

القانون

مجلة علمية نصف سنوية محكمة تعنى بالبحوث والدراسات القانونية
تصدر عن معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة بجليزان
EISSN : 2602-5159 ISSN :2170 -0036
المجلد 08 / العدد 01- 2019

الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري

*WordPad Real Estate as a means of proving
property ownership in accordance with Algerian legislation*

الدكتورة: لمزري مفيدة

أستاذة محاضرة قسم "أ"، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي ميلة

Email: Moufida231977@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2019/01/02 تاريخ القبول: 2019/06/10 تاريخ النشر: 2019/11/23

ملخص:

عرفت الملكية العقارية في الجزائر حماية واسعة حيث نجد لها أساسا دستوريا، إذ نصت عليها المادة 80 من دستور من التعديل الدستوري بموجب القانون 01/16 بقولها: « يجب على كل مواطن أن يحيي الملكية العامة ومصالح المجموعة الوطنية ويحترم ملكية الغير» وأطرته القواعد العامة للقانون المدني وذلك في المواد من 674 إلى 936 وضبطت قواعدها بموجب النصوص الخاصة، ويتمثل في الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ورقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث اكتسبت الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص، ولا يعتبر لها أثر قانوني إلا بتوفر ركنها الشكلي والمتمثل في الدفتر العقاري (الذي يعتبر سند يحيي الملكية العقارية، ويبين التصرفات الواردة على محل الحق العيني العقاري) الذي يعتبر سندا قويا للملكية، و حيث لا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري في ترسم الوضعية القانونية للعقار.

الكلمات المفتاحية: الدفتـر العقاري، الملكية العقارية، العقار، إثبات الملكية العقارية

Abstract :

knew the property in Algeria has been widely protected where we find a constitutional basis, as stipulated in article 80 of the 16/01 to 2016 Constitution by saying: `` every citizen must protect public property and interests of the national group and respects the ownership of others `` and its framework general rules of civil law and so in articles 674 to 936 and its rules were seized by special texts,

this is in the Order No. 74-75, which includes the preparation of the Public Land Survey and establish of the land registry and the two decrees No. 62-76 on the preparation of the Public Land Survey and No. 63-76 on the establish of the Land Registry, where real estate ownership gained its validity under these texts, and is not considered to have a legal effect only with its formal corner and represented in WordPad Real Estate((which is considered a bond that protects property ownership, and shows the actions received on right real Estate Office) which is considered a strong support of ownership and where no procedure can be recorded in the Land Registry without him, and every reference in the real estate card in kind should be transferred on WordPad Real Estate in determining the legal status of the property.

key words: WordPad Real Estate, Real Estate Property, Real Estate, Proof Real Estate Property.

مقدمة:

يعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة وهو مرد غير متجدد، ولقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 683 فقرة 1 قانون مدني: « كل شيء مستقر بحيازة وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار، وكل عدا تلك من شيء فهو منقول ⁽¹⁾ ، أما الملكية العقارية فقد تم التطرق إليها من خلال نص المادة 674 من نفس القانون: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط أن لا يتم استعمالها استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين »، ومن هنا كان لا بد من إيجاد نظام قانوني خاص يتلاءم مع الطبيعة

(1) أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج ر عدد 78. صادر 30 سبتمبر 1975

معدل ومتمم.

العقارية، ويؤدي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها وكل التصرفات الواقعة عليه، ومن هنا ظهر ما يسمى بالمسح العقاري إضافة إلى الشهر العقاري التي ترمي في مجملها إلى وضع دفتر عقاري يستند إليه كل من المالك والغير في التصرفات القانونية والنزاعات التي تقع في جانبه، وتعود جذور الدفتـر العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في 1891 الذي يعتمد أساسا على نظام الشهر العيني في عملية مسح الأراضي العام، وقد اكتسح هذا النظام معظم دول العالم وقد تبني المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بالمسح الأراضي العام⁽¹⁾، المنفذ للمرسومين 62/76 المؤرخ في 1974 /03/25⁽²⁾ والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25⁽³⁾ المتعلقين بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بنموذج خاص وفقا للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27⁽⁴⁾، حيث يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وقد استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتـر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽⁵⁾، المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08⁽⁶⁾ المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث ينص: « يتسلم المالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، وبشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية».

