

المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري

ط.د. محمد قبائلي - جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

د. أروان هارون - جامعة المديعة - الجزائر

Abstract:	ملخص:
<p>Les Litiges liés à la délivrance du livre foncier</p> <p>Le passage du système de publicité personnelle au système de publicité réelle en Algérie a provoqué de nombreuses erreurs et abus, soit de la part des agents immobiliers, soit des déposants eux-mêmes, ce qui a entraîné une série de différends dont la résolution est longue en raison de leur complexité.</p> <p>Les litiges varient en fonction du type de numérotation: les litiges relatifs au dépôt, les procédures d'enregistrement et la numérotation pour un compte anonyme sont résolus par l'administration chargée de l'enquête, et les litiges temporaires en matière de numérotation sont réglés devant l'immeuble ou le tribunal, tandis que les litiges définitifs sont réglés devant le juge administratif sur la base Pour la numérotation</p> <p>Mots-clés: livre immobilier - litiges immobiliers</p>	<p>أثار التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر العديد من الأخطاء و التجاوزات سواء من قبل مستخدمي المحافظة العقارية أو من قبل المودعين أنفسهم، نتج عنها جملة من المنازعات التي تأخذ وقتا طويلا لحلها نظرا لكونها تمتاز في غالبيتها بالتعقيد</p> <p>و تنوع هذه المنازعات وفق نوع التقييم، فمنازعات الإيداع وإجراءات الشهر والتقييم لحساب مجهول تتكفل بتسويتها الإدارة المستولة عن عملية المسح، ومنازعات التقييم المؤقت تسوى أمام المحافظ العقاري أو المحكمة المختصة في حين تسوى منازعات التقييم النهائي أمام القاضي الإداري على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم</p> <p>الكلمات الدالة: الدفتر العقاري - المنازعات العقارية</p>

مقدمة.

لقد تميزت الملكية العقارية في مرحلة ما بعد الاستقلال بوضعية كارثية ناتجة عن عدم وجود وثائق وسندات الملكية، وحتى في حالة وجودها كانت غير كاملة، يشوبها نقص في بعض البيانات الجوهرية كالهوية الكاملة للمالك أو لنقص في التعيين الدقيق للعقار، بالإضافة إلى مشاكل عدم تسلسل أصل الملكية... الخ.

لذا عمدت الدولة الجزائرية إلى الإسراع في تطهير هذه الوضعية وكرست الحماية اللازمة للملكية العقارية من خلال جملة من القوانين والقواعد أهمها القواعد العامة للقانون المدني من خلال ما جاء في الأحكام التي تضمنتها المواد من 674 إلى 936 بالإضافة إلى النصوص الخاصة المتمثلة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين رقم 62/76 والمرسوم رقم 63/76 والمتعلقان بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا دون أن ننسى الحماية التي كفلها الدستور للملكية العقارية من خلال نص المادة 66 من دستور 1996.

وبموجب هذه النصوص تبني المشرع نظاما قانونيا يسمى بنظام الشهر الشهر العيني، هذا الأخير يهدف إلى إعلام الغير بأصحاب العقارات الحقيقيين وكذا كل التصرفات الواقعة على هذه العقارات.

ويعتمد نظام الشهر العيني على عملية المسح العام للأراضي، بحيث تسمح كل الأراضي والعقارات وتحديد ملكياتها بدقة على مستوى إقليم كل بلدية، وفي نهاية المسح تودع الوثائق لدى المحافظة العقارية، ليتم بعدها استصدار الدفتر العقاري كسند وحيد للملكية العقارية خصه المشرع بحجية قوية في مواجهة الغير كونه سندا قانونيا صادرا عن جهة إدارية مختصة.

إلا أن هذا السند بصدده إعداده و تسليمه تثار بشأنه العديد من المنازعات منها ما تتكفل الإدارة بتسويتها ومنها ما ترفع أمام الجهات القضائية.

