المرجو من عمليات المسح العقاري ومسايرة التشريعات التي أخذت بهذا النظام، منها التشريع اللبناني الذي جعل للتحقيق العقاري بناء على طلب أو كما يسميه "التحديد والتحرير الاختياري" نفس الآثار المترتبة عن عمليات المسح العام للأراضي (التحديد الإلزامي)، أين منح للقيّد في السجل العقاري الحجية المطلقة واعتبره المصدر الوحيد للحقوق العينية التي يتضمنها<sup>(1)</sup>.

1- د/أسعد دياب، طارق زياده، أبحاث في التحديد...، مرجع سابق، ص 127-128.

إن كل شخص-حسب التشريع اللبناني- يريد المنازعة في حق مقيد وفق إجراء التحقيق العقاري له مهلة سنتين للطعن يبدأ حسابها من تاريخ تثبيت محضر التحقيق وبفوات هذا الميعاد لا تقبل أي دعوى تتضمن المطالبة بإلغاء سند ملكية ممنوح بموجب هذا الإجراء، فلا يبق للمضروب الذي فاتته هذا الميعاد سوى الحق في المطالبة بالتعويض، وذلك في حالة وحيدة تتمثل في ثبوت غش أو خداع في جانب من سجل العقار باسمه، ويتم مباشرتها خلال 10 سنوات بعد انتهاء مهلة السنتين وهو ما طبقه القضاء اللبناني في عدة أحكام صدرت عنه من بينها حكم محكمة التمييز اللبناني الصادر في 18/10/1960 ومما جاء: «...إن المادة 21 من القرار رقم 186 والمادة 17 من القرار رقم 177 تحولان دون إقامة أي دعوى بعد مضي مهلة السنتين على التسجيل لأنهما تعطيان هذا التسجيل مناعة لا تقوى عليها جميع الطعون حتى ولو كانت المعاملات المطعون فيها غير قانونية ومخالفة للأصول الشكلية». راجع في ذلك: د/ادوار عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص 212-213.

## ثانيا- المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري:

ينتج عن عمليات إعداد سندات الملكية بموجب تحقيق عقاري عدة نزاعات قضائية منها ما تترتب على الاعتراضات والاحتجاجات، التي أسفر عنها فشل محاولة الصلح منها ما يتم مباشرتها ضد قرارات المحقق العقاري والمسؤول الولائي للحفظ العقاري كما قد تكون هذه المنازعات لاحقة عن إعداد وتسليم سند الملكية.

تختلف الجهة المختصة بالفصل في النزاع بحسب طبيعة الإجراء المراد مهاجمته فهناك من النزاعات ما يختص بها القاضي العادي (1) ومنها ما يؤول الاختصاص فيها للقاضي الإداري (2).

### 1- المنازعات التي يختص بالفصل فيها القضاء العادي

ينبغي هنا التمييز بين تلك المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري (أ) وتلك التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي الجزائي (ب).

#### أ- دعوى تثبيت الاعتراض أمام القاضي العقاري

سبق القول بأهمية أي شخص الاعتراض على عملية التحقيق العقاري وتقديم احتجاجه بتمسكه بالملكية أو بالتعرض له في جزء من ملكيته بمناسبة عملية تصيب الحدود، فيختص القاضي العقاري بالنظر في هذه المنازعات بعد ثبوت فشل مساعي المحقق العقاري في تسوية النزاع بصفة ودية، يتم رفع الدعوى إثرها ضمن شروط وإجراءات محددة قانونا.

#### الشروط الشكلية لدعوى تثبيت الاعتراض على التحقيق والترقيم العقاري:

تضمن القانون رقم 02-07 والمرسوم التطبيقي له إلى جانب الشروط العامة التي يستوجب توفرها في أي دعوى قضائية، شروط خاصة<sup>(1)</sup> لممارسة دعوى تثبيت المعارضة على التحقيق والترقيم العقاري، والمتمثلة في:

- الصفة: قيد المشرع الحق في مباشرة دعوى الاعتراض على التحقيق وإصدار مقرر

1- راجع المادة 12 من قانون 02-07 والمادتين 16، 17 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147.

الترقيم العقاري، بوجوب رفعها من المعارض<sup>(1)</sup> الذي قدم احتجاجه دون سواه.

– **احترام الميعاد:** حدد المشرع للمعارض على عملية التحقيق العقاري مهلة شهرين لرفع دعواه

أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق والاعتراض حوله.

يبدأ حساب هذا الميعاد من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفواته يمنع على المعارض رفع أي دعوى في هذا الشأن، وفي حالة مباشرته لها رغم فوات الأجل يؤدي إلى مقابلتها بالفرض شكلا دون التطرق للموضوع.

إن الهدف من تقييد المعارض بمهلة شهرين هو إضفاء السرعة على عملية التحقيق العقاري وعدم تعليق الإجراء مدة طويلة ومنه المساس بالأهداف التي اعتمدها المشرع والتي ينتظرها من عملية التحقيق العقاري المتمثلة في تطهير وتسوية الأملاك العقارية الغير ثابتة بعقد رسمي.

– **وجوب إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى:** يتعين على رافع دعوى الاعتراض على

التحقيق والترقيم العقاري تقديم ما يثبت إشهار عريضة دعواه أمام المحافظة العقارية بالتأشير بها على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية لتقديم الاعتراض<sup>(2)</sup>.

ما يمكن ملاحظته في هذا الطرح بشأن اشتراط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في دعوى

الاعتراض على التحقيق العقاري هو اختلاف أحكامه بالمقارنة مع ما هو منصوص عليه في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 وكذلك المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت على سبيل الحصر الدعاوى العقارية الواجب شهرها الشهر - مثلما سبق

---

1- هذا الشرط الذي أتى به المشرع بموجب هذا القانون يعتبر استثناء على ما هو معمول به بصدد الإجراءات الأخرى المشابهة والمعمول بها في إعداد عقد الشهرة المعلن عنه بموجب المرسوم رقم 83-352، وكذا شهادة الحياة-المعتبرة سندا حيازيا إسميا- المنظمة إجراءاته بموجب المرسوم رقم 91-254 مؤرخ في 25 يوليو 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج.ر، عدد 36، الصادرة في 1991/01/31، حيث كان وبصدد إعداد عقد الشهرة وعد تسجيل اعتراض حوله الذي يؤدي إلى توقيف الإجراءات مؤقتا إلى غاية الفصل في النزاع قضائيا أين كان رفع الدعوى ممن له مصلحة والذي يكون عادة من الملتمس لإعداد عقد الشهرة، وذلك من أجل رفع اليد عن المعارضة والأمر بمواصلة الإجراءات وإعداد سند الملكية. ونفس الشيء ينطبق على شهادة الحياة، الذي يوكّل ما تسفر الدعاوى المرفوعة من أجل رفع اليد عن المعارضة المقدمة ثبوت تعسف المعارض وإلحاق أضرار في المقابل بلخص طالب تحرير السند، والذي يظهر من خلال تعطيله عن مواصلة الإجراءات من جهة وإرهاقه ماديا بالنظر إلى التكاليف الباهظة التي يتكبدها في التقاضي.

ولعل ما جاء به المشرع وفقا لقانون رقم 07-02 يعتبر قيّدا وضمانا لمنع الأفراد من تقديم اعتراضات تعسفية وحسنا فعل بذلك.

2- راجع المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

وأن تعرضنا له أعلاه- إذ من بين شروط قبول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية هو وجود عقد ملكية مشهر، ففيما عدا ذلك لا يستوجب القانون شهر عريضة الدعوى، وحتى إن تقدم بها صاحبها من أجل إشهارها فتقابل بالرفض من طرف المحافظ العقاري لعدم جواز ذلك أصلاً<sup>(1)</sup>، غير أن الأمر يختلف بالنسبة للإجراء المستحدث بموجب قانون التحقيق العقاري لسنة 2007 إذ اشترطت المادة 17 منه على إشهار عريضة الدعوى وفقاً للإجراءات المحددة في هذه المادة ذاتها.

إن الهدف الذي يرمي إليه المشرع من خلال هذا الشرط هو توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى<sup>(2)</sup> هذا من جهة. ومن جهة ثانية إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، يستمر التحقيق في الملكية دون الأخذ بالاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات<sup>(3)</sup>، لأن عدم إشهار المعارض لدعواه ضمن آجالها يمنع عليه مباشرة أي دعوى في هذا الشأن، وتعتبر اعتراضاته كأن لم تكن أصلاً.

- شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى: يتمثل في تقديم محضر عدم الصلح، الذي يعتبر إجراء جوهري يشترط تقديمه تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً<sup>(4)</sup>؛ ولعلّ الهدف الذي يربو إليه المشرع من هذا الإجراء الجوهري هو تمكين القضاة من بسط رقابتهم على مدى إحترام ميعاد رفع الدعوى.

➤ البت في دعوى الاعتراض: لا يتأتى للمحكمة الفصل في النزاع المعروف عليها بصدد عمليات الاعتراض على التحقيق العقاري وأمام تناقض ادعاءات ودفع الأطراف المتنازعة

1- وفي هذا الصدد يقول القاضي بيوت ندير رئيس الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا:

« Les publications ne se justifient que pour la remise en cause de droits ayant fait en même l'objet d'une publication, or dans le cas qui nous intéresse, le droit n'est pas encore établi, le titre de propriété n'ayant été, ni délivré, ni publié car le requérant n'a pas la qualité de propriétaire, et son action vise essentiellement la revendication de la propriété immobilière, et aucun titre établissant sa propriété ne figure au fichier immobilier de la conservation foncière. Cette exigence de la publication de la requête d'instance va avoir pour effet d'encombrer inutilement la conservation foncière sans autre résultat » voir : Nadir Biout, A propos de la loi n° 07-02 du 27 février 2007...op.cit, p29.

2- المادة 18 مرسوم تنفيذي رقم 147-08.

3- المادة 19 مرسوم تنفيذي رقم 147-08.

4- الذي يفهم بصفة ضمنية من المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 147-08.

إلا بالاعتماد على إجراءات تحضيرية ما قبل الفصل في الموضوع بالبحث عن مدى توفر شروط الحيازة في المدعى عليه التي على أساسها يمكن التمسك بالتقادم المكسب. تتمثل هذه الإجراءات إما بالسماع للشهود عن طريق إجراء تحقيق، الذي عادة ما تلجأ إليه المحكمة إذا تعلق النزاع حول مدة الحيازة، أو بالاستعانة بخبير عقاري في حالة ما إذا كان النزاع يخص معالم الحدود والإدعاء بوجود تعدي.

إذا أسفر عن الدعوى صدور حكم أصبح نهائياً أو قرار لصالح المدعي عليه يقوم المحقق العقاري بناءً على أمر من القاضي العقاري بمواصلة إجراءات التحقيق الذي ينتهي إلى تسليم سند ملكية للمعني يثبت حقه في الملكية التي أصبحت مكرسة بعقد رسمي بعد التحقيق.

### ب- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

تنص المادة 18 من قانون رقم 07-02: «في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترخيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية».

قيد المشرع من خلال هذه المادة مباشرة الحق في رفع الشكوى حال اكتشاف ترقيم عقاري وتسليم سند ملكية مؤسس على تصريحات كاذبة أو عن تقديم وثائق مزورة للمدير الولائي للحفظ العقاري دون سواه. في حين وبالرجوع إلى سند الملكية الذي يسلم وفقاً لإجراء التحقيق العقاري، يكون لإثبات حق ملكية خاص الذي تقتضي المصلحة الخاصة منح هذا الحق لأي شخص أهدر حقه خصوصاً المالك الحقيقي أو الشخص الذي له حيازة أفضل<sup>(1)</sup>.

كما أن منح هذا الحق للمدير الولائي للحفظ العقاري، قد يخدم ويشكل في الغالب حماية للإدارة العمومية وللدولة بالحفاظ على أملاكها وحمايتها عن تملكها من طرف الغير لأن هذا الأمر محظور طبقاً لما هو مستقر عليه قضاء من عدم جواز تملك أملاك الدولة بالتقادم. لم يحدد قانون التحقيق العقاري ميعاد رفع الشكوى على عكس دعاوى الإلغاء والاعتراض، مما يجعل أعمال القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية بشأنه

1- راجع: د/عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية....، مرجع سابق، ص 287.



ويكون الحكم الصادر القاضي بالإدانة وبعد صيرورته نهائيا كدليل وأساس لرفع دعوى إلغاء وإبطال السند أمام الجهات القضائية المختصة.

## 2- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يختص القاضي الإداري بالفصل في الدعاوى المرفوعة من طرف الخواص الموجهة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري، وفي الدعاوى المرفوعة من هذا الأخير المتضمنة طلب إلغاء الترقيم العقاري ومنه سند ملكية المعني بالتحقيق.

➤ **الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:** سبق أن تعرضنا بالدراسة أن

المدير الولائي للحفظ العقاري هو المخول قانونا بإعداد محضر يتضمن نتائج التحقيق التي توصل إليها المحقق العقاري عند تنقله إلى الميدان، فيكون عندئذ قرار المدير الولائي بالإيجاب أو السلب بحسب ما يسفر عليه التحقيق، فإذا أسفر عن التحقيق نتائج سلبية أثبتها المحقق العقاري في محضره أصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر يكون مسببا بما فيه الكفاية يقضي برفض الترقيم العقاري، وعندها يحق لطالب التحقيق الذي تم رفض طلب ترقيم العقار باسمه رفع دعوى بشأن ذلك أمام الجهات القضائية المختصة<sup>(1)</sup>.

فما دام أن المدير الولائي للحفظ العقاري يعتبر موظف عام تابع لوزارة المالية فإن القرارات التي يصدرها هي قرارات إدارية ينعقد الاختصاص بالطعن والفصل فيها للقضاء الإداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب رفع الدعوى خلال شهرين تسري من تاريخ تبليغ مقرر الرفض<sup>(2)</sup> بعريضة محررة وموقعة وجوبا من محام تحت طائلة عدم قبولها<sup>(3)</sup>، مع وجوب إيداعها للإشهار<sup>(4)</sup> بالمحافظة العقارية وفقا لما نصت عليه المواد 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي

1- راجع المادة 17 من قانون 02-07، مرجع سابق.

2- المادة 16 مرسوم تنفيذي 147-08.

3- المادة 826 ق.إ.م.إ.

4- يبدو أن هذا الشرط لا فائدة منه ما دام أنه لا يوجد أي ترقيم أصلا فنتساءل كيف يمكن إجراء إشهار عريضة على عقار لم يوجد له أي سند رسمي اللهم إذا كان طلب التحقيق مبني على سند رسمي محرر قبل 1961/03/01 ففيما عدا هذه الحالة لا ضرورة للإشهار عريضة الدعوى ولا يجوز ذلك أصلا فحبذا لو يتم إعادة النظر في هذا الخصوص.



رقم 08-147. ضف إلى ذلك وجوب إرفاق العريضة بالقرار المطعون فيه المتمثل في مقرر رفض الترقيم العقاري وفقا للشروط العامة لدعاوى الإلغاء الإدارية<sup>(1)</sup>.

➤ **دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري:** يمكن للمدير الولائي

للحفظ العقاري وإلى جانب أحقيته برفع شكوى ضد الشخص الذي استفاد من ترقيم عقاري وحصوله على سند ملكية مبني على وثائق مزورة وتصريحات كاذبة<sup>(2)</sup>، أن يرفع دعوى إدارية<sup>(3)</sup> من أجل إلغاء مقرر الترقيم العقاري، وفي هذه الحالة للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بصفة نهائية. فإذا صدر حكم قضي بالإدانة كانت وقائع هذه الدعوى منتجة في الدعوى الإدارية التي يستند إليها القاضي الإداري في حكمه.

إن جميع السندات المعمول بها في ظل العمل بنظام الشهر الشخصي وضمن المرحلة الانتقالية له ستكون وعند مباشرة عمليات المسح العقاري، المرجع في ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري الذي سيكون السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري مثلما ما تقتضيه مبادئ نظام الشهر العيني.

<sup>1</sup> - المادة 819 ق.إ.م.إ.

<sup>2</sup> - المادة 18 قانون رقم 07-02.

<sup>3</sup> - يتم الإلغاء في هذه الدعوى من شرط التمثيل بمحامي وفقا لما نصت عليه المادة 827 ق.إ.م.إ.

# **الفصل الثاني:**

**الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات  
الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال  
المسح العقاري العام**

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

عرفت الجزائر نظامين من الشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أساس الشخص مالك العقار عند شهر التصرفات العقارية، الذي طبق منذ العهد الاستعماري الفرنسي واستمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية له اللذان يبينان كيفية تطبيقه والمتمثلان في المرسوم 62-76 المتعلق بمسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

فتبنى المشرع بموجب هذه النصوص القانونية نظام جديد والمتمثل في نظام الشهر العيني، أين يتم شهر التصرفات التي ترد على العقارات محل التعامل، على أساس العقار وليس على أساس مالكيها أو أصحاب الحقوق وخاصة أن هذا النظام يقوم على ركيزة أساسية المتمثل في نظام مسح الأراضي العام الذي من خلاله يتم إعداد ما يسمى بالسجل العقاري لدى المحافظة العقارية، يرتب آثار قانونية من بينها منح الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

الملاحظ أنه رغم تبني الجزائر لنظام الشهر العيني<sup>(1)</sup> من خلاله يمنح للمالك دفتر عقاري، غير أن من الملاك الذين يقطنون في بلديات ممسوحة لم يحصلوا عليه رغم ثبوت ملكيتهم، والسبب في ذلك يعود إلى كثرة النزاعات التي تثير بشأنه سواء أثناء عملية مسح

---

1- لقد ظهر نظام شهر العيني لأول مرة في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر في استراليا، ويعود الفضل في ذلك لسيد "روبرتورنس" (Robert Torrens) الذي وضع لهذا النظام قواعد وأسس يعتمد عليها، حيث كانت أول تجربة له لتطبيق هذا النظام تتمثل في عملية تسجيل السفن في سجلات خاصة، أين يقيّد فيها اسم السفينة، اسم المالك، وكل الحقوق والأعباء التي لها أو عليها، فتخصص لكل سفينة صفحة أو عدة صفحات من السجل ويفضلها يسهل معرفة المالك الحقيقي. راجع بالتفصيل: عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع: عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، دون سنة المناقشة، ص 33-35.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

---

الأراضي العام أو أثناء تأسيس السجل العقاري، مما يؤدي إلى عملية إعداده من طرف المحافظ العقاري وعدم تمكن المالك من الحصول عليه.

ونظرا للأهمية البالغة التي منحها نظام الشهر العيني للدفتر العقاري، ولهذا نجد المشرع الجزائري أحاط عملية إعداده بعدة مراحل وإجراءات مادية وقانونية (مبحث أول)، وكما جعل حل منازعاته تخضع لشروط خاصة به سواء أمام المحافظة العقارية أو أمام القضاء (مبحث ثان).

## المبحث الأول

### إجراءات إعداد المسح الأراضي العقاري

لقد أصبح تنظيم الإقليم من بين الانشغالات الكبرى للدول خصوصا تلك التي أخذت بدعائم نظام الشهر العيني المؤسس على السجل العقاري، الذي لا يتأتى تجسيده، إلا من خلال تبني مسح فعال لجميع الإقليم، وهذا ما سعت إليه الدولة الجزائرية بعد الاستقلال حيث اتخذت في سبيل ذلك تجربة جريئة، تمثلت في إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي كان تعبيرا صريحا على خيار الإرادة التشريعية في تبني نظام الشهر العيني باعتبار هذا الأخير يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية العقارية، التي يعتبر فيها المسح العقاري الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري (مطلب أول).

يتم استكمال إجراءات المسح بإجراءات قانونية يؤول الاختصاص في مباشرتها للمحافظ العقاري من أجل التجسيد الفعلي للسجل العقاري والتأشير بنتائج التحقيق الميداني على البطاقات العقارية، لتسليم الدفتر العقاري في النهاية لمن ثبت له حق الملكية، الذي سيكون وفقا لمبادئ الشهر العيني السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة (مطلب ثان).

## المطلب الأول

### المسح العام الأساس المادي لإعداد الدفتر العقاري

خص المشرع الجزائري وعلى غرار معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني بتأسيس وتبني المسح العام للأراضي باعتباره الأساس المادي لإعداد الدفتر العقاري، حيث أفرد له نصوص قانونية وتنظيمية لتفعيله وتجسيده ميدانياً.

تعود البوادر الأولى لتبني نظام المسح العام للأراضي إلى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 التي جاء فيها: «عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقاً للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد»، وذات المبدأ تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

بصدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تضمنت المواد من 01 إلى 12 مفهوم عملية المسح من خلال الأهداف التي يصبو إليها المشرع عند تأسيسه لهذا الإجراء، ضف إلى ذلك الإعلان عن الهيئة المكلفة بالإشراف عليها إدارياً (فرع أول) أين يتم مباشرة الأعمال الميدانية من خلال الإجراءات المحددة عن طريق التنظيم (فرع ثان).

## الفرع الأول

### مفهوم المسح العام للأراضي

إن بناء وتأسيس تشريع عقاري على قواعد دقيقة، يقتضي إتباع نظام قانوني يتم تدعيمه بوسائل مادية وبشرية لتجسيده في الواقع وهو ما يتطلبه نظام المسح العقاري الذي يعتبر عملية فنية يرجى منها تحقيق الأهداف التي يربو إليها المشرع من تأسيسه (أولاً) والتي تكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الجهاز ذا الصلاحية في الإشراف على عمليات التحقيق والمسح العقاري الميداني (ثانياً).

#### أولاً-تعريف المسح العام للأراضي وأهدافه

لم يعرف المشرع الجزائري كغيره من التشريعات عملية المسح العقاري تاركاً ذلك للاجتهاد في تعريفه، فهناك من عرفه بأنه: «عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي»<sup>(1)</sup>.

ويعرفه الأستاذ جمال بوشنافة على أنه: «حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني»<sup>(2)</sup>.

1-أنظر: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، د.س.ن، ص39.

راجع أيضاً: حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص60.

2-نقلا عن: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص8.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تشمل عملية المسح جميع الأملاك العقارية دون استثناء، عامة كانت أو خاصة وهو ما يستتف من المادة 04 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي جاء فيها: «يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي».

يهدف المشرع من تأسيس المسح العام للأراضي إلى تحقيق عدة أهداف من خلالها يتم ضبط الملكية العقارية عن طريق تحديد أصحاب العقارات، وإعلام الغير بملакها الحقيقيين سواء تعلق الأمر بالأملاك العمومية أو الخاصة، وتحديد جميع التصرفات الواقعة عليها، الذي من شأنه أن يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري وحماية مالكي هذه العقارات، حتى يكفل لهم هذا النظام حصولهم على سندات رسمية تثبت حقهم في الملكية، يواجهون بها الإدارة والأفراد على حد سواء، زيادة إلى إسهاماته في تحقيق إيرادات معتبرة للدولة والهيئات المحلية من خلال تحصيل الضريبة على هذه العقارات<sup>(1)</sup> التي تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.

فضلا عما للمسح من أهمية في تدعيم الجهات القضائية للفصل في الدعاوى المرفوعة إليها أين تكون غالبا الأحكام الصادرة ما قبل الفصل في الموضوع تستدعي الاتصال بالجهات المعنية من بينها إدارة مسح الأراضي، هذه الأخيرة التي تتوفر على جميع

---

1- كانت الضريبة العقارية في الجزائر قبل صدور قانون المالية لسنة 1990، يتم تحصيلها لفائدة الدولة (الإدارة المركزية) بهدف التنمية الوطنية، لكن بعد صدور هذا القانون لسنة 1990 وبعض القوانين الأخرى تقرر تخصيص هذه الجبائية وتوزيعها حسب النسب التالي:

- 60% تعود إلى ميزانية الدولة.

- 20% تؤول إلى ميزانية البلدية.

- 20% تؤول إلى الصندوق الوطني للسكن.

راجع في هذا الخصوص كل من: -سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري...، مرجع سابق، ص 144.

-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص 69، 124 -125.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المعلومات المتعلقة بالعقار محل النزاع، والتي من خلالها يتم المساهمة في تسوية النزاعات العقارية وتكوين عقيدة القاضي لتأسيس حكمه على أساسها، وبالتالي حماية الحقوق المعنوية عليها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- الهيئة المشرفة على المسح العام للأراضي

لقد كان يناط سابقا بالإشراف على عمليات المسح العقاري مباشرة للدولة عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشرة لوزارة الاقتصاد، وهو ما جاء صراحة في المادة 05 من الأمر رقم 74-75 بنصها: «إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية». لكن على إثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(2)</sup>، أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية<sup>(3)</sup>، وفقا لما نصت عليه المادة 2/21 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم.

باعتبار الوكالة الوطنية هي الركيزة الأساسية لإنجاز وتجسيد عمليات المسح، يتعين التطرق إلى تنظيم هذه الهيئة<sup>(1)</sup> وبيان المهام الممنوحة لها قانونا<sup>(2)</sup>.

---

1-راجع في تفصيل ذلك: -نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 26-33.  
2-ج.ر، عدد54، الصادرة في 1989/12/20 (تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12، ج.ر، عدد13، الصادرة في 1992/02/19).  
3-من الأسباب التي دعت إلى إعادة هيكلة الهيئة المشرفة على المسح العقاري، هو قلة مردودية هذه الأخيرة في ظل الأمر رقم 74-75، أين ثبت عجزها عن المباشرة والسير في عمليات المسح الراجع إلى قلة الموارد المالية ونقص الميزانية لكون مديرية أملاك الدولة تقوم بتمويل هذه الهيئة بجزء فقط من ميزانيتها، مما نتج عنه عجزها عن مباشرة أعمال المسح والدفع بوتيرتها أمام نقص الدعم المادي والمالي. راجع: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق ص35.

## 1-تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، تمارس صلاحياتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية بإعتباره السلطة الوصية عليها<sup>(1)</sup>. يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة(أ)، التي تباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي بمقتضى المرسوم المنشأ لها، والمتمثل في المرسوم رقم 234-89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989.

### أهيات تسيير وإدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63-92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: «يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير».

فمن خلال هذه المادة، تتضح أجهزة تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المتمثلة في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير.

► **مجلس الإدارة:** يضم مجلس الإدارة ممثلين لعدة وزارات تحت رئاسة ممثل عن وزير المالية، ويتمثلون في<sup>(2)</sup>:

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير الداخلية.
- ممثل عن وزير التجهيز.
- ممثل عن وزير الفلاحة.

1-أنظر المادتين: 01 و02 مرسوم تنفيذي رقم 234-89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، معدل ومتمم...، مرجع سابق.

2-أنظر: المادة 13 مرسوم تنفيذي رقم 234-89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم...، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- ممثل عن وزير النقل.
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثل المندوب للتخطيط.

يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية<sup>(1)</sup>.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك بناء على طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو مبادرة من المدير، يمكن لهم عند عقد الاجتماع الاستعانة بأشخاص ذوي الكفاءات المعترف بها في الميدان، الذين من شأنهم إفادة المجلس في المسائل التي تعرض عليه للتداول والفصل فيها<sup>(2)</sup>.

يكلف مجلس الإدارة باتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في المسائل التالية<sup>(3)</sup>:

- مخطط العمل السنوي.
- إعداد تقارير لإيرادات ونفقات وميزانية الوكالة.
- جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.

1-أنظر: المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 89-234 معدل ومتمم...، المرجع السابق.

2-أنظر: المادة 15 مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989...، معدل ومتمم، المرجع نفسه.

3-راجع عن مهام مجلس الإدارة، المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، معدل ومتمم...، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

► **المدير:** بتأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تم تزويدها بمدير يشرف عليها ويديرها، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي وتتهي مهامه بنفس الأداة<sup>(1)</sup>. أما بالنسبة لتعيين وتنصيب مدير الفرع المحلي، فقد كان سابقا يتم بمقرر من مدير الوكالة الوطنية طبقا لما جاء في القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1991/08/28<sup>(2)</sup>. غير أنه بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994، أصبح تعيين المدير الفرعي المحلي بموجب قرار من وزير المالية.

لقد حددت المواد 20، 21، و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62-76، مهام مدير مجلس الإدارة، التي يمكن إجمالها فيما يلي:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
  - التسيير الإداري لأعمال الوكالة.
  - التمثيل القانوني للوكالة.
  - الأمر بالصرف لميزانية الوكالة.
  - المختص بتقويض التوقيع للعاملين تحت سلطته.
  - يحدد التنظيم الداخلي للوكالة ويمارس السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.
- مما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، أنه تم استحداث مناصب جديدة تدرج ضمن هيئات التسيير والإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتمثل في منصب المدير العام

---

1-أنظر: المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 89-234 معدل ومتمم...، المرجع نفسه.  
2-ج.ر، عدد14، الصادرة في 1992/02/23 (ألغي هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09، يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد73، الصادرة في 1994/11/09).

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

ومنصب مدير مركزي، حيث يتم تعيين الأول بموجب مرسوم، أما الثاني فيعين بموجب قرار من الوزير<sup>(1)</sup>.

### ب- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تضمن القرار الوزاري المؤرخ في 17 أبريل 2002<sup>(2)</sup> -الساري المفعول حالياً- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على جميع مستوياتها، المركزي، الجهوي والمحلي، الذي يتحدد بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة حسب ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 التي جاء فيها: «يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية».

فيتواجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات بدلا من خمس مديريات فرعية: التي كان معمول بها سابقا تطبيقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 1994<sup>(3)</sup>، وبناءا على استقراء المواد 02، 03، 04، 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، يمكن تجسيد هذه المديريات والهياكل المشكلة لها على المستوى المركزي في المخطط التالي:

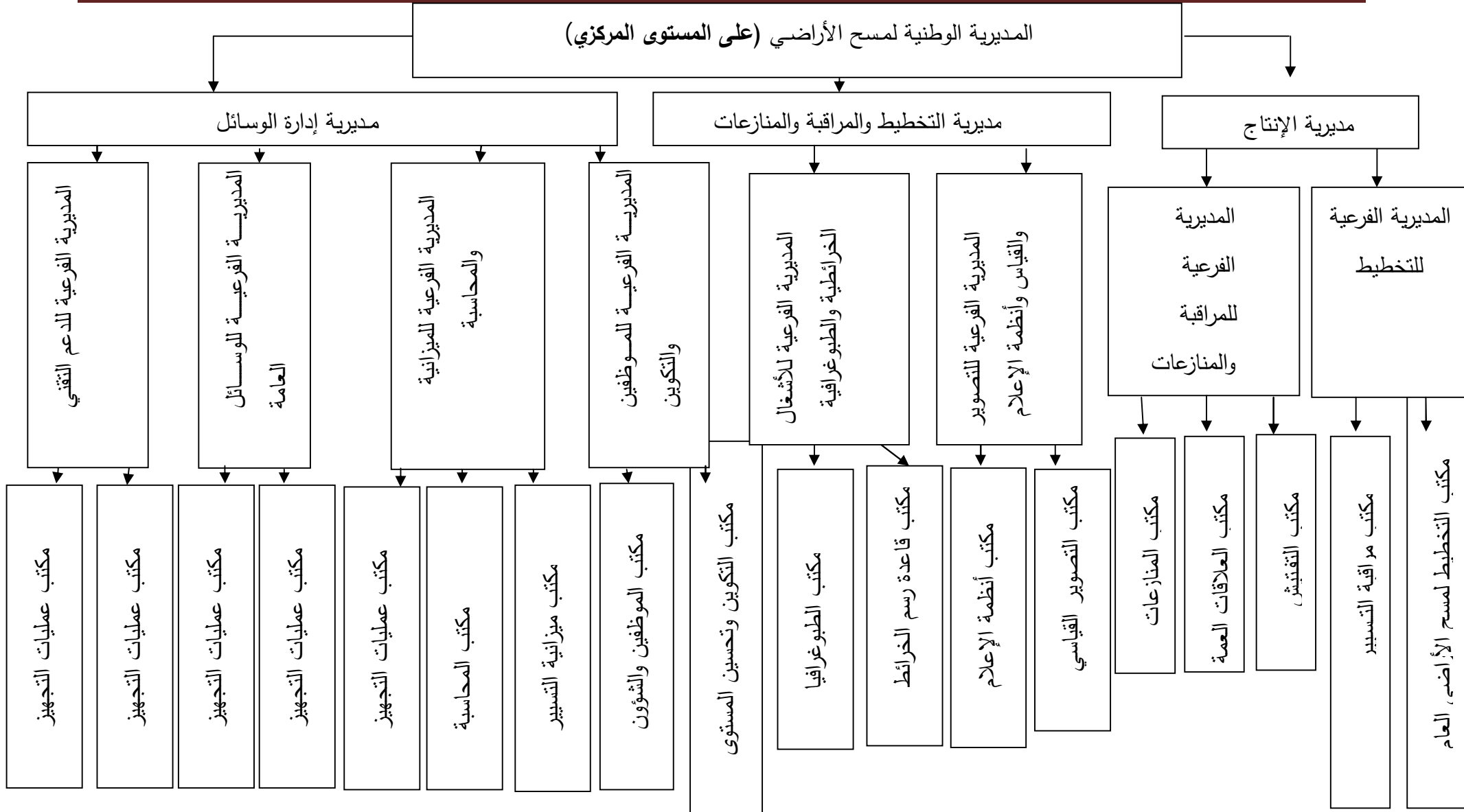
---

1- راجع القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 28 أوت 2002 يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 66، الصادرة في 2002/10/06 راجع أيضا استدراك للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 أوت 2002، المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 73، الصادرة في 2002/11/10.