(1) الأمر 74/75 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتعلق بالمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 الصادر 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 10/14 المؤرخ 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية سنة 2015، ج ر عدد 78، صادر 31 ديسمبر 2014، والمعدل بموجب القانون 10810 المؤرخ 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، صادر 30 ديسمبر 2018.

(2) المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976، المعدل بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ 24 ديسمبر 1984، ج ر عدد 71، صادر 30 ديسمبر 1984، و المرسوم 134/92 المؤرخ 07 أبريل 1992، ج ر عدد 2، صادر 08 أبريل 1992.

(3) المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976، المعدل بالمرسوم 123/93 المؤرخ 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، صادر 23 ماي 1993.

(4) القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/27.

(5) المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ج ر عدد 20، صادر فبراير 1973.

(6) الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج ر عدد 97، صادر 30 نوفمبر 1971 (ملغى).

ومن الناحية العملية لابد للدفتـر العقاري أن يمر بإجراءات قانونية مختلفة من تأشير وشهر وغيرها، حتى تصبح حجة للمالك والغير يستندون إليها في حالات عديدة، وهذا ما يطرح لنا الإشكال التالي:

إلى أي مدى يعتبر الدفتـر العقاري سندا لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟ للإجابة عن هذه الإشكالية تناولنا:

أولاً: ماهية الدفتـر العقاري؛

ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتـر العقاري؛

ثالثاً: حجية الدفتـر العقاري؛

رابعاً: إلغاء الدفتـر العقاري.

أولاً: ماهية الدفتـر العقاري:

نظراً للأهمية التي أولها المشرع الجزائري للدفتـر العقاري باعتباره سند يحمي الملكية العقارية، وبين التصرفات الواردة على محل الحق العيني العقاري، وهذا يدعو إلى دراسة مفهوم الدفتـر العقاري والإحاطة بكل ما يشمله من مصطلحات بدءاً من التعريف والمضمون والأهداف وعليه:

أ. تعريف الدفتـر العقاري:

أول ملاحظة يمكن استنتاجها من النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر، أن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتـر العقاري بصفة مباشرة بل فتح المجال للفقهاء والباحثين وتختلف هذه التعريفات باختلاف وجهة النظر لكل باحث وفقية.

1. التعريف اللغوي للدفتـر العقاري:

1.1. الدفتـر: (LIVRE) يقصد به الكراس، الكتب، السجل التي تدون فيه الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.⁽¹⁾

1.2. العقار: (LE FONCIER) وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه مع الإشارة أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobilier) على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية وغير المبنية⁽²⁾.

(1) سهيل إدريس، المنهل قاموس عربي- فرنسي، ط 45، منشورات دار الآداب، بيروت، لبنان 2013، ص 728.

(2) نفس المرجع، ص 540.

2. التعريف القانوني للدفتـر العقاري:

إن أول مرة استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتـر العقاري كان في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973⁽¹⁾، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي جاء تنفيذا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية حيث جاء في النص القانوني ما يلي: «بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر 73/71، يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية». أما عن مختلف التعاريف الفقهية للدفتـر العقاري فقد اختلفت باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث، فعرف بأنه «سند يحمي الملكية العقارية ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار⁽²⁾». وهناك من عرفه أيضا بأنه «سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية يسلم إلى مالك العقار الممسوح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽³⁾»، فالدفتـر العقاري يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 27 ماي 1976 المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات⁽⁴⁾ وهو سند ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية⁽⁵⁾.

ويستنتج من خلال ما تم ذكره أن الدفتـر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث

(1) المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 15 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج ر عدد 15، صادر 20 فبراير 1973.

(2) راحمية عماد الدين: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 249.

(3) خلفوني مجيد: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط4، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 117.

(4) القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتـر العقاري، ج ر، عدد 21، صادر 1976.

(5) حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية) مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003، ص 15.

تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية، ولا يمكن للشخص إثبات ملكية العقارية مهما كان نوعها في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق الدفتـر العقاري، عملا بنص المادة 19⁽¹⁾ من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأنه بمجرد استلام المالك الدفتـر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء كان مبنيا أو غير مبنيا، أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع والهبة والمقايضة، وأصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول، ومن هنا نصل إلى أن الدفتـر كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية والحقوق العينية ودعم الائتمان العقاري وهذا من خلال ما يتضمنه الدفتـر العقاري من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافية للجهالة.

ب. مضمون الدفتـر العقاري:

بموجب القرار المؤرخ في 27 ماي 1976⁽²⁾ المتضمن تحديد نموذج الدفتـر العقاري فإن هذا السند يحتوي على أربعة وعشرون (24) صفحة، تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة نوردها فيما يلي:

1. الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية:

إسم الولاية والمحافـظة التي صدر عنها الدفتـر، رقم الدفتـر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح ورقم القطعة.

2. الصفحة 2 و3 عبارة عن جدول يتكون على ما يلي:

الخانة الأولى: تعيين العقار (حالة، مساحة، محتوى) أما الخانة الثانية مخصصة لوضع الملاحظات.

3. الصفحة 4 بعنوان: ملكية:

تخصص هذه الصفحة للإشهار حيث تبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتربية.

4. الصفحة 5، 6، 7، 8، 9، 10، 11 بعنوان: propriété

عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين، يبين العمود الأول مواصفات المالك

(1) جاء في المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1977 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري أو الدفتـر العقاري الذي يشكل سند الملكية».

(2) القرار المؤرخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتـر العقاري، ج عدد 20، الصادر 1977.

(هوية، حالة شخصية) أما العمود الثاني فخصص للملاحظات.

5. الصفحة 12 بعنوان - اشتراك بالفصل- ارتفاعات ايجابية وسلبية تدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها (تاريخ الإشهار، حجمه وترتيبه).

6. الصفحة 13، 14 و 15 بعنوان *actives et passoire mitoyennetés- servitudes*

على مستوى هذه الصفحات يخصص هذا الجدول المتكون من خانتين: الخانة الأولى خانة الإشهارات وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

7. الصفحة 16، 17، 18، 19 بعنوان: تجزيئات وأعباء

ويحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13، 14، 15.

8. الصفحة 21، 22، 23 بعنوان: امتيازات ورهون

يقسم الحدود الموجود في الصفحة 20 و 22 إلى خانتين: خانة الأولى: إشهارات وخانة 2 تسجيلات ويقسم الجدول الموجود في الصفحة 21 و 23 إلى خانتين: خانة 1 إشهارات وخانة 2: تغييرات أو تشطيبات الحقوق المشهورة.

9. الصفحة 24 بعنوان: تأشيرة التصديق (تسليم، مستوى، مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية: تاريخ التسليم، الهيئة المسلمة للدفتـر والإمضاء والختم، ويختتم هذا الدفتـر بعبارة (دفتـر مصادق عليه وموافق للبطاقة من المحافظ العقاري... إمضاء وختم)

وتعكس بيانات الدفتـر العقاري الوصف الدقيق والمحدد للعقار، مما يميزه عن غيره إضافة إلى الترقيم الموجود بالبطاقة المخصصة له، ويمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء.

ج. أهداف الدفتـر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد السواء، فهذا النظام يهدف إلى تكريس والحفاظ على الملكية العقارية، وذلك من خلال منح الدفتـر العقاري لذوي الشأن مبرزا في ذلك تحقيق الأهداف التالية:

1. حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار، وله أثر مظهر للحقوق العينية العقارية والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب⁽¹⁾.

2. ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتري العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداول على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان...)⁽²⁾، مما يثير خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وتبث عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك⁽³⁾، مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة إضافة إلى طول عمر هذه النزاعات، لذلك تبنت العديد من الدول وبينها الجزائر نظام الشهر العيني، لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي⁽⁴⁾.