فما المقصود بالدفتر العقاري وما هي المنازعات التي قد تثور بمناسبة إعداده وتسليمه؟ وللإجابة على هذه التساؤلات قسمنا دراستنا الوجيزة هذه إلى مبحثين بحيث يتطرق المبحث الأول إلى ماهية الدفتر العقاري في حين يتضمن المبحث الثاني أهم النزاعات المتعلقة باستصدار الدفتر العقاري.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

يُتداول مصطلح الدفتر العقاري بكثرة بين الناس وخاصة ملاك الأراضي والعقارات إلا أن الكثير منا لا يعرف معنى الدفتر العقاري وأهميته وطبيعته القانونية وكيفية إعداده والحصول عليه ولتوضيح ذلك يتوجب علينا التطرق إلى عنصرين هامين هما مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول) وحجية وأهمية الدفتر العقاري (مطلب ثاني)

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

لتبيان مفهوم الدفتر العقاري نتناول في الفرع الأول تعريف وأهداف الدفتر العقاري وفي الفرع الثاني نعرض على كيفية إعداده وتسليمه.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري في النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار لمسألة تعريف الدفتر العقاري تاركا بذلك المجال أمام الفقهاء والباحثين الذين أعطوا عدة تعاريف ومفاهيم نذكر من بينها:

إن الدفتر العقاري هو تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة الميلاد للعقار، والتي تعمل على تثبيت الملكية لشخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير.¹

وعرف أيضا انه سند إداري يشكل دليلا قويا لإثبات الملكية العقارية يمنح لمالك العقار الممسوح بحيث يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.²

وعرفه الفقيه الفرنسي "MAZAOU" انه سند قانوني لحماية ملكية صاحب العقار، كما انه أداة إعلامية لاطلاع الغير على التصرفات القانونية التي طرأت على هذا العقار.³

ومن خلال التعاريف السابقة يمكننا القول أن الدفتر العقاري هو إذا آخر إجراء في إجراءات تأسيس السجل العقاري، تصدره وتسلمه هيئة مختصة إلى المالك الذي يكون حقه قائما، فهو سند قانوني ذو حجية قوية يثبت ويحمي الملكية لصاحب العقار الممسوح.

أما بالنسبة لمضمون هذا الدفتر فنجده يتكون من أربعة وعشرون صفحة تتضمن كل صفحة مجموعة من البيانات أوردها القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، وقد جاءت هذه البيانات موزعة كما يلي:

الصفحة الأولى: تحتوي الصفحة الأولى والتي هي واجهة الدفتر العقاري على البيانات المتعلقة برقم الدفتر وكذا اسم المحافظة العقارية التي صدر عنها الدفتر، اسم الولاية والبلدية والمنطقة والحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح ورقم القطعة.

الصفحة الثانية والثالثة: تحتوي هاتين الصفحتين على جدول مخصص للبيانات التالية:

العمود الأول: تعيين العقار من حيث مساحته وحالته ومحتواه

العمود الثاني والثالث: مخصصين لوضع الملاحظات.

الصفحة الرابعة: هذه الصفحة مخصصة للإشهار، يوضح فيها نوع الإجراء هل تم على أساس وثيقة منشأة أو متعلقة بالحالة الشخصية، وبها أيضا تاريخ الشهر، الحجم والتريعية.

الصفحات من 5 إلى 11

تشتمل هذه الصفحات عن جدول به عمودين يبين العمود الأول مواصفات المالك أي تحديد الهوية الكاملة والحالة الشخصية للمالك الأصلي والمرقم باسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، أما العمود الثاني فتم تخصيصه للملاحظات.

الصفحة 12

الارتفاقات الايجابية والسلبية، وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة مع كافة بياناتها كتاريخ الإشهار والحجم والتريعية.

الصفحات من 13 إلى 15

في هاته الصفحات نجد جدول به خانتين حيث خصصت الخانة الأولى للإشهارات أما الخانة الثانية والمقابلة للإشهارات فقد خصصت للتغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

الصفحات من 16 إلى 19

وتتضمن التجزيئات والأعباء، وتحتوي على نفس البيانات التي رأيناها في الصفحات 13 وما ليها.

الصفحات من 20 إلى 23

تتضمن الامتيازات والرهون، وبها جدول مقسم إلى قسمين قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إشهارها (التاريخ والحجم والرقم) وقسم ثاني متعلق بالتغيرات او التشطيبات للحقوق المشهورة.

الصفحة 24 والأخيرة

وتتضمن البيانات التالية: تاريخ التسليم، الهيئة المسلمة للدفتر، تأشيرة التصديق المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم 63/76، والإمضاء... الخ⁴

الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري وتسليمه

أولاً: إعداد الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري تأسيساً على عملية المسح العام للأراضي التي نص عليها الأمر 75/74 في المادة الثانية منه، هذه الأخيرة تهدف إلى تحديد النطاق الحقيقي والطبيعي للعقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة عليها والأشخاص المترتبة عليهم هذه الحقوق⁵ عن طريق قواعد هندسية وفنية وإنشاء مخططات لها وبذلك يكون الأساس المادي للسجل العقاري والبطاقات العقارية المكونة لها.⁶

يُعد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية بشكل واضح وكتابة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط، أما بالنسبة للجداول فيجب أن تكون مرقمة وموقعة، أما أسماء الأطراف العائلية فتكتب بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط، أما الأغلاط والسهو تصحح عن طريق الإحالات، وان الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات ينبغي أن تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعنىها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري، ويسطر خط بالحبر يفصل بين الإجراء الأول والذي يليه.