2- ج.ر، عدد 37، الصادرة في 2002/05/26.

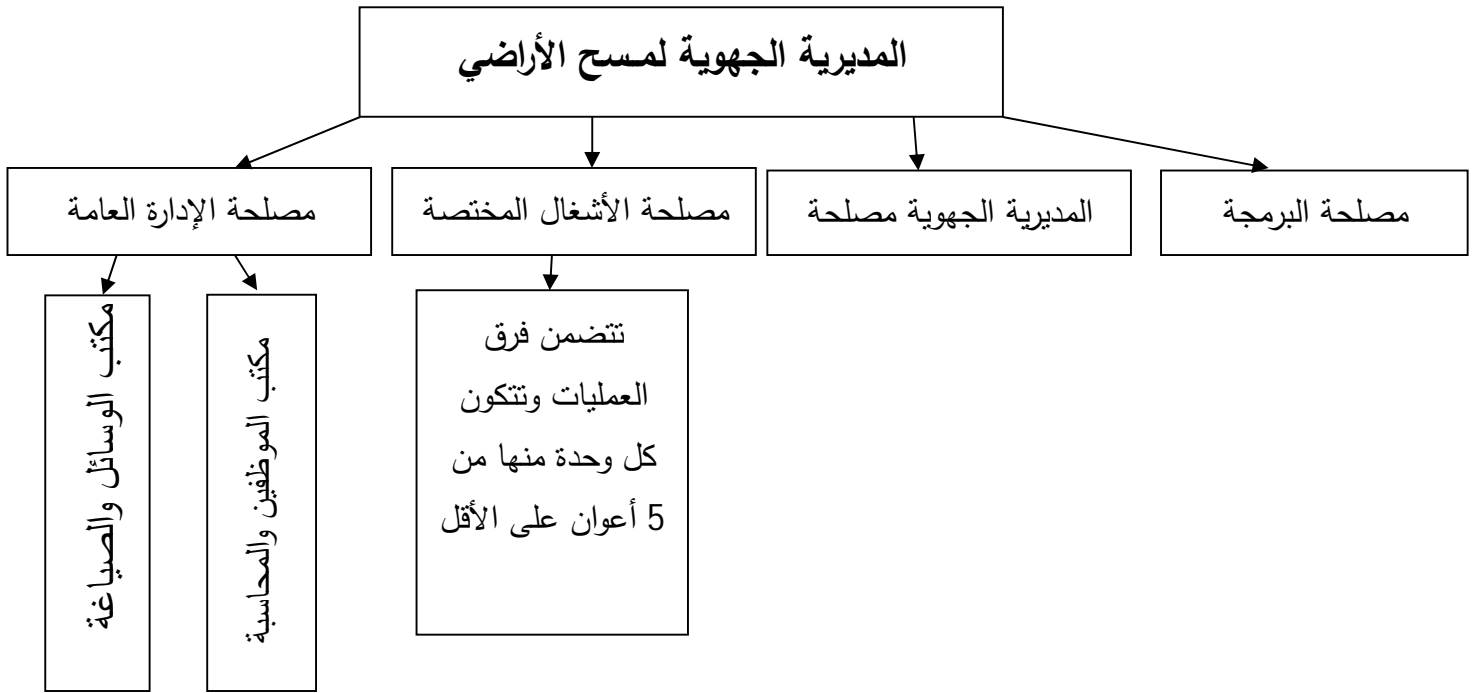
3- ج.ر، عدد 73، الصادرة في 1994/11/09 (ألغي هذا القرار بموجب القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17 أبريل 2002 الساري المفعول حالياً).

الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

أما على المستوى الجهوي التي يصطلح عليها تسمية المديرية الجهوية لمسح الأراضي، فتوجد حاليا ثمانية مديريات جهوية لمسح الأراضي<sup>(1)</sup>. الكائن مقراتها بكل من الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة ويتواجد على مستوى كل واحدة من هذه المديریات أربع مصالح وفقا لما يبينه المخطط الوارد أدناه:



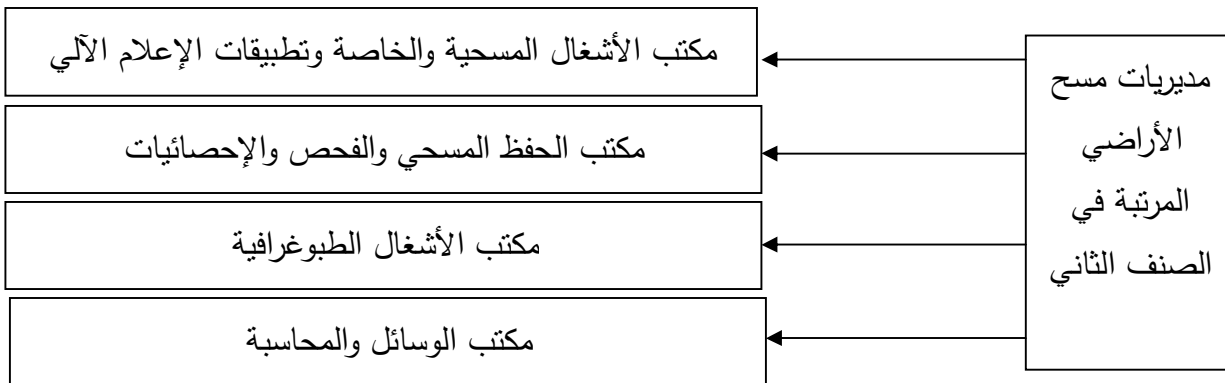
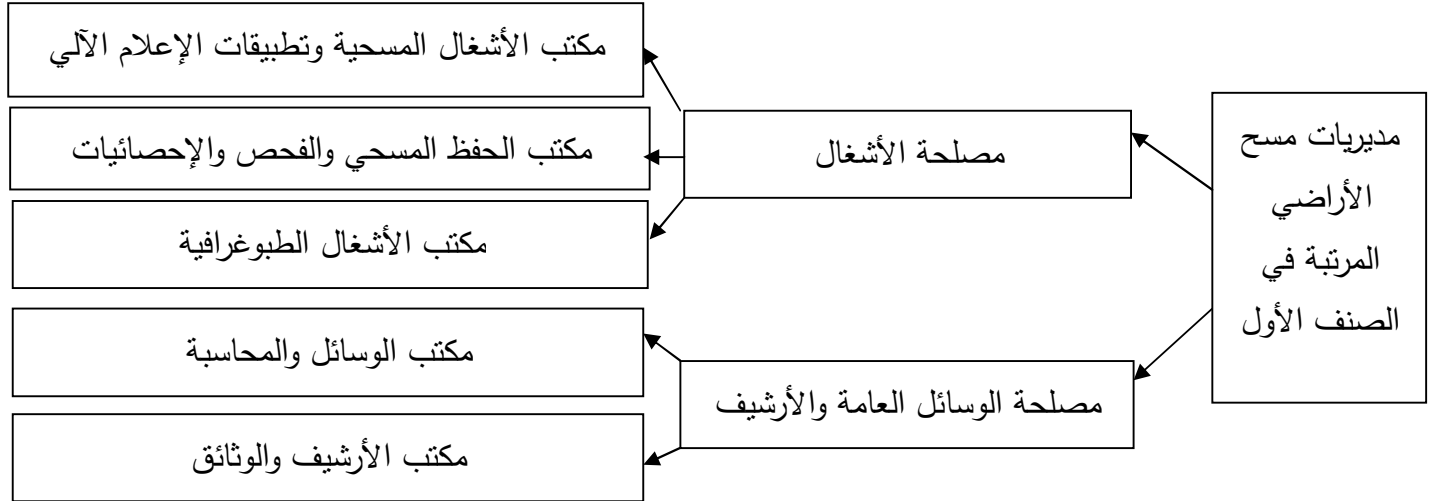
أما على المستوى الولائي، فبعد أن كان يطلق على هذه الهيئة بـ"الفرع المحلي" طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09<sup>(2)</sup>، فأصبحت بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 2002/05/12، وبالتحديد ما جاء في المادة 08 منه، تسمى مديرية مسح

1-راجع القرار الوزاري المؤرخ في 12 ماي 2002 يتضمن تحديد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 42، الصادرة في 2002/06/18. (لقد كان تنظيم الوكالة الوطنية على المستوى الجهوي التي كان يطلق عليها خلال العمل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/09/07 بـ"الفرع الجهوي"، يضم خمس فروع جهوية وفقا لما جاء في المادة 02 من هذا القرار).

2-أنظر المواد 3/02، و10 من هذا القرار.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الأراضي، التي تم معاينة صنفين منها طبقا لما جاء في المادة 01 من الجدول رقم 02 من نفس القرار، والمتمثلة حسب المخطط المبين أدناه في:



### 2- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: «تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد علم للعقارات التابعة لأمالك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار».



## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يتضح من خلال هذه المادة أن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ازدواجية في المهام المكلف بها، فمنها ما يعتبر رئيسياً ومنها ما تقوم به بصفة استثنائية، حيث تعتبر عملية إعداد مسح الأراضي العام من المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتتولى في هذا المجال ما يلي<sup>(1)</sup>:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي والضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.
- تحرير وإعداد مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها، وضبطها باستمرار.
- مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي والسهر على ضبطها بانتظام، إلى غيرها من المهام المحددة قانوناً في هذا المجال.
- كما يعهد للوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام ببعض المهام الاستثنائية والثانوية التي حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم، ولعل أهمها القيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للأماكن العقارية الوطنية.

1-راجع المواد: 05، 06 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم...، مرجع سابق.

## الفرع الثاني إجراءات المسح العقاري

خص المشرع الجزائري مباشرة عملية المسح العقاري بمجموع من الإجراءات تتصدرها بعض الأعمال والإجراءات الأولية قبل وخلال افتتاح عملية المسح (أولا) لغرض توفير جميع الوسائل المادية وتسخير الطاقات البشرية المؤهلة للقيام والسير في التحقيق والمعاينة الميدانية للعقارات لتحديد أصحاب الحقوق الذين يتمسكون بالملكية على أساسها (ثانيا)، هذه العملية التي تتكفل في النهاية بأعمال ختامية تتمثل في إعداد تقارير ومحاضر إجمالية تتضمن النتائج المتوصل إليها من طرف المحققين العقاريين، ليتم إيداعها لدى مقر البلدية المعنية بالمسح لاتخاذ الإجراءات المقررة إزائها (ثالثا).

### أولا- الإجراءات التحضيرية والإدارية:

تمر عملية المسح العام للأراضي وفقا لإجراءات تحضيرية(1) وإدارية تمهيدا لعملية التحقيق العقاري(2).

### 1- الإجراءات التحضيرية:

تضطلع مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري، أين تقوم بتكليف أعوانها للقيام بها، والمتمثلة في:

#### أ- جمع الوثائق

ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها<sup>(1)</sup> والمتمثلة فيما يلي:

1-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص98.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- مخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد<sup>(1)</sup>.
  - مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي خلال تطبيق قانون سيناتوس كونسلت (Sénatus consultes).
  - المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون وارنيي (Warnier).
  - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو الغير مصادق عليها.
  - المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
  - المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>.
- كما يتم جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن إجمالها في الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والهيئات المحلية<sup>(3)</sup> المتواجدة لدى البلديات، المصالح العمومية والمؤسسات الإدارية العمومية<sup>(4)</sup> بما فيها مخططات الغابات<sup>(5)</sup> ضف إليها السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

1- ج.ر، عدد 06، الصادرة في 1984/12/07.

2- أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

3- راجع المواد من 01 إلى 43 مرسوم تنفيذي رقم 91-454 يتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، مرجع سابق.

4- راجع التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

5- أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000 يتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 28/05/2000.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### ب-التزويد بالتصاوير الجوية والمخططات

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي<sup>(1)</sup>، وبالإنتهاء منها تسلم الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين<sup>(2)</sup>، تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم، حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة، وهي عبارة عن وثيقة أعدت بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط، بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة<sup>(3)</sup>، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي<sup>(4)</sup>.

### ج-تجزئة الإقليم البلدي

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لقسمتها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي. يتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة<sup>(5)</sup>.

1- بين كيفية القيام بهذه العملية، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أبريل 1978 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج.ر، عدد 17 لسنة 1978.

2- راجع التعلية رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، المرجع السابق.

3- فضيلة قرنان، *المسح في القانون الجزائري...*، مرجع سابق، ص 100.

4- راجع التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

5- راجع التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق. راجع أيضا: المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### 2- الإجراءات الإدارية

يقوم مدير مسح الأراضي وبعد استكمال كافة الإجراءات التحضيرية بترقيم الأقسام المجزأة للبلدية المعنية بالمسح، بتقديم اقتراح لوالي الولاية من أجل إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح (أ) وتعيين اللجنة التي تتكفل بالعملية (ب) للقيام بمهامها وفقا لما يحدده التنظيم(ج).

#### أ- قرار افتتاح عملية المسح

جندت الدولة هيئات عدة للمشاركة في عمليات المسح من خلال اضطلاع كل منها لمهمة معينة، تشارك من خلالها في تأسيس مسح الأراضي العام. فخولت للوالي على المستوى المحلي إصدار القرار المتضمن إعداد عمليات المسح ومباشرتها، التي تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية وفي الجرائد اليومية، مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك<sup>(1)</sup>، ضف إلى ذلك وجوب نشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية<sup>(2)</sup>، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية والدائرة المعنية، بما فيها البلديات المجاورة في غضون 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات<sup>(3)</sup>.

---

1- راجع المادة 02 من مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30 الصادرة في 13/04/1976 معدل ومنتتم، والتي جاء فيها: «إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني».

2- راجع في ذلك: حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002، ص4.

3- راجع المادة 03 مرسوم تنفيذي رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومنتتم، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتضمن البيانات التالية<sup>(1)</sup>:

- تحديد البلدية التي ستطلق فيها عملية المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تم مواجهتها.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

### ب- إنشاء لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية، يتم إنشاء لجنة المسح<sup>(2)</sup> بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، هذا القرار الذي يبين فيه أعضاء هذه اللجنة ومهام كل واحد منهم.

لقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على أعضاء لجنة مسح الأراضي التي تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين، تتحكم في وجودها طبيعة المنطقة المراد مسحها<sup>(3)</sup>.

1- فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص 104. راجع أيضا: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 54-56.

2- أنظر المادة 05 مرسوم رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 (تجدد الإشارة إلى أن عملية مسح الأراضي كانت تقوم بها سابقا مفتشية أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية لوزارة الاقتصاد).

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 127.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### ► الأعضاء الدائمين: ويتمثلون في:

► **قاض من المحكمة:** لقد أسند المشرع رئاسة لجنة مسح الأراضي لقاضي يختاره رئيس المجلس القضائي، من بين قضاة التي توجد البلدية المراد إجراء مسح أراضيها ضمن دائرة اختصاصها، يشترط أن يتمتع بخبرة واسعة في مجال المنازعات العقارية، يكون ملما بالنصوص التي تتعلق بالعقار<sup>(1)</sup>. ولقد أصاب المشرع الجزائري بإسناده رئاسة هذه اللجنة لقاضي عقاري.

► **رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه:** باعتبار عملية المسح تتم على مستوى إقليم البلدية التي يترأسها، فإن تواجد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ضمن التشكيلة ضروري لكونه مسير الأملاك العمومية التابعة للبلدية، فيقدم كافة المعلومات والتوضيحات اللازمة فيما يخص حدود الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية.

► **ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية:** تشارك مديرية أملاك الدولة في عملية مسح الأراضي العام، أين يعين مديرها ممثلاً عنه على مستوى البلدية من أجل حماية هذه الأملاك من الاستيلاء عليها. فنقوم مديرية أملاك الدولة بجمع كافة الوثائق الضرورية من بينها المخططات المعتمدة في ظل قانون (Senatus consulte)، مخططات الغابات، عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية السابقة، إلى غيرها من الوثائق التي من شأنها تسهيل عملية المسح<sup>(2)</sup>.

► **ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية:** يقوم بإبداء رأيه فيما يتعلق بالمخطط العمراني

للبلدية.

1- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، د.ب.ن، د.س.ن، ص75.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص55.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

➤ **الموثق:** يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين<sup>(1)</sup>، يكون له دور أساسي في عملية المسح العقاري، حيث يعتبر حضوره أمر ضروري عند افتتاح هذه العملية بإطلاعه على كافة إجراءاتها من البداية إلى اختتام عملية المسح.

➤ **مهندس خبير عقاري:** باعتبار عملية المسح ذات طابع فني وتقني، فمن الضروري مشاركة أهل الاختصاص فيها من خبراء عقاريين، الذين يتولون مهمة القيام بأعمال طبوغرافية وتوجيه اللجنة بما يروونه مناسب، خاصة في مجال ضبط الحدود بهدف فض النزاعات التي تثور أثناء المسح.

➤ **المحافظ العقاري:** يكون عضوا في اللجنة إما شخصيا أو عن طريق نائب عنه. ويكمن أهمية تواجد المحافظ العقاري بين أعضاء اللجنة، إمكانية تدخله في حالة وجود تعارض حول المعلومات أو البيانات المتعلقة بالسندات المقدمة أثناء المسح ويوضح الغموض الذي قد يظهر خلال عملية الترقيمات العقارية.

➤ **ممثل عن وزير الدفاع الوطني:** تكمن أهمية تواجده كعضو في عملية المسح في توضيح معالم حدود وتعيين الأملاك التابعة للقطاع العسكري لتسهيل مهام أعوان التقنيين.

➤ **ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب:** يتم تعيين هذا العضو من طرف مدير الضرائب بالولاية، يتلخص دوره في إعطاء معلومات عن بعض الوثائق المتواجدة لدى مصلحته التي من شأنها أن تساهم في حل النزاعات التي تثور أثناء هذه العملية.

➤ **مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه:** باعتبار عملية المسح تقوم بها اللجنة التابعة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(2)</sup> طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19

1- راجع: قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مرجع سابق.

2- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 على: «تتولى الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة إنجاز العمليات التقنية التي تقضي إلى إعداد مسح عام للأراضي في مجموع التراب الوطني».



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة لمسح الأراضي التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تحت وصاية وزير الاقتصاد ومقرها في الجزائر العاصمة طبقا للمواد من 1 إلى 3 منه، فإنه يتم تمثيلها على المستوى المحلي من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي العام ويتمثل دوره في تقديم الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى المصلحة لتسهيل المهمة.

► **الأعضاء الغير دائمين:** يمكن أن تشمل اللجنة على أعضاء وهيئات أخرى في عملية المسح بصفة ثانوية، وذلك باشتراك ممثل عن كل هيئة من هذه الهيئات أمام لجنة مسح الأراضي المنشئة عند افتتاح العمليات المسحية، ويمكن ذكر البعض منها على سبيل المثال:

- ممثل عن مديرية الثقافة.
- ممثل المصالح الفلاحية.
- ممثل المصالح المحلية للري.

### ثانيا-التحقيق الميداني

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، حيث أسندت هذه العملية إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من خمسة أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة ملكيتها لها بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية<sup>(1)</sup>.

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا للمهام المسندة إليهم للسير في التحقيق، تبدأ بمعاينة أصحاب الحقوق(1) للسير بعدها في التحقيق ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى(2).

1-راجع: التعليم رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق. وأيضا: المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 الصادرة عن المديرية للأملاك الوطنية، وزارة المالية، التي بينت دور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

## 1- معاينة أصحاب الحقوق

يتولى المحققون العقاريون قبل السير الميداني والتحقيق في الملكية، بمعاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهرين الذين قد يكونوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية، من أسمائهم وألقابهم متبوع باسم الأب والجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ومكان الميلاد والجنسية، الوضعية العائلية. أما حالة معاينة ملكية عقار على الشيوخ، ففي هذه الحالة يكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الشيوخ، مع إرفاق الفريضة إذا كانت الحقوق العقارية ملك على الشيوخ ناتج على الوفاة بمعنى حقوق ميراثية<sup>(1)</sup>.  
يكون تعيين الأشخاص المعنوية ببيان طبيعتها إذا كانت شركة، جمعية، أو هيئة محلية فيتم تحديد الشركات ببيان اسمها، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، أما الجمعيات فيتم تعيينها باسمها مقرها، قانونها الأساسي... الخ، وإذا كان صاحب الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت بلدية أو ولاية، أما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيتم ذكر مقرها ومسيرها.

## 2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار

يتم التحقيق الميداني في الملكية بالتنقل الميداني إلى العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الوحدة التقنية معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال سندات الإثبات التي يحوزها المالكين (أ) أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك المجاورين حال عدم وجود سند حول واقعة الحيازة (ب).

### أ- معاينة حق الملكية بسند

يعد المسح الأساس المادي للسجل العقاري، ذلك أن تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها فيه لا يتم إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية إذ يقوم المحافظ

1-التعليمة رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

العقاري بتزقيم العقارات الممسوحة في السجل ترقيما نهائيا بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، مما يسمح للمالك بالحصول على الدفتر العقاري. لكن يشترط لذلك أن تكون بحوزة المالكين عقود أو سندات أو أي وثيقة مقبولة قانونا لإثبات حق الملكية<sup>(1)</sup>.

تفرض مصلحة المسح وأثناء مرحلة التحقيق العقاري على المحقق العقاري ضرورة فحص السند المقدم من المالك بكل دقة، إذ لا يكفي مجرد تقديم سند ما لإثبات حق الملكية بل لابد أن يكون هذا الأخير متضمنا جميع الشروط المحددة قانونا في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، مثلما سبق التعرض إليه في المبحث الأول من الفصل الأول من هذه المذكرة.

فضلا عن ذلك يتعين التأكد من طبيعة المعلومات التي يتضمنها السند ومدى مطابقتها مع العقار في الواقع، والبحث عما إذا كان غير مثل بحق عيني غير مسجل بسند الملكية ضف إلى ذلك التحقق من عدم ورود تصرف لاحق على حق الملكية وكل ذلك يتم بمراجعة أرشيف المحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

1- راجع: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123....، مرجع سابق. وتتمثل سندات إثبات الملكية المعمول بها في نوعين:

### أ- السندات الرسمية: وتشمل:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة.
- العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات، الولاية... الخ.
- العقود المنشأة أو الناقلة للملكية أو المصرحة والمعدلة لها المحرر من طرف الموثقين في فترة استعمار التي ثبت إشهارها، حيث عامل المشرع مثل هذه السندات معاملة السند الرسمي وأضفى عليها الحجة الكاملة في الإثبات باعتبارها تحتوي على جميع المعلومات الخاصة بالعقار وأطراف التصرف.
- العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين والقضاة الموثقين بالنسبة لأهالي المطبق عليها أنداك أحكام الشريعة الإسلامية، بالرغم من أنها لم تخضع للإشهار فهي رسمية وناقلة للملكية إلى غاية إثبات العكس.
- الأحكام والقرارات العقارية المنشأة والمصرحة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

### ب- السندات غير الرسمية: وتتمثل في العقود العرفية المعترف بصحتها الثابت تحريرها قبل الفاتح جانفي 1971.

فجميع السندات المعمول بها في ظل نظام الشهر الشخصي-السابق دراستها في الفصل الأول من هذه المذكرة -تكون بمثابة أدوات لإثبات حق الملكية بمناسبة أعمال المسح العام للأراضي لأجل الوصول في الأخير إلى تسليم دفتر عقاري يكون سند ملكية وفقا لهذا النظام.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 73، 74.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

قد ينتج عن معاينة السندات المقدمة للجنة المسح عدة وضعيات يستدعي على المحققين مراعاتها ودراستها كل على حدى، فقد يتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا لكنه لا يتضمن أي معلومة تخص العقار محل التحقيق، فيتعين مع هذه الحالة استبعاد السند المقدم ويتم معاملته كأنه غير موجود، وبالتالي البحث حول مدى توفر عناصر الحيابة القانونية وأركانها بما فيها المدة المشترطة للتمسك بها، والاعتراف للحائز بأحقية في الملكية حالة عدم تسجيل أي معارضة ضدها من الغير<sup>(1)</sup>.

قد يكون السند المقدم يتعلق فعلا بالعقار، لكن المساحة المذكورة فيه تكون أكثر أو أقل من تلك التي تم قياسها، فيستدعي الأمر هنا إجراء تحقيق تكميلي لمعرفة سبب هذه الزيادة أو بقياس مساحة العقارات المجاورة ومقارنة مدى مطابقتها مع السندات المثبتة لها لمعرفة سبب هذه الوضعية، فإذا تم التوصل إلى نتيجة بأن المساحة المذكورة بسندات الملاك المجاورين مطابقة مع الواقع، فلا يمكن التمسك بعدم توافر الدلائل المادية والميدانية على صحته، وفي حالة تعذر التوصل إلى التطابق، فنكون أمام نزاع يتم إحالته إلى لجنة المسح للنظر ومحاولة البت فيه<sup>(2)</sup>.

يجب على المحققين العقاريين عند دراسة وتفحص السندات المقدمة لهم، الأخذ بعين الاعتبار تاريخ المعاملات الواردة فيها ونوعها والبحث عن مدى شرعيتها، فهناك معاملات ممنوعة وأخرى ملغاة بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 1962/10/22 الذي منع كل عمليات البيع، الإيجار للأملك العقارية الثابت شغرها باستثناء العمليات التي تتم لصالح

1-نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 74. راجع أيضا التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

2-راجع التعلية رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24...، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم اعتمادها أُنذاك من طرف الدولة، فإذا تبين أن السند المحتج به مخالف لهذا المرسوم. فيتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لإلغائه<sup>(1)</sup>.

كما لا يجوز الاحتجاج بالسندات المتضمنة نقل الملكية المبرمة بين الأجانب والجزائريين فيما يخص الأراضي الفلاحية، لأن مثل هذه الأملاك تعتبر ملكا للمجموعة الوطنية استنادا للمرسوم رقم 63-388 مؤرخ في 18/10/1963 المتعلق بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية، زيادة على استبعاد السندات المتعلقة بالأملاك الخاضعة للتأميم<sup>(2)</sup>.

### ب- معاينة حق الملكية في غياب سند

يتم معاينة حق الملكية حال غياب سند عن طريق البحث حول واقعة الحيازة إذا ما توفرت شروطها، هذه العملية التي تتطلب تحقيقا معمقا بقصد جمع كل العناصر الضرورية المكونة للحيازة المتمسك بها، حيث يتعين على مدعي الحيازة تقديم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين، والاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول هذه الواقعة. كما يستوجب على الشخص المعني تقديم وثائق حالته المدنية إلى غيرها من الوثائق الأخرى كشهادة الإقامة، الشهادات الجبائية... الخ<sup>(3)</sup>.

1- راجع المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17/07/1999...، مرجع سابق.

2- المذكرة رقم 3587...، المرجع نفسه.

3- للإشارة، فإن الحائز لشهادة الحيازة الذي هو سند حيازي يثبت الحيازة القانونية، لا يتم التحقيق حول حيازته وبالتحديد مدتها-بصدد عملية المسح- لأن هذه الأخيرة يبدأ حسابها بالاستناد إلى تاريخ تحرير هذه الشهادة باعتبار الحائز هنا حسن لنية، وبالتالي يتم معاملة هذا الحائز معاملة المالك الذي استجمع كل السلطات على العقار. راجع في ذلك: -عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة...، مرجع سابق، ص159، -إسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص58 وما بعدها.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

فضلا عن ذلك يقتضي البحث في أرشيف المحافظة العقارية عما إذا كان هناك حق مشهر يخص القطع الممسوحة قد يتعارض مع الحيازة المصرح بها، كأيلولة العقار للدولة مثلا، مع البحث لدى المصالح الجبائية محاولة للكشف على مستوى محفوظاتها عن احتمال وجود مالك سابق لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

### ثالثا- إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية

بعد استكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى يتم تحرير تقرير بتلج التحريات وإعداد وثائق المسح (1) ليتم إيداعها لدى البلدية<sup>(2)</sup>.

### 1- إعداد وثائق المسح

تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم: «إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

1. جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي،
2. سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء،
3. المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية بقطع الأرض.

وترسل فورا صور رسمية ونسخ لهذا الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية».

1-راجع المذكرة رقم 3587 مؤرخة في 1999/07/17، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

بعد تجسيد حدود العقارات المسوحة يتم إعداد وثائق المسح المحددة في المادة المذكورة أعلاه، والمادة 08 من أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وتتمثل هذه الوثائق في<sup>(1)</sup>:

- **جدول الأقسام L'Etat de section** : ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ويتعلق هذا الجدول بكل قسم مساحي الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط<sup>(2)</sup>.

فجدول الأقسام عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه مجموعة من المعلومات، حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، وفي اليمين نجد رقم القسم المساحي. أما في الخانات فتذكر فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار من حيث أجزاء الملكية، ذكر الحساب الخاص بالمالك، الذي تعددت أملاكه الموجودة في نفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة.

- **سجل مسح الأراضي La matrice cadastrale**: هو عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه مجموعة من المعلومات من حيث ذكر اسم الولاية رمزها، لقب واسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا، مقره الاجتماعي وتاريخ تأسيسه إذا كان شخصا معنويا، أما الخانات فتضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأرض مع إحصاء عدد العقارات المملوكة للمعني.

- **المخطط المساحي Le plan cadastral**: يتضمن المخطط المساحي، الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بالمسح بجميع تفاصيل تجزئتها إلى أقسام، فالإقليم البلدي يتكون من

1-راجع: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص ص79-81.

2-راجع: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص132.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

عدة أقسام مساحية، وكل قسم يتكون من مكان معلوم الذي يشمل على أجزاء ملكية أين يتكون كل جزء من قطع أراضي أو قطعة أرضية واحدة تؤول لمالك واحد أو لملاك على الشيوع، فمثل هذه المخططات المساحية تكون مطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض<sup>(1)</sup>.

- **جدول الحساب Le tableau des comptes**: عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي، فهو يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، فهو بذلك يعد بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك، حيث تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية، تليها بعدها العقارات المجهولة المالك ثم الأملاك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً بالنظر لألقابهم<sup>(2)</sup>.