3. حجبة الملكية العقارية:

إن الحصول على الدفتري العقاري يعطي الحق لصاحب المملك من الاحتجاج به في مواجهة الغير وذلك لأعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالدفتري العقاري هو مصدر للحق العيني العقاري، ولهذا يرى البعض بأنه إذا كانت الحيازة سند الملكية في المنقول فإن الدفتري العقاري هو سند الملكية في العقار، لكن السؤال المطروح هل هذه الحجبة مطلقة أم نسبية؟ ولهذا يستلزم الوقوف على المبادئ التي تقوم عليها الحجبة، وهي أربعة مبادئ تتمثل فيما يلي:

(1) العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، ط1، منشورات الحلبي

الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص176.

Philips similer. philps Del becque. Droit civil (le serte et la publicité foncière) 2^{eme} édition .²

France Dalloz. 1995.584

(3) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان،

2002، ص52.

Philips similer. lpd . p. 586.⁴

_____الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري

3. 1. مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري: أي أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر لا تكون حجة للأطراف والغير بتسجيلها، وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر لذلك يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني العقاري.

3. 2. مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري: أي أن إمكانية الاحتجاج تكون فقط في الحقوق المسجلة على الدفتر العقاري سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، ولا يمكن لهذا الأخير الاحتجاج بوجود قيود ورهون ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة به أو في الدفتر العقاري⁽¹⁾.

3. 3. مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري: كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لصاحب ذلك الحق، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد، وذلك باعتبار نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية⁽²⁾.

3. 4. مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري: أي أن جميع الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري، لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم بمعنى لا جدوى من الحيابة في الأراضي والعقارات بصفة عامة، إذا ما تمت بها عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية⁽³⁾.

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، كما أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لا تخرج من احتمالين هما أن الدفتر العقاري عقد إداريا أو أن الدفتر العقاري قرار إداري.

أ. الدفتر العقاري عقد إداريا

لا يمكن الإجابة مباشرة حول مدى اعتبار الدفتر العقاري عقد إداريا أم لا، إلا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري، ذلك لأن موضوع القرار الإداري نال عناية الكثير من الفقهاء، كما

¹ pierre Raynaud et Marty Gabriel. Droit civil(les serres de la publicités foncière) 2^{ème} édition Sirey paris 1987.p.464.

⁽²⁾. العساف تيسير عبد المقيد، مرجع سابق، ص176.

³. pierre (Raynaud) Marty (Gabriel) Ipd. P464.

أسهم القضاء في الكشف عن الكثير من ملامحه وقد اختلفت التعاريف حول العقد الإداري باختلاف مصدره، فهناك من عرفه على أنه: «العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص»⁽¹⁾، وهناك من عرفه على أنه: «ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام، بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير مرفق عام»⁽²⁾.

وإذا رجعنا إلى الدفتـر العقاري نجد أن الإدارة ممثلة في شخص «المحافظ العقاري» ليست طرفا متعاقدًا وإنما مصدرة له، وبالتالي العقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، والمتفق عليه أن العنصر المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين⁽³⁾، وهذا ما لا نجده في الدفتـر العقاري.

ب. الدفتـر العقاري قرار إداري

يمكن تعريف القرار الإداري بأنه: «العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة»⁽⁴⁾، وبالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتـر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁽⁵⁾ وهذا ما يمكننا من استنباط الخصائص التالية:

1. الدفتـر العقاري صادر عن جهة إدارية:

الدفتـر العقاري يصدر عن المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم

(1) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005، ص10.

(2) محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط 5، مطبعة عين شمس، مصر 1991، ص75.

(3) المادة 54 ق.م.ج تنص على أن: «العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنع أو فعل أو عدم فعل شيء ما» القانون رقم 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.

(4) محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005، ص08

(5) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص44.

خدمة عامة، وذلك حسب ما حددته المادة 02 من الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية⁽¹⁾.

2. الدفتـر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة

ما يؤكد ذلك هو عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد من الدفتـر العقاري، وبالتالي فإن هذا الأخير يعتبر قرارا إداريا محضا يبعد كل البعد عن العقد الإداري، الذي يجب أن يكون ممضيا من مصدر الدفتـر العقاري والمستفيد منه، فالدفتـر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري وحده، وهذا ما أكدته المادة 18 فقرة أولى من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتـر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية».