ويشهد المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية.⁷

ثانياً: تسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي يمنح الدفتر العقاري إلى مالك العقار بعد انتهاء مدة الإشهار الأول الذي يحمل بيانات البطاقة العقارية، أما في حالة الشروع فان الدفتر يودع لدي المحافظة العقارية وتسلم نسخ منه للأطراف المالكة ما لم يقوم بتعيين وكيل لهم لحيازة الدفتر.⁸

يمكن لمالك العقار في حالة ضياع دفتره الحصول على دفتر جديد يحتوي على كل البيانات الموجودة في الدفتر الضائع ويؤشر عليه في البطاقة العقارية وفقا لما جاء في نص المادة 52 من المرسوم 63/76 السابق الذكر⁹.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري وأهميته في تنظيم الملكية العقارية

نتناول في هذا المطلب نقطتين أساسيتين نتعرف من خلالهما عن مدى قوة الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري كسند إثبات بالإضافة إلى الدور الذي يلعبه في تطهير نظام الملكية العقارية.

الفرع الأول: حجية الدفاتر العقارية

لتبان حجية الدفاتر العقارية في إثبات الملكية العقارية نتعرض أولا للطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

أولا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن استصدار الدفتر العقاري يعد من ضمن الأعمال التي تقوم وتختص بها المحافظات العقارية، فهل هذا العمل من قبيل العقود الإدارية أو من قبيل القرارات الإدارية.

- الدفتر العقاري عقد إداري

عرف العقد الإداري على انه ذلك الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مؤلوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة تسيير مرفق عام¹⁰. وبالعودة إلى الدفتر العقاري نجد انه يصدر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ممثلة في " المحافظ العقاري" وليست بصفتها طرفا متعاقدا وإنما هيئة مصدر للدفتر العقاري

وبالتالي لا وجود لتطابق إرادة الأطراف والذي يعد ركنا من الأركان التي يقوم عليها العقد.¹¹

-الدفتر العقاري قرار إداري

إن المفهوم العام للقرار الإداري هو إفصاح الإدارة على إرادتها المنفردة والملزمة بما لها من سلطة بمقتضى السلطة المخولة لها بقصد إحداث اثر قانوني وذلك بغية تحقيق منفعة ومصالحة عامة متى كان ذلك جائزا وممكنا قانونا.

وبإسقاط هذا المفهوم على الدفتر العقاري، نجد أن هذا الأخير يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري والتي تتمثل في ما يلي:

أ- الصدور عن جهة إدارية مختصة

وهو ما ينطبق على الدفتر العقاري الذي يصدر عن المحافظة العقارية وهي مؤسسة ادارية عمومية تقدم خدمة عامة وفقا لما جاء في الأمر 03/06 في مادته الثانية¹²

ب- الصدور بإرادة منفردة

بالتدقيق في الدفتر العقاري نجد انه يحمل لا يحمل توقيع المستفيد بل يحمل فقط إمضاء المحافظ العقاري لوحده وهذا ما يؤكد انه قرار إداري وليس عقدا إداري.¹³

ج- إحداث اثر قانوني

بمجرد استلام صاحب العقار للدفتر العقاري يصبح حائزا لسند ملكية يحتج به أمام الغير مما يمكنه من القيام بكل التصرفات القانونية على هذا العقار مثل البيع والرهن هذا من جهة، ومن جهة أخرى يضمن تسلم الدفتر العقاري حماية قانونية للمالك من اي اعتداء على حقه وفقا لما جاء في نص المادة 19 من الأمر 74/75 المشار إليه في ما سبق من الدراسة.¹⁴

د- قرار نهائي تنفيذي

وفقا لنصوص الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان رقم 62/76 والمرسوم رقم 63/76 والمتعلقان بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري فان الدفتر العقاري

يعد من القرارات النهائية التنفيذية فهو قرينة قانونية لتكريس الملكية العقارية وحمايتها.