- **البطاقات العقارية T10**<sup>(3)</sup>: تشمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، تبين ما إذا كان العقار ثابت بسند أم لا أو أنه توفرت فيه الحيابة القانونية التي من خلالها تم اكتساب حق الملكية بالتقادم، وبناء على المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10) يتم التقييم العقاري<sup>(4)</sup>.

1-راجع المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 1999/03/09 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية (تتعلق هذه المذكرة بعملية إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين).

2- فضيلة قرنان، **المسح في القانون الجزائري**... مرجع سابق، ص 93.

3-أنظر الملحق رقم (01).

4-راجع التعلية رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### 2- إيداع وثائق المسح لدى البلدية

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية ووفقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به خلال شهر على الأقل من اختتام الأشغال التقنية لدى البلدية، حيث يمكن للمعنيين الإطلاع عليها.

تتم عملية الإيداع لوثائق المسح لدى البلدية من طرف مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له لقاء هذه العملية محضر يصطلح عليه محضر استلام، وموازة مع ذلك يقوم رئيس البلدية بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إعلانه للجمهور في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية والبلديات المجاورة حتى يتسنى لمن يرى أن هذه العملية مست بحقوقه تقديم احتجاجه خلال المدة المحددة قانوناً للاعتراض<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية معنية بالمسح، والتحقيق الميداني لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح

---

1- ج.ر، عدد 26 الصادرة في 08/04/1992. حيث جاء في المادة 11 ما يلي: «يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليه، ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور.

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

2- راجع التعلية رقم 16، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

مثلاً يستوجب القانون من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة بإعطاء رقم مساحي لها مع رسم حدودها، يتم إيداع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية المعنية بالإجراء وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، لإعلانها وإعلام الجمهور بنتائج المسح، في حين تحتفظ مصلحة المسح بنسخة منها، على أن تتولى هذه الأخيرة بإيداع النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية ليتولى المحافظ العقاري اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً في هذا المجال لتأسيس السجل العقاري (فرع أول) التي تتكفل في النهاية بعد ثبوت حق الملكية للشخص الذي تم مسح العقار باسمه بتسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري ليكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة تحقيقاً للأهداف التي من أجلها تم تأسيس نظام الشهر والسجل العيني (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### تأسيس السجل العقاري

يتولى المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح العقاري باتخاذ الإجراءات القانونية الأولية المتمثلة في شهر الوثائق المودعة لديه من طرف مصلحة مسح الأراضي بعد تفحصها (أولاً)، التي يترتب على قبول عملية إيداعها مباشرة عملية التقييم العقاري، هذه الأخيرة التي تختلف من ملف لآخر بحسب الوثائق المستقاة والمحصل عليها ميدانياً خلال عملية المسح (ثانياً)، ليعمد المحافظ العقاري بعد تنفيذ الإجراءات الأولية بإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها (ثالثاً).

#### أولاً- استلامها شهر وثائق المسح:

تقوم المصلحة التقنية على مستوى مصلحة مسح الأراضي وبعد الانتهاء من أشغال المسح واختتامها بإيداع جميع الوثائق المحصل عليها خلال تنفيذ أشغال المسح والتحقق

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الميداني لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، من أجل إعلانها للجمهور وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري»

يتولى المحافظ العقاري لقاء تلقيه لوثائق المسح بإعداد وتسليم ما يسمى "محضر استلام وثائق المسح"<sup>(2)</sup>، يصرح ويدون فيه تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح وتظل معلقة لمدة أربعة أشهر<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- تلعب المحفظة العقارية دورا كبيرا في إتمام إجراءات السجل العقاري وتأسيسه، فهي هيئة عمومية إدارية تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية، يتولى تسييرها المحافظ العقاري، تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فتعتبر المحافظة العقارية هيئة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية طبقا للمرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، عدد 10، الصادرة في 6 مارس 1991. أما المحافظ العقاري فهو موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية يتمثل دوره في إدارة المحافظة العقارية فهو مسؤول عن حفظ الوثائق والعقود المتعلقة بالعقارات، وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي، ولهذا وضع المشرع الجزائري شروطا قانونية لا بد من توافرها في الشخص لتعيينه في هذا المنصب طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا لصالح مصالح الحفظ العقاري، ج.ر، عدد 21 الصادرة في 18/03/1992، ومن بين هذه الشروط أن يكون مفتشا رئيسيا أو متصرف إداريا وله أقدمية خمس سنوات في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة.

وتتشكل المحافظة العقارية من مكتب المحافظ العقاري وعدة أقسام أخرى كقسم الإيداع والمحاسبة وقسم تسجيل وتسليم المعلومات وقسم ترقيم العقارات الممسوحة.

2- هذا المحضر قد يكون محضر استلام وثائق المسح الجزئي، أو الكلي الذي يختلف بين ما إذا كان المسح ريفي أو حضري. أنظر الملحقين رقم (01) و(02).

3- وهو ما نصت عليه المادة 09 من مرسوم رقم 63-76 والتي جاء فيها: «يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين ونوبي الحقوق العينية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقه على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري».

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يعمل المحافظ العقاري على فحص الوثائق المساحية المودعة أمامه من حيث الكمية<sup>(1)</sup> والنوعية<sup>(2)</sup>، فإذا لاحظ أو عاين نقص في هذه الوثائق أو وجود غموض يكتنفها، يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها<sup>(3)</sup>، لأن من بين شروط قبول عملية الإيداع للوثائق وإشهارها، وجوب تطابقها مع الوضعية الطبيعية والحقيقة للعقار.

يعنى المحافظ العقاري وبمناسبة إشهاره لوثائق المسح من قاعدة الشهر المسبق المشتركة في الوثائق الخاضعة للإشهار بالمحافظة العقارية المنصوص عليها في المادة 88 مرسوم تنفيذي رقم 63-76، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس السجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات هذا من جهة، ومن جهة ثانية ما دام أن عدد كبير من الأملاك العقارية غير ثابتة بسندات وأن عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري تم إنشائها وتبنيها من طرف المشرع لأجل تسوية الوضعية العقارية المعقدة. فكان لزاماً عليه إدراج استثناء على القاعدة الأصل الذي نصت عليه المادة 89 من

---

1- حيث تضمنت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات، على الوثائق التي يجب إيداعها لدى المحافظة العقارية بعد استكمال المسح، المتمثلة في المخططات المساحية سجل مسح الأراضي، جدول الحساب، جدول الأقسام، بطاقات العقارات (T10) المعدة خلال المسح.

2- أما النوعية يقصد بها أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة، مقروءة ودقيقة.

3- يمكن للمحافظ العقاري في حالة وجود نقص أو غموض أن يقوم بإرجاع الوثائق المودعة لديه لمصلحة المسح من أجل استكمال هذا النقص أو تصحيح الإجراء المعيب. من بين هذه الحالات نجد مثلاً: -حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون فيها أشغال المسح قد انطلقت في مدة تزيد عن سنة، فالمحافظ العقاري بعد إطلاعه على هذه الوثائق وملاحظته أن عملية المسح لم تشمل سوى جزء فقط، له السلطة التقديرية في رفض إيداع هذه الوثائق لوجود نقص فيها، كحالة إيداع وثائق بلدية معينة بأكملها، وثبت عدم مسح بعض الأقسام، حالة قيام مصلحة المسح ومن خلال أعمالها بإحصاء 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية مجهولة المالك، فهنا يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع لكون عملية المسح لم تؤد الغرض المرجو منها الذي هو تشخيص مجموع الملكيات. راجع في هذا الخصوص: أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 40.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 حيث جاء فيها: «تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم....».

يباشر المحافظ العقاري بعد قبوله للوثائق المودعة لديه وبعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح<sup>(1)</sup>، عملية معالجة الوثائق بمساعدة أعوان آخرين يعملون تحت سلطته بإجراء البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة لديها الذي يكون انطلاقا من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك، بحيث يأخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لخصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم<sup>(2)</sup>.

موازاة مع ذلك، يقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن وأصحاب الحقوق من أجل إحضار كل الوثائق الثبوتية التي من شأنها التدليل على حقهم في الملكية مرفقين بجدول يسمى جدول إشهار الإجراء الأول<sup>(3)</sup> يسلم لهم من طرف الإدارة، يحوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات التي يحوزونها على مستوى كل قسم أو جميع الأقسام التي تكون موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها، محتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي بالإضافة للبيانات

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 90.

2- صديق رحمانى، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، المر كز الجامعي، سوق أهراس، 2008، ص 68.

3- أنظر الملحق رقم (03).

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المتعلقة بتحديد هويته من حيث لقب واسم المالك أو الحائز الفعلي، تاريخ ميلاده، مهنته وموطنه.

كما يتم تسجيل جميع الحقوق والامتيازات بما فيها القيود المترتبة على العقار الممسوح<sup>(1)</sup> في جدول الإشهار، أما في حالة معاينة أن العقار موضوع سند رسمي، فيحرر الجدول الوصفي من طرف الموثقين إذا كانت الملكيات تابعة للدولة والجماعات المحلية، في حين يتكفل كتاب الضبط بالتأشير على هذه الجداول إذا كانت الملكية محل حكم قضائي<sup>(2)</sup>.

### ثانيا-ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

يقوم المحافظ العقاري ضمن الصلاحيات المخولة له قانونا في القيد الأول بمجرد تسلمه لوثائق المسح، تسجيل هذا الإجراء ضمن محضر يثبت تسلم وثائق المسح، الذي يعلن للجمهور عن طريق الصحافة، وفي جميع الأماكن العمومية التابعة للبلدية، من خلاله يمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق المستقاة خلال عملية المسح وتقديم

1-وهو ما نصت عليه المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 بقولها: «ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا تسلمه الإدارة يحتوي على ما يأتي:

1-وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

2-لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

3-الامتيازات والرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر نوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

يرفق هذا الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار». راجع في هذا الصدد: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية....، مرجع سابق، ص 89.

2-راجع رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005، ص 41.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الاعتراضات بشأنها، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم يتم قبولها من طرف هذه الأخيرة<sup>(1)</sup>.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح<sup>(2)</sup>، التي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات، وهو ما نصت عليه المادة 11 بقولها: «يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية».

يتم الترقيم العقاري على أساس ما يقدم للمحافظ العقاري من وثائق، وبناءا عليها قد يكون ترقيميا نهائيا<sup>(1)</sup>، أو ترقيميا مؤقتا<sup>(2)</sup> يختلف باختلاف الوضعية القانونية للعقار إذا ما كان ثابت بسند أم لا.

### 1- الترقيم النهائي

يتم الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات كافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به، سواء كانت سندات رسمية أو غير رسمية لكن معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية<sup>(3)</sup>، ومثال عن هذه الأخيرة تلك العقود العرفية

1- ليلي زروقي، نظام الشهر...، مرجع سابق، ص 67.

2- إن العلة من اشتراط المشرع للترقيم الفوري للعقارات حال إيداع وثائق المسح المحافظة العقارية يعود إلى الحالة والطبيعة القانونية للعقارات، وبالتحديد الوضعية القانونية لها، لكونها ليست ثابتة وقابلة للتغيير، فيمكن أن تحدث تحويلات عقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات المعنية بالمسح في السجل العقاري، لهذا من الضروري القيام بعملية ضبط للمسح للقيام بترقيم العقارات منذ إيداع وثائق المسح. راجع: أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 42.

3- راجع بالتفصيل عن السندات الرسمية والغير الرسمية المعترف بها لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، الفصل الأول من هذه المذكرة.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المحررة قبل الفاتح جانفي 1971، الثابت تكريسها وتصحيحها قضائيا أو حرر بشأنها عقد توثيقي.

لقد نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: «يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية». فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي<sup>(1)</sup> وبمناسبة هذه العملية ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجباريا في السجل العقاري، جميع قيود الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها، التي لم تنقض مدة صلاحيتها<sup>(2)</sup>.

### 2- الترقيم المؤقت

يكون الترقيم العقاري مؤقتا عندما لا يحتكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار المسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقته في العقار، ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة ترقيم العقار لمدة معينة، هذه الأخيرة التي تختلف من حالة لأخرى، يمكن إجمالها في ثلاثة أنواع من الترقيمات المؤقتة المتمثلة في: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر (أ)، الترقيم المؤقت لمدة سنتين (ب)، وأخيرا الترقيم المؤقت لمدة سنتين لمجهول حال بقاء المالك غير معروف (ج).

1- ليلي زروقي، نظام الشهر...، مرجع سابق، ص 67.

2- راجع: -المادة 2/12 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- التعلية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية...، مرجع سابق.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المستقاة من وثائق المسح أن الشخص يمارس على العقار حيازة قانونية متوفرة على جميع شروطها، التي من شأنها السماح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم الكسب، وبالتالي يتم الترقيم مؤقتا باسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر<sup>(1)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها 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».

مما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، أن عملية الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يستفيد منها الحائزين الثابت حيازتهم بموجب سند حيازي لمدة 10 سنوات وفقا لأحكام التقادم القصير وينطبق الأمر على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات المستحدثة لأول مرة إثر صدور قانون التوجيه العقاري. فيقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار باسم الحائز لمدة 4 أشهر يبدأ حسابها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح المحرر من طرف المحافظ العقاري، إذا لم تسجل أي اعتراضات خلال هذه المدة، أو أنها قدمت لكن رفضت، وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك بمنحه الدفتر العقاري.

1- التعلية رقم 16...، المرجع نفسه. راجع أيضا: نسيمه موسي، *حجية العقود المشهورة...*، مرجع سابق، ص 25.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يتم اللجوء إلى الترقيم العقاري بصفة مؤقتة لمدة سنتين، في حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية على العقار المشمول بالمسح أو أي سند أو قرينة تدل على الحيازة، ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين وهو ما نصت عليه صراحة المادة 14 من مرسوم 63-76 على أنه: «يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكين ظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شؤها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني».

كما يمكن اللجوء إلى الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة على المساحة الثابتة واقعياً في الميدان وطرح نزاع بشأن ذلك، فيتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة سنتين. ونفس الأمر ينطبق على العقارات المتجاورة في حالة المنازعة حول الحدود الفاصلة بينهما، ففي هذه الحالة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك فاصل تأخذ الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم الترقيم لمدة سنتين<sup>(1)</sup> وهذا ما يستشف من العبارة الواردة في المادة 14 المذكورة أعلاه المتمثلة: «...ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية...»

1- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص45.

ما ينبغي التنويه إليه في هذا المجال أنه قد تظهر أثناء مدة الترقيم وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل الترقيم، ففي هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم دون الانتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف له بحق الملكية. راجع: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص235.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

مما تجدر الإشارة إليه بصدد عملية الترقيم العقاري المؤقت، أن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت<sup>(1)</sup> التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه لطلب-التي تحرر وفقا لنموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي، ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدر رسمها الثابت بـ500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 96-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997<sup>(2)</sup>.

ترتب شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة، من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن، دون أن تصل إلى حق التملك<sup>(3)</sup>، لكونها تمنح لحائزها صفة المالك الظاهر لا غير، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد القرارات الصادرة عنها بتاريخ 2006/11/15 لدى الفصل في الملف رقم 367715 الذي قررت فيه أن شهادة الترقيم المؤقت لا تعطي لصاحبها سوى صفة المالك الظاهر وبالتالي الصفة في التقاضي التي تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي قوة ثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا<sup>(4)</sup>.

### ج-الترقيم المؤقت لمجهول

يتم هذا الترقيم لصالح الدولة في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص، وغير معروف مالكيها عند التحقيق العقاري والسماع للملاك المجاورين بعد أن ترقم

1-أنظر الملحق رقم (04).

2-فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، مجلد19، ج01، عدد37، الجزائر 2009، ص22.

3-نعيمه حاجي، المسح لعام وتأسيس السجل...، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

4-راجع القرار كاملا: م.م.ع، عدد02، الجزائر، 2006، ص ص351-357. (مما تجدر الإشارة إليه في هذا الطرح أن هناك من يعتبر شهادة الترقيم المؤقت عبارة عن سند مثبت للملكية العقارية-أنظر الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة...، مرجع سابق، ص21-لكن هذا التفسير والتأويل الممنوح لهذه الشهادة ليس في محله ذلك أن شهادة الترقيم المؤقت تثبت فقط الصفة في التقاضي وتعطي لحائزها سوى صفة المالك الظاهر ولا ترقى إلى مصاف سند الملكية الذي يستجمع فيه المالك جميع السلطات على العقار من استغلال، انتفاع واستعمال وحق التصرف).

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

لحساب مجهول لمدة سنتين، حيث يصبح هذا التقييم نهائياً لصالح الدولة بعد انتهاء هذه المهلة شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالكيها الحقيقي<sup>(1)</sup>.

أما إذا ظهرت احتجاجات حول هذه العملية، فيقوم المحافظ العقاري بتلقيها وقيدها في السجل المخصص لذلك، ليتم الفصل فيها طبقاً لما جاء في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004<sup>(2)</sup>، وهو ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

### ثالثاً- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي يتولى المحافظ العقاري إنشائها فور تسلمه وثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام حيث

1-أنظر التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24...، مرجع سابق.

وفي هذا الصدد يقول الدكتور رمول خالد أن هذا التقييم الذي يكون لصالح الدولة غير قانوني نصاً ومضموناً، إذ يتساءل عن الأساس القانوني الذي يتم فيه إدماج الملكيات العقارية المرقمة في حساب مجهول باسم الدولة، هل يعتبر من باب المصادرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، خصوصاً أن المشرع الجزائري وضع نصوص قانونية ودستورية لحماية الملكية العقارية الخاصة، فكيف يتم الاعتداء عليها بهذه الطريقة لاسيما أن عملية نزع الملكية أو المصادرة ليست سوى حالات استثنائية خاصة يتم إعمالها بشروط خاصة منضمة بنص القانون. راجع خالد رمول، **المحافظة العقارية كآلية...**، مرجع سابق، ص178.

2-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية (تم توجيه هذه المذكرة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والسادة مدراء الحفظ العقاري والمفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري، يتعلق موضوعها بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة).

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يفيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه "مبدأ التخصيص"<sup>(1)</sup>.

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، هي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية<sup>(2)</sup>، ويعرفها التشريع المصري على أنها: «مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به»<sup>(3)</sup>.

يستوجب القانون عند إنشاء البطاقات العقارية، مراعاة بعض الشروط<sup>(1)</sup> يقتضي الإعمال بها مهما كانت نوعية وطبيعة البطاقة العقارية محل الإنشاء التي تختلف باختلاف موقع العقار<sup>(2)</sup>، التي بعد تجسيدها في سجلات يتم التأشير عليها بكافة الحقوق الواردة<sup>(3)</sup>.

### 1- شروط مسك البطاقات العقارية

إن إنشاء البطاقات العقارية لابد أن يتوافق مع وثائق المسح<sup>(أ)</sup>، وأن تكون ملحقة بالوثائق اللازمة من سجل إيداع وبطاقات أبجدية<sup>(ب)</sup>، لتجسيد وتأسيس السجل العقاري.

1- مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، م.ق، عدد02، المحكمة العليا، 1995، ص38.

2- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

-تكمّن أهمية البطاقات العقارية في أنها تبين وتظهر النطاق الطبيعي للعقارات، حيث تسمح لأي كان بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية لمعرفة موقع العقار، حدوده وأسماء الملاك المجاورين له، بما فيها معرفة الحقوق الواردة عليه بالنسبة لتاريخ قيدها وإنشائها كما تبين أسماء الملاك السابقين، الذين تعاقبوا على ملكية العقار وكافة التصرفات والأعباء الواردة عليه، فهي بذلك توفر للمتعامل العقارات بمجرد الإطلاع عليها، الثقة وتبعث على الائتمان والاستقرار العقاري. راجع: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص114.

3- نقلا عن: كريمة فردي، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص105.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### أ- توافق مجموع البطاقات العقارية مع وثائق المسح

يشير الأمر رقم 74-75 إلى أن عملية مسح الأراضي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا السجل العقاري، بتحديدده للوضعية القانونية للعقارات، وبالتالي كان لزوما على المشرع من خلال القوانين المنظمة للشهر العيني والمؤسسة للسجل العقاري، إيجاد تناسق بين مصلحتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك من خلال تبادل الوثائق والمعلومات التي تحويها وثائق مسح الأراضي الخاصة بالعقار ذاته. فكل تعديل لوضعية القانونية للعقار الناتج عن عقود أو قرارات ناقلة، مثبتة، منشأة أو مسقطة لحق عقاري يجب إشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التغيير<sup>(1)</sup>.

يتم الربط بين مصلحتي مسح الأراضي المحافظة العقارية، من خلال وثيقة يطلق عليها تسمية "مستخرج"، الذي يتكون في آن واحد من ملخص عن العقد ومستخرج مسح الأراضي، يتم إعدادها من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد الذي يتولى تدوينها ونقلها على الجزء المخصص لملخص العقد وفق المعلومات المساحية<sup>(2)</sup>.

### ب- إلحاق البطاقات العقارية ببعض الوثائق

يشترط القانون عند إنشاء البطاقات العقارية أن يمك إلى جانبها سجل يدعى سجل الإيداع، إلى جانب إنشاء البطاقات الأبجدية.

► **سجل الإيداع:** يتعين على محرري العقود بصدد لجوئهم إلى المحافظة العقارية سعيا لإشهار العقود المحررة من طرفهم، أن يقوموا بإيداعها ضمن سجل الإيداع طبقا لما تشترطه

1- المادة 72 مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

2- المادة 73 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976...، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المادة 41 مرسوم 63-76 التي فرضت على المحافظ العقاري مسك سجل الإيداع<sup>(1)</sup> يسجل فيه يوم بعد يوم وحسب الترتيب العددي للعقود والقرارات القضائية بما فيها جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار.

يتم ترقيم هذا السجل والتأشير عليه من طرف رئيس المحكمة التابع لاختصاصها المحافظة العقارية، وذلك قبل وضعه تحت إدارة المحافظ العقاري<sup>(2)</sup>. ونظرا لأهمية هذا السجل، فإن القرار الوزاري المؤرخ في 1977/03/07<sup>(3)</sup> حدد الشروط التقنية التي يمكن من خلالها إعداد نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة عن طريق الفلم المصور، على أن تودع نسخة منه لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص ذلك دون مصاريف، مع إعداد نسخة بصفة نهائية آنية في حالة ملاحظة أي تدهور في الفلم المصور أو الوثيقة الأصلية.

► **البطاقات الأبجدية (PR<sub>N10</sub>):** تنص المادة 44 من مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على إلزام المحافظ العقاري بمسك بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعية أصحاب الحقوق المشهرة وبطاقات حسب الترتيب العددي بالنسبة للأشخاص المعنوية ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى تمكين الأطراف من الإطلاع بصفة سريعة على طبيعة ومحتوى العقارات والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.

1- يمسك هذا السجل من طرف موظف، حيث أشارت المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 92-116، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في مصالح الخارجية لأملاك الدولة للحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. عدد 21، الصادرة في 1992/03/18، على شروط تعيينه والتمثلة في أن يكون من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 5 سنوات على الأقل، أو من بين المراقبين المرسمين الذي مارسوا خدمة في الإدارة 5 سنوات على الأقل. فيتولى هذا الموظف عملية مسك سجل الإيداع على مستوى قسم لدى المحافظة العقارية يطلق عليه قسم الإيداع، يمارس مهامه تحت سلطة المحافظ العقاري.

2- أنظر المادة 43 مرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- ج.ر، عدد 36، الصادرة في 1977/04/05.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تشمل كل بطاقة أبجدية<sup>(1)</sup> على قسمين:

- **قسم علوي:** تقيد فيه البيانات الخاصة لهوية صاحب الحق العقاري.
- **قسم سفلي:** عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات العقارية العينية التي يتم عليها إشهار الحقوق الخاصة بصاحب البطاقة الأبجدية.

### 2- أنواع البطاقات العقارية

يتم على مستوى المحافظة العقارية إعداد ومسك نوعين من البطاقات العقارية، منها البطاقات المكونة للسجل العقاري (أ) والبطاقات الممسوكة بصفة انتقالية ومؤقتة بالنسبة للعقارات الغير ممسوحة (ب).

#### أ- البطاقات المكونة للسجل العقاري

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار. تنشأ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ليتم التأشير عليها بكل تصرف يرد على العقار<sup>(2)</sup> وتشمل البطاقات العقارية حسب ما نصت عليه المادة 20 من مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على نوعين من البطاقات المتمثلة في بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

1-أنظر الملحق رقم (05).

2-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص124.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

► **بطاقات قطع الأراضي (PR<sub>N1</sub>):** يتم إعداد هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح وبالتحديد في المناطق الريفية<sup>(1)</sup>، حيث تنشأ بطاقات قطع الأراضي<sup>(2)</sup> بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في إقليم بلدية ما تم فيها مسح عام للأراضي، تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموعة القطع المجاورة، التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء<sup>(3)</sup>.

حددت المادة 24 من مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات التي تتألف من قسمين:

- **قسم علوي:** يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع بها العقار مع بيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط، ذكر محتوى المسح، تاريخ إنشاء البطاقة، رقمها الترتيبي وتاريخ إجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية.
- **قسم سفلي:** يحتوي على خمسة جداول:
  - **الجدول الأول:** نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
  - **الجدول الثاني:** إجراءات المتعلقة بحق الملكية، تعيين المالك والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين.

---

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر...، مرجع سابق، ص 59.

2- ويتم ترتيب بطاقات قطع الأراضي ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام، ويتم ترتيب كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي، طبقاً لما نصت عليه المادة 26 مرسوم 63-76...، مرجع سابق.

3- راجع المادة 23 من مرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976...، معدل ومتمم، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

➤ **الجدول الثالث:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية.

➤ **الجدول الرابع:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق والأعباء العقارية والإيجارات.

➤ **الجدول الخامس:** الامتيازات والرهن وكافة التعديلات والتشطيبات التي تطرأ على هذه الحقوق.

قد يحدث أن يطرأ تغيير على وحدة عقارية، ففي هذه الحالة يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت على تجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة يؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيها بين الأقسام<sup>(1)</sup>.

➤ **بطاقات العقارات الحضرية:** يتم إنشائها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري<sup>(2)</sup> حيث عرفت المادة 21 مرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، العقارات الحضرية على أنها: «تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...»

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.»

1- المادة 25 مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- راجع المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 فيفري 1995، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مرجع سابق. راجع أيضا:

-Stéphane Piedelièvre ; **Traité de droit civil, la publicité foncière**, librairie générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 2000, P44.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تضمنت المواد من 27 إلى 32 على أنواع بطاقات العقارية الحضرية التي تنقسم إلى صنفين هما: البطاقة العامة للعقار والبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة.

➤ **البطاقة العامة للعقار (PR<sub>N2</sub>):** تنشأ هذه البطاقات عندما يكون عقار يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، التي تؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو القسم المخصص للعقار، وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار<sup>(1)</sup>. تشمل هذه البطاقة على قسمين كذلك:

- **قسم علوي:** يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار، إسم الشارع والرقم مع بيان محتوى وسعة المسح.

- **قسم سفلي:** يحتوي على ستة جداول، حيث يدون في الجدول الأول تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه مثلما تم وصفه في وثائق المسح، أما الجدول الثاني فيخص تعيين القطع في حالة الملكية المشتركة، في حين تبقى الجداول الأربعة المتبقية مخصصة للتأشير عليها لاحقاً بمناسبة الترقيم النهائي<sup>(2)</sup>.

➤ **البطاقة الخاصة للملكية المشتركة (PR<sub>N3</sub>):** إذا كانت البطاقات العامة للعقار تخصص للعقار المبني ككل وتظم جميع شكلياته فإنه في المقابل عند تجزئة قسمة عقار ما فتحدث البطاقة بالنسبة لكل قطعة نتجت عن القسمة، أما إذا تعلق الأمر بعقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة فتحدث هذه البطاقة الخاصة عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم<sup>(3)</sup>.

1-المادة 28 مرسوم 76-63، مؤرخ في 25 في مارس 1976، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2-أنظر الملحق رقم(06).

3-المادة 30 مرسوم رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تشمل البطاقة الخاصة للملكية المشتركة<sup>(1)</sup> على قسمين:

- **قسم علوي:** يدون فيه البلدية الواقعة في دائرتها العقار، إسم الشارع، القسم مجموعة الملكية، رقم القسم مع سعة المسح.
- **قسم سفلي:** يحتوي على ستة جداول:
  - **الجدول الأول:** يشمل التعيين الموجز لمجموع وكلية العقار، ببيان نوعه وموقعه.
  - **الجدول الثاني:** تعيين القسم أو القطع.
  - **الجدول الثالث:** الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطاع وتعيين المالك مع بيان الحالة الشخصية للأشخاص الطبيعيين.
  - **الجدول الرابع:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية.
  - **الجدول الخامس:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء.
  - **الجدول السادس:** مخصص لقيود الامتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.

### ب-البطاقات الشخصية (PR<sub>N9</sub>)

يرتبط هذا النوع من البطاقات العقارية بنظام الشهر الشخصي، الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتمادا على أسماء الأشخاص<sup>(2)</sup>. لقد أقر المشرع الإبقاء على مثل هذه البطاقات

1-أنظر الملحق رقم (07).

2-فتتص المادة 113 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ غي 25 مارس 1976 على أنه: «خلافًا لأحكام المواد من 19 إلى 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات مؤقتة.

وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية».

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

ومسكها بصفة مؤقتة إلى غاية تعميم نظام الشهر العيني باستكمال مسح جميع التراب الوطني، هذه الأخيرة التي تتطلب لإنجازها مدة زمنية معتبرة.

أبقى المشرع العمل بالبطاقات المؤقتة التي تمسك على مستوى المحافظة العقارية حيث تسجل فيها جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير الممسوحة سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق الملكية أو حقوق عينية، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في بطاقات تمسك على شكل فردي<sup>(1)</sup>.

تستبدل البطاقات المؤقتة بعد مسح العقار بالبطاقات المكونة للسجل العيني<sup>(2)</sup>، وذلك بعد الإلغاء الكلي أو الجزئي، فيتم الإلغاء الكلي في حالة مسح العقار كلية وترقيمه نهائيا حيث تسجل على البطاقة الشخصية عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار"، أما إذا كانت البطاقة المؤقتة تشمل على مجموعة من العقارات وشمل المسح إحداها دون الأخرى، ففي هذه الحالة يشطب بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالعقار الممسوح ويؤشر بذلك على خانة الملاحظات<sup>(3)</sup>.

---

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري...، مرجع سابق، ص58. ومما ينبغي الإشارة إليه أنه ونظرا للوضعية السيئة التي تتواجد فيها أغلب الفهارس الأبجدية المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم 2742 المؤرخة في 2002/05/05 بعنوان "تجديد الفهارس الأبجدية"، الصادرة عن المديرية العام للأموال الوطنية ووزارة المالية، أين تدعو فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس ونقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض وفق خطوات تم تحديدها بموجب هذه المذكرة.

2- راجع المادة 115 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص103.

### 3-التأشير على البطاقات العقارية

يتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشير التي تخضع للتجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي<sup>(1)</sup>.

فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام<sup>(2)</sup>. ولأجل التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية<sup>(3)</sup>.

إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات، فإنه والحالة هذه لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات<sup>(4)</sup>.

لكن قد يحدث وقوع أخطاء عند نقل المعلومات على البطاقات العقارية أو وقوع السهو من أحد الأعوان بعدم تأشيرهم وقيدهم لبعض الحقوق، فيتعين في هذه الحالة القيام بالتصحيح، إما بمبادرة المحافظ العقاري أو بناء على طلب المعني<sup>(5)</sup>.