3. الدفتـر العقاري سند قانوني:

تظهر خصائص الدفتـر العقاري بأنه سند قانوني تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري، فهذا الأخير يشكل سند الملكية وهو سند قانوني يحتج به كسند للملكية يسلم لمالك العقار، والذي تم تحديد عقاره تحديدا كليا بعد إعداد عملية المسح للإقليم، فالمتصرف في العقار أي مالكة بمقتضى هذا الدفتـر ينقل الملكية العقارية إلى غيره، ويقوم المحافظ العقاري بضبط هذا الدفتـر من المالك القديم للمالك الجديد، فإن كانت على الشيوخ فإنه يعد دفترا واحد باسم جميع الشركاء⁽²⁾.

ثالثا: حجية الدفتـر العقاري:

يبني نظام الشهر في التشريع الجزائري على العقار، كون أن نظام الشهر هو نظام عيني وليس شخصي حسب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا النظام بقي تطبيقه مرهون بمسح كل أراضي التراب الوطني، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام

⁽¹⁾ أمر رقم 03-06 مؤرخ 15 جويلية 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر، عدد 46، صادر 16 جويلية 2006.

⁽²⁾ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، ص 118.

خاصة ورسم مخططاتها⁽¹⁾، بعد أن تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية يتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري هذا الأخير يصدر عنه دفتر الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوَّحة، إلا أن السؤال الذي يبقى مطروح هو ما مدى حجية الدفتـر العقاري؟ ولقد اختلفت الآراء الفقهية حول المسألة، تمثلت هذه الآراء في اتجاهين، الأول يقر بالحجية المطلقة للدفتـر العقاري في حين الاتجاه الثاني يأخذ بالحجية النسبية للدفتـر العقاري.

أ. الاتجاه الأول: الحجية المطلقة للدفتـر العقاري

يقول أنصار هذا الاتجاه منهم الأستاذ مجيد خلفوني⁽²⁾ بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتـر العقاري ودليلهم على ذلك:

1. المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 /11/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينية في شأن الملكية العقارية».

2. يضاف إلى هذا نص المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر التي تقضي بما يلي: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتـر الذي يشكل سند ملكية».

3. اجتهاد المحكمة العليا المكرس من خلال القرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/21 بمبدأ مفاده: «يؤسس الدفتـر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للأمر 74/75 والمرسوم رقم 63/76 بعد استكمالها للإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى»⁽³⁾. يضاف إليه القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28⁽⁴⁾ حيث يعتبر الدفتـر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية للعقار المسوَّح ولا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري

(1) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 48.

(2) مجيد خلفوني، الدفتـر العقاري، مجلة الموثق، العدد 8، 2003، ص 15.

(3) المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 299635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد

خاص الاجتهاد القضائي، ج 3، 2004، ص ص 52-54.

(4) المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2001، ص 249.

والتي تتمثل في إجراءات المسح المعتمدة، مما ينجم عنها تطهير العقار أو ما يثقله من أعباء وحقوق لفائدة الغير، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، لأن الهدف من مسح الأراضي العام هو إتباع الحجية المطلقة للحقوق بغرض تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية بالإضافة إلى عدم التلاعب بها لهذا يعد السند الحاسم للملكية العقارية.

ب. الاتجاه الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية وذلك للأسباب التالية:

1. المادة 01/16 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر التي تنص على: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء » حيث ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الاستثناء، إذ بمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على دفاتر عقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهرة عن طريق القضاء.
 2. هذا الاتجاه تبنته الغرفة المدنية بموجب القرار رقم 108200 الصادر بتاريخ 1994/03/16⁽¹⁾، بالإضافة إلى هذا القرار هناك قرار آخر يحمل رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 عن الغرفة العقارية والذي يقر بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية ومناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري.
 3. لم يحدد المشرع الجزائري أجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري عن طريق القضاء، سيما ما تعلق بالترقيم النهائي عند إقراره بإمكانية الأخذ بالتقادم المكسب عكس ما أخذت به بعض التشريعات الأخرى بتبنيها مبدأ من مبادئ الشهر العيني ألا وهو عدم سريان التقادم المكسب في حق المالك المقيد في السجل العيني من بين هذه الدول العربية نجد المغرب، الأردن، لبنان⁽²⁾.
- ومن خلال الآراء السابقة يمكن القول أن الدفتر العقاري له حجة مطلقة لا تقبل

(1) مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011، ص 184، 187.