ثانيا: حجية الدفتر العقاري كسند للملكية

وفقا للمرسوم 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وخاصة ما جاء في نص المادة 19 منه، التي تعتبر الدفتر العقاري سند ملكية الحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري، وهذا السند يغني عن اي وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية لأنه يشكل نقطة الانطلاقة في نشأة الملكية العقارية وتنظيمها وحمايتها بتسليم سندات ذات حجية يحتج بها في مواجهة الغير، لكن هل هذه الحجية مطلقة أو نسبية؟

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 63/76 الصادر في 1976/03/25 المتعلق والمتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن المادة 16 منه تجيز المنازعة في الدفتر العقاري ودون تحديد لأي اجل مسقط لذلك، وهو ما يشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لهذا السند ويقلل من حجيته وبالتالي التقليل من حجية الشهر العيني بصفة عامة مما ينعكس سلباً على استقرار الملكية العقارية¹⁵.

من جانبها المحكمة العليا نجدها قد أخذت بالحجية المطلقة للدفتر العقاري كسند للملكية تارة وبالحجية النسبية تارة أخرى، فنجدتها أقرت بالحجية المطلقة وأكدت على أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية وهذا في قرارها رقم 299635 الصادر بتاريخ 2004/04/21 أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري

الفرع الثاني: أهمية الدفتر العقاري

اهتم المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية بتبني نظام الشهر العيني لأنه يتلاءم مع طبيعتها ويهدف في عمومها إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين و بكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار، ومنح دفترها عقاريا لكل مالك بغية تحقيق الأهداف التالية:

الهدف الأول: تثبيت الملكية العقارية وبسط حماية لها

بمجرد حصول مالك العقار على رقم في البطاقة العقارية يعد إثباتا لحقه في ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى المترتبة عليه، ويمكن له بعد حصوله على الدفتر العقاري الاحتجاج به في مواجهة الغير وذلك لاعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

الهدف الثاني: تعزيز الثقة بين المتعاملين

إن أهم مبدأ تقوم عليه المعاملات التجارية هو مبدأ السرعة والائتمان ويتجسد هذا المبدأ بتوافر الثقة بين الأطراف، فعنصر الثقة يعد من أهم العناصر والأهداف المسطرة في نظام الشهر العقاري، فهو طمانة للمتعامل في مجال التصرفات والمعاملات العقارية سواء كانت هذه المعاملات عملا تجاريا أم عملا مدنيا، وذلك في مجمل البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار المراد التعامل فيه.

الهدف الثالث: القضاء على فوضى العقار

إن نظام الشهر الشخصي الذي يقوم على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار نتجت عنه عيوب كثيرة نظرا لتضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية أثار الكثير من الخلافات والنزاعات في تحديد المالك الحقيقي، حيث ثبت ميدانيا في ظل هذا النظام وجود عقارات يدعي ملكيتها أكثر من مالك¹⁶

لكن بوجود الشهر العقاري العيني فإنه يقوم بحفظه وضمانه وحمايته، وذلك بإنشاء السجل العقاري المتكوّن من البطاقات العقارية والدفتر العقاري، هذا الأخير الذي يعتبر سند الملكية الوحيد،

وبصورة أشمل وأعم معرفة كل المعلومات المتعلقة بالعقار ماديا و قانونيا، والإقدام للتعامل فيه عن بينة ووضوح لمن أراد ذلك، بعد ما استقرت وضعيته القانونية والمادية¹⁷.

الهدف الرابع: عدم التصرف في ملكية العقار أكثر من مرة

الدفتر العقاري يهدف إلى الحفاظ على استمرارية وتسلسل انتقال الحقوق العقارية بشكل منتظم من المالك أو صاحب الحق السابق إلى اللاحق ، وذلك نتيجة للشهر المسبق وضممانة من ضماناته ، وهو بذلك يمنع نشوء معاملات مزدوجة أو موازية من شأنها أن تؤدي إلى التباس في انتقال الحقوق بين الأشخاص، حيث أنه يحمي المالك أو صاحب الحق الأخير وذلك بانقضاء حق المتصرف السابق على العقار المعني، بحيث لا يمكن أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى وذلك ابتداء من تاريخ شهره¹⁸.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