1-أنظر المادة 33 مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، المرجع السابق.

2-راجع في هذا الصدد: صديق رحمانى، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح...، مرجع سابق، ص 82.

3-أنظر المادة 36 مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4-أنظر المادة 37 مرسوم رقم 63-76...، المرجع نفسه.

5-أنظر المادة 33 مرسوم رقم 63-76...، المرجع نفسه.

## الفرع الثاني

### تسليم الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتبر الدفتر العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة على عملية مسح الأراضي لعام وتسجيل السجل العقاري أين كرس له المشرع الجزائري وسائل مادية وطاقات بشرية هائلة لتأسيسه فوضع بذلك شروط وإجراءات لأجل تسليمه للشخص الذي ثبت له حق الملكية بعد استكمال المسح وضبط البطاقات العقارية (أولا) ليكون ذا قوة في إثبات حق الملكية العقارية بما فيها الحقوق العينية الواردة عليه (ثانيا).

#### أولا- تسليم وضبط الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري الناتج الطبيعي عن المسح العقاري العام، الذي يسلم إلى من تقرر له حق الملكية (1) ليكون بعدها المرجع في تسجيل أو تأشير أي تصرف يرد على العقار (2).

#### 1- تسليم الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى من ثبت حق الملكية لفائدته، وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>، الذي نصت عليه المادة 54 من مرسوم رقم 63-76 التي جاء فيها: «إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزري المالية فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة ووقعة

1- ج.ر، عدد 20، الصادرة في 1977/03/09.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء لشخصية بأحرف صغيرة ويمكن التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات

وأن الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل إشارة وتأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة».

يحتوي دفتر العقاري مثلما هو محدد في القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية على إطار علوي أو ما يسمى بالديباجة وستة جداول<sup>(1)</sup>.

لقد ألزم المشرع المحافظ العقاري وقبل تسليمه دفتر العقاري لمالكه، مراعاة حالات التزقيم المنصوص عليها في المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي بعد صيرورته لتزقيم نهائياً وإعداد جداول الإجراء الأول للإشهار مع دفع

<sup>1</sup> - ويحدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 بدقة شكل دفتر العقاري الذي يشمل إطار علوي وستة جداول.

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

-الجدول الأول: إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار (أرض فلاحية، أرض رعوية، بناية للاستعمال السكني أو التجاري...) المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.

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

-الجدول الثالث: بعنوان "الاشترار بالفاصل".

ارتفاعات ايجابية وسلبية وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشترار بالفاصل وممارسته الارتفاعات ايجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

-الجدول الرابع: تحت عنوان " جزيئات وأعباء" وهي مهياً لاستقبال نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي.

-الجدول الخامس: تحت عنوان "امتياز ورهون" وهو مخصص لاستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

- الجدول السادس: تحت عنوان "تأشير التصديق" وهو مهياً خصيصاً لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم دفتر العقاري ويضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب. راجع: الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة....، مرجع سابق، صص 29-30.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

رسم الإشهار العقاري الذي استحدثه بموجب قانون المالية لسنة 1992<sup>(1)</sup>، والذي تم تعديله-أي الرسم العقاري-بموجب قانون المالية لسنة 2004<sup>(2)</sup>.

تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا لهذا الحق فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية، أما إذا كان شخصان أو أكثر وهو ما يحدث عادة بالنسبة للحقوق المشاعة، فإنه والحالة هذه يتعين على هؤلاء تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة قانونية لتسلم هذا الأخير للدفتر العقاري، أين يتعين على المحافظ العقاري التأشير بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، مع بيان الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري ببيان اسم من تسلمه تفاديا لضياعه<sup>(3)</sup>، ويصبح بذلك بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية، ويرسم به حياته القانونية<sup>(4)</sup>.

أجاز المشرع الجزائري للمالك حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفها عمالا بأحكام المادة 52 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، أن يتحصل على دفتر عقاري جديد بعد تقديمه بطلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري، أين يتعين على هذا الأخير عند إعداده لدفتر جديد التأشير بإتلاف الدفتر القديم الخاص بالعقار.

أما إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري

---

1- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر، عدد 65، الصادرة في 1991/12/18.

2- راجع عن كيفية تحديد الرسم العقاري المطبق على إعداد الدفتر العقاري: قانون 03-22 مؤرخ في 2003/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، مرجع سابق.

3- راجع المادة 1/46 و 47 مرسوم رقم 76-63، مرجع سابق، راجع كذلك: -كريمة فردي، الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 110. - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 119.

4- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية...، مرجع سابق، ص 31.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الذي أودعه المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد<sup>(1)</sup>، ففي حالة بيع العقار مثلا يتعين على البائع تسليم الدفتر العقاري للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراءات الإشهار، وبالتالي تسليمه لمن انتقلت إليه الملكية.

يقوم المحافظ العقاري في حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري، بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث لكل قطعة أو حصة مفرزة دفترا عقاريا وموازاة مع ذلك يتعين عليه إتلاف الدفتر السابق والتأشير بذلك على البطاقة العقارية المطابقة له<sup>(2)</sup> ولو أنه من الناحية العملية يبقى هذا الدفتر محفوظا في الأرشيف مع التأشير عليه أنه ملغى<sup>(3)</sup>.

### 2-ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري تحت طائلة رفض إجراء الإشهار، حيث نصت المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: «يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما الدفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق المسح...».

غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة، بل أجاز القانون للمحافظ العقاري وبصفة استثنائية إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم رقم 63-76 والمتمثلة في:

1-المادة 2/46 مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

2-راجع المادة 48 مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

3- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري ...، مرجع سابق، ص67.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- حالة العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
  - بعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.
  - بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.
- يتعين على المحافظ العقاري في جميع الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ تنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها، قصد إيداع الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة وورد تصرف قانوني ناقل للملكية ومع ذلك لم يودع الدفتر، فإن المحافظ العقاري يقوم بمنح دفتر جديد للمالك الذي انتقلت إليه الملكية ويشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر العقاري المحصل عليه<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يترتب على تبني نظام الشهر العيني تأسيس السجل العقاري الذي تفهرس فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث بيان حدوده، موقعه، مساحته إلى غير ذلك من الأمور التي تسمح بالتعريف به معرفة دقيقة نافية للجهالة، والذي يكون الدفتر العقاري المرآة العاكسة التي توضع بحوزة أصحاب العقارات لإثبات حقوقهم في الملكية على أساسه.

إن تأسيس الدفتر العقاري وفقاً لنظام لشهر العيني يجعله ذات قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، هذه الميزة التي تعد أحد دعائم هذا النظام<sup>(1)</sup>، غير أنه وإن كانت تشريعات الدول التي أخذت بنظام الدفتر العقاري حرصت على تحقيق أهداف الشهر العيني ومقوماته إلا

<sup>1</sup> - راجع المادة 50 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

أن المشرع الجزائري لم يعط لهذا السند نفس القوة الثبوتية أين ساير القضاء على المستوى العملي وفي العديد من المواقف التناقض الذي يعرفه التشريع(2).

### 1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وفقا لمبادئ الشهر العيني والتشريع المقارن

يمتاز نظام الشهر العيني بخصائص ومميزات ينفرد بها على نظام الشهر الشخصي من حيث الآثار الناتجة عن تأسيس السجل العيني وإشهار السندات في ظله، أين يكون للشهر أثر منشأ ومطهر للملكية العقارية، ويصبح القيد فيه عنوانا للحقيقة لا يمكن إثبات عكسه<sup>(1)</sup> فلا يمكن المطالبة باكتساب حقوق على العقار المسجل وفقا لهذا النظام مهما طال أمد الحياة.

يتصف نظام الشهر العيني بالمشروعية، هذه الأخيرة التي تشددت فيها بعض أنظمة الدول وأخذته على طلاقته وصرامته، بحيث تفترض المشروعية في القيد دون النظر إلى نية الأطراف، والأبعد من ذلك الإقرار بثبوت الحق بصفة مطلقة حتى لمن قيد تصرفا عن غش أو سوء نية، ويعتبر التشريع الليبي والتونسي من بين الدول التي تبنت هذا الاتجاه، في حين ذهبت تشريعات أخرى من بينها التشريع الألماني واللبناني إلى افتراض مشروعية القيد في السجل العيني إلى غاية إثبات سوء النية<sup>(2)</sup>.

إن ما يجعل من سند الملكية الممنوح وفقا لهذا النظام، ذا قوة ثبوتية مطلقة في التدليل على الملكية، هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها، ينقلها ويزيلها، فلا يمكن الاحتجاج بغير الحقوق المقيدة في السجل العيني سواء في مواجهة الأطراف أو الغير، هذا ما يوحي بالثقة في التعامل وفقا لهذا النظام، لكونه يبعث الطمأنينة لدى المتعاملين.

<sup>1</sup> -د/ علي فيلاي، الشهر العقاري في ضوء القضاء...، مرجع سابق، ص127.

<sup>2</sup> - أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية...، مرجع سابق، ص44.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

إن جميع المبادئ التي أسس عليها نظام الشهر العيني تجعل من المستحيل الطعن بالإلغاء أو نقض الحقوق الناتجة والمقيدة فيه بعد فوات المهلة المحددة لقانون للطعن، وهذا ما أخذت به معظم الدول السائرة في تطبيقه ومن بينها التشريع اللبناني أين قيد كل من له مصلحة في المطالبة بالإلغاء حق مقيد وفقاً للسجل العيني بمنحه مهلة سنتين للمطالبة بالإلغاء حق الغير المكرس في هذا السجل، لأن فوات هذا الأجل دون تقديم أي اعتراض يجعل من المفوضين بمسك السجل العيني يعمدون إلى التثبيت النهائي لحق الملكية، فلا مجال للطعن وهو ما نصت عليه صراحة المادة 17 من القرار رقم 188 من التشريع العقاري اللبناني حيث جاء فيه: «إن الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن فيها، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ولها القوة الثبوتية المطلقة ولا يمكن أن تكون عرضة لأي دعوى إذا كانت قد انقضت مدة سنتين ابتداءً من التاريخ الذي أصبح فيه نافذ قرار التصديق وقرارات العقاري»<sup>(1)</sup>.

تمتد آثار القيد والقوة الثبوتية المطلقة حتى بالنسبة لمن قيد عقار يعتبر في الأصل ملك من أملاك الدولة، فإذا لم تطالب هذه الأخيرة به ولم تعترض خلال عملية المسح أو خلال مهلة سنتين التي يبدأ سريانها من يوم إيداع وقيد المخططات في أمانة السجل العقاري، فلا يمكن لها بعد فوات هذه المدة الاعتراض ولا حتى رفع دعوى إلغاء بشأن ذلك، باعتبار هذه المدة تمثل ميعاد لسقوط الحق في استرداد العقار، التي تسري على الدولة والخواص على حد سواء، فلا يبقى أمام من أهدر حقه إلا المطالبة بالتعويض حال ثبوت سوء نية الشخص الذي قيد العقار باسمه عن غش واحتيال<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- د/ إدوار عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص142.

<sup>2</sup>- د/ إدوار عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص145.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

ما يمكن استخلاصه من هذه القوة الثبوتية التي أسس عليها نظام الشهر العيني والذي أخذت به غالبية الدول التي تبنت هذا النظام، هو خروج التشريع والقضاء الجزائري عنها إذا منح للدفتر العقاري حجية نسبية في الإثبات يمكن الطعن فيه قضائيا والاحتجاج بغير الثابت فيه.

### 2- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري في التشريع والقضاء الجزائري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي، والتي ينتج عنها سجل عقاري يغني بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية وجعله قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني، يترتب عليها تطهير التصرفات من كل العيوب وبالتالي إقرار مبدأ الثقة والائتمان، مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية وهو ما نصت عليها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والتي جاء فيها: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلديات وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية».

لقد كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية». إلى هذا الحد يمكن أن نلاحظ أن التشريع الجزائري أقر بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات حق الملكية العقارية ولا يمكن إثبات عكس ما تضمنه هذا السند، وأن القضاء بما يخالف الثابت فيه يؤدي لا محالة إلى نقض وإلغاء الأحكام والقرارات التي تقضي بخلافه، وهو ما سايرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار الصادر بتاريخ 28/06/2000 ملف رقم 197920 الذي جاء في حيثياته: «...حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32-33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد اخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني للسليم مما يعرضه للنقض والإبطال»<sup>(1)</sup>.

كما أكدت المحكمة العليا على القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري في القرار الصادر عنها بتاريخ 06/03/2002 تحت رقم 259635، أين قضت باستبعاد العقد الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، هذا الأخير الذي لا يمكن دحض حجتيه مهما كانت طبيعة وقوة السند المحتج به، فمن يريد الطعن في قوته عليه الإتيان بسند له نفس القوة الثبوتية ألا وهو الدفتر العقاري<sup>(2)</sup>.

1- إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 171-175.

2- أهم ما جاء في هذا القرار: «...لكن حيث أنه بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن الدعوى الأصلية التي أقامها الطاعن هي دعوى ملكية، ورد المطعون ضده أنه يملك القطعة محل النزاع بموجب عقد رسمي منذ سنة 1947. حيث أن ما ينعاه الطاعن أيضا عن القرار موضوع الطعن أن القضاة أخطأوا عندما اعتبروا الدفتر العقاري سند للملكية لكونه حرر بناء على تصريحات المطعون ضده وليس على أساس عقد الملكية.

لكن حيث أنه من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك فبالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي المطعون ضده تحصل على دفتر عقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.

حيث أنه خلافاً أيضاً لما يذكره الطاعن فإن المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري تنص "أن الدفتر العقاري يعد سند للملكية".

ومن ثم فإن قضاة الموضوع بقضائهم هذا يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً وأعطوا لقرارهم السند القانوني ويتعين بالتالي رفض الطعن...» م.ق، عدد01، المحكمة العليا، 2003، ص ص 334-337.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يصبح التصرف القانوني باستكمال إجراءات الشهر والحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف القانوني مطهر من كل العيوب ولا يمكن الطعن في صحته. إن مثل هذه الضمانات الممنوحة للدفتر العقاري يعود إلى الدور الذي يلعبه المحافظ العقاري عند إشهاره للسندات المثبتة لحق الملكية على أساسه<sup>(1)</sup> لأن عدم اعتراضه قبل إعداد وتسليم الدفتر العقاري لا يبقى أمام المالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض فقط عن الضرر الذي سببه له الحائز السيئ النية، أو مطالبة المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه وهو ما يعتبر من دعائم نظام الشهر العيني<sup>(2)</sup>.

يتبين الأمر إلى حد استقراء بعض النصوص القانونية وبعض القرارات الصادرة عن المحكمة العليا أن التشريع والقضاء الجزائري تبنى التطبيق والتجسيد الفعلي بمبادئ نظام الشهر العيني، وبالتحديد القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، إلا أنه من جهة أخرى فإن المشرع الجزائري والقضاء على حد سواء وقع في تناقض من خلال إقراره بالقوة النسبية للدفتر العقاري، الذي يظهر من خلال بعض النصوص القانونية والمجسد في الواقع العملي التطبيقي من طرف القضاء.

فبالرجوع إلى المادة 16<sup>(3)</sup> من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نلاحظ أن المشرع قد قلل من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة في

---

1-د/علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء...، مرجع سابق، ص128. راجع أيضا المواد 62 إلى 105 مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

2-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 71.

3-حيث تنص: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء».



## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

السجل العقاري، حين خول الأفراد إمكانية طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة بعد الترتيم العقاري النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية والطعن بإلغائها قضائياً<sup>(1)</sup>.

إن المشرع بنصه على جواز الطعن في دفتر العقاري ترك مسألة الميعاد فيه تخضع للقواعد العامة ما دام لم يرد أي نص صريح يحدده، فيبقى صاحب دفتر العقاري مهددا طوال مدة 15 سنة كاملة من ضياع حقوقه ومنازحته فيها من طرف الغير بتقديم دليل عكسي عن دفتر العقاري، وهو ما يستخلص ضمناً من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2005/02/23 لدى الفصل في الملف رقم 282811، ومما جاء في أحد حيثياته: «...حيث أنه بهذه الدعوى لتحديد المعالم المسندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل بـ1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه ما دام أن وضعية شغل الأماكن كرسست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلاً عقارياً الذي يشكل سند ملكية طبقاً للمقتضيات السالفة الذكر، ويكون عائفاً لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس دفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد لإثبات الملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار...»<sup>(2)</sup>.

قد ينتج كذلك عن عدم تطابق مضمون دفتر العقاري ميدانياً مع العقد الرسمي نقصان حجبيته، يكون تبعاً لذلك عرضة للتعديل وإعادة النظر فيه، بالفعل هو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2008/04/23 تحت رقم 488919، أهم ما جاء فيه: «حيث أن دفتر العقاري للقول بحجبيته يجب أن يكون مطابقاً ميدانياً مع العقار محل هذا السند الرسمي وأن عدم تطابق ذلك يجعل من حجبيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله.

1- وهو ما يفهم من المادة 24 من الأمر 74-75 التي جاء فيها: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً». وكذا ما جاء في المادة 85 من مرسوم رقم 63-76 التي تنص: «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها...»

2- م.م.ع، عدد 01، 2005، ص 233-237.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

حيث أنه ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع لما تبين لهم استنادا إلى العقود الرسمية المحتجة بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل ويكون القضاة برفضهم دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقا سليما للقانون...»<sup>(1)</sup>.

فضلا عن ذلك، وما يؤكد على إقرار القضاء الجزائري بعدم حجية الدفتر العقاري كأساس ودليل وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي قوته النسبية في الإثبات هو ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 لدى الفصل في الملف رقم 423832 أين اعتبرت هذه الأخيرة أن ما قضى به قضاة الموضوع عند قيامهم بتثبيت حق الملكية للخصم الذي توفرت فيه شروط الحيازة المؤدية للتقادم المكسب يعتبر أمر سديد رغم الدفتر العقاري المستظهر من طرف الخصم الآخر.

لقد جاء في حيثيات القرار المذكور أعلاه ما يلي: «... لكن حيث يتضح من القرار المطعون فيه، وخلافا لمزاعم المدعين في الطعن أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بالعقد العرفي كدليل إثبات مقدم من المدعى عليه في الطعن، إنما أشاروا إليه عند حساب مدة حيازة المدعى عليه في الطعن للأرض محل النزاع وذكروا لتأسيس قضائهم، أن الثابت من الحكم المستأنف أن المحكمة رفضت الدعوى الرامية لاسترجاع الملكية لتقادمها ولتوافر التقادم في مواجهة المدعين في الطعن ما دامت الحيازة ثابتة وبحسن نية ولمدة تجاوزت 15 سنة من تاريخ رفع الدعوى الذي هو 2006/12/01 في حين أن الحيازة بدأت من تاريخ 1987/01/02 حسب شهادة البيع المقدمة من طرف المدعى عليه في الطعن حتى أنجز مسكنه من طابقين حسب دفعه الذي لم ينكره المدعيين في الطعن وبالتالي يكون دفع المدعين بأن حق الملكية

<sup>1</sup> - م.م.ع عدد 01، 2008، ص ص 227-230.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قانوني ينص على منع الدفتر بالتقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني، وعليه تكون المواد القانونية المثارة من المدعيين في محل مما يجعل قضاة الموضوع بقضائهم طبقوا صحيح القانون يتعين معه رفض الطعن»<sup>(1)</sup>.

تبنت المحكمة العليا إذا بموجب هذا القرار موقفا مغايرا يتمثل في إمكانية إثارة التقادم المكسب على عقار تم شهر سند ملكيته، وتقول الأستاذة غنيمة لحو في تعليقها على هذا القرار: «كما هو ثابت منذ قرون، من المستحسن حفاظا على المصلحة العامة أن يكون لدينا ممتلكات عقارية معتنى بها أحسن من أن تبقى مهجورة من مالكيها، فرفضت المحكمة العليا الطعن مبررة أخذ العقد العرفي بعين الاعتبار لا كدليل على الملكية وإنما كنقطة بداية حساب التقادم»<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، 2010، ص ص 274-279.

<sup>2</sup> - نقلا عن: غنيمة لحو، تعليق على القرار الصادر في 2008/07/16 تحت رقم 423832، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المرجع نفسه، ص ص 280-282.

## المبحث الثاني

### منازعات الدفتر العقاري

سبق أن تناولنا بالدراسة الإجراءات والشروط التي يتطلبها القانون لإعداد وتسليم الدفتر العقاري، التي يكون المسح العام القوام المادي لهذه العملية، حيث تضطلع الوكالة الوطنية للمسح العام للأراضي بالإشراف إدارياً عليها، بعد تنصيب لجنة المسح التي يخول ويناظ بها عملية التحقيق العقاري الميداني حول جميع الأملاك العقارية عامة كانت أو خاصة، ليأتي دور المحافظة العقارية لأجل التجسيد القانوني لنتائج المسح، أين يؤهل المحافظ العقاري بمسك السجل العقاري والقيام بالترقيعات العقارية لينتهي بتسليم الدفتر العقاري.

إن المشرع بتنظيمه للإجراءات الإدارية والقانونية لإعداد الدفتر العقاري الذي سيكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، مثلما أعلن عنه ضمن مبادئ وأسس الشهر العيني، لم يغفل عن مسألة المنازعات التي قد تثور وتظهر بصدد إعداد هذا السند وحتى بعد تسليمه بصفة نهائية لمن ثبت عند استكمال الإجراءات المقررة قانوناً، حق الملكية للعقار المعني للمسح.

تختلف المنازعات التي تطرأ لدى إعداد الدفتر العقاري، باختلاف وقت وميعاد إيدائها فمنها ما تكون في شكل احتجاجات أو اعتراضات تقدم أمام الهيئات المشرفة على عملية إعداد هذا السند أين تتدخل هذه الأخيرة كمرحلة أولية من أجل محاولة التسوية الإدارية (مطلب أول)، ليكون للقضاء كذلك دوره في فض جميع المنازعات القضائية التي ترفع أمامه في هذا المجال (مطلب ثان).

## المطلب الأول

### الاعتراضات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري

لم يغفل المشرع الجزائري عندما أصدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التطبيقية له، عن الاحتجاجات التي يمكن أن تثور خلال عملية إعداد الدفتر العقاري أين خول لكل من له مصلحة بالاعتراض على الإجراءات المباشرة فيها من طرف الهيئات المخولة قانوناً بذلك، وهذا حفاظاً على الحقوق وضمانها سواء في مواجهة السلطة العامة أو الأفراد على حد سواء.

تتعد الاعتراضات والاحتجاجات التي تظهر بصدد إعداد الدفتر العقاري منها ما سمح القانون بإيدائها أمام لجنة المسح بصدد عمليات التحقيق الميداني والنتائج المتوصل إليها (فرع أول)، كما منح لمن لم يحضر المسح أو أنه لم يتمكن من إبداء احتجاجه أن يعترض يرفع احتجاجه أمام المحافظ العقاري بصدد عمليات التقييم العقاري (فرع ثان).

## الفرع الأول

### الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح

تعتبر عملية المسح العام للأراضي أول مرحلة للتحضير وتأسيس السجل العقاري هذه العملية التي من خلالها يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات، والتحقق من الحقوق والأعباء المثقلة بها مع بيان أصحاب الحق عليها، أين أوكل المشرع للجنة المسح التي تنشأ على مستوى كل بلدية افتتحت فيها أشغال المسح بالإشراف على هذه الأعمال ميدانياً، بالإضافة إلى صلاحيتها في تلقي جميع الشكاوى والاعتراضات، التي تسجل في هذا الصدد مهما كانت

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الطريقة التي تم توصلها بالشكوى (1) لتتولى بعدها بالنظر فيها وفقا للإجراءات والأسس المحددة قانونا لذلك (2)، وبغض النظر عن طبيعة ونوع الاعتراض (3).

### أولا-رفع وقيده الاعتراض أمام لجنة المسح

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية وإعداد جميع الوثائق المثبتة لهذه العملية، يتولى مدير مكتب مسح الأراضي بإيداع هذه الوثائق ملحقة بمخطط المسح، ويسلمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح الذي يسلم بدوره لقاء هذا الإيداع شهادة يطلق عليها شهادة إيداع تثبت القيام بهذا الإجراء.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي فور تلقيه لوثائق المسح، بتحرير محضر يتم إظهاره في الأماكن المخصصة للإعلانات على مستوى البلدية المعنية والبلديات المجاورة لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم واحتجاجاتهم إذا ما تم المساس بحقوقهم. يحق للمعنيين خلال مهلة شهر المخصصة للإعلان، الإطلاع على وثائق المسح المودعة وتقديم شكاويهم حول النتائج المتوصل إليها من خلال التحقيق الميداني. يمكن رفع هذه الشكوى من كل ذي مصلحة إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري الذي يكون متواجد بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور<sup>(1)</sup>.

يتم تدوين الشكاوي المقدمة من طرف المعنيين بالسجل المعد لهذا الغرض المخصص من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع<sup>(2)</sup>، التي تشترط أن تتضمن الشروط والبيانات التالية:

1-راجع المادة 11 من مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، مرجع سابق. راجع أيضا في هذا الخصوص: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص 384.

2-راجع التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- ذكر الهوية الكاملة للمعنيين من خلال تدوين أسمائهم، ألقابهم وعناوينهم.
- تعيين العقار محل الاعتراض بشكل دقيق من حيث الرقم الذي تحمله القطعة على المخطط.
- ذكر موضوع الشكوى الذي يجب أن يكون واضحاً مع الإشارة إلى جميع الوثائق المرفقة والمدعمة للاعتراض، التي من شأنها السماح للجنة المسح بالبت فيها، غير أنه إذا ثبت لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل لجنة المسح أن الشكوى لا تحتوي على المعلومات الضرورية، له أن يقوم باستدعاء المعنيين لاستكمال البيانات الهامة ودعوتهم إلى تقديم كل الوثائق التي من شأنها تمكينهم من إثبات الحقوق التي يدّعونها<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- النظر في الاعتراضات أمام لجنة المسح

يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة، أمام لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بناء على طلب المدير الولائي لمسح الأراضي على مستوى الولاية أو بدعوة من رئيسها<sup>(2)</sup>، بحضور أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحص كل واحدة منها على حدى. تتولى لجنة المسح دراسة الاعتراضات والسعي لإنهاء الخلاف ودياً بين المعنيين بالأمر ومحاولة التوفيق بينهم، أين يقوم ممثل عن إدارة مسح الأراضي بمهمة كتابة وتسجيل كل المداولات والمناقشات والقرارات المتوصل إليها من طرف اللجنة، هذه الأخيرة التي تتخذ بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس<sup>(3)</sup>. تتضمن محاضر المداولات احتماليين:

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سبق، ص 83.

2- راجع المادة 08 من مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص 84.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- إما أن يكون محضر المداولة إيجابياً، وذلك في حالة التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، الذي من خلاله يتم التوصل إلى حل مناسب، مما يؤدي إلى تحديد حدود العقارات بصفة نهائية<sup>(1)</sup>.

- أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، تتولى لجنة المسح تحديد حدود العقارات بصفة مؤقتة، ويعطى لهؤلاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الاتفاق من أجل اتخاذ أحد الخيارين والمتمثلين، إما الاتفاق على الحدود والأجزاء المتنازع فيها وإبلاغ لجنة مسح الأراضي من أجل أن تتولى تعيين الحدود بصفة نهائية، أما في الحالة العكسية إذا لم تتوصل الأطراف إلى اتفاق تقوم خلال هذه المدة-أي الثلاثة أشهر-برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع. غير أن انقضاء ميعاد ثلاثة أشهر دون تقديم ما يثبت عرض النزاع أمام القضاء أو تسويته، يجعل من الحدود المؤقتة ذا صبغة نهائية باستثناء حالة ثبوت خطأ مادي معترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه، الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين<sup>(2)</sup>.

مما تجدر إليه الإشارة من خلال استقراء مضمون المادة 12 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، أن نطاق تدخل لجنة مسح الأراضي محدود جداً، كونه يقتصر على فحص الشكاوى المقدمة لها وإعطاء رأيها فيها مما

---

1- وهو ما يفهم من المادة 12 من مرسوم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل ومتمم، بقولها: «إن الشكاوى التي تقدم عند الانقضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المغنيين. وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة».

2- راجع المادة 14 من مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، مرجع سابق.



## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يجعل أن يكون دورها مجرد استشارة لا يتعدى ولا يرقى إلى قرارات إلزامية لحل الخلاف القائم بين الأطراف المتنازعة، وبالتالي عدم فعالية دور هذه اللجنة وهو الأمر الذي يستدعي إعادة النظر فيه، خصوصا وأن رئاسة اللجنة يتولاها قاض الذي من المفروض أن تمنح له مثل تلك الصلاحيات التي يتمتع بها عند الفصل في النزاع القضائي، أين يصدر حكمه فصلا في النزاع، الذي لا يبقى فيه لمن يريد الطعن إلا اللجوء إلى الطرق المقررة قانونا لإلغائه أو تعديله.

### ثالثا- أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

تثار أمام لجنة المسح نزاعات كثيرة تختلف بحسب السبب الذي على أساسه تم رفع الاعتراض، ولا يمكن إجمال هذه الاحتجاجات وحصرها، إلا أن ذلك لا يمنع من التطرق إلى البعض منها كتلك الناتجة بسبب تغيير الطبيعة القانونية للعقارات بسبب تغير النظام القانوني الذي أصبح يحكم البعض منها كتلك الأراضي التي يصطلح عليها "ملك عرش" حيث أصبحت وبصفة رسمية وقطعية ملك للدولة(1)، ضف إلى ذلك وفي الحالة العكسية الاعتراضات المقدمة بشأن الأملاك المؤممة التي تقرر إرجاعها لملاكها الأصليين(2)، ناهيك عن تلك المنازعات التي تنشأ حول الحدود الراجع إلى أخطاء أعوان المسح(3).

### 1-اعتراضات شاغلي أراضي العرش

تعرف أراضي العرش أنّها «عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر»(1).

1-نقلا عن: نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص19.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تم تنظيم هذا النوع من الأملاك العقارية بعد الاستقلال، أين اختلف النظام القانوني المطبق عليها كأساس استغلالها، فكانت أراضي العرش في ظل الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وتكريسا للتوجه الاشتراكي، مدمجة في صندوق الثورة الزراعية أين سمح باستغلالها في شكل تعاونيات فلاحية، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية تم إخضاع أراضي العرش لهذا المرسوم بإدراجها ضمن محيطات الاستصلاح<sup>(1)</sup>.

فضلا عن ذلك صدرت بعدها نصوص قانونية عدة كرست في مجملها خضوع هذه الأملاك وإدراجها ضمن أملاك الدولة، فبصدور القانون رقم 95-26 المعدل والمتمم بقانون التوجيه العقاري، تم تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(2)</sup> هذا التصنيف الذي يجعلها تخضع في تنظيمها لقانون الأملاك الوطنية.

لكن على الرغم من وضوح وصراحة النصوص حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش التي تنطوي ضمن أملاك الدولة، إلا أن الكثير من حائزي هذا النوع من الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع<sup>(3)</sup> بها أبا عن جد، لا يزال في اعتقادهم أن شغلهم لهذه الأراضي يكرس لهم حق

1- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص 32-34.

2- تم النص صراحة على ذلك في المادة 85 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، مرجع سابق، حيث جاء فيها: «تبقى ملكا للدولة، أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية».