(2) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 51.

إثبات العكس وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية المشهورة شريطة أن يراعي المشرع ما يلي:

1. تحقيق انسجام النصوص القانونية بين التشريعات العقارية المتعلقة بالمسح وأحكام القانون المدني يجب أن يبادر المشرع إلى تعديل المادة 827⁽¹⁾ و828⁽²⁾ من القانون المدني على نحو يفيد أن الاعتراف بالتقادم المكسب يقتصر على العقارات والحقوق العينية العقارية المتواجدة في مناطق غير المسوَّحة، تكون سندات الملكية بهذه المناطق تشمل كل السندات عدا الدفتـر العقاري، أما في المناطق المسوَّحة يحضر اكتساب الحقوق العينية العقارية بواسطة التقادم دون أن يشمل الحصر الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع مثلا، وذلك يكون الدفتـر العقاري السند الوحيد للإثبات.
2. يجب على المشرع تعديل المادة 01/16 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا وذلك بنصه على الأجل المسقط لحق التقاضي حماية لاستقرار المعاملات حتى يصبح الدفتـر العقاري ذو قوة ثبوتية والسند الوحيد لإثبات الملكية، بعد انقضاء أجل رفع الدعوى.

رابعاً: إلغاء الدفتـر العقاري

لا تكاد تخلو عمليات التقييم النهائي من المنازعات التي قد تثار، سيما ما تعلق منها بإلغاء الدفتـر العقاري، وهو الأمر الذي تفتن إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر، وبالتالي فإن إعادة النظر في الدفتـر العقاري لا تتم إدارياً وإنما يكون الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية، إلا أنه من الناحية العملية ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة الذي عالجه الاجتهاد القضائي لكل من مجلس الدولة والمحكمة العليا على أن انعقاد الاختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية ووكالة المسح طرفاً في النزاع، لذلك سوف

(1) تنص المادة 827 ق.م « من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع».

(2) ما تنص المادة 828 ق.م: « إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني وكانت مقترنة بحسن النية ومستخدمه في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة سنوات.

ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب

إشهار السند».

نحاول من خلال هذه النقطة أن نعرّج إلى الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتـر العقاري ثم إلى شهر الدعوى المتعلقة بالإلغاء.

أ. الجهة القضائية المختصة بالإلغاء:

تطبيقاً لنص المادة 07 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾ الملغى خرج مجلس الدولة باجتهاد قضائي بموجب القرار رقم 0384825 الصادر بتاريخ 2007/07/25 مفاده « أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري الذي يخضع لسلطة والي الولاية في مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية⁽²⁾.

لكن بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري المفعول رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 طبقاً لنص المادة 800⁽³⁾ منه التي تنص على أن: « تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1. دعوي إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوي التفسيرية و دعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية؛

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية...

وعليه ومن خلال هذا النص نستشف أن الاختصاص النوعي يؤول للمحاكم الإدارية وبالتالي فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص هذه المحاكم، وهو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا ضمن اجتهادها القضائي المكرس بموجب القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14 حيث يقضي المبدأ بما يلي: « لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري⁽⁴⁾.

(1) القانون رقم 66-154 مؤرخ في 8 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر، عدد 47 الصادر 9 جوان 1966.

(2) علي جوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتـر العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 6.

(3) قانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 الصادر 23 أفريل 2008.

(4) مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2012، ص 184-188.