إن عملية استصدار الدفتر العقاري تمر بعمليات جد هامة أولها القيام بإجراء مسح عام للأراضي تليه مباشرة عملية الإيداع للوثائق اللازمة من قبل أصحاب العقار وإجراء القيد والشهر لتختتم بتسليم الدفتر العقاري لذا منح المشرع الجزائري سلطات واسعة للمحافظ العقاري في قبول الإيداع والقيام بإجراءات الشهر وفقا لما يقتضيه القانون فله أن يرفض الإيداع بتوافر أسباب معينة وقد يحدث وأن يتغيب أصحاب العقار عن عملية مسح الأراضي فتحدث أخطاء كترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع القيام بأعمال المسح و عليه تنشأ جملة من المنازعات نقسمها إلى نوعين منازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري (مطلب أول) ومنازعات بعد صدور الدفتر العقاري (مطلب ثاني)

المطلب الأول: المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري

أهم المنازعات التي قد تحدث أثناء إعداد الدفاتر التجارية هي المنازعات المتعلقة بالإيداع وإجراءات الشهر (فرع أول) بالإضافة إلى منازعات التقييم المؤقت والنهائي (فرع ثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالإيداع وإجراءات الشهر

نتطرق أولاً للمنازعات المتعلقة بالإيداع وإجراءاتها ثم نتطرق ثانياً إلى منازعات إجراءات الشهر.

أولاً: منازعات رفض الإيداع

الإيداع إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر حيث يتمحور حول العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة للملكية أو المعدلة لها بالإضافة إلى القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس للبطاقات العقارية الخاضعة للإشهار، أيضاً تسجيلات الامتيازات أو عمليات الرهن، كذلك محاضر مسح الأراضي والمثبتة لتعديلات وقعت على العقار.¹⁹

يقوم المحافظ العقاري بتفحص الوثائق المودعة وذلك بغية إجراء عملية الشهر، وقد يحدث وان يكون هناك نقص في بعض الوثائق أو أخطاء جسيمة، فيرفض الإيداع من قبل المحافظ سواء بصفة كلية أو بصفة جزئية ويبلغ الرفض للمودع في مدة أقصاها 15 يوماً عن طريق رسالة موصى عليها أو تسلم شخصياً للمعني، وتتمحور أسباب الرفض في ما يلي:²⁰

— عدم تقديم الدفتر العقاري إلى المحافظ

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية
 - عندما لا يتم التصديق على هوية الأطراف وفق ما نص عليه المرسوم 63/76
 - عدم ذكر إحدى العقارات في مستخرج مسح الأراضي نتيجة سهو، أو أن هذا المستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
 - عدم تقديم وثيقة الإثبات اللازمة أو تقديم وثيقة ليست كافية للإثبات.
 - عندما تكون عملية تعيين العقارات مخالفة للمادة 66 من المرسوم رقم 65/76.
 - عندما تكون الجداول المنصوص عليها بموجب المواد 93 و 95 و 98 غير مستوفية البيانات المطلوبة أو غير محررة على الاستثمارات التي تقدمها الإدارة.
 - عدم دفع رسوم الشهر مسبقاً أي قبل الإيداع²¹
 - عدم تقديم التصريح التقييبي للعقار.
- إجراءات ما بعد الرفض
- إذا قام المودع بتصحيح وتدارك الأسباب التي أسس عليها الرفض، فما على المحافظ سوى قبول الإيداع والمباشرة في عملية الشهر، أما في حالة رفض المحافظ للإيداع بعد التصحيح فلا يبقى أمام المودع إلا الطعن أمام القضاء الإداري قبل انقضاء مهلة الطعن والمقدرة بشهرين من تاريخ الرفض.
- في حالة تأييد القاضي الإداري لقرار المحافظ العقاري بات الرفض نهائياً، أما في حالة قبول القاضي الطعن أصبح لزاماً على المحافظ قبول الإيداع ومباشرة إجراءات الشهر.²²

ثانياً: منازعات رفض الإجراء

تهدف عملية الشهر العقاري إلى إعلام الأشخاص بحالة العقار وما يتعلق به من حقوق لذا فرضت الدولة إجراءات الشهر وتمثل في الوصف المادي والقانوني للعقارات، وهذه

العملية تتطلب فحصا معمقا ودقيقا ووقتا كافيا لدراسة الوثائق عكس ما هو عليه في مرحلة الإيداع الذي يتميز بالفحص السريع للوثائق.