3- إن حق الحيلولة والانتفاع الدائم من أراضي العرش لا ينتهي بوفاة الحائز، بل أن هذا الحق ينتقل إلى ورثته لكن شريطة أن يتم الاستفادة للورثة من الذكور الذين ينتفعون من العقار على الشيوخ، دون الإناث اللواتي لهن الحق في الرعاية من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الانتفاع. راجع: عمر حمدي باشا، أراضي العرش، م.م.د، عدد 02، الجزائر، 2002، ص 84.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

الملكية، وبالتالي قيامهم بإبرام تصرفات عرفية والتنازل عنها، ضف إليها منازعتهم للدولة حول حق الملكية.

تظهر هذه المنازعات في العديد من الحالات، كالتمسك بالتقادم المكسب، في حين أن هذه الأملاك باعتبارها تدخل ضمن الأملاك الوطنية فهي غير قابلة للتملك مهما كان أمد الحيازة وهو الأمر الذي حسمته المحكمة العليا في العديد من قراراتها<sup>(1)</sup>، زيادة على ذلك فإن شاغلي أراضي العرش الذين أقبلوا على شرائها بعقود عرفية أو أنهم يمتلكون سندات محررة من طرف الإدارة الاستعمارية في فترة الاحتلال، يتمسكون وبصدد عمليات المسح بأحقيتهم في مسح هذه العقارات لفائدتهم ويحررون احتجاجاتهم بشأن هذه العملية.

يلجأ المعارضون على عملية مسح العقارات التي تتطوي ضمن أملاك العرش ورفضهم مسحها لفائدة الدولة من جهة ومطالبتهم في المقابل بمسحها لفائدتهم ويستندون في ذلك إما إلى تقديم سندات رسمية كتلك السندات الممنوحة بصدد عمليات التحقيق العقاري الجزئي خلال الاحتلال تطبيقا للسياسة الاستعمارية في القضاء على هذا النوع من الأراضي، أو تقديم سندات عرفية تعاملوا بها عند إبرامهم تصرفات بالتنازل عن هذه الأراضي معتقدين أنهم مالكيها وبالتالي أحقيتهم بإعمال جميع السلطات عليها<sup>(2)</sup>.

كما يعتمد كذلك شاغلي أراضي العرش عند مطالبتهم فرق التحقيق بمسح العقار لفائدتهم، بالاستناد إلى نوع آخر من العقود والمتمثلة في عقود البيع الواقف على شرط مع الإيجار، فمثل

<sup>1</sup> - منها ما جاء في القرار المؤرخ في 2000/07/26 تحت رقم 198170 م.ق، عدد 01، 2002 ص ص 275-279. وكذا القرار المؤرخ في 1998/02/25 تحت رقم 150719 إ.ق.غ.ع، ج 02، المحكمة العليا، 2004، ص ص 245-248. 2-راجع في هذا الخصوص وبالتفصيل كل من:-نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص ص 132-144. -نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري... مرجع سابق، ص ص 156-158.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

هذه العقود تمّ تحريرها من قبل موثقين وقضاة شرعيين أثناء الاحتلال الفرنسي حائزين لعقود بيع واقفة على شرط مع الإيجار<sup>(1)</sup>.

إن ما يمكن قوله بصدد مثل هذه الاعتراضات المبنية على التمسك بالملكية في أراضي العرش أنها جميعا تعتبر احتجاجات غير مؤسسة ومردود عليها خصوصا وأن لجنة المسح عند دراستها مثل هذه الشكاوى والبحث في الأرشيف، وبالتحديد في مخططات مجلس الشيوخ تجد أن مثل هذه العقارات تدخل ضمن أراضي العرش التي تؤول ملكيتها للدولة دون سواها<sup>(2)</sup>.

قد لا يقتنع المعترضين بقرار لجنة المسح ليلجؤوا إلى القضاء للمطالبة بحق الملكية هذا الأخير الذي بدوره يقابل هذه الطلبات بالرفض مهما كان السند المستظهر من طرف هؤلاء تأسيسا على قاعدة عدم قابلية أملاك الدولة للتملك من الأفراد مهما كانت الوسيلة أو أمد الحيازة.

1- عمر حمدي باشا، أراضي العرش...، مرجع سابق، ص88.

ولقد كان لمجلس الدولة موقفه بصدد عقود البيع الواقفة على الشرط مع الإيجار من خلال القرار الصادر عنه بتاريخ 2001/03/28 تحت رقم 200471 (غ.م): «...لكن حيث أن العقد المستدل به كان بيع واقف لا ينقل الملكية بصفة نهائية إلا استكمال إجراءات البحث الخاصة بالتمليك حسب قانون 16 فيفري وبالتالي فإن هذا العقد قد انقضى لاستحالة تنفيذه، وبما أن العقد ينطوي على شق ثاني هو الإيجار الذي يقتضي تنازل البائع للمشتري عن حقه في الانتفاع على وجه الإيجار الغير محدد المدة وبالتالي فعقد الإيجار لا يزال قائما ومنتجا لآثاره بين طرفي النزاع». نقلا عن: عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص88.

2- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري...، مرجع سابق، ص141. راجع أيضا: المذكرة المؤرخة في 17 جويلية 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الموجهة إلى السادة المفتشين الجهويين التابعين للأملاك الدولة والحفظ العقاري يتعلق موضوعها بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

## 2- الاعتراضات بسبب تغير الطبيعة القانونية للعقارات

عمدت الدولة الجزائرية في سنوات السبعينات، إلى وضع الكثير من الأملاك العقارية تحت حمايتها، يظهر ذلك من خلال عدة نصوص قانونية منها الأمر رقم 71-33 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، أين تم التبرع بنسبة كبيرة من الأراضي من طرف الأفراد لفائدة صندوق الثورة الزراعية خصوصا الأراضي الفلاحية.

كما تم دمج الكثير من العقارات التابعة للأفراد المتواجدة في المناطق الحضرية ضمن المحفظة العقارية للبلديات إثر صدور قانون الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974.

غير أن عملية التأميم هذه، تم الاستغناء عنها وإلغاء النصوص القانونية المنظمة لها<sup>(1)</sup> وذلك إثر صدور القانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، حيث تقرر وبصفة صريحة إلغاء هذه القوانين المذكورة أعلاه وإعادة جميع الأملاك المؤممة إلى ملاكها الأصليين<sup>(2)</sup>، طبقا للإجراءات المقررة قانونا، حيث نصت المادة 76 من هذا القانون على أنه: «تدرج حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، والذين أمّمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، اعتبارا من تاريخ إصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990...» في حين تضمنت المادة 86 من نفس القانون بخصوص الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية بنصها على أنه: «تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 و3 و4 و6 من الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، ولم تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية...»

1- راجع المادتين 75 و88، ق.ت.ع، المعدل والمتمم.

2- راجع أحكام المواد من 76 مكرر إلى غاية المادة 85 مكرر 4 من ق.ت.ع. راجع أيضا وبخصوص إسترجاع الأراضي المؤممة في ظل قانون الثورة الزراعية والمنازعات الناشئة عن هذه العملية. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية...، مرجع سابق، ص ص 164-174.

**3- تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها وتخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به.**

لقد أدى الأمر وبصدد طلبات استرجاع الأراضي المؤممة، إلى بروز العديد من النزاعات أمام القضاء بين الأفراد والدولة، والتي امتدت حتى بين هؤلاء والفرق المكلفة بالمسح الذين يطالبون بأحقيتهم على هذه العقارات تأسيساً على ما جاء به قانون التوجيه العقاري إثر تعديله عام 1995. فمثل هذه الاعتراضات تتلقاها لجنة المسح التي تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة، الأفراد من جهة والدولة من جهة ثانية، أين يترتب على عدم حل النزاع ودياً، رفع الأمر إلى القضاء خلال المهلة المحدودة قانوناً للبت في النزاع.

### **3- الاعتراضات المترتبة عن أخطاء أعوان المسح**

يمكن ان يحدث وبمناسبة القيام بالقياسات لبيان مساحات الأملاك العقارية أن يقع الأعوان المكلفون بالمسح في أخطاء تتعلق بعدم تطابق مثلاً المساحة الموجودة والثابتة في سند الملكية مع الوضعية والمساحة الحقيقية للعقار عن مثل هذه الأمور يمكن أن تخلق مستقبلاً مشاكل حول الدفتر العقاري الذي سيكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الواردة في وثائق المسح يستعصي عليهم التصرف في أملاكهم.

لقد بنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 جويلية 2004<sup>(1)</sup>، ووضعت مجموعة من الإجراءات لتسوية مثل هذه الحالات أين يتعين على المعنيين التقدم بعريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة، توجه إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا، كما يمكن تقديم هذا الطلب إلى المحافظ

---

1- راجع المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

العقاري مباشرة، الذي يتعين عليه مراسلة مديرية مسح الأراضي خلال الثلاثة أيام التالية لتاريخ وصول عريضة المعني.

يجب على الجهات المعنية البت في هذه المسألة بالتحقق من جديد، والقيام بالتصحيح على أساس الوثيقة الجديدة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الاعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري

منح القانون الحق لكل من له مصلحة ويدعي انه مالك للعقار محل الترقيم لفائدة الغير أن يقوم بمنازعة هذا الأخير شخصا طبيعيا كان أو معنويا، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية حالة ما إذا كان الترقيم نهائي، يلتمس من خلاله إلغائه أمام الجهات المختصة، أو السماح له بتقديم اعتراضه واحتجاجه أمام المحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بالترقيم المؤقت، ويعتبر هذا الاعتراض إجراء أولي قبل اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة.

وضع المشرع من خلال المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الإجراءات الواجب إتباعها لرفع الاعتراض حول الترقيم العقاري المؤقت ابتداء من تقديم الشكوى وقيدها في السجل المخصص لذلك<sup>(1)</sup> ليتولى المحافظ العقاري دراسة هذه الاعتراضات<sup>(2)</sup> للفصل فيها بغض النظر عن طبيعة الاعتراض<sup>(3)</sup>.

1- وهو ما يفهم من نص المادة 21 من مرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي جاء فيها: «إن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغيرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها».

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### أولاً-رفع الاعتراض أمام المحافظة العقارية:

يكون لكل شخص متضرر من الترقيم المقيد باسم شخص معين أن يقوم بتقديم اعتراضه أمام المحافظة العقارية<sup>(1)</sup> خلال المدة المحددة قانوناً للترقيم المؤقت، سواء خلال 4 أشهر أو سنتين، ويتم رفع الاعتراض وفقاً لطريقتين، إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري للخصم سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، أو بتسجيله مباشرة أمام المحافظ العقاري في سجل مخصص لهذا الغرض<sup>(2)</sup>.

يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، يسلم لها من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، يكون مؤشراً وموقعا عليه من طرف المدير. يمسك السجل من طرف العون المكلف بهذه الوظيفة الذي يتولى تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعارض تعيين العقار موضوع المعارضة من حيث ذكر البلدية، القسم، رقم القطعة ومساحته، ضف إلى ذلك وجوب تحديد طبيعة الاعتراض وذكر نوعية الوثائق المقدمة المدعمة لإدعائه<sup>(3)</sup>.

يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لآجال المعارضة، ذلك أن إثارة هذه الأخيرة خارج الآجال القانونية، أين يصبح الترقيم المؤقت نهائياً لا يبقى عندها للمعارضين إلا التوجه إلى القضاء، وفي المقابل يتم التدوين على خانة الملاحظات في سجل المعارضة عبارة تفيد أن

---

1- على العكس ذلك، ففي التشريع اللبناني مثلاً، تقدم الاعتراضات إلى كاتب القاضي العقاري الذي يتسلمها ويدونها بإيجاز في محضر ترقيم العقار الذي يتمك مسكه من طرف القاضي العقاري المنفرد. راجع في هذا الخصوص: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 109.

2- المادة 01/15 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- حسن طوابيبة، نظام الشهر العقاري في الجزائر...، مرجع سابق، ص 49.



## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

هذا النزاع وجه إلى القضاء، يتعين تبليغ المعارض بهذا القرار<sup>(1)</sup>، أما إذا أثبتت الاعتراضات ضمن آجالها القانونية، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح والبت في النزاع.

### ثانياً- أهم الاعتراضات التي تثار أمام المحافظة العقارية

يملك المحافظ العقاري سلطة واسعة للنظر في الاعتراضات والاحتجاجات المرفوعة إليه بصدده تلقيه لوثائق المسح ومباشرة الترقيمات العقارية. وتتعدد هذه المنازعات منها ما تتعلق بالاحتجاج على الترقيم المؤقت المقيد لفائدة شخص معلوم<sup>(1)</sup> أو على الترقيل الذي تمّ قيده لمجهول<sup>(2)</sup>.

### 1- الاعتراض على الترقيم المؤقت والبت فيه

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن النزاع حول الترقيم المؤقت<sup>(2)</sup> سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يكون بالاعتراض أمام المحافظة العقارية خلال هذه المدة.

يتم تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز، أين يملك المحافظ العقاري سلطة النظر فيها ومحاولة المصالحة بين الأطراف التي يترتب عليها إما تسوية النزاع (أ) أو فشله في مساعيه (ب).

---

1- راجع التعليمية رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق.

2- مما ينبغي الإشارة إليه أنه لا يمكن الاعتراض على الترقيم النهائي أمام المحافظة العقارية باعتبار أن المنازعة في هذا النوع من الترقيم لا يتم إلا قضائياً، فالترقيم النهائي يبقى محافظاً على طابعه إلى غاية صدور حكم أو قرار يقضي بإلغائه أو تعديل الحقوق التي تضمنها، وهو ما نصت عليه المادة 16 من مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 لمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### أ- جلسة صلح ناجحة

يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف للحضور أمامه عن طريق استدعاء رسمي يحدد لهم تاريخ الجلسة التي يجمع فيها بين الطرفين لمحاولة الصلح تحت رئاسته أين يتعين على هؤلاء بالتحديد المعارض تقديم الوثائق الثبوتية التي على أساسها رفع الاعتراض للإدعاء بالملكية أو الحيازة بحسب الأحوال.

فإذا قدم المعارض وثائق رسمية دعما لاحتجاجه وبعد إطلاع المحافظ العقاري عليها وفحصها للتأكد من حجبتها، يعمد إلى تسجيل العقار مباشرة باسم مالكه ليعطيه ترقيما نهائيا خلالها يقوم بإخطار مديرية المسح بذلك<sup>(1)</sup>.

قد يحدث أن يكون لكلى الطرفين أساليب حول ملكياتهم ويتنازعون مثلا حول المساحة والحدود، ففي هذه الحالة يعمل المحافظ العقاري على محاولة إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف يتولى تحرير محضر الصلح الذي يذكر من خلاله الاتفاق المتوصل إليه، حيث يتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية، على أساسه تشهر العناصر المستخلصة منه في السجل العقاري، غير أن الترقيمات العقارية تبقى على حالها إلى غاية انتهاء المدة القانونية رغم الاتفاق الواقع بين الأطراف المتنازعة، وذلك على احتمال ظهور اعتراضات أخرى من أشخاص آخرين<sup>(2)</sup>.

يمكن الإشارة في هذا المجال أن المعارض قد يقدم للمحافظ العقاري وثائق رسمية لتدعيم اعتراضه، إلا أن هذه الأخيرة قد لا تتطابق من حيث المساحة مع العقار محل الترقيم لفائدة الغير، في هذه الحالة يقتضي التنقل الميداني إلى الأماكن بواسطة مهندس خبير عقاري

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 136.

2- راجع: المادة 2/15 من مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

مرجع سابق. راجع أيضا: حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص 49

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

معتمد، وذلك بعد الإخطار إدارة المسح. فإذا ثبت للخبير أن المساحة المذكورة على السند الرسمي أقل مما عليها في الواقع، قام المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم السابق وإعادة ترقيم القطعة محل الاعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة ببطبيعة الحال إذا تم الاتفاق بين الأطراف المتنازعة<sup>(1)</sup>.

### ب- جلسة صلح فاشلة

إذا لم يتوصل أطراف النزاع إلى اتفاق أو حل بينهم، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح ويسلم للمعنيين نسخة منه، وللمعتزض مهلة ستة أشهر من تاريخ تسلم محضر عدم الصلح ليرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

لكن قد لا يستجيب الأطراف المتنازعة أو أحدهم للاستدعاء المرسل إليه من طرف المحافظ العقاري، مما يجعل هذا الأخير وطبقا للسلطة المخولة له أن يقوم بإرسال ثلاث إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة كل أسبوع مثلاهي عقد جلسة الصلح، وإذا لم يحضر الطرفين أو أحدهما وبالخصوص المعارض ضده، يتولى المحافظ العقاري تحرير محضر بغياب الطرفين أو أحدهما يبين فيه أن محاولات الصلح باءت بالفشل، ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى والمحدد بستة أشهر<sup>(2)</sup>.

### 2- الاعتراض على عملية الترقيم لمجهول

يمكن أن يحدث وبمناسبة الأشغال والأعمال الميدانية للجنة المسح أن تعين عقار غير معروف مالكة ولم يطالب بمسحه من أي كان، فالحالة هذه وبإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعد إعلانها للجمهور ومباشرة المحافظ العقاري عملية الترقيمات يقوم

1- راجع التعلية رقم 16 الصادرة في 24 ماي 1998، المتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، مرجع سابق.  
راجع أيضا نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص 136-137.

2- ليلي زروقي، نظام الشهر...، مرجع سابق، ص 71.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

بترقيم مثل هذه العقارات المجهولة المالك لفائدة مجهول لمدة سنتين، أين تخصص هذه المدة لإبداء الاعتراضات من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد هذه العملية.

نظرا لشيوع ظاهرة الترقيم لحساب مجهول وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها العائدة أسبابها في الغالب إلى عدم دقة عمليات المسح من جهة وعدم إعلام الجمهور بأيام التنقل الميداني من جهة أخرى، فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية وبصدد كثرة الاعتراضات المسجلة في هذا الصدد أصدرت مذكرتين من خلالها تمّ بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية هذه الأوضاع، والتي تختلف حالة ما إذا كان المعارض دعم اعتراضه بسند رسمي مشهر (أ) أم دون ذلك (ب).

### أ- حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يتعين على الأشخاص الذين اكتشفوا بعد مرور فرقة المسح والترقيم من طرف المحافظ العقاري، أن عقاراتهم تم ترقيمها لمجهول، في الحقيقة يعتبرون مالكين لها بسندات رسمية لها قوة في إثبات حق الملكية، أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم، أين يتولى المحافظ العقاري دراسة الطلب والقيام بعملية التسوية لهذه الوضعية.

### ► تقديم طلب الترقيم والإجراءات التحضيرية للتسوية الإدارية:

يتعين على الأشخاص المعنيين الذين تمّ ترقيم عقاراتهم لمجهول، تقديم طلب الترقيم العقاري على ورق عادي يودع بالمحافظة العقارية على نسختين، يتم إرجاع إحداها إلى الطالب عليها خاتم المحافظة العقارية وتاريخ الإيداع تقديم الطلب والاعتراض. يجب على المعارض

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

إرفاق طلبه بنسخة من السند القانوني المثبت للملكية، وعند اللزوم إرفاقه بالفريضة في حالة وفاة المالك الحقيقي<sup>(1)</sup>.

يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب الذي يتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض مقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول، من حيث مدى توافق بين المعلومات الواردة في السند مع الوضعية الحقيقية للعقار.

لكن قد يكون سند الملكية المقدم غير مشهر في المحافظة العقارية المقدمة أمامها الطلب، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري مراسلة هذه الأخيرة من أجل الحصول على المعلومات الكافية حول هذا السند، التي يتعين تقديمها ضمن أقصر مدة ممكنة، والتي تتراوح ما بين ثمانية أيام إذا كانت السندات متواجدة على مستوى محافظة عقارية تابعة لنفس الولاية، أو خلال خمسة عشر يوماً، إذا كانت متواجدة خارج الولاية<sup>(2)</sup>.

يتعين على المحافظ العقاري وقبل الشروع في عملية التسوية لوضعية الأملاك المرقمة لفائدة مجهول، التحقق من الوضعية القانونية للعقار في حد ذاته، بالبحث عن مخطط مسح الأراضي ومعاينة توافق محتوياته مع مراجع المسح، من حيث رقم المسح والوحدة العقارية. كما يستلزم مراسلة مدير أملاك الدولة لمعرفة ما إذا كان العقار محل التقييم لمجهول والمطالب بتقييمه من طرف الشخص المحتمل ملكيته له، يدخل ضمن أملاك الدولة<sup>(3)</sup>.

► **التسوية الإدارية:** اعتماداً على الطلب المقدم من طرف المعارض وعلى الوثائق

المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات، يشرع المحافظ العقاري في عملية تقييم العقار في السجل العقاري واعداد وتسليم دفتر العقاري، وهذا في حالة عدم وجود معلومات مؤكدة

1- راجع المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

2- المرجع نفسه.

3- المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

على العقار من حيث الوثائق المقدمة من طرف طالب الترقيم، أما في الحالات التي يجب فيها تدخل مصلحة مسح الأراضي، تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها العرائض المرفقة بسند الملكية، التنقل إلى عين المكان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرقة المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني<sup>(1)</sup>.

تتولى فرقة المسح عملية التحقيق، بالبحث على حدود العقار والتأكد من مطابقة محتويات العقار المذكور في عقد الملكية مع تطلعاتي تمّ معاينتها ميدانيا، وفي حالة ما إذا لم يعاين أي تغيير للحدود تقوم لجنة المسح بإرسال كافة الوثائق المحصل عليها إلى المحافظة العقارية التي تتولى عملية الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري<sup>(2)</sup>.

### ب- حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

تضمنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب مجهول، التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة.

إن دراسة الطلبات المقدمة من طرف المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري يدعو إلى التمييز بين ثلاث حالات<sup>(3)</sup>:

1. حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا: يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاحتلال التي أضفي عليها صفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للإشهار نظرا لأن الإشهار آنذاك كان اختياريا. بالإضافة إلى العقود العرفية

1- راجع المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2 ماي 2003، مرجع سابق.

2- المرجع نفسه.

3- راجع المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المحررة قبل صدور قانون التوثيق وسريانه الموافق للفتاح جانفي 1971<sup>(1)</sup>، أين كانت مثل هذه السندات ذات حجية في الإثبات بالرغم من عدم رسميتها.

**2. حالة وجود سند عقاري غير كاف:** يتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء، إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحياة القانونية والتمسك بالتقادم المكسب وبالتالي حق الملكية و الترقيم لصالح هذا الشخص.

**3. حالة عدم وجود أي سند:** في هذه الحالة يتعين التحقيق الميداني من أن حياة الشخص المطالب بالترقيم والمتعرض على عملية الترقيم المجهول، كان يمارس حقيقة حياة على العقار<sup>(2)</sup> قبل مرور فرقة المسح، غير أنه يشترط عليه تدعيم إدعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق.

ما يميز عملية الاعتراض والمطالبة بالترقيم العقاري بعد أن كان لمجهول، وعلى عكس الاعتراضات المدعمة بسندات رسمية، أن تقديم هذا الطلب يجب أن يوجه إلى مدير الحفظ العقاري وليس إلى المحافظ العقاري الذي يتولى بدوره مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي، حيث يعمد الأول إلى البحث عما إذا كان العقار المطلوب ترقيمه لا يدخل ضمن أملاك الدولة، في حين تتولى مصلحة المسح عن طريق فرقة المسح ومن جديد عملية التنقل الميداني من أجل معاينة الحدود وإعداد بطاقة التحقيق مع جمع كافة الوثائق والمعلومات اللازمة من أجل إرساله إلى المحافظ العقاري.

1-راجع عن العقود العرفية ذات الحجية في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الفصل الأول، المبحث الثاني، المطلب الأول من هذه المذكرة.

2-راجع عن شروط الحياة القانونية المؤدية إلى التملك بالتقادم، الفصل الأول، المبحث الثاني، المطلب الثاني من هذه المذكرة. راجع أيضا المواد 808 وما يليها من ق.م.ج.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يتولى المحافظ العقاري عملية الترقيم واعداد الدفتر العقاري وتسليمه حسب الحالات والكيفيات التالية<sup>(1)</sup>:

- يقوم المحافظ العقاري وبأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز المعارض على سند له حجية في الإثبات مثلما هو مذكور أعلاه.

- أما إذا كان بحوزة المعارض سند غير كاف، فهنا ينبغي التمييز بين وضعين ونوعين من الترقيم، الذي قد يكون لمدة أربعة أشهر إذا أثبت طالب الترقيم أنه يمارس حيازة لمدة تزيد عن خمسة عشرة سنة يوم اكتشاف الترقيم والمسح المصرح به لمجهول أو ترقيم لمدة سنتين عند عدم القدرة على تحديد مدة الحيازة تبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

- أما في حالة انعدام سند يستفيد المعارض من تسوية وضعية عقاره اعتمادا على التحريات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يكون الترقيم عنده لمدة تعادل ما تبقى من أجل سنتين على أن لا تقل على أربعة أشهر.

لكن ما يمكن قوله عن عملية الاعتراض والمطالبة بترقيم العقار المقيد لمجهول أنه وإن كانت لا تثير أي إشكال عند تقديم الطلب خلال مهلة السنتين للترقيم لفائدة المعارض بعد ثبوت حقه في ذلك، إلا أنه قد يحدث فوات هذا الميعاد إجراء الترقيم النهائي لفائدة الدولة، ففي هذه الحالة يصعب منازعة الدولة حول الملكية والمطالبة بإلغاء الترقيم النهائي المقيد لفائدتها، حتى ولو كان المعارض مالك بموجب سندات رسمية ذا حجية كاملة في الإثبات، مما يؤدي إلى ضياع الحقوق، وبالتالي المساس بحق الملكية العقارية المكرس دستوريا<sup>(2)</sup>.

1- راجع المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 4 سبتمبر 2004، مرجع سابق.

2- راجع في هذا الصدد: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري.



## المطلب الثاني

### المنازعات القضائية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري

قد لا تغلق الجهات الإدارية في تسوية النزاعات المثارة بصدد التحقيق والمسح العقاري وحتى تلك المحتمل ورودها بعد تسليم سند الملكية، فهنا يكون للجهات القضائية دورها في التدخل لتسوية مثل هذه النزاعات قضائياً.

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية أو القيد الأولي للحقوق في السجل العقاري وقد تكون لاحقة عن تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

أما هذه النزاعات يؤول الفصل فيها إلى جهات قضائية مختلفة فمنها ما ينعقد الاختصاص فيها القضاء العادي (فرع أول) ومنها ما يؤول للقضاء الإداري (فرع ثان).

## الفرع الأول

### المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

خلال سريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري تثار نزاعات حول الإجراءات الأولية المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقيق الميداني في الملكية يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص (أولاً) على أن يكون للقاضي الجزائي اختصاصه بالتدخل في هذا الشأن بصدد الأخطاء التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري باعتباره أميناً على السجل العقاري والتي تصل إلى حد الجسامة، تشكل فعل منصوص ومجرماً قانوناً (ثانياً).

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

### أولاً- اختصاص القاضي العقاري

إن فشل الجهات الإدارية في محاولة التوفيق بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أمامها سواء تلك المتعلقة بعملية المسح العام (1) أو تلك الناشئة بصدد الترقيم المؤقت(2)، مما يفتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص لفض النزاع ويكون القاضي العقاري<sup>(1)</sup> صاحب الاختصاص في هذا المجال.

### 1- الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح

تنص المادة 14 من مرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: «يعطى أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وعند انقضاء هذا الأجل، فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين...».

بالرجوع إلى هذه المادة ففي حالة عدم التوصل إلى اتفاق وحل النزاع ودياً من طرف لجنة مسح الأراضي، فإن ذلك يفتح المجال لإثارة ورفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية، التي يجب مباشرتها مراعاة للشروط المنصوص عليها قانوناً، من حيث احترام قواعد الاختصاص القضائي، وأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث توافر

---

1- إنه في القانون اللبناني، زيادة على اختصاص القاضي العقاري في النزاعات الناشئة عن الاعتراض على عمليات المسح أو كما يصطلح عليه "عملية التحديد والتحرير العقاري" وتلك الناشئة عن عملية الترقيم العقاري، فإنه خول للقاضي العقاري كذلك صلاحية الفصل في القضايا ذات الطابع الجزائي والمتمثلة في المخالفات التي ترتكب أثناء عملية المسح منها حالة تهاون أعضائها لجنة المسح بما فيهم المهندسين أو أي موظف آخر مكلف بعمل من أعمال المساحة، كذلك حالة التصريح الكاذب من الأهالي الذي أدى إلى ترقيم العقار لفائدة شخص يعلمون أنه ليس مالكا، ضف إلى ذلك حالة ثبوت تزوير واستعمال وسائل مزورة من وثائق ومستندات لأجل الحصول على حق الملكية بصفة غير شرعية إلى غيرها من الحالات. راجع بالتفصيل: أمين بركات مسعود، أثر القيد في السجلات العينية...، المرجع السابق، ص ص 85-88.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

شرط الصفة والمصلحة في رافع الدعوى، مع التقيد بميعاد رفعها، الذي يكون في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف، من أجل رفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع<sup>(1)</sup>.

### 2- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

قد يحدث أن لا يقدم أي اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني، ومباشرة أعمال المسح، إلا أن هذا لا يمنع من إبداء الاحتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم العقاري، الذي يفتح القانون فيه المجال لتقديم الاعتراضات التي تختلف مدتها حسب نوع الترقيم الذي تم اعتماده من طرف المحافظ العقاري والذي يجريه وفقا للمستندات التي تقدم له. فإذا قدم للمحافظ العقاري سندات رسمية كان الترقيم عندها نهائيا، أما إذا قدمت له سندات أو وثائق لا ترقى إلى مصاف العقود الرسمية ففي هذه الحالة يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة أربعة أشهر، أو الترقيم لمدة سنتين عند انعدام أي دليل على الملكية وتمسك المالك الظاهر بالحيازة.

لكل من يرغب الاعتراض على هذا الترقيم، الحق في إبداء اعتراضه، وفي حال فشل المحافظ العقاري في مسعاه من أجل الصلح بين الأطراف المتنازعة، آل الاختصاص عندها للقاضي العقاري، على أن يتم رفع الدعوى في غضون ستة أشهر تلي تحرير محضر عدم الصلح وتبليغه للأطراف<sup>(2)</sup>.

يتم الفصل في الدعوى حسب القواعد العامة في الإجراءات، ويحق للقاضي المختص اتخاذ أي إجراء يراه مناسبا للتحقيق قبل الفصل في موضوع النزاع، لاسيما التحقيق في الحيازة الأفضل المستوفية لشروطها، وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ

<sup>1</sup> - المادة 518 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 15 من مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

2004/02/25 ملف رقم 246259<sup>(1)</sup> والذي جاء فيه: «...حيث أنه يستخلص من عناصر الملف وخاصة من قراءة حكم الدرجة الأولى أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من طرف الطاعن كانت ترمي إلى إبطال الوثيقة المحررة طبقا لمقتضيات المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 التي تم بموجبها الترقية المؤقت لفائدة المطعون ضده وأن المدعي الأصلي الطاعن حاليا دفع أن القطعة ملك له على إثر الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1909/09/06.

حيث أن قضاة الاستئناف لرفض الدعوى اكتفوا بالقول أن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المعطون ضده، في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم الترقية المؤقت للقطعة المتنازع عليها باسم الطعون ضده بناء على وثائق المسح المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة وأنه لم يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهة القضائية.

حيث أنه وما دام أن الطاعن يعارض في الترقية المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مهلة السنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأفضل وهي الأسبق في التاريخ وليس تطبيق المادة 13 من نفس المرسوم، وعليه فإن قضاة الموضوع لم يسيبوا قرارهم تسببا كافيا وعرضوه للنقض».