هذا بالنسبة للجهة القضائية المختصة في منازعات إلغاء التقييم النهائي و الدفتـر العقاري ، أما بالنسبة في دعوى التقييم المؤقت فينعقد فالاختصاص بحسب الدعوى .
- فالمحكمة الإدارية إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع، وهذا بحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 السالف الذكر، وبذلك فإذا كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري، أخذ بمبدأ المعيار العضوي و تختص بالفصل في أول درجة، بالحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وفي هذه الحالة ندعمها بالقرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 86501 المؤرخ 2014/07/24 والذي مفاده أن الدولة ممثلة في وزير المالية ، استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة الذي يقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن التقييم حيث نستخلص من حيثيات القرار، أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1919 و 1918 و أنهم يمارسون حيازة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف و الذي قضى بإلغاء الاعتراض على التقييم المؤقت (أحد الأطراف في النزاع من أشخاص القانون العام).

- المحكمة العادية و التي يوجد في دائرة اختصاصه موقع العقار و يثبت في الاعتراض على شهادة التقييم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري، وذلك بنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 بنصها « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري ، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص » ، و كذلك المادة 518 من نفس القانون التي تنص « يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، مالم ينص القانون على خلاف ذلك»، كما ندعم هذه الحالة بالقرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء الوادي تحت رقم 13/630 بتاريخ 2014/03/31، والذي مفاده تأييد الحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء التقييم المؤقت الممنوح للمستأنف عليه، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المدعين يحوزون على عقد بيع عرفي يعود تاريخه إلى سنة 1945، وأن المدعين سجلوا العقار في إطار مسح الأراضي العام بمجرد التصريحات واستظهار عقد عرفي محرر سنة 2002، وفي الأخير قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف الذي يقضي بإلغاء التقييم

المؤقت (طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص).

ب. شهر دعوى الإلغاء:

نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على أن: « إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا...» بخلاف قانون الإجراءات المدنية الملغى الذي لم يكن ينص على نفس المبدأ وهو الشيء الذي تداركه قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 بنصه صراحة على وجوب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا حسب نص المادة 03/17 التي تنص: « يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار» وعليه فالإشهار إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضى وإلا رفضت دعواه.

خاتمة:

عملت الجزائر جاهدة منذ الاستقلال للقضاء على النظام الموروث عن الاستعمار و تسوية مشاكل العقار، وإيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره و حمايته من المساوئ التي لحقت به جراء نظام الشهر الشخصي، و الذي لم تسلم الملكية في ظلّه من العيوب، وهكذا تبنت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق ولو نسبيا، نظرا لعدم القدرة على تعميمه بصفة نهائية على مستوى التراب الوطني بسبب تكلفته الناهضة من جهة و تشعب القوانين ومشاكل العقار من جهة أخرى، و ذلك بموجب سند حجيته التي لا يمكن الطعن في إلا بالتزوير.

فالدفتـر العقاري هو سند إداري يمنح إلى الأشخاص الذين لهم الحق على العقارات الثابتة بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري. ولقد عبر المشرع الجزائري بشكل صريح ومعلن عن القيمة القانونية للدفتـر العقاري في إثبات الأملاك العقارية ، بحيث اعتبره كوسيلة وحيدة للإثبات و ذلك باستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء رسمية أو عرفية إدارية أو قضائية.

و على الرغم من أن الدفتـر العقاري لا يصدر إلا بعد سلسلة إجراءات ميدانية تقنية تضبطها ترسانة من القوانين و التنظيمات والمتمثلة في عملية المسح، التي تتم

تحت إشراف لجنة يرأسها قاضي، و تتكفل بهذه العملية وكالة وطنية أنشئت خصيصا لتمويل و متابعة المسح، إلا أن ذلك لم يخفف من وطأة المشاكل حيث ثارت الكثير من النزاعات بشأنه، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء من أجل حل هذه النزاعات وعليه نقترح بعض الحلول للحد من النزاعات ومن أهمها:

1- يجب تحديث و تطوير المحافظة العقارية ، وهذا أمر ضروري باعتبارها أحد الآليات الأساسية و الضرورية في عملية الحفظ العقاري، وهذا مزامنة مع التطورات التي تطرأ على نظام السوق العقارية و معاملاتها و مدى سرعتها و دقتها.

2- ضرورة تحسين و تزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة و التكنولوجية المتطورة لتسهيل أداء مهامها بشكل دقيق و سريع.

3- مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري.