ويتطلب في إجراءات الشهر القيام ببعض المقارنات مع السندات التي شهت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية وهذا للتأكد من صحة هذه الوثائق المودعة، فإذا تبين له انه يشوبها عيب من العيوب التي نصت عليها المادة 101 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فانه يوقف إجراء الشهر، ومن بين الأسباب الواردة في نص المادة 101 نذكر ما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحيح وهذا بموجب المادة 01/95 من القانون السالف الذكر.
 - عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - عندما يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 بان الحق غير قابل للتصرف.
 - عندما يكون العقد المقدم للإشهار مشوب بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 والمتعلقة بمخالفة النظام العام والآداب العامة.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- إجراءات ما بعد الرفض**
- عندما يصدر المحافظ العقاري قراره برفض إجراء الإشهار يجب عليه أن يبلغ صاحب الملف بذلك في مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ الإيداع برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو أن يسلم القرار شخصيا للمعني مع إقرار بالاستلام، ويجب تضمين الرسالة بأسباب الرفض حتى يتسنى للمودع أن يتداركها بإتمام الوثائق الناقصة أو تقديم وثائق

تعديلية فإذا قام بذلك قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تبليغه، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقيّة العقاريّة ويكون له اثر رجعي من تاريخ الإيداع.²³

أما إذا تماطل المودع أو رفض المطلوب منه فإن إجراء الشهر يرفض ويكتب هذا الرفض في سجل المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء تسجل أيضا في البطاقيّة العقاريّة ويقوم المحافظ بتبليغ هذا الإجراء إلى المعني في مدة لا تتجاوز 08 أيام التالية لانقضاء المهلة الممنوحة للمعني ويبلغ هذا الأخير عن طريق رسالة موصي عليها تحمل البيانات اللازمة.

إن قرار المحافظ القاضي بالرفض هو محل للطعن أمام القاضي الإداري في دائرة تواجد المحافظة العقاريّة خلال مهلة شهرين من التبليغ الرسمي.²⁴

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالترقيم

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقاريّة عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات و بيان أصحابها ومنطوقها و مسوغها و يتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن و المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة و القرائن و واقع الحال، ترتب في النهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونيّة للعقارات و تداول الحقوق العينية ، و الترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت واللذان تحدث بشأنهما منازعات نتيجة ظهور شخص يدعي انه صاحب الحق أو المالك.²⁵

أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري

يتعين علينا في هذه النقطة إعطاء تعريف وجيز للترقيم المؤقت ثم نتناول الحالات الذي يقوم فيها المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً لنخلص إلى النزاعات المتعلقة بهذا الترخيم.

أ - مفهوم الترخيم المؤقت في السجل العقاري

يكون في حالة العقارات التي لا يحوز أصحابها للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح فترقم العقارات المسوَّحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجل محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي.

ب - حالات الترخيم المؤقت في السجل العقاري

هناك حالتين للترقيم المؤقت أولهما عند معاينة الحيازة والتقدم المكسب وثانيتها عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة

1 - الترخيم المؤقت عند معاينة الحيازة والتقدم المكسب

تتجسد هذه الحالة عندما لا يستطيع صاحب العقار إثبات سند أو وثيقة ذات حجية في إثبات الملكية العقارية خلال عملية التحقيق العقاري التي يقوم بها محققان عقاريان تابعان لأمالك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، ولهذه الحالة صورتان إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر (04) أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02)

- الترخيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

يكون بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط وخالية من العيوب، وأنها استمرت كذلك إلى غاية تحقق مدة التقدم المكسب طبقاً للمادة 827 من القانون المدني المقدرة بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ

بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح كما أوردته المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل.²⁶

- ترقيم مؤقت لمدة (02) سنتين

وفقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل، يرقم المحافظ العقاري التقييم المؤقت لمدة سنتين (02) للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ذات إثبات كافية ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري.

2 - التقييم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة:

يكون في حالة تشييد بناء على أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة قابلة للتعمير استفاد منها شخص بموجب عقد إداري مع عدم إثبات الوفاء بثمان الحيازة، ترتب عند معاينتها أثناء المسح عملية التقييم العقاري بشكل مؤقت، ويحافظ التقييم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تسديد الثمن كليا أمام البلدية أو الدولة بحسب الجهة المالكة، دون التقيد بأي آجال.