### ثانيا- اختصاص القاضي الجزائري بمساءلة المحافظ العقاري عن الخطأ الجسيم

حسب ما تقضي به القواعد العامة، تكون الدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها، الصادرة عنهم حال تأدية وظيفتهم أو بمناسبةها، غير أن الدولة في هذا

<sup>1</sup> - م.م.ع عدد 1، 2007، ص ص 383-387.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

المجال تتحمل جبر الضرر بتقديم تعويض ملائم للضرر، إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيماً شكلاً خطأً تقصيرياً في جانب المحافظ العقاري<sup>(1)</sup>.

تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطئه الشخصي الجسيم إذا توافرت أركان الجريمة في الفعل الذي أتاه. وما ينبغي الإشارة إليه في هذا الشأن أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على حالات قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري ولم تحدد أخطاء المحافظ العقاري مما يستدعي أعمال القواعد العامة في قانون العقوبات وما توصل إليه الفقه والاجتهاد القضاء في هذا المجال.

فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إتيان سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، والذي يبلغ حد الجسامة والخطورة، كأن يقوم باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المبيّنة والمثبتة من عملية المسح ببيانات أخرى لفائدة شخص آخر، وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محور رسمي فعل منصوص ومعاقب عليه بموجب قانون العقوبات<sup>(2)</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من قانون العقوبات تنص على أنه: «يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويراً في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك إما:

- بوضع توقيعات مزورة.
- إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات.
- انتحال شخصية الغير أو الحيلولة محلها.

1- وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 23 الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، مرجع سابق.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري...، مرجع سابق، ص 101.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

– الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو التغيير فيما بعد إتمامها أو قفلها»<sup>(1)</sup>.

كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلبي عن طريق الامتناع عن أداء التزام قانوني، مما يترتب عليه مسؤولية جزائية إذا وصل إلى حد قيام الجريمة، ومن بينها امتناعه عن تسلم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري عن طريق البطاقات العقارية دون أي سبب جدي.

فالامتناع يعد سلوكا سلبيا وبشكل مخالفة لقاعدة قانونية إلزامية يترتب على مخالفتها عقوبة جزائية حال حدوث ضرر بالغير، مثال ذلك أن يرفض المحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري لمالكه الثابتة له الملكية بعد التقييم النهائي في السجل العقاري.

إن توفر وثبوت أركان المسؤولية الجزائية من ركن مادي المتمثل في سلوك معين يأتيه المحافظ العقاري بصفة ايجابية أو بالامتناع ويكون مدركا لتصرفه هذا، وصادرا عن إرادة حرة قامت مسؤولية عن أخطائه الجسيمة وكان عرضة للمسائلة الجزائية، ناهيك عن العقوبات التأديبية التي يتعرض لها من الوزارة الوصية.

يكون التعويض عن الأضرار التي ألحقها بالغير تحت ضمان الدولة ومسئوليتها وبالتالي وجوب لجوء المضرور إلى القضاء الإداري المختص في مثل هذه الدعاوي للمطالبة بالتعويض عما تكبده من أضرار وخسائر جراء تصرف المحافظ العقاري، وهذا ما سنتناوله بالدراسة في الفرع الثاني من هذا المطلب على أن تكون للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته في هذا الخصوص وذلك وفقا للقواعد العامة المعمول بها في دعوى الرجوع.

---

1- أمر رقم 66-165 مؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، عدد 49 الصادرة في 11 جوان 1966 معدل ومتمم، حيث تنص المادة 216 منه كذلك: «يعاقب بالسجن من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل شخص ارتكب تزويرا في محررات رسمية أو عمومية».

## الفرع الثاني

### الدعاوى التي يختص بها القاضي الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدول أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرف فيها».

فقطرا للمعيار العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري بموجب هذه المادة فإنه إذا كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة، يؤول الاختصاص بالنظر والفصل فيها للقاضي الإداري سواء تعلق الأمر بالمنازعات الناشئة عن الترقيعات العقارية بنوعيتها المؤقتة والنهائية (أولا) أو بدعاوى التعويض أو كما يصطلح عليه "دعاوى القضاء الكامل" للتعويض عن الأضرار الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي (ثانيا).

### أولا- دعاوى إلغاء الترقيم العقاري

يختص القضاء الإداري بالنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، سواء تلك الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت للعقار لفائدة الدولة، وبالتالي اعتراض الخواص عليه والمطالبة بإلغائه (أ) كما ينعقد له الاختصاص كذلك بصدد الطلبات المقدمة لإلغاء الترقيم النهائي ككل (ب).

### 1- دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام

سبق القول أن المحافظ العقاري عندما يتلقى وثائق المسح يقوم بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري للعقار الممسوح بعد تفحص الوثائق المرفقة بالمحضر الذي أعدته لجنة مسح الأراضي ولكل من يريد الطعن في هذا الترقيم إلا إبداء احتجاجه واعتراضه على هذه العملية، التي يكون فيها المعترض إما شخص من أشخاص القانون أو أحد أشخاص القانون العام.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

إذا كان الاعتراض بين الأفراد وترتب عن محاولة الصلح فشل المحافظ العقاري في مسعاه للتوفيق بين أطراف النزاع قام بتوجيه هؤلاء إلى القضاء من أجل عرض النزاع على القاضي العقاري المختص في مثل هذه النزاعات.

أما إذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة أو من طرف أحد الأشخاص الإدارية العامة المحددة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما فيها البلدية والولاية بالاحتجاج أن العقار محل الترقيم لفائدة الخواص يدخل ضمن أملاك الدومين العام للدولة فإن عدم التوصل إلى عقد صلح وتسوية النزاع وديا بين الأطراف المتنازعة يمكن لمن له مصلحة في ذلك رفع الأمر إلى القضاء المختص من أجل النظر في النزاع وإلغاء الترقيم المؤقت الذي يؤول الاختصاص بالفصل فيه إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع<sup>(1)</sup>، إعمالا بالمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ضف إلى ذلك، فما دام القاضي العقاري بحسب ما جاء في المادة 516<sup>(2)</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يختص بالنظر والفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائمة بين الخواص، فبمفهوم المخالفة أمام عدم وجود أي نص صريح يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الاعتراض على الترقيم المؤقت القائمة بين الخواص والدولة فإن الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري.

1- على عكس قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 66-154 الملغى إثر صدور قانون الإجراءات المدنية، أين كان يؤول الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة بالتقليم العقاري المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة وصفة أطراف النزاع شخص عام أو خاص.

2- حيث تنص: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقليم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص».



## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

كما يمكن للخوادم كذلك مباشرة دعوى إلغاء الترقيم المؤقت الذي تم قيده لفائدة الدولة، بمناسبة عملية المسح وإشهار الوثائق لدى المحافظة العقارية والترقيم العقاري أين يتم في حالة عدم وجود شخص يطالب بحق الملكية على العقار محل المسح بترقيمه باسم الدولة بمهلة سنتين<sup>(1)</sup>، على أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي يمكنه وقبل انقضاء هذه المهلة إبداء اعتراضه على هذه العملية، أين يترتب على فشل المحافظ العقاري في تسوية النزاع، أحقية المالك الذي له دليل أو سند يدعم به ادعاءاته من رفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية باعتبارها ممثلة الدولة على المستوى المحلي للمطالبة بإلغاء الترقيم الذي تم لصالح الدولة.

أما عن ميعاد رفع الدعوى، فقد نظمته المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل للمرسوم رقم 63-76 في المادة 15 الفقرة 4 المحددة بـ06 أشهر يبدأ حسابها من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح بين الأطراف، ويسري هذا الميعاد على جميع الترقيمات المؤقتة بما فيها الترقيمات التي كانت لمدة 04 أشهر بالنسبة للأشخاص الحائزين على شهادة حيازة، أو لمدة سنتين باسم الشخص غير حائز للسند، أو كان الترقيم.

وعلى العموم يؤول الاختصاص للقضاء الإداري متى كانت الدولة أو أحد أشخاصها العامة طرفاً في النزاع حول الترقيم العقاري المؤقت بصفته مدعية ومدعى عليها بحسب الأحوال<sup>(2)</sup>. إن كل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليه التقرير برفض الدعوى شكلاً وبطلان الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام.

1- راجع التعلية رقم 16، المؤرخة في 17/07/1999، مرجع سابق.

2- فتختص المحاكم الإدارية مثلاً بالفصل في المنازعات التي تنور حول أراضي العرش بصدد اعتراضات الدولة على طلبات المقدمة من الخوادم حول مثل هذا النوع من العقارات.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

بالفعل هو ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2007/03/14 فصلا في الملف رقم 392317 وأهم ما جاء في حيثياته: «.... حيث تنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على أن تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه

حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي والمحافظّة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع ومع هذا تمسك قضاة لموضوع باختصاصهم النوعي مع أن اختصاص النوعي من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص المذكور أعلاه وبذلك عرضوا قرارهم للنقض وبما أنه لم يبق ما يستلزم الفصل فيه من جديد بعد الفصل في هذا الجانب القانوني مما يتعين النقض بدون إحالة وفقا للمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف وتحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية»<sup>(1)</sup>.

### 2- دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه، يتمثل في الدفتر العقاري، ومن يريد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريره لفائدة الغير إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

<sup>1</sup> م.م.ع، عدد1، 2007، ص441، (تجدد الإشارة إلى أن المرسوم رقم 76-63 سكت في المادة15 منه على ميعاد رفع الدعوى بشأن الترقيم المؤقت إلى غاية سنة 1993 بموجب صدور النص المعدل له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 93-93). (123)

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الإداري الفرنسي، إنما أصبحت اليوم دعوى قضائية ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية<sup>(1)</sup>؛ فدعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون<sup>(2)</sup>.

فباعتبار الدفتر العقاري قرار إداري يتوافر على جميع شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتوائه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد لموظف عام مختص قانوناً بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، المعين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية<sup>(3)</sup>، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقاً لشروط محددة قانوناً لقبول الدعوى، وبالتالي ترتيب أثارها في مواجهة المدعى عليه والغير بصفة عامة.

### أ- شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

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

► **الشروط الشكلية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري:** يستوجب القانون لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري من حيث الشكل، بالإضافة إلى الشروط العامة المشترطة في جميع الدعوى توافر شروط خاصة يؤدي الإخلال بإحداها إلى التصريح بعدم قبول الدعوى شكلاً.

1-د/فريدة محمدي زواوي، التقادم المكسب والسجل العيني...، مرجع سابق، ص125.

2- المرجع نفسه، ص122.

3-راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري...، مرجع سابق

• **الشروط العامة:** تشترك الدعوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري مع بقية الدعاوى الأخرى من حيث الشروط الواجب توافرها لرفع الدعوى أمام القضاء المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي جاء فيها: «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون».

على ضوء المادة 13 أعلاه، فإن الشروط العامة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري تقتضي توافر المصلحة والصفة والأهمية في رافعها، فيجب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، والمتمثل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية العقارية، أما المدعى عليه فإذا كانت الدولة طرفاً في النزاع يجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل حسب صلاحيته، ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية<sup>(1)</sup>.

يؤهل لتمثيل الدولة في النزاعات العقاري التي تثور بينها والخواص وبالأخص بصدد عمليات إلغاء الدفتر العقاري وطبقاً لما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1990<sup>(2)</sup> من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، التي تكون فيها عريضة ومذكرات الدفاع موقعة من طرف وزير المالية باسم الدولة. أما الدعاوى التي ترفع من الأفراد وطبقاً

1- المادة 828 ق.إ.م.إ.

2- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر، عدد 20، الصادرة في 1999/03/26 (فبالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا ومحكمة التنازع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري. أما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم والمجالس فيؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري).

غير أنه وفي ظل المرسوم 63-76 بالتحديد المادة 111 منه وقبل صدور القرار المذكور أعلاه، فإن تمثيل الدولة على المستوى المحلي يكون من طرف الوالي، يساعده في ذلك رئيس المصلحة الولائية بالولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

للمادة 826 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب تحريره وتوقيعها من طرف محامي. ويترتب على عدم مراعاة هذه الشروط التصريح بعد قبول الدعوى شكلاً<sup>(1)</sup> وبطلان الإجراءات<sup>(2)</sup>.

تكون المحافظة العقاري في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري، إما ضمن مركز المدعى عليها أو مدخلة في الخصام حسب الأحوال وأسباب المطالبة بالإلغاء ضد القرار الإداري الصادر عنها.

• **الشروط الخاصة:** أفرد المشرع الجزائري بعض الشروط الخاصة الواجب توافرها ومراعاتها عند رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري منها ما تعلق بالاختصاص النوعي والإقليمي، منها ما تعلق بالميعاد، صف إلى ذلك مراعاة شهر العريضة الافتتاحية للدعوى وتقدم ما يثبت ذلك.

- **الاختصاص القضائي لإلغاء الدفتر العقاري:** يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات

القضائية باعتباره سند مثبت للملكية العقارية الخاصة، منها ما تعلق بالطعن فيها كونه قرار إداري، كما قد يكون هذا السند تم استظهاره وإرفاقه بالدعوى القضائية التي ترمي إلى حماية الحقوق المكرسة بموجبه أصلية كانت أو عينية، ففي هذه الحالة ينبغي التمييز بين اختصاص القضاء الإداري واختصاص القضاء العادي.

---

1- وهو ما نصت عليه صراحة المادة 67 ق.إ.م.إ التي جاء فيها: «الدفع بعدم القبول هو الدفع الذي يرمي إلى التصريح بعدم قبول طلب الخصم لانعدام الحق في التقاضي كإعدام الصفة وانعدام المصلحة...». مما ينبغي الإشارة إليه أن الدفع بعدم قبول الدعوى لتخلف الصفة والمصلحة يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى حتى بعد تقديم الدفوع في الموضوع وهو ما نصت عليه المادة 68 ق.إ.م.إ، مما يعني إمكانية تقديمها حتى أمام جهة الاستئناف عندها لا يمكن الدفع باستبعادها على أنها دفوع جديدة، وهذا هو الجديد الذي أتى به قانون الإجراءات المدنية والإدارية مقارنةً بسابقه.

2- حددت المادة 64 ق.إ.م.إ حالات بطلان الإجراءات والمتمثلة في ثبوت انعدام أهلية الخصوم وانعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، فمثل هذه الدفوع تعتبر من النظام العام يجوز للقضاة إثارتها من تلقاء أنفسهم سواء في جانب المدعي أو المدعى عليه.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

يختص القاضي العقاري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الثابتة بموجب الدفتر العقاري مثلها دعوى الرجوع عن الهبة، دعوى الطرد من الملكية على غيرها من الدعاوى، تأسيساً على أحكام المادة 40 فقرة 1 قانون إجراءات المدنية والإدارية. أما بالنسبة للدعاوى التي تتضمن طلب إلغاء الدفتر العقاري وباعتبار هذا الأخير قرار إداري، فإن الاختصاص هنا يؤول إلى القاضي الإداري<sup>(1)</sup>.

تبعاً للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع من خلال المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي تضمنته فيما سبق المادة 07 من الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

لا يثور إشكال بالنسبة للجهات القضائية التي تم فيها تنصيب المحاكم الإدارية حيث تختص هذه الأخيرة، حيث تختص هذه الأخيرة بالفصل في جميع المنازعات التي يكون موضوع الطلب القضائي فيها إما إلغاء قرار إداري أو تفسير وفحص لدى مشروعيته يكون صادر عن الولاية والمصالح غير الممركزة على مستوى الولاية<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للجهات القضائية لم تنصب فيها المحاكم الإدارية وأمام عدم وجود أي نص صريح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يبين الاختصاص الإقليمي بين الغرف الجهوية والغرف المحلية، فإنه يفهم ضمناً أن الغرف المحلية تبقى صاحبة الاختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري.

لكن عدم حسم هذه المسألة قد يؤدي إلى تنازع بين الجهات القضائية، حول مسألة الاختصاص، خصوصاً بعد إصدار المديرية العامة للأموال الوطنية للمذكرة المؤرخة في 02

1- راجع قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2000/06/28، صادر عن الغرفة العقارية، القسم الثاني تحت رقم 197220، إ.ق.غ.ع، ج1، 2004، ص ص 171-175.

2- المادة 801 ق.إ.م.إ.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

ديسمبر 2007<sup>(1)</sup>، التي جاء فيها: «عن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية».

مما ينبغي الإشارة إليه أن جهات القضاء العادي أحيانا تذهب إلى الإقرار باختصاصها بالفصل في المنازعات المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري ككل، وهو ما نستشفه من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23 فيفري 2005 تحت رقم 282811<sup>(2)</sup> حيث جاء فيه: «... لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات الممسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا»، فلقد اعتبر قضاة المحكمة العليا أن الاعتراض عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي يكون برفع دعوى تأسيسا على نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 أين صرحت بقبول الطعن ورفضه موضوعا لعدم التأسيس مما يفهم ضمنيا تمسك المحكمة العليا باختصاص القضاء العادي بالفصل في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري.

- **شرط الميعاد:** نصت المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على أنه: «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء

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

باستقراء هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري قد خول الحق للأشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، دون تحديد منه لميعاد رفع الدعوى مما يؤدي إعمال القواعد العامة بشأنها فيما يتعلق بتقادم الحقوق والتي

1-مذكرة المؤرخة في 2007/12/02 تحت رقم 9108، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2-أنظر: م.م.ع، عدد1، الجزائر، 2005، صص333-338.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

تكون خلال مدة 15 سنة كاملة كأجل مسقط<sup>(1)</sup>، وهذا الميعاد المفتوح من شأنه التقليل من فعالية وقوة الدفتر العقاري الذي تم إعداده بعد تحقيق معمق هذا من جهة، ومن جهة ثانية، فإن المالك الظاهر يبقى طوال هذه المدة مهدداً في حقه، والذي من دون شك يؤدي إلى خلق وضعية عدم الاستقرار في نظام الملكية، وزيادة حدة المنازعات القائمة في هذا الخصوص.

**- شرط شهر عريضة الدعوى:** إذا أنصبت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية يتمثل في الدفتر العقاري فيعتبر شهر عريضة الدعوى إجراء إلزامي يترتب على تخفله عدم قبول الدعوى شكلاً طبقاً لأحكام المادتين 17 و519 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مثلما سبق تفصيله في الفصل الأول من هذه المذكرة.

• **الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري:** بعد توافر الشروط والإجراءات التي استلزمها القانون لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري يتعين على المدعي تأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابته عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار.

تتم عادة المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عمليات المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم العقاري لصالحه. فيتعين على كل من له مصلحة وصفه في طلب الإلغاء، تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التدليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير، أو الدولة بعد ترقيمها لحساب مجهول، ضف إلى ذلك الحالات الأخرى التي يثبت فيها أن تسلم الدفتر العقاري كان مبنيًا على وثائق مزورة مثلاً أو عن غش... الخ.

1- على العكس من ذلك فإن التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام السجل العيني حددت فيها رفع الدعوى بعد انتهاء أعمال المسح والترقيمات العقارية وتثبيت محاضر التحقيق بسنتين يبدأ سريان ميعادها من يوم استكمال هذه الإجراءات وتثبيت محضر التحديد والتحرير حسب ما نص عليه التشريع اللبناني أو من اليوم الذي يصبح فيه قرار القاضي العقاري نهائياً وفي حالة استئنافه من يوم صدور قرار عن المحكمة الاستئنافية، بفوات هذه المدة لا يمكن المنازعة في سند الملكية كان مبنيًا على غش وخداع وتدليس. راجع في هذا الخصوص: د/أسعد دياب، طارق زياده، **أبحاث في التحديد والتحرير...**، مرجع سابق، ص388، أمين بركات سعود، **التشريع العقاري السوري علماً وعملاً**، ج01، د.د.ن، دمشق، 1994، صص100-107.



## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

لا يخرج التحقيق في الدعوى المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري عن القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المطبقة عند الفصل في الدعاوى الأخرى، فيجوز للمحكمة الإدارية أو الغرفة المحلية حسب الأحوال الأمر باتخاذ إجراءات تحضيرية قبل الفصل في الموضوع<sup>(1)</sup>، التي وعلى إثر إرجاع الدعوى بعد الإجراء المأمور به وبناء على ما قدم لها من إدعاءات ومستندات مدعمة لذلك أن تفصل في الدعوى، إما بقبول إدعاءات المدعي، ومنه القضاء بإلغاء الدفتر العقاري، أو التصريح برفضها لعدم التأسيس القانوني.

### ب- آثار إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على رفع الدعوى المتضمنة إلغاء الدفتر العقاري إيقاف وتجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع ومحل دعوى الإلغاء، وفي حالة صدور حكم أو قرار يقضي صراحة بإلغائه أصبح معدوما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن<sup>(2)</sup>، في مواجهة الأطراف والإدارة على حد سواء.

فيحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة أطراف النزاع وينتج عن صيرورته نهائيا زوال الأثر المطلق لحجية هذا السند، ويتم عندها إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الإلغاء وبالتالي عدم إمكانية الاحتجاج به<sup>(3)</sup>.

1- المادة 75 ق.إ.م.إ.

2- د/سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية-دعاوى التسوية)، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص349.

3- لكن قد يكون المالك الظاهر للعقار الممنوح له بصدد أعمال المسح الدفتر العقاري محل الإلغاء، قد تصرف فيه بالبيع أو أي تصرف آخر ناقل للملكية، ففي هذه الحالة تستحيل المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري ووضعه تحت سلطة مالكة الحقيقي ومنحه دفتر عقاري جديد بعد إتلاف الدفتر الملغى، خصوصا إذا ما انتقلت الملكية إلى شخص آخر بصفة قانونية، فلا يمكن مباشرة دعوى إلغاء ضد هذا الأخير لكونه تحصل على العقار بصفة شرعية مراعيًا في ذلك قواعد الشهر العقاري، فما على المالك الحقيقي الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض الذي يشمل القيمة الحقيقية للعقار والأضرار اللاحقة به جراء إهدار حقه.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

أما عن آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة، فإن هذه الأخيرة ملزمة بالتنفيذ غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء هذا السند من طرف المحافظة العقارية لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا الحكم أو القرار، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية<sup>(1)</sup>.

تعتبر حالة شهر القرار الملغى للدفتر العقاري من بين الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 يتعين على المحافظ العقاري بعد مراقبته للقرار محل الشهر حول مدى توافره على جميع الشروط المتعلقة بالتعيين الدقيق للعقار القيام بالإيداع القانوني، عندها يكون ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى<sup>(2)</sup>، واتخاذ قرار آخر من خلاله يمنح دفتر عقاري جديد لمن تقرر له حق الملكية قضائياً، ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتر العقاري الملغى.

### ثانياً- دعوى التعويض ضد الدولة على الخطأ المرفقي

تعتبر مهنة المحافظ العقاري وظيفة حافلة بالأخطار والمشاكل نظراً لتشعب مهامه حيث تجعل منه مشهراً للعقود مسيئاً إدارياً للمصلحة ومسؤولاً عن الأملاك الخاصة الوطنية، مما يجعله عرضة للأخطاء، قد يترتب عنها مسائلته- عن تلك الأخطاء الصادرة حال أداء الوظيفة أو بمناسبةها- بعد الطعن في عدم صحة قراراته والمطالبة بإلغائها تأسيساً على أحكام المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تنص: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً».

1- راجع المواد: 41، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، مرجع سابق، راجع في ذلك: جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص 179 وما بعدها.

2- راجع المادتين 46، 47 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

إذا ترتب عن القرار الصادر من المحافظ العقاري إلحاق ضرر بالغير جاز لهذا الأخير رفع دعوى من أجل المطالبة بالتعويض، وللمضرور الحق في الخيار بين رفع دعواه إما ضد مرتكب الخطأ والمتسبب في الضرر على أساس الخطأ الشخصي ركونا مباشرتها ضد الدولة على أساسا الخطأ المرفقي<sup>(1)</sup>.

فالإضافة إلى الدعوى التي رفعها المضرور ضد من مسح وقيّد العقار وسجله باسمه يمكن مطالبة الدولة بالتعويض حسب قواعد المسؤولية عن الخطأ المرفقي<sup>(2)</sup>، أو كما يصطلح عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية "دعوى القضاء الكامل" وفقا للأسس المنصوص عليها ومراعاة للمواعيد القانونية.

### 1- أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري:

تنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74: «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار ولا سقطت الدعوى. وتتقادم بمرور 15 عام ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

يفهم من هذه المادة أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر الذي من شأنه إلحاق أضرار بالغير، يترتب عليه مسؤوليته الشخصية، إلا أن الدولة تحل محله

1- د/إداور عيد، الأنظمة العقارية...، مرجع سابق، ص180.

2- إن الخيار في رفع دعوى التعويض على أساس الخطأ المرفقي لم يتم تكريسه إلا في عام 1949 وذلك من طرف مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر عنه بتاريخ 1949/11/18 عند النظر والفصل في قضية الأنسة (MIMEUR) التي تتلخص وقائعها أن هذه الأخيرة طلبت تعويضا من الدولة إلى الحادث الذي تسبب فيه سائقوا سيارات إدارية أين ثبت ارتكاب كل واحد منهم لخطأ شخصي، فأقر مجلس الدولة بمسؤولية الإدارة عن الأخطاء الشخصية لتمسبب الضرر المتمثلين في السائقين، بالرغم من دفع وزير الجيوش بأن الحادث قد وقع خارج الخدمة ولأغراض شخصية، فالدولة لا تكون مسؤولة فقط عن الأخطاء المرفقية بل يتعداه لتكون مسؤوليتها بالتعويض حتى عن الأخطاء الشخصية لأعاونها ما دام أن هذه الأخطاء لها علاقة مع المرفق. راجع: لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، ج01، (المسؤولية على أساس الخطأ)، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، صص 144-150.

## الفصل الثاني: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

في دفع التعويض.

ولا تتحقق مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري وفقا لنظام المسؤولية عن الخطأ المرفقي<sup>(1)</sup> إلا إذا تحققت مسؤولية المحافظ العقاري وفقا للقواعد العامة ولقواعد مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه<sup>(2)</sup>، التي تكون فيها مسؤولية التابع هي الأصل وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع.

تقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية قائمة، فتعتبر مسؤولية الدولة هنا قائمة على أساس خطأ الغير وهو الموظف التابع لها، الذي ارتكب الخطأ حال تأدية وظيفته أو بمناسبةها دون أن يكون متعمدا في ذلك الخطأ ولم يصل إلى حد الجسامة<sup>(3)</sup>، فإن الخطأ هنا يكون خطأ مصلحيا ادريا تتحمله الدولة.

فمسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري يجعل من ذمتها مثقلة بدين تكون ملزمة بسداده في شكل تعويض يمنح للمضرور بسبب خطأ المحافظ العقاري مهما كانت درجته بسيطا أو جسيما<sup>(4)</sup>.

### 2- ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

يكون ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة ضمن أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار أو

1-يقول الأستاذ لافريير عن الخطأ المرفقي بأنه: *إذا كان الفعل الضار غير شخصي، وإذا كشف عن مسير على الأقل معرضا للخطر وليس عن الإنسان بكل ضعفه وميوله وعدم حذره، فإن العمل يبقى إداريا ولا يمكن إحالته على المحاكم العادية*» نقلا عن : لحسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية...، ج01، مرجع سابق، ص134.

2-راجع المادة 136 ق.م.ج.

3-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري...، مرجع سابق، ص ص146-147. راجع أيضا: نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل...، مرجع سابق، ص112.

راجع كذلك القانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005 متضمن تعديل القانون المدني، ج.ر عدد 44 الصادرة في 27 جوان 2005.

4-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص215.

## الفصل الثاني: دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

خلال مدة خمسة عشرة سنة من ارتكاب الخطأ. يترتب على رفع الدعوى إما صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة تقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا(1).

تحل الدولة محل الموظف العام في كل الحالات في دفع التعويض وفقا لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه دون استثناء، حتى في حالة الخطأ الجسيم على عكس ما هو معمول به في القواعد العامة أين يتحمل التابع مسؤوليته كاملة عن خطئه الجسيم، فإذا حدث رهأرُفعت دعوى التعويض ضد المتبوع في هذه الحالة الأخيرة، فله أن يدفع بعدم مسؤوليته عن ذلك الخطأ باعتباره خطأ تقصيريا يتحملة التابع شخصيا.

تتحمل الدولة المسؤولية كاملة بالنسبة للأخطاء<sup>(2)</sup> التي يرتكبها المحافظ العقاري إلا أنه يحق لها الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ثبوت خطئه الجسيم دون الحالات الأخرى وهو ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74-75.

يتم رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا بصفته ممثل عن وزير المالية على المستوى الولائي<sup>(3)</sup> لاستيفاء المبلغ الذي دفعته للمضرور عن الخطأ الجسيم الذي صدر منه<sup>(4)</sup>.

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص215.

2- لم يحدد المشرع الجزائري الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري والموجبة للتعويض، على عكس التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني حيث أوردت هذه الأخيرة حالات خاصة منها ما نص عليه التشريع السوري ومن بينها: حالة الإهمال لتسجيل قيد أو قيد احتياطي أو ترقيين موجود بالسجل العقاري، حالة عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقيم في السجل العقاري،... راجع: مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية...، مرجع سابق، ص148.

كما أن التقنين المدني الفرنسي نص على أن محافظ الرهون يكون مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية، إغفال إعطاء المعلومات بالسجلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات المسلمة، راجع في ذلك: -Benakzoun Chabane ; **Le droit des réserves foncières**, office des publications universitaires, Alger, 1990, p45.

3- المادة 10 من المرسوم رقم 91-65تكون الصلاحية في رفع الدعوى.

4- د/علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء...، مرجع سابق، ص127.

## خاتمة

يتبين من خلال النصوص القانونية الصادرة والمنظمة للملكية العقارية في بلادنا، اتجاه الإرادة التشريعية إلى تنظيم هذا المجال الحيوي ومحاولة تسوية الوضعية المعقدة المخلفة عن السياسة الاستعمارية، بالتالي السعي للتطهير الشامل للملكية العقارية.

فبعد أن تقرر كمرحلة انتقالية استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية فيما لا يخالف السيادة الوطنية صدرت عدة نصوص قانونية كانت تهدف في بدايتها إلى حماية الملكية العامة الوطنية سيما الأملاك الشاغرة، بمنع تملكها وحيازتها من الأفراد، ضف إلى ذلك معاينة وضع بعض القيود على المعاملات العقارية مما فتح المجال إلى نشوء فوضى عارمة في العقار وثبوت نسبة معتبرة من الأوعية العقارية تقتقر إلى سندات مثبتة للحق عليها.

لقد أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع الجزائري من أجل وضع حد لهذه المشكلة من خلال اشتراط مبدأ الشكلية الرسمية في جميع المعاملات العقارية إثر صدور الأمر رقم 70-91، وهو المبدأ الذي تم تكريسه بموجب نصوص خاصة التي تهدف في مجملها إلى توثيق جميع المعاملات العقارية دون استثناء، وبالنتيجة الاعتماد بالسند الرسمي كآلية وحيدة لإثبات حق الملكية العقارية دون سواه.

غير أن تطبيق قاعدة الرسمية لم يكن بالأمر الهين خصوصا أمام شيوع ظاهرة التعاقد العرفي مما جعل المشرع يتدخل بالنصيين القانونيين المتمثلين في المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، حيث تقرر من خلالهما إضفاء الحجية على السندات العرفية والتصرفات المفرغة في الشكل العرفي المحررة قبل سريان قانون التوثيق الموافق للفتاح جانفي 1971 وذلك بعد تصحيحها قضائيا أو بإفراغ محتواها في شكل عقد توثيقي يصطلح عليه عقد إيداع.