4- ضرورة إعادة النظر في تشكيلة لجنة مسح التي من أحسن أن تكون تحت رئاسة قاضي متخصص و له خبرة ميدانية في المجال.

5- ضرورة سن قوانين واضحة تزيل كل الشبهات و الغموض فيما يخص النزاعات المتعلقة بالدفتـر العقاري و كيفية حلولها.

6- القيام بعملية المسح الشامل للأماكن العقارية التي تحدد ملكية الأفراد و الملكية الخاصة بالدولة.

7- العمل على تكريس الحجية المطلقة لسند الملكية و تأكيد القوة الثبوتية له، لأن الدفتـر العقاري يعتبر الوسيلة التي تثبت بها الملكية العقارية ، و الطعن فيه يعرضه للفسخ أو الإبطال أو الإلغاء، لأن ذلك يشكك في مصداقيته و قوته الثبوتية، وهذا ما يتعارض مع مبادئ الشهر العيني التي تنص على تكريس الحجية المطلقة.

قائمة المراجع

القوانين و المراسيم

- 1- الأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.
- 2- الأمر 75-74 المؤرخ 25 مارس 1975 المتعلق بالمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 الصادر 28 نوفمبر 1975. المعدل و المتمم بالقانون 10/14 المؤرخ 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية سنة 2015، ج ر عدد 78، صادر 31 ديسمبر 2014،

- _____ **الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري**
- والمعدل بموجب القانون 10810 المؤرخ 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، صادر 30 ديسمبر 2018.
- 3- الأمر 71-73 المؤرخ 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر 30 نوفمبر 1971 (ملغي)
- 4- الأمر 03-06 المؤرخ 15 جويلية 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، الصادر 16 جويلية 2006.
- 4- القانون 66-154 المؤرخ 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 47، الصادر 09 جوان 1966.
- 5- القانون 08-09 المؤرخ 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، الصادر 23 أبريل 2008.
- 6- المرسوم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، الصادر 13 أبريل 1976. المعدل بموجب المرسوم 84/400 المؤرخ 24 ديسمبر 1984، ج ر عدد 71، صادر 30 ديسمبر 1984، و المرسوم 92-134 المؤرخ 07 أبريل 1992، ج ر عدد 2، صادر 08 أبريل 1992.
- 7- المرسوم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادر 13 أبريل 1976. المعدل بموجب المرسوم 93/123 المؤرخ 19 ماي 1993، ج ر عدد صادر 23 ماي 1993.
- 8- المرسوم 73-32 المؤرخ 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ج ر عدد 18، الصادر 20 فيفري 1973.
- 9- القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية، بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد 20 الصادر 1976

الكتب والفهارس

الفهارس

- 1- سهيل إدريس، قاموس عربي-فرنسي، طبعة 05، منشورات دار الأدب، بيروت، لبنان، 2013.

الكتب

- 1- العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
- 2- بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- 3- حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري، ط:2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
- 4- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- 5- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط:5، مطبعة عين شمس، مصر، 1991.
- 6- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005.
- 7- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005.
- 8- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط:4، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 9- عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004.

الكتب باللغة الأجنبية

- 1-Philips similer. Philips Del becque. Droit civil (le sert et la publicité foncière) 2^{eme} édition France Dalloz. 1995.
- 2- pierre Raynaud et Marty Gabriel. Droit civil(les sertes de la publicités foncière) 2^{eme} édition Sirey paris 1987..

المذكرات

- 1- رحابمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم قانونية ، جامعة تيزي وزو ، 2014.
- 2- حشود نسيمة، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية) ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 2003.

المجلات

- 1-مجيد مخلوفي : الدفتـر العقاري، مجلة الموثق ، العدد 08، 2003.
- 2 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار299635 مؤرخ 21أفريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي، ج:3، 2004.
- 3.المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 1995.
- 4.المجلة القضائية، العدد الأول ، لسنة 2001.
- 5.المجلة القضائية، العدد الأول ، لسنة.2011.
- 6.المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2012.

الملتقيات

1. على خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتـر العقاري، مداخلة في الملتقي الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق ، جامعة المدية، يومي 27و28 أفريل 2011.