ج - منازعات التقييم المؤقت

خلال الفترة القانونية للتقييم المؤقت سواء التقييم المؤقت لأربعة أشهر أو التقييم لمدة سنتين قد يحدث وان تنشأ منازعات نتيجة ظهور شخص أخر يدعي انه صاحب الحق أو المالك الفعلي للعقار أو أن يدعي وجود أخطاء تثار غالبا حو الحدود المشتركة للمالكين أو حول مساحات العقارات، فيقوم المدعي بتسجيل ادعائه في سجل مفتوح لهذا الغرض لدي المحافظة العقارية. بعد تسجيل المنازعة في السجل يقوم المحافظ العقاري

باستدعاء الخصوم بموجب رسالة موصى عليها لمحاولة الصلح بينهم، ففي حالة اتفاق الأطراف وانتهاء المنازعة يحرر المحافظ محضرا بذلك، أما في حالة رفض الصلح من احد الأطراف أو من كليهما يُبلِّغ الطرف المعني بذلك.

والاعتراضات الخاصة بهذه المنازعة يُنظر فيها أمام المحكمة المختصة عن طريق رفع دعوي قضائية في اجل ستة أشهر (06) من تاريخ التبليغ مع وجوب شهر هذه الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص فان الاختصاص يؤول للقاضي العقاري مكان وجود العقار، أما اذا كان احد أطراف النزاع يحكمه القانون العام فان الاختصاص يؤول للغرفة الإدارية.²⁷

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي في السجل العقاري

أ - مفهوم الترقيم العقاري النهائي

الترقيم النهائي هو ترقيم يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها، و يترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه للملاك المعترف بهم.

ب - حالات الترقيم العقاري النهائي:

توجد حالتان للترقيم النهائي هما حالة معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية وحالة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها.

1- التقييم النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية

بينت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام و التقييم العقاري بعض هذه السندات وهي :

سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم من أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية :

- مرسوم 22 أفريل 1863 المسى (السيناتوس كونسولت) Sénatus-consulte

- قانون 26 جويلية 1873 المسى قانون (وارني) Warnier المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنستها

- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة و المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية

- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية:

- السندات القضائية

2 - التقييم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة

كنا قد رأينا فيما سبق من البحث أن المحافظ العقاري يمنح التقييم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة

لشخص بموجب عقد إداري مع عدم إثبات الوفاء بثمن الحيازة، أما إذا اثبت المعني وفاءه بالثمن فان المحافظ يرقم العقار ترقيما نهائيا.

ج- منازعات التقييم العقاري النهائي

أعطى المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري والقاضية بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي محل الشهر وذلك دون اجل محدد للطعن بل ترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط وهي خمسة عشر سنة عكس ما هو متعامل به في بعض التشريعات المقارنة، الأمر الذي يضعف من القوة الثبوتية المطلقة للقيّد النهائي ويجعله عرضة للمنازعة وإعادة النظر الأمر الذي يؤدي أيضا لإعادة النظر في التقييم المؤقت وبالتالي أصبحت الآجال المحددة بأربعة أشهر وستين لا معنى لها، وفي هذا الصدد انقسم الفقه إلى اتجاهين هما:

الاتجاه الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه وجوب الخروج عن القواعد العامة، وان التديليس لا يفسد المحررات المنشئة للحق العيني العقاري الأصلي إذا ما تم ضمن نظام الشهر العيني، لان هذا الأخير ونظرا لقوته الثبوتية لا يعترف بالتديليس كعيب يترتب عليه إبطال الإجراءات، كما يرى أصحاب هذا الرأي أيضا انه يجب أن تتخذ الإجراءات بكل جدية وحسم لإعطاء وإضفاء القوة والحجية على هذا الشهر.²⁸

الاتجاه الثاني: يرى أصحاب هذا الاتجاه وجوب الأخذ بالقواعد العامة، وان التديليس يفسد المحررات المنشئة للحق العيني العقاري الأصلي وكل تصرف قانوني.

ثالثا: المنازعات المتعلقة بالتقييم لمجهول

يحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح والتحقيق الميداني فيتعذر على الأعوان القائمين على عملية المسح معرفة صاحب العقار أو مالكة الحقيقي

مما يضطرهم إلى تسجيله في حساب مجهول، ويبقى مرقما بهذه الصفة لمدة سنتين(02) فان لم يظهر له مالك يسجل ضمن أملاك الدولة.

وتتم تسوية ومعالجة المنازعات لوضعيات التقييم لحساب مجهول للعقارات التي يتوافر أصحابها على سندات مشهرة و تسوية و وضعيات التقييم لحساب مجهول التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة وفقا لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04 كما يلي:

أ- المنازعات التي يملك أصحابها سندا رسميا مشهرا

يتقدم المعارضون على التقييم لمجهول والحائزين على سندات رسمية مشهرة بطلب تسوية إلى المحافظة العقارية يتضمن بيانات المسح ويرفق بنسخة من سند الملكية، وفي حالة الوفاة تقدم يجب إرفاق الفريضة، ويودع هذا الملف بنسختين.