موازة مع ذلك وكمرحلة انتقالية لتطبيق نظام الشهر الشخصي في انتظار استكمال عملية المسح العقاري وأمام معاينة انعدام سندات الملكية لعدد معتبر من الأملاك العقارية المنطوية تحت نظام الملكية الخاصة، تبنت الإرادة التشريعية وبمناسبة صدور القانون المدني بموجب الأمر رقم 58-75 الموافق لـ 30 سبتمبر 1975، إجراء التقادم المكسب للتمسك بالملكية على أساسه، وتمكين الأفراد للتدليل على ملكيتهم بإثبات حيازتهم المستوفية لجميع شروطها المؤدية للتمسك بالتقادم، سواء بمباشرة هذا الإجراء والتمسك به أمام القضاء بصدد المنازعات التي تثور فيما بين الأفراد حول الملكية، أو باللجوء إلى الطريق الإداري والمطالبة بالملكية وتحرير سند مكرس للتقادم، هذا الأخير الذي تم عبر إجراءين عرفتهما المنظومة التشريعية الجزائرية المتمثلين في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة، هذا الإجراء الذي تقرر إلغاءه إثر صدور القانون رقم 07-02 المؤرخ في 26 فيفري 2007، ليصبح من حق الأفراد غير الحائزين لسندات الملكية على العقارات التي يدعون الحق عليها، تقديم طلب للتحقيق العقاري الإداري وبالتالي تثبيت حق الملكية وفقا لأحكام الحيازة و التقادم المكسب، لتتكامل هذه العملية بتسليم سند يكون المرجع في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة.

غير أن الملاحظ عبر مختلف الآليات المعتمدة من طرف المشرع في ظل تطبيق نظام الشهر الشخصي وضمن مرحلته الانتقالية، أن الحجية القانونية للسندات الممنوحة في ظل هذا النظام لا ترقى أن تكون لها قوة قاطعة للتدليل على حق الملكية، وبالتالي عدم فعاليتها خصوصا أمام تناقض النصوص الصادرة في هذا الشأن وعدم صراحتها، ضف إلى ذلك معاينة تباين موقف القضاء وتعارضه مع التشريع في العديد من المواقف.

فالمعروف عن السندات الرسمية تمتعها بالقوة الثبوتية المطلقة لإثبات الحق الذي تتضمنه والذي لا يمكن دحض حجيته أو نقض ما جاء فيه إلا عن طريق الطعن بالتزوير أو الإتيان بدليل عكسي على ما تضمنه، الذي يشترط أن يكون له نفس قوة هذا السند أو أقوى

منه، لكن الثابت من الناحية العملية وبالتحديد عن موقف القضاء من هذه المسألة هو اعتبار هذه السندات مجرد قرائن على الملكية لا ترقى لتكون لها قوة ثبوتية قاطعة في إثبات حق الملكية خصوصا وأن عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي لا يحصن العقد بل تجعله عرضة للطعن بإلغائه أو إبطاله وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في العديد من المواقف.

كما ثبت عن أعمال السندات العرفية للتدليل على حق الملكية، وبالإضافة إلى تعارض موقف القضاء بشأنها، ثبوت عدم فعالية مثل هذه السندات لإثبات حق الملكية خصوصا أن الكثير منها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار نتيجة لعدم دقتها، مما ثبت عنه فشل مسعى المشرع الهادف إلى تطهير الملكية العقارية على هذا الأساس.

فضلا عن ذلك، فإن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وفقا لأحكام التقادم المكسب قد ثبت عدم فعاليته كذلك خصوصا وأن الأفراد هم من يتكبدون جميع المصاريف التي لا طالما تكون مكلفة ومرهقة للمتقاضين أمام طول وتعدد الإجراءات وغموض النصوص الصادرة في هذا الشأن، وبالتحديد حول مجال أعمال التقادم بين ما إذا كان العقار له سند رسمي أم لا، هذه المسألة التي بقيت محل الاجتهادات والتأويلات مما نتج عنه نشوء فوضى شكلت عائقا على تطهير الملكية العقارية.

لم يقف التناقض في النصوص عند هذا الحد، بل أن المشرع وعلى الرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني المؤسس على السجل العقاري الذي يتكامل بعد استكمال المسح بتسليم دفتر عقاري يكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر العيني، إلا أن الثابت ومن خلال النصوص الصادرة في هذا المجال تعارضها مع مبادئ هذا الأخير خصوصا مع مبدأ القوة الثبوتية القاطعة للشهر، ذلك أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة في السجل العقاري عن طريق القضاء دون تحديد من المشرع لأجل مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق على عكس ما جاء في المادة 15 من المرسوم رقم 63-76



بخصوص المنازعة حول عمليات التقييم المؤقت المحددة أجالها المسقط بـ06 أشهر، مما أدى إلى إعمال القواعد العامة في تقادم الحقوق المحددة بـ15 سنة كاملة، الأمر الذي من شأنه أن يجعل المستفيد من التقييم النهائي مهدد طيلة هذه المدة بضياح حقه، مما ينجم عنه دون أدنى شك ضعف الائتمان العقاري والتقليل من مصداقية وثائق المسح التي تم إعدادها بعد إجراءات طويلة سخرت لأجلها طاقات بشرية وإمكانات مادية هائلة.

ضف إلى ذلك، فإنّ النظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية في الجزائر يعاب عليه عدم نصه صراحة على مبدأ حضر التقادم الذي يعد من أهم المبادئ التي يبني عليها نظام الشهر العيني، خصوصا أن المادة 827 من القانون المدني جاءت أحكامها عامة، حيث لم تميز بين حالات إعمال التقادم فيما إذا كان العقار ممسوحا أم لا، مما جعل هذا الغموض يكون محل تفسيرات عديدة من طرف القضاء، أين ترتب عنه أن يكون دفتر العقاري الذي ينتظر منه ان يعد السند الوحيد للتدليل على الملكية لا يعدو أن يكون سوى سند ذا دلالة نسبية على حق الملكية، يمكن نقض الحقوق الواردة فيها لإغائه بكافة الطرق المقررة قانونا لاسيما التمسك بالتقادم.

فمن خلال كل ما سبق، نخلص إلى القول أنه لتحقيق الحماية للملكية العقارية بصفة عامة وللملكية الفردية بصفة خاصة يستوجب تدارك التناقض في النصوص القانونية سواء تلك المعمول بها ضمن المرحلة الانتقالية لنظام الشهر الشخصي وتلك المكرسة لنظام الشهر العيني، وذلك من خلال الاقتراحات التالية والمتمثلة في:

- إعطاء الحجية الكافية للسندات الرسمية المعمول فيها في المناطق غير مشمول بالمسح ما دام أنّها تخضع لنفس الإجراءات عند إشهارها في ملاحظة العقارية خصوصا وأنّ المحافظ العقاري يستوجب عليه لدى تلقيه لأي سند لغرض الإشهار، تفحصه من حيث احتوائه على جميع الشروط المقررة قانونا من حيث التعيين الدقيق للعقار و التحقق من

أصل الملكية، وبالتالي السماح فقط الطعن فيه بالتزوير أو دحض حجيته بتقديم سند رسمي له نفس القوة الثبوتية أو أقوى منها.

- تعديل نص المادتين 324 مكرر 1 من القانون المدني والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري وذلك بإطلاق الحرية للأفراد في إثبات حقهم في الملكية في المناطق التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي، والتي ليس لها أصل مشهر في المحافظة العقارية وهذا لتفادي إهدار حقوقهم بمقابلة الدعاوى المرفوعة من طرفهم بالرفض من طرف الجهات القضائية التي لا طالما تتسرع في تسبيب أحكامها القاضية برفض الدعاوى لإنعدام الصفة، مع العلم أن هذه المسألة تتعلق بالموضوع وبالتالي إمكانية التثبت منها بعد الأمر بإجراءات تحضيرية قبل الفصل في الموضوع.

- تعديل قانون رقم 02-07 المؤرخ في 26 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بإضافة مادة تنص صراحة على القوة الثبوتية للسند الممنوح وفقا لهذا الإجراء، التي يكون فيها هذا الأخير ذات دلالة قاطعة على إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ما دام أن إجراءات إعداده تتطلب تحقيق معمق من طرف الهيئات المكلفة بإعداد وتسليم هذا السند وذلك تماشيا مع ما هو معمول به في الدول التي كانت سباقة في الأخذ بنظام التحقيق العقاري الاختياري.

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري استنادا إلى وثائق المسح، ويكون ذلك بتحديد أجل قصير للطعن في دفتر العقاري، وبالتالي يكون لمن أهدر حقه بعد فوات هذه الآجال سوى الحق في الحصول على التعويض دون أحقيته في إلغاء هذا السند، وكل ذلك من

أجل دعم الاستقرار في المعاملات العقارية وتسوية مشكلة إثبات حق الملكية العقارية وبالتالي التطهير الشامل لها.

- تعديل القانون المدني والأمر رقم 74-75 بإضافة مادة تنص صراحة على حضر التمسك بالتقادم في المناطق الممسوحة وبالتالي عدم إمكانية اكتساب الحقوق الثابتة في دفتر العقاري مهما كان أمد الحيابة.

- كما يتوجب على المشرع في الأخير حسم الموقف بشأن شهادة الحيابة التي وبالرغم من النص على أنّها عبارة عن سند حيازي، إلا أنّها وبناء على مقررات إدارية أصبح يعامل أصحابها معاملة المالك، هذه الظاهرة التي شاعت تزامنا مع المساعدات المالية التي تمنح للأفراد في إطار برنامج البناء الذاتي والريفي، مما ينجم عن بقاء الأوضاع على هذه الحالة، كثرة المنازعات لاسيما عند ظهور المالكين الحقيقيين للأراضي التي شيبت عليها هذه المساكن.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### 1-الكتب:

- 1- أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه الجزائر، 2009.
- 2- إدوار عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير- السجل العقاري)، ط2، د.د.ن د.ب.ن، 1996.
- 3- أسعد دياب، طارق زياده، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط2، لبنان، د.س.ن.
- 4- أسيا دوة، خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه، ط2، الجزائر، 2009.
- 5- أمين بركات سعود، التشريع العقاري السوري علما وعملا، ج1، د.د.ن، دمشق 1994.
- 6- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.
- 7- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر 2005.
- 8- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت د.س.ن.
- 9- \_\_\_\_\_، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 10- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 11- رمضان أبو السعود، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية (النظرية العامة في الإثبات)، الدار الجامعية، القاهرة، 1993.

- 12- ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.
- 13- رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيازة، دار الألفى، القاهرة، 2002.
- 14- سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية-دعوى التسوية)، منشأة المعارف، القاهرة، 2003.
- 15- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر 2002.
- 16- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2006.
- 17- عبد الحكيم فوده، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1993.
- 18- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 19- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، بيروت، 2000.
- 20- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010.
- 21- عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة والوصية في قضاء محكمة النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978.
- 22- عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2007.
- 23- عصام أنور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، القاهرة، 2005.
- 24- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، ط5، الجزائر 2009.

- 25- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2001.
- 26- ، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومه، الجزائر 2004.
- 27- ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومه، الجزائر، 2009.
- 28- ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، ط7، الجزائر 2009.
- 29- ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه، ط9، الجزائر، 2009.
- 30- الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2005.
- 31- فريدة محمدي زواوي، الحيازة والتقدم المكسب، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 32- لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (المسؤولية على أساس الخطأ)، ج01، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- 33- ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، ج3، دار هومه، ط3، الجزائر، 2008.
- 34- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، دار هومه، ط13، الجزائر، 2011.
- 35- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 36- ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، ط2، الجزائر، 2008.
- 37- محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية (مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة إلى الطعن بالنقض)، منشأة المعارف، ط3، القاهرة، 1999.
- 38- محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 39- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى، الجزائر، 2009.

- 40- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1992.
- 41- مصطفى مجدي هرجة، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، ط2، القاهرة، 1994.
- 42- معوض عبد التواب، الدفع الإجرائية والموضوعية، منشأة المعارف، القاهرة، 1994.
- 43- مهدي كامل الخطيب، إثبات الملكية العقارية، د.د.ن، د.ب.ن، 2003.
- 44- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الخصومة- التنفيذ - التحكيم)، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- 45- غزوية ميكاري، نبيل صقر، الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 46- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، 2009.
- 47- \_، أراضي العرش في القانون الجزائري ( دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش )، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 48- همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2007.
- 49- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومه، الجزائر، 2009.

## 2-المذكرات:

- 1- أسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.



- 2- أنيسة بسكري، **تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع: قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 3- حسن طوابيية، **نظام الشهر العقاري في الجزائر**، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.
- 4- رشيد محمودي، **نظام الشهر العيني في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.
- 5- سامية براهيم، **إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
- 6- سعيدة بن عيسى، **العقد العرفي في بيع العقار**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 7- صديق رحمان، **لعلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، سوق أهراس، 2008.
- 8- الطاهر أولاد العيد، **التقادم المكسب للعقار في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.
- 9- عمر صداقي، **شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري**، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، دون سنة المناقشة.

- 10- العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
- 11- فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2001.
- 12- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 2005.
- 13- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.
- 14- نسيمة موسي، حجية العقود المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر 1999.
- 3-المقالات:**
- 1- أحمد حطاطاش، المسؤولية المدنية والجزائية للموثق، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد04، 2001، ص ص 27-31.
- 2- أمين بركات سعود، آثار القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية، عدد2 1995، ص ص 39-57.
- 3- خالد رمول، قاعدة الأثر النسبي، الشهر المسبق، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد05، 2002، ص ص 23 و 24.
- 4- رشيد بردان، المعاملات العقارية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي، مجلة الإتحاد ، منظمة المحامين لناحية تلمسان، عدد1، 2006، ص ص 181-196.
- 5- سليمان محمدي، ضرورة تعميم شهر جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني م.ج.ع.ق.إ.س، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد01، 2003 ص ص 77-87.

- 6- شيخ سناء، إثبات التصرفات العقارية الصادرة عن إرادة منفردة "الوصية والوقف" م.م.ع، عدد01، 2009، ص ص92-102.
- 7- علاء الدين قشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، (دراسة تحليلية للقانون رقم 02-07، المتضمن تأسيس إجراء معاينة في حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري)، مجلة إدارة، ج02، الجزائر، عدد34، 2007، ص ص47-61.
- 8- علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، م.ج.ع.ق.إ.س، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد2، 2000، ص ص116-133.
- 9- عمار رواينية، التقادم المكسب، م.إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص95-116.
- 10- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القاضي الإداري م.ج.ع.ق.إ.س، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد04، 2007، ص ص89-109.
- 11- عمر بوحلاسة، تقنيات تحرير العقد الرسمي، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد01، 2001، ص ص35-38.
- 12- ، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد10، 2001، ص ص33-35.
- 13- عمر حمدي باشا، منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية، الحلقة الأولى، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد01، 2001، ص ص19-22.
- 14- ، أراضي العرش، م.م.د، الجزائر، عدد02، 2002، ص ص82-94.
- 15- ، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، عدد08، 2005، ص ص61-71.
- 16- عمر زيتوني، تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، منظمة المحامين لناحية تيزي وزو، عدد04، 2006، ص ص9-71.

- 17- غنيمة لحو، التقادم دعوى بطلان العقد-التقادم المكسب- (تعليق على القرار رقم 448006)، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03 الجزائر، 2010، ص ص 112-115.
- 18- ، تعليق على القرار 423832 الصادر في 2008/07/16، م.م.ع عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، الجزائر، 2010، ص ص 280-282.
- 19- فاطمة الزهراء بلعربية، إنتقال الملكية العقارية، (تعليق على القرارين رقم 491615 و549408)، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ج03، الجزائر، 2010، ص ص 247-251.
- 20- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري، مجلة إدارة، ج01، الجزائر، عدد37، 2009، ص ص 21-33.
- 21- ليلي زروقي فظام الشهر وا إجراءاته في القانون الجزائري، م.م.د، الجزائر، عدد02، 2002، ص ص 61-80.
- 22- مهند أمقران بوبشير، إجراءات للتقاضي أو إجراءات لعرقلة التقاضي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، عدد02، 2010، ص ص 7-30.
- 23- مخلوف بوجردة، شرح قانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق عقاري نشرة القضاة، وزارة العدل، الجزائر، عدد63، 2008، ص ص 273-283.
- 24- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني (دراسة تحليلية للمرسوم 352/83) م.ق، المحكمة العليا، عدد02، 2003، ص ص 55-75.
- 25- مصطفى لعروم، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، ج2، م.م، عدد7 2002.
- 26- موسى بوصوف دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مداخلة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية الجهوية بولاية وهران حول "المنازعة العقارية"، م.م.د عدد02، 2002، ص ص 23-45.

- 27- نجيب محمد بكير، موقف القانون من شهر التصرفات العقارية، مجلة المحاماة المصرية، العددان الأول والثاني، السنة السادسة والستون، 1989، ص ص 128-147.
- 28- نور الدين رجيمي، الحياة العقارية في الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية، ج 02 م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 04، 2001، ص ص 44-46.
- 29- ، وقفات قانونية، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر، عدد 04، 2001، ص ص 9-13.
- 30- ، موقف النظم الحديثة من مبدأ انتقال الملكية، م.م، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 10، 2001، ص ص 23-32.

### 3- النصوص القانونية:

#### أ- الدساتير:

- 1- دستور 19 نوفمبر 1976، الصادر بموجب المر رقم 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ج.ر، عدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 97-06 مؤرخ في 07 جويلية 1979، ج.ر، عدد 28، الصادرة بتاريخ 10 جويلية 1979 المعدل بالقانون رقم 80-01 مؤرخ في 12 جانفي 1980، ج.ر، عدد 03، الصادرة بتاريخ 05 يناير 1980، المعدل بالمرسوم رقم 88-223، مؤرخ في 05 نوفمبر 1988، ج.ر، عدد 45، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1988.
- 2- دستور 23 فيفري 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر، عدد 09، الصادرة في 01 مارس 1989.
- 3- دستور 28 نوفمبر 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر، عدد 76، الصادرة بتاريخ 07 ديسمبر 1996، معدل ومتمم.

**ب-النصوص التشريعية:**

- 1- أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية معدل ومتمم، ج.ر، عدد 47، الصادرة في 09/06/1966 (ملغى).
- 2- أمر رقم 66-165 مؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم، ج.ر، عدد 49 الصادرة في 11/06/1966.
- 3- أمر 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر، عدد 107 الصادرة في 12/12/1970 (ملغى).
- 4- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97، الصادرة في 30/11/1971 (ملغى).
- 5- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر، عدد 19، الصادرة في 05/03/1974 (ملغى).
- 6- أمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 78 الصادرة في 30/09/1975.
- 7- أمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
- 8- أمر 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم ج.ر، عدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977.
- 9- قانون 81-01 مؤرخ في 21 فيفيري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ج.ر، عدد 06، الصادرة في 10/03/1981 (ملغى).
- 10- قانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، الصادرة في 16/08/1983 (ملغى).
- 11- قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ج.ر، عدد 06، الصادرة في 07/02/1984.

- 12- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 24، الصادرة في 12/06/1984.
- 13- قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 يوليو 1988 يتضمن قانون التوثيق، ج.ر عدد 18، الصادرة في 13/07/1988 (ملغى).
- 14- قانون رقم 89-22 مؤرخ في 12 ديسمبر 1989، يتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 53 الصادرة في 14/12/1989.
- 15- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، للمعدل و المتمم بموجب أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، عدد 55، الصادرة في 27/09/1995.
- 16- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر، عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، للمعدل و المتمم بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 44، الصادرة في 08/08/2008.
- 17- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر، عدد 21 الصادرة في 08/05/1991، معدل ومتمم.
- 18- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 08/05/1991 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر، عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.
- 19- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر، عدد 65، الصادرة في 18/12/1991.
- 20- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، الصادرة في 03/03/1993 (ملغى).
- 21- مرسوم تشريعي 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار ج.ر، عدد 46، الصادرة في 06/10/1993 (ملغى).

- 22-** أمر رقم 95-08 مؤرخ في 01 فيفري 1995، يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر، عدد 20، الصادرة في 16/04/1995.
- 23-** قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد 80، الصادرة في 18/12/2000.
- 24-** أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، الصادرة في 22/08/2001.
- 25-** قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، عدد 83، الصادرة في 29/12/2003.
- 26-** أمر رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، ج.ر عدد 14، الصادرة في 08/06/2006.
- 27-** أمر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج.ر، عدد 46، الصادرة في 16/07/2006.
- 28-** قانون رقم 07-02 مؤرخ في 26 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، عدد 15 الصادرة في 28/02/2007.
- 29-** قانون رقم 07-12 مؤرخ في 30/12/2007، يتضمن قانون المالية لعام 2008 ج.ر، عدد 82 الصادرة في 21/12/2007.
- 30-** قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر، عدد 21 الصادرة 23/04/2008.
- 31-** أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر، عدد 49، الصادرة في 03/09/2008.
- 32-** قانون رقم 02-11 مؤرخ في 20 فيفري 2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003 ج.ر، عدد 86 الصادرة في 25 ديسمبر 2002.



### ج-النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج.ر، عدد15، الصادرة في 20/2/1973 (ملغى).
- 2- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
- 3- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30 الصادرة في 13/04/1976.
- 4- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر، عدد 38 الصادرة في 16/09/1980.
- 5- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 24/05/1983(ملغى).
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 83-724 مؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 51، الصادرة في 13/12/1983.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 54، الصادرة في 20/12/1989، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12 فبراير 1992 ج.ر، عدد 13، الصادرة في 19/02/1992.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتضمن شروط إنشاء وإدارة هيئات التسيير والتنظيم العقاري، ج.ر، عدد 56، الصادرة 26/12/1990 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وتنظيم ذلك، ج.ر، عدد 68، الصادرة في 09/11/2003.

- 9-** مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للدولة والحفظ العقاري ج.ر، عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991.
- 10-** مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 36 الصادرة في 1991/07/31.
- 11-** مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60، الصادرة في 1991/11/24.
- 12-** مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 1992/03/18.
- 13-** مرسوم تنفيذي رقم 92-289 مؤرخ في 06 يوليو 1992، يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في محيطات استصلاح الأراضي، ج.ر، عدد 55 الصادرة في 1992/07/19.
- 14-** مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993 يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 13 الصادرة في 1994/03/09.
- 15-** مرسوم تنفيذي رقم 94-58 مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم في مجال الترقية العقارية، ج.ر، عدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994.
- 16-** مرسوم تنفيذي رقم 96-95 مؤرخ في 06 مارس 1996، يحدد كفاءات تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري وسيرها ويضبط طرق ممارسة المهنة، ج.ر عدد 17، الصادرة في 13 مارس 1996.

- 17- مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي، ج.ر، عدد 83 الصادرة في 1997/12/07.
- 18- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 مايو 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، عدد 30 الصادرة في 2000/05/28.
- 19- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوع حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 48، الصادرة في 2003/08/13.
- 20- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية ج.ر، عدد 26، الصادرة في 2008/05/25.
- 21- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 25 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 27، الصادرة في 2009/05/06.
- 22- قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر، عدد 20، الصادرة في 1977/03/09.
- 23- قرار وزاري مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ج.ر، عدد 20 الصادرة في 1977/03/09.
- 24- قرار وزاري مؤرخ في 07 مارس 1977 يحدد الشروط التقنية لإعداد نسخ من سجلات الإيداع، ج.ر، عدد 36، الصادرة في 1977/04/05.
- 25- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 أبريل 1978 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج.ر عدد 17 الصادرة في 1978.
- 26- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 مارس 1990، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 29، الصادرة في 18 يوليو 1990 (ملغى).

- 27- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 أوت 1991، يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 14، الصادرة في 23/09/1992 (ملغى).
- 28- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 يوليو 1994، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 73، الصادرة في 09 نوفمبر 1994 (ملغى).
- 29- قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ج.ر، عدد 20، الصادرة في 24/03/1999.
- 30- قرار وزاري مؤرخ في 12 ماي 2002، يتضمن تحديد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي، وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 42، الصادرة في 26/06/2002.
- 31- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 أبريل 2002، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 37، الصادرة في 26/05/2002.
- 32- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 أوت 2002، يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 66، الصادرة في 06/10/2002.
- 33- استندراك للقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 28 أوت 2002، يتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 73، الصادرة في 10/11/2002.

#### 4- الوثائق

##### أ- المذكرات

- 1- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 2- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 بعنوان "يوم دراسي حول الإشهار العقاري موجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات"، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

3-المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999 تتعلق بإعداد المخططات الطبوغرافية من الخبراء العقاريين، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

4-المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 موجهة إلى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أموال الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

5-المذكرة رقم 507 المؤرخة في 28 جانفي 2001 بعنوان : منازعات-قواعد شكلية في الإجراءات-شهر الدعاوى العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

6-المذكرة رقم 2742 المؤرخة في 05 ماي 2002 بعنوان: تجديد الفهارس الأبجدية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

7-المذكرة رقم 2421 المؤرخ في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

8-المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

9-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

10- المذكرة رقم 1248 المؤرخة في 04 مارس 2006، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

11- المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

### ب-التعليمات

1-التعليمية رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2-التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

## 5-الأحكام والقرارات القضائية:

### أ- القضاء الجزائري:

#### ► قرارات المحكمة العليا والمجلس الأعلى

- 1-قرار المجلس الأعلى-الغرفة المدنية الصادر بتاريخ 1985/06/26-الغرفة المدنية- تحت رقم 34700، عدد04، 1989، ص ص57-60.
- 2-قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1987/02/02 تحت رقم 42316 (غ.م).
- 3-قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1987/10/07 تحت رقم 40354 (غ.م).
- 4-قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1988/12/07-الغرفة المدنية، القسم الأول- تحت رقم 47222، م.ق، عدد02، 1990، ص ص26-28.
- 5-قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1990/02/07 تحت رقم 57930، أنظر: تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1995، ص58.
- 6-قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1990/09/24-الغرفة المدنية، القسم الثاني-تحت رقم 62624، م.ق، عدد02، 1992، ص ص24-27.
- 7-قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1990/10/21 تحت رقم 68467، م.ق عدد01، 1992، ص ص84-87.
- 8-قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 1991/02/06 تحت رقم 65136، م.ق عدد01، 1993، ص ص119-122.

- 9- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1992/02/18 تحت رقم 82998، أنظر: تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1995، ص85.
- 10- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1994/02/07، تحت رقم 113840 م.ق عدد02، 1994، ص ص158، 161.
- 11- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثالث-الصادر بتاريخ 1995/02/05 تحت رقم150719، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص245-253.
- 12- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1995/02/25 تحت رقم 150719 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص245-253.
- 13- قرار المحكمة العليا -الغرفة المدنية- الصادر بتاريخ 1995/05/05 تحت رقم 181108 (غ.م).
- 14- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1995/07/12 تحت رقم 130145، (غ.م).
- 15- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 1997/04/30، تحت رقم 148561، م.ق، عدد02، 1997، ص ص47-50.
- 16- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 1997/05/28-الغرفة العقارية-تحت رقم149156، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004 ص ص271-275.
- 17- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/02/25 تحت رقم 150719 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص245-248.
- 18- قرار المحكمة العليا-الغرفة الإدارية الصادر بتاريخ 1998/03/09 تحت رقم 129947 (غ.م).
- 19- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 1998/10/28 تحت رقم 182360، م.ق، عدد01، 1999، ص ص81-84.

- 20- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 1998/11/18 تحت رقم 176264، م.ق، عدد01، 1990، ص ص102-104.
- 21- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/01/22 تحت رقم 201544، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص283-287.
- 22- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/02/19 تحت رقم 190765 (غ.م).
- 23- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/03/28 تحت رقم 186606، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، الجزائر، 2004، ص ص166-169.
- 24- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/03/29 تحت رقم 19014، م.ق، عدد01، 2000، ص ص154-158.
- 25- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/05/31-الغرفة العقارية الثانية-تحت رقم 197177، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص211-216.
- 26- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 196507 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا2004، ص ص262-265.
- 27- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197347 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا 2004، ص ص258-261.
- 28- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 199852 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، ص ص265-270.
- 29- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثاني-الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 19720، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، ص ص171-175.
- 30- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/07/26 تحت رقم 198170 م.ق عدد01، 2002، ص ص275-279.



- 31-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/07/26 تحت رقم 201978 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص 331-334.
- 32-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/09/27، تحت رقم 20264 إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص 139-143.
- 33-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/09/27 تحت رقم 196021، إ.ق.غ.ع.ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 160-165.
- 34-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2000/11/22 تحت رقم 201544، إ.ق.غ.ع، ج02، المحكمة العليا، 2004، ص ص 283-287.
- 35-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2001/12/29 تحت رقم 215227، م.ق، عدد01، 2003، ص ص 317-321.
- 36-** قرار المحكمة العليا -الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 2001/09/27، تحت رقم 420200، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 288-293.
- 37-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثاني-الصادر بتاريخ 2002/04/24، تحت رقم 22853، م.ق، عدد02، 2004، ص ص 374-376.
- 38-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثاني-الصادر بتاريخ 2002/04/24 تحت رقم 229161، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 269-273.
- 39-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثالث-الصادر بتاريخ 2002/05/22 تحت رقم 232683، م.ق، عدد01، 2003، ص ص 326-330.
- 40-** قرار المحكمة العليا- الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2002/06/18 تحت رقم 231832، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 265-268.
- 41-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية الصادر بتاريخ 2003/03/19 تحت رقم 420200، إ.ق.غ.ع، ج01، المحكمة العليا، 2004، ص ص 288-293.

- 42-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/02/25 تحت رقم 246259، م.م.ع عدد 01، 2007، ص ص 383-387.
- 43-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2004/02/25 تحت رقم 264528، م.م.ع عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، 2010، ص ص 220-224.
- 44-** قرار المحكمة العليا-الغرفة-العقارية- الصادر بتاريخ 2002/03/06، تحت رقم 259635، م.ق، عدد 01، المحكمة العليا، 2003، ص ص 334-337.
- 45-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2005/02/23-الغرفة العقارية-تحت رقم 282811، م.م.ع، عدد 01، 2005، ص ص 333-338.
- 46-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2005/10/12 تحت رقم 320777، نشرة القضاة، عدد 62، 2008، ص ص 401-403.
- 47-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2007/09/12 تحت رقم 414655، م.م.ع، عدد 01، 2008، ص ص 211-214.
- 48-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2007/09/12 تحت رقم 413398، م.م.ع عدد 01، 2008، ص ص 231-234.
- 49-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية-الصادر بتاريخ 2008/04/23 تحت رقم 488919، م.م.ع، عدد 01، 2008، ص ص 227-230.
- 50-** قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية، القسم الثاني-الصادر بتاريخ 2008/05/14 تحت رقم 448006، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، 2010، ص ص 107-111.
- 51-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008/07/16 تحت رقم 423832، م.م.ع عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، 2010، ص ص 274-279.
- 52-** قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008/09/10، تحت رقم 463305، م.م.ع عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، 2010، ص ص 195-198.

- 53- قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية الصادر بتاريخ 2009/05/20، تحت رقم 49615، م.م.ع، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، 2010.
- 54- قرار المحكمة العليا -الغرفة العقارية-، الصادر بتاريخ 2009/05/20، تحت رقم 483177، م.م.ع، عدد01، 2009، ص ص154-156.
- 55- قرار المحكمة العليا -الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 2009/11/12 القسم الرابع- تحت رقم 549408، م.م.ع، عدد خاص، إ.ق.غ.ع، ج03، 2010 ص ص231-239.
- 56- قرار المحكمة العليا -الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 2009/11/12 القسم الرابع- تحت رقم 491615، م.م.ع، عدد خاص، إ.ق.غ.ع، ج03، 2010، ص ص240-246.

#### ► قرارات مجلس الدولة

- 1-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 1999/01/11-الغرفة الثالثة- تحت رقم 146142 (غ.م).
- 2-قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ 2000/02/26، تحت رقم 21041 (غ.م).
- 3-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/03/27، تحت رقم 184931، (غ.م).
- 4- قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2001/03/28 تحت رقم 200471 (غ.م).
- 5-قرار مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-الصادر بتاريخ 2002/07/15، تحت رقم 8983، م.م.د، عدد03، 2003، ص ص155-158.
- 6-قرار مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-الصادر بتاريخ 2002/04/08 تحت رقم 3808 م.م.د، عدد02، 2000، ص ص206-209.
- 7-قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/07/01، تحت رقم 6405، م.م.د عدد04، 2003، ص ص115-120.

- 8- قرار مجلس الدولة-الغرفة الأولى-الصادر بتاريخ 2003/04/15 تحت رقم 4841 م.م.د، عدد04، 2003، ص ص77-81.
- 9- قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2003/07/01 تحت رقم 2307، م.م.د عدد04، 2003، ص ص119-122.
- 10- قرار مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-الصادر بتاريخ 2004/04/06 تحت رقم 10979، م.م.د، عدد05، 2004، ص ص217-220.
- 11- قرار مجلس الدولة-الغرفة الرابعة-الصادر بتاريخ 2005/05/28 تحت رقم 193370.

#### ب-القضاء المقارن

- 1- نقض مدني مصري في 11 أبريل 1958.
- 2- نقض مدني مصري في 14/12/1952.
- 3- نقض مدني مصري 01/11/1966.
- 4- حكم محكمة التمييز اللبناني الصادر في 18/10/1960.

#### ثانيا-المراجع باللغة الفرنسية:

#### 1-Ouvrages

- 1- Chabane Ben Akzoun ; **Le droit des réserves foncières**, Office des publications universitaires, Alger, 1990.
- 2- Christian Larroumet ; **Droit civil, les biens, droit réels principaux**, T.02, 3<sup>ème</sup> éd., Delta, Paris, 1998.
- 3- François Tèrre ; **Introduction générale au droit**, 5<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2000.
- 4- Gabriel Marty et Pierre Raynand ; **Droit civil, introduction générale à l'étude du droit**, T.01, 2<sup>ème</sup> éd., Serey, Paris, 1972.
- 5- Gabriel Marty, Pierre Raynand & Patrice Jourdain ; **Les biens**, Dalloz, Paris, 1995.

- 6- Jean Louis Bergel, Marc Bruschi & Sylvie Cimamouti ; **Traité de droit civil, les biens**, Delta, Paris, 2000.
- 7- Jean Vincent Serge Guinchard ; **Précis de droit civil, procédure civile**, 27<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2003.
- 8- Marie Noelle Jobard Bachellier & Vincent Bremond ; **Droit civil, sûretés, publicité foncière**, 16 éd., Dalloz, Paris, 2009.
- 9- Mélina Douchy Oudok ; **Droit civil, introduction personnes famille**, 5<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2009.
- 10- Nadège Reboul Maupin ; **Droit des biens**, 2<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2008.
- 11- Patrick Caube ; **Droit civil, Les biens**, 5<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2009.
- 12- Philippe Malaurie et Laurent Aynes ; **Droit civil, les biens**, juridique associées, Paris, 2003.
- 13- Sophie Schiller ; **Droit des biens**, 4<sup>ème</sup> éd., Dalloz, Paris, 2009.
- 14- Stéphane Piedelièvre ; **Traité de droit civil, la publicité foncière**, Librairie générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 2000.

## 2- Articles

- 1- Ahmed Benaissa ; L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (Land property system in Algeria), in : [www.fig.net/pub/morocco/proceedings/TS14/TS14\\_5\\_benaissa.pdf](http://www.fig.net/pub/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf), pp.1-10.
- 2- Biout Nadir ; A propos de la loi N°07-02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatations du droit de propriété immobilière et de la délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière, R.C.S, N° spécial, jurisprudence de la chambre foncière, T.03, 2010, pp.27-34.
- 3- Christophe Buffet ; Tout savoir sur la preuve de la propriété immobilier, In [www.bdidud.fr/about.html](http://www.bdidud.fr/about.html) , pp.1-20.

- 4- Ghenima Khlar Née Lahlou ; Commentaire de l'arrêt du 18 février 1997 N°136157 Cour suprême toutes chambres réunies, R.A.S.J.E.P., vol. 35, N° 03, Université d'Alger, 1997, pp.742-754.
- 5- Ghenima Khlar Née Lahlou ; Preuves de la qualité d'héritier. Rôle de l'attestation notariée établie après le décès, commentaire de l'arrêt n° 394379, R.C.S, N° spécial, Jurisprudence de la chambre foncière, T.03, 2010, p. 209 et 210.
- 6- Nadia Younsi Haddad, L'acte sous-seing privé et les transactions immobilières, Revue Idara, vol. 08, N° 1, 1998, pp. 69-89

### **3-Textes juridiques:**

- 1- Décret N° 62-02 du 22 Octobre 1962 instituant des comités de gestion dans les entreprises agricoles vacantes, J.O.R.A, N° 01, 1963.
- 2- Décret N° 62-03 du 23 Octobre 1962 portant réglementation des transactions, ventes, locations, affermages, amodiation de biens mobiliers et immobiliers, J.O.R.A. N° 02, 1963.
- 3- Loi N° 62-157 du 31 Décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31 Décembre 1962, J.O.R.A, N°02, 1963.
- 4- Décret N° 63-388 du 1<sup>er</sup> Octobre 1963 déclarant biens de l'Etat les exploitations agricoles appartenant à certaines personnes physiques ou morales, J.O.R.A. N° 02 du 04 octobre 1963.

**الملاحق**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE TIZI OUZOU  
CONSERVATION FONCIERE DE TIZI OUZOU

وزارة المالية  
مديرية الحفظ العقاري لتيزي وزو  
محافظة العقارية لتيزي وزو

رقم: ...../م...ع ت/2010

## محضر إستلام

جزئي لوثائق مسح الأراضي لبلدية تيزي وزو (ريفية)  
(قسم 21)

يصرح المحافظ العقاري لتيزي وزو، الممضي أسفله، تنفيذاً لأحكام المادتين 08 و 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، أنه استلم هذا اليوم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالقسم الريفي رقم 21 الكائن على تراب بلدية تيزي وزو المكان المسمى واد فالي.

### OUED FALLI

يعتبر هذا الإستلام نقطة انطلاق الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية و الحقوق الأخرى.

و عليه فالمطلوب من جميع المالكين أو الحائزين الآخرين للحقوق العينية، و الذين يهمهم الأمر أن يودعوا في أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ هذا المحضر، الجدول المشار إليه في المادة 10 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.  
و لإعداد هذا الجدول ينبغي على المعنيين بالأمر سحب المطبوعات المعدة لذلك من المحافظة العقارية لتيزي وزو، و أن يصادقوا عليها بعد ملئها، على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي، ثم أن يودعوها بعد ذلك لدى المحافظة العقارية لتيزي وزو، الكائن مقرها بحي مولود فرعون العمارة 09 شارع كريم بلقاسم المدينة الجديدة تيزي وزو، حيث يمكنهم الإطلاع هناك على وثائق مسح الأراضي.

حرر بتيزي وزو بتاريخ.....

المحافظ العقاري لتيزي وزو

المحافظة العقارية لتيزي وزو  
يحيى خييل



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE	
MINISTERE DES FINANCES DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE TIZI OUZOU CONSERVATION FONCIERE DE TIZI OUZOU	وزارة المالية مديرية الحفظ العقاري لتيزي وزو محافظة العقارية لتيزي وزو
رقم:...../.....م/ع ت/2010	
<h2>محضر إستلام</h2>	
<h3>جزئي لوثائق مسح الأراضي لبلدية تيزي وزو (حضري)</h3>	
<p>يصرح المحافظ العقاري لتيزي وزو، الممضي أسفله، بتنفيذا لأحكام المادتين 08 و 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، أنه استلم هذا اليوم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالأقسام الحضرية رقم 49,47,39,38 و 84 الكائنة على تراب بلدية تيزي وزو <u>المكان المسمى المدينة العليا.</u></p>	
<h3><u>LA HAUTE VILLE</u></h3>	
<p><u>يعتبر هذا الاستلام نقطة انطلاق الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية و الحقوق الأخرى.</u></p>	
<p>و عليه فالمطلوب من جميع المالكين او الحائزين الآخرين للحقوق العينية، و الذين يهمهم الأمر أن يودعوا في أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ هذا المحضر، الجدول المشار إليه في المادة 10 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.</p>	
<p>و لإعداد هذا الجدول ينبغي على المعنيين بالأمر سحب المطبوعات المعدة لذلك من المحافظة العقارية لتيزي وزو، و أن يصادقوا عليها بعد ملئها، على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي، ثم أن يودعوها بعد ذلك لدى المحافظة العقارية لتيزي وزو، الكائن مقرها بحي مولود فرعون العمارة 09 شارع كريم بلقاسم المدينة الجديدة تيزي وزو، حيث يمكنهم الإطلاع هناك على وثائق مسح الأراضي.</p>	
<p>12 DEC 2010 حرر بتيزي وزو بتاريخ.....</p>	
<p>المحافظ العقاري لتيزي وزو</p>	
	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

ادارة شؤون املك  
الدولة والشؤون العقارية

ولاية .....  
المحافظة العقارية .....

اطار مخصص للمحافظ  
جدول قبض يوم .....  
سجل تحت رقم .....

## تأسيس السجل العقاري

### جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذاً للأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18).

المودع من طرف السيد :  
اللقب والاسم (1) .....  
المولود في .....  
ابن ..... وابن .....  
السكان .....  
المحترف مهنة .....

الذي يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشيع (2)  
واسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)  
أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية والأعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية  
ويشهد المضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن  
صفحات ويصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيب آخر غير المصرح به أعلاه.  
ويدفع تأكيدا لهذه السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ..... ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضاء المعني بالأمر .....  
تأشير السلطة التي شاركت  
في تحرير الجدول .....

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الإزيداد).  
(2 - 3) تشطب عند الإقتضاء.  
(4) يمكن للمعنيين بالأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لإعداد جدولهم.

4 - AYANTS DROIT		4 - ذوو الحقوق	
اللقب - الإسم - ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الإزدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN de Parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'lot
<p style="font-size: small;">INSTITUTION DU LIVRE FONCIER</p> <p style="font-size: small;">BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE</p> <p style="font-size: x-small;">Arrêté de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant modification de l'ordonnance générale et du décret n° 76-13 du 25 mars 1976, articles 31 à 38.</p> <p style="font-size: x-small;">(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)</p> <p style="font-size: x-small;">Signature de l'Intéressé</p> <p style="font-size: x-small;">Visé de l'Administration ayant collaboré à la rédaction de l'acte</p>			
		(2) في حالة الإرث.	
(2) En cas d'héritage.			



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE Série P.R. n° 20

MINISTERE DE L'ECONOMIE WILAYA

**DIRECTION DE LA CONSERVATION**

Cadre réservé au Conservateur

Bordereau reçu le .....

enregistré sous le n° .....

D .....  
Conservation Foncière  
d .....

**INSTITUTION DU LIVRE FONCIER**

**BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE**

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M .....  
(Nom et prénom) (1)

né le ..... à .....

fils de ..... et de .....

demeurant à .....

profession : .....

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom des ayants droits ci-après désignés dont il est mandataire, ou le tuteur (3) la publication au livre foncier des droits réels et charges indiqués dans le présent bordereau et portant sur les immeubles dont il a ou ont la propriété et situés dans le ressort de la conservation foncière de .....

Le soussigné certifie sur l'honneur l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte ..... feuillets et déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun droit réel, charge ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives, au nombre total de ..... et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'Intéressé : Visa de l'Autorité ayant collaboré à la rédaction du bordereau :

(1) Les mentions d'état civil doivent être rigoureusement conformes aux pièces officielles (extrait de l'acte de naissance).  
(2) (3) A rayer s'il y a lieu.  
(4) Les intéressés peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

Feuille N° .....	ورقة رقم .....
COMMUNE : .....	بلدية : .....
SECTION : ..... LIEU DIT .....	قسم : ..... مكان معين .....
ILOT DE PROPRIETE N° ..... NATURE (1) : .....	مجموعة ملكية رقم ..... نوع (1) .....
CONTENANCE CADASTRALE : .....	سعة المسح .....
CARACTERE DU BIEN : DIVIS-INDIVIS RURAL-URBAIN	نوعية الملك : مشاع - مشاع ريفي - حضري
VALEUR EN CAPITAL : .....	قيمة نقدية .....
REVENU ANNUEL : * .....	دخل سنوي .....
<hr/>	
1 - NATURE ET DATE DES TITRES	1 - نوعية وتاريخ السندات
(A défaut indiquer les faits de possession invoqués et durée).	(عند عدم ذلك الاشارة الى وقائع الحيازة المذكورة والى مدتها)
<hr/>	
2 - PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES	2 - امتيازات - رهون وغير ذلك
Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire; référence des formalités d'inscription date, vol, folio	نوعية الحق - هوية وسكن المستفيد مرجع اجراءات التسجيل، تاريخ، جزء، ورقة
<hr/>	
3 - DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE	3 - الجزئية - الأعباء - قيود حق الملكية
Nature du droit ou de la charge Identité et domicile du bénéficiaire. Référence des formalités de publication date, vol, folio.	نوعية الحق أو العيب، هوية وسكنى المستفيدين، مراجع اجراءات الاشهار تاريخ، جزء، ورقة
<hr/>	
(1) Terre agricole, bois, maison, usine.	(1) أرض فلاحية، غاب، منزل، مصنع.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE TIZI OUZOU  
CONSERVATION FONCIERE DE TIZI OUZOU

وزارة المالية  
مديرية الحفظ العقاري لتيزي وزو  
المحافظة العقارية لتيزي وزو

رقم: ..... / ام ع ت 2012

**\*- شهادة ترقيم مؤقت \*-**

الممضي أسفله السيد المحافظ العقاري ب: تيزي وزو  
و بمقتضى النصوص القانونية والتنظيمية أدناه:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 1996/12/20، المتضمن قانون المالية لسنة 1997 لا سيما المادة 39 الفقرة 02 من المحدد لرسم تسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18، المتضمن التوجيه المالية لسنة 1997 لا سيما المادة 66 الفقرة 06 منه المتعلقة بتسليم هذه الشهادة.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 لا سيما المواد من 42 إلى 45 منه.
- القانون رقم: 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/193 المؤرخ في 1993/05/19، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا سيما المواد 13 و 14 منه.
- محضر استلام وثائق المسح المؤرخ في: .....
- جدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية المودع يوم: .....
- تحت رقم: ...../.....

تسلم شهادة الترقيم المؤقت بطلب من السيد (ة): .....

بن: ..... المولود في: ..... ب

المهنة: ..... من جنسية جزائرية.

الحامل لـ (ب ت و) / (ر س) رقم: ..... الصادرة عن: .....

في ..... الساكن ب: .....

<p>FICHE N° ..... بلدية ..... رقم بطاقة COMMUNE.....</p> <p>..... بلدية أخرى مفتحة باسم العمى .....</p> <p>Autres fiches créées au nom de l'intéressé</p> <p>N° ..... Cne..... Cne..... Cne.....</p> <p>N° ..... Cne..... Cne..... Cne.....</p> <p>N° ..... Cne..... Cne..... Cne.....</p>	<p>الاسم (الذكور) ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p> <p>الاسم (البنات) ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p> <p>الاسم (البنات) ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>	<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	
<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>		<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>		<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>		<p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p> <p>الاسم ..... A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z</p>	
<p>FORMALITÉS</p> <p>A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES</p> <p>1- نقل ورفقات إيجابية</p> <p>B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES</p> <p>ب- أعباء، امتيازات، رهون</p>							
<p>رقم ترتيب N° d'ordre</p>	<p>ملاحظات OBSERVATIONS</p>	<p>رقم ترتيب N° d'ordre</p>	<p>ملاحظات OBSERVATIONS</p>	<p>رقم ترتيب N° d'ordre</p>	<p>ملاحظات OBSERVATIONS</p>	<p>رقم ترتيب N° d'ordre</p>	<p>ملاحظات OBSERVATIONS</p>



A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (Suite)		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)	
رقم ترتيب N° d'ordre	تاريخ وقوع الاجراءات DATE, NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES	رقم ترتيب N° d'ordre	تاريخ وقوع الاجراءات DATE, NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES
	<p>تاريخ وقوع الاجراءات: 11/11/2022</p> <p>رقم ترتيب الاجراءات: 117</p> <p>نوع الاجراءات: B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES</p> <p>الملاحظات: 117</p>		<p>تاريخ وقوع الاجراءات: 11/11/2022</p> <p>رقم ترتيب الاجراءات: 117</p> <p>نوع الاجراءات: B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES</p> <p>الملاحظات: 117</p>



Siège P.R. Modèle n° 2 - 10

بطاقة منتخبة  
 رقم .....  
 ملف منطوق رقم .....  
 Dossier plan N° .....

بلدية .....  
 قسم .....  
 محور عن بلدية .....  
 المكان منطوق .....  
 سعة المسطح .....  
 Section : .....  
 Lieu dit : .....  
 Contenance cadastrale : .....

( ) تربية .....  
 رقم .....  
 IMMATRICULATION DU .....  
 Quartier .....

( ابعاد حجم ..... )  
 نوع .....  
 Dépot : Volume ..... Case N° .....  
 Rue .....

3 - PROPRIETE  
 3 - ملكية .....

رقم .....  
 1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE  
 2 - TITRES  
 3 - PROPRIETE  
 4 - MENTIONS PARTICULIÈRES

### 2 - TITRES (تقسيم الأقسام) - 2. LOTISSEMENT (Designation des lots)

رقم نمبر N°	عمره Age	طبيعة Nature	نوعية القسم Nature de lot	مساحه Mètres	ملاحظات اضافية Remarques complémentaires

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES الشركاء بالمفصل - ارتباطات إيجابية وسلبية		ملاحظات OBSERVATIONS	
رقم الترتيب N° d'ordre	FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS إجراءات غير التعديلات أو التسطيبات	رقم الترتيب N° d'ordre	تعديلات أو تسطيبات MODIFICATION OU RADIATIONS
5 - DÈMENBREMETS ET CHARGES تجزيرات وأعباء		ملاحظات OBSERVATIONS	
رقم الترتيب N° d'ordre	INSCRIPTIONS	رقم الترتيب N° d'ordre	تعديلات (حالات) و تسطيبات، و علم (م) MODIFICATION (subrogations, radiations, etc)
6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES امتيازات و رهون		ملاحظات OBSERVATIONS	
رقم الترتيب N° d'ordre	تسطيبات	رقم الترتيب N° d'ordre	تعديلات (حالات) و تسطيبات، و علم (م) MODIFICATION (subrogations, radiations, etc)

# فهرس

1 ..... مقدمة

## الفصل الأول

### أدوات إثبات الملكية العقارية الخاصة في ظل العمل بنظام الشهر الشخصي

12 ..... المبحث الأول: اشتراط الرسمية في إثبات الملكية العقارية الخاصة

13 ..... المطلب الأول: السند الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

14 ..... الفرع الأول: شروط السند الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

14 ..... أولا- الشرط الشخصي

14 ..... 1- الشرط الشخصي المتعلق بمحرر السند

16 ..... 2- الشرط الشخصي المتعلق بالأطراف

18 ..... ثانيا- الشروط المتعلقة بالعقار

20 ..... ثالثا-مراعاة الأشكال والأوضاع المقررة قانونا

21 ..... رابعا-التسجيل والإشهار العقاري للسند الرسمي لدى المصالح المختصة

21 ..... 1-التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع:

22 ..... 2-الإشهار العقاري للسند المثبت للملكية العقارية الخاصة

27 ..... الفرع الثاني: أهم السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

28 ..... أولا-السندات التوثيقية

28	1- الشهادة التوثيقية.....
30	2- الوصية.....
32	ثانيا-السندات الإدارية.....
32	1- عقود الاستصلاح.....
36	2- عقود الامتياز الممنوحة في ظل قانون ترقية الاستثمار.....
36	3- عقود المبادلة.....
37	4- عقود البيع.....
38	أ- البيع بالتراضي.....
40	ب- بيوع تخضع لقواعد خاصة.....
43	ثالثا-السندات القضائية.....
43	1- حكم تثبيت الوعد بالبيع.....
44	2-الحكم الفاصل في دعوى قسمة الملكية الشائعة.....
46	المطلب الثاني: حجية السند الرسمي في إثبات الملكية العقارية الخاصة.....
47	الفرع الأول: القوة الثبوتية القاطعة للسند الرسمي.....
47	أولا-حجية المحرر الرسمي من حيث الأشخاص.....
52	ثانيا-مدى حجية صور السند الرسمي في الإثبات.....
52	1-حالة وجود أصل السند الرسمي.....
52	2-حالة عدم وجود أصل السند الرسمي.....
55	الفرع الثاني: انتفاء حجية السند الرسمي بثبوت تزويره وبطلانه.....

55	أولاً-الطعن بالتزوير .....
56	1-الإدعاء الفرعي بالتزوير .....
56	أ-الشروط الخاصة للإدعاء الفرعي بالتزوير .....
59	ب-الحكم الصادر في الادعاء بالتزوير بصفة فرعية.....
60	2-دعوى التزوير الأصلية.....
61	ثانياً-الطعن بالبطلان.....
61	1-دعوى البطلان .....
61	أ-وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى.....
66	ب-حالات تقرير البطلان:.....
68	2-الدفع بالبطلان.....
68	أ-خلو عقد الملكية من البيانات المتعلقة بالعقار .....
69	ب-الدفع بالبطلان لعدم الاختصاص .....
71	المبحث الثاني: إثبات الملكية العقارية الخاصة حال غياب سند رسمي .....
	المطلب الأول: مكانة السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة أمام غياب سند رسمي .....
72	72 .....
72	الفرع الأول: مفهوم السند العرفي المعد للإثبات.....
73	أولاً- تعريف السند العرفي .....
74	ثانياً - شروط السند العرفي المثبت للملكية العقارية الخاصة.....
75	1-الكتابة .....

- 2-التوقيع.....76
- 3-أن يكون السند العرفي محرر في الفترة السابقة عن صدور وسريان قانون التوثيق لعام 1970.....78
- الفرع الثاني: القوة الثبوتية للسندات العرفية وموقف القضاء منها في إثبات الملكية العقارية الخاصة .....83
- أولاً-حجية السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة .....83
- 1 - حجية السند العرفي بين أطرافه .....83
- أ-حجية السند العرفي من حيث صدوره ممن وقع عليه .....83
- ب-حجية السند العرفي بصحة ما ورد فيه من وقائع .....84
- 2-حجية السند العرفي بالنسبة للغير .....85
- 3-انتفاء حجية السندات العرفية في إثبات الملكية العقارية الخاصة: .....87
- أ-ثبوت عدم صحة السند العرفي بما عليه من خط وتوقيع.....87
- ب-ثبوت التزوير في السند العرفي .....91
- ج- الدفع ببطلان السند العرفي لمخالفته قواعد قانون التوثيق.....92
- ثانياً-موقف القضاء من أعمال السندات العرفية في الإثبات .....94
- 1-مرحلة تعارض الاجتهاد القضائي .....94
- أ-القائلون بصحة السندات العرفية المحررة بعد سريان قانون التوثيق: .....95
- ب-القائلون ببطلان السندات العرفية المحررة بعد سريان قانون التوثيق ....97
- 2-مرحلة توحيد الاجتهاد القضائي.....99

المطلب الثاني: معاينة الحيابة والتقادام المكاسب كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة	
في غياب سند رسمي .....	102
الفرع الأول: معاينة الحيابة والتقادام المكاسب بموجب تحقيق قضائي عقاري.....	103
أولا-شروط اكتساب الملكية العقارية بالتقادام .....	103
1-الحيابة القانونية.....	103
أ-الركن المادي للحيابة.....	104
ب-الركن المعنوي للحيابة.....	105
2-أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادام.....	106
3-استيفاء المدة القانونية اللازمة للتمسك بالتقادام .....	108
ثانيا-موقف القضاء الجزائري من أعمال التقادام كآلية لإثبات الملكية العقارية	
الخاصة.....	110
1-الرافضون لإمكانية التمسك بالتقادام المكاسب لإثبات الملكية العقارية.....	110
2-القائلون بأعمال التقادام المكاسب كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة ..	112
الفرع الثاني: معاينة الحيابة والتقادام المكاسب بموجب تحقيق عقاري إداري .....	113
أولا-إجراءات التحقيق الإداري في الملكية.....	114
1-الإجراءات الإدارية والميدانية.....	115
أ-تقديم طلب إجراء التحقيق العقاري والسير فيه.....	115
ب-المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق.....	117
2-الإجراءات القانونية.....	119

- أ- إصدار مقرر التقييم العقاري ..... 119
- ب- إعداد سند الملكية وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة ..... 120
- ثانيا- المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري ..... 123
- 1- المنازعات التي يختص بالفصل فيها القضاء العادي ..... 123
- أ- دعوى تثبيت الاعتراض أمام القاضي العقاري ..... 123
- ب- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي ..... 126
- 2- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري ..... 127

## الفصل الثاني:

### الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال المسح العقاري العام

- المبحث الأول: إجراءات إعداد الدفتر العقاري ..... 132
- المطلب الأول: المسح العام الأساس المادي لإعداد الدفتر العقاري ..... 133
- الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي ..... 134
- أولاً- تعريف المسح العام للأراضي وأهدافه ..... 134
- ثانيا- الهيئة المشرفة على المسح العام للأراضي ..... 136
- 1- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ..... 137
- أ- هيئات تسيير وإدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ..... 137
- ب- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ..... 140
- 2- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ..... 143



145	الفرع الثاني: إجراءات المسح العقاري
145	أولا-الإجراءات التحضيرية والإدارية:
145	1-الإجراءات التحضيرية:
145	أ-جمع الوثائق
147	ب-التزويد بالتصاوير الجوية والمخططات
147	ج-تجزئة الإقليم البلدي
148	2-الإجراءات الإدارية
148	أ-قرار افتتاح عملية المسح
149	ب-إنشاء لجنة المسح
152	ثانيا-التحقيق الميداني
153	1-معاينة أصحاب الحقوق
153	2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار
153	أ-معاينة حق الملكية بسند
156	ب-معاينة حق الملكية في غياب سند
157	ثالثا-إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية
157	1-إعداد وثائق المسح
160	2-إيداع وثائق المسح لدى البلدية
160	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري
161	الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

- أولاً-استلامها إشهار وثائق المسح ..... 161
- ثانياً-ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري ..... 165
- 1-الترقيم النهائي ..... 166
- 2-الترقيم المؤقت ..... 167
- أ-الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ..... 168
- ب-الترقيم المؤقت لمدة سنتين ..... 169
- ج-الترقيم المؤقت لمجهول ..... 170
- ثالثاً-إنشاء مجموعة البطاقات العقارية ..... 171
- 1-شروط مسك البطاقات العقارية ..... 172
- أ-توافق مجموع البطاقات العقارية مع وثائق المسح ..... 173
- ب-إلحاق البطاقات العقارية ببعض الوثائق ..... 173
- 2-أنواع البطاقات العقارية ..... 175
- أ-البطاقات المكونة للسجل العقاري ..... 175
- ب-البطاقات الشخصية (PR<sub>N9</sub>) ..... 179
- 3-التأشير على البطاقات العقارية ..... 181
- الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة .... 182
- أولاً-تسليم وضبط الدفتر العقاري ..... 182
- 1-تسليم الدفتر العقاري ..... 182
- 2-ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري ..... 185

186	.....	ثانيا- حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة
187	.....	1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وفقا لمبادئ الشهر العيني والتشريع المقارن
189	.....	2- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري في التشريع والقضاء الجزائري
195	.....	المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري
196	.....	المطلب الأول: الاعتراضات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري
196	.....	الفرع الأول: الاعتراضات المتعلقة بعملية المسح
197	.....	أولا- رفع وقيد الاعتراض أمام لجنة المسح
198	.....	ثانيا- النظر في الاعتراضات أمام لجنة المسح
200	.....	ثالثا- أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح
200	.....	1- اعتراضات شاغلي أراضي العرش
204	.....	2- الاعتراضات بسبب تغير الطبيعة القانونية للعقارات
205	.....	3- الاعتراضات المترتبة عن أخطاء أعوان المسح
206	.....	الفرع الثاني: الاعتراضات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري
207	.....	أولا- رفع الاعتراض أمام المحافظة العقارية:
208	.....	ثانيا- أهم الاعتراضات التي تثار أمام المحافظة العقارية
208	.....	1- الاعتراض على الترقيم المؤقت والبت فيه
209	.....	أ- جلسة صلح ناجحة
210	.....	ب- جلسة صلح فاشلة

- 210 .....2-الاعتراض على عملية الترقيم لمجهول
- 211 .....أ-حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر
- 213 .....ب-حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر
- 216 .....المطلب الثاني: المنازعات القضائية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري
- 216 .....الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
- 217 .....أولا-اختصاص القاضي العقاري
- 217 .....1-الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح
- 218 .....2-الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص
- 219 .....ثانيا-اختصاص القاضي الجزائي بمساءلة المحافظ العقاري عن الخطأ الجسيم
- 222 .....الفرع الثاني: الدعاوي التي يختص بها القاضي الإداري
- 222 .....أولا-دعاوى إلغاء الترقيم العقاري
- 222 .....1-دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام...
- 225 .....2-دعوى إلغاء الدفتر العقاري
- 226 .....أ-شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري
- 232 .....ب-آثار إلغاء الدفتر العقاري
- 233 .....ثانيا-دعاوى التعويض ضد الدولة على الخطأ المرفقي
- 234 .....1-أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري:
- 235 .....2-ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي
- 237 .....خاتمة

243 .....	قائمة المراجع
270 .....	الملاحق
282 .....	فهرس

## ملخص

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري على غرار دول العالم، ووضع منظومة قانونية تحكم العقار بمخلف أنواعه، فحضي العقار الخاص بقواعد إثبات تنفرد عن سائر القواعد المعروفة في القانون المدني والقوانين الأخرى، غير أنه بين الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، اختلفت أدوات إثبات الملكية العقارية الخاصة، إلا أن ما توحد بشأنه في ظل النظامين هو اشتراط الرسمية في المحررات المثبتة للملكية العقارية، مع العلم أن الواقع الاجتماعي والتاريخي جعل من المشرع يتعامل بمرونة بشأن الأملاك غير الثابتة بسند، في حين نجد القضاء وفي العديد من المواقف يتعارض مع التشريع، ضف إلى ذلك خروج هذا الأخير عن مبادئ نظام الشهر العقاري بخصوص مبدأ القوة الثبوتية للسندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، ومنه زعزعة الائتمان العقاري وكثرة المنازعات التي يكون أمد الفصل فيها طويلا مع طول الإجراءات.

### Résumé :

Le législateur algérien a, à l'instar des autres législateurs à travers le monde, construit un système législatif et réglementaire qui régit le droit de la propriété foncière dans tous ses aspects.

La propriété foncière privée est régie par des règles qui diffèrent des règles classiques de droit civil, et à ce titre, le passage du régime de la propriété foncière personnelle au mode de la publicité foncière réelle implique une différenciation dans les modes de preuve de la propriété foncière privée, bien que les deux régimes obéissent à l'authenticité de la preuve sans pour autant perdre de vue que le législateur eu égard aux considérations historiques et sociales se montre plus au moins souple devant les propriétés non titrées.

Dans la pratique, nous constatons que la jurisprudence diffère parfois avec les prescriptions légales. A ce titre le livret foncier constitue une preuve probante dans la détermination du droit de propriété privée, bien que le droit algérien n'en fait pas un mode de preuve irréfragable, d'où l'existence d'un contentieux important relatif au mode de preuve sur la propriété foncière.