وبعد التحقيق والتأكد من صحة الوثائق يشرع المحافظ في عملية تقييم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري لصاحب الطلب.²⁹

ب- المنازعات التي لا يملك أصحابها سندا رسميا مشهرا

توجد حالتان هما حالة تقديم سند معترف به قانونا إلا انه غير مشهر والحالة الثانية هي عم وجود أي سند قانوني.

1- حالة تقديم سند معترف به قانونا غير مشهر

في حالة حيازة صاحب الطلب سندا قانونيا لإثبات حقه في ملكية العقار ولكنه غير مشهر يشرع المحافظ العقاري بناء على التكليف بالبحث و التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طالب التقييم إلى تسوية هذا التقييم بحيث لو كان صاحب العقار حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من تقييم نهائي طبقا للمادة 12 المرسوم 63-76 .

2- حالة عدم حيازة أي سند قانوني

يقوم المحافظ بالتحقيق في حيازة المدعي للعقار بناء على طلب التسوية والذي يشترط فيه أن يكون مدعما بشهادة شاهدين أمام الموثق، وفي حالة عدم استطاعة المدعي إثبات ادعائه بالشهود فان طلبه لا يعتد به.³⁰

المطلب الثاني: المنازعات بعد استصدار الدفتر العقاري

سنتطرق في هذه المسألة إلى نقطتين هامتين هما دعوى الإلغاء (الفرع الأول) والجهة القضائية المختصة في منازعات الدفتر العقاري بما فيها دعوى الإلغاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

بعد الانتهاء من المسح العام للأراضي وإجراءات الشهر وعمليات التقييم وكافة الإجراءات القانونية اللازمة، يسلم الدفتر العقاري للمودع كسند إثبات للملكية، لكن قد يحدث أن يظهر شخص يدعي انه المالك الفعلي للعقار الذي صدر بشأنه هذا الدفتر العقاري، مدعما ادعائه بمستندات ذات حجية قوية ومطالباً بإلغائه، فما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟

رتب المشرع الجزائري بمجرد تسليم الدفتر العقاري أثرا مثبتا للملكية العقارية ومع ذلك فانه لم يعطي الحصانة القضائية الكاملة لهذا الدفتر وسمح بالطعن فيه بالإلغاء وفق إجراءات وشروط معينة.

1- الشروط العامة

كغيرها من الدعاوى يشترط لرفعها شرطي الصفة والمصلحة وان تكون مستوفية لكافة البيانات والقواعد المحددة بالمواد من 13 إلى 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى المادة 815 من ذات القانون المتعلقة بوجوب توقيع العريضة من طرف محامي.

2- الشروط الخاصة

تتمثل الشروط الخاصة أولاً في شرط الميعاد المحدد بخمسة عشر سنة كاملة وفقاً للمادة 16 من المرسوم 63-76 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة. أما الشرط الثاني فهو وجوب إشهار العريضة طبقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

ويشترط في المدعي تأسيس دعواه على سبب من أسباب إلغاء الدفتر العقاري والمتمثلة في:

- عيب انعدام السبب
 - عيب عدم الاختصاص
 - عيب المحل (مخالفة القانون)
 - عيب الشكل والإجراءات
 - عيب التعسف والانحراف بالسلطة
- ويمكن طلب الإلغاء تأسيساً على أن الدفتر العقاري سُلم بناءً على وثائق مزورة³¹
- الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في منازعات استصدار الدفتر العقاري

يكون القضاء العادي والمتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار مختصاً إذا كان أطراف النزاع يحكمهم القانون الخاص، والذين يتنازعون حول الحقوق العينية كملكية الأراضي أو العقارات الواردة في الدفتر العقاري كسند إثبات، أما إذا كان أحد أطراف النزاع يحكمه القانون العام للدولة والولاية والبلدية أو مؤسسة ذات صبغة إدارية كمنازعات إلغاء الدفتر العقاري ومنازعات التقييم والتعويض فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري.³²

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

إذا اصدر القاضي حكمه بإلغاء الدفتر العقاري يجب على المحافظ العقاري إتلاف الدفتر القديم الملغى وعليه فإن حائز هذا الدفتر يفقد صفة المالك ويمنع من التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية شريطة إتباع إجراءات شهره 15 و 16 من الأمر 74-75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، واتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف.

ويسري هذا الإلغاء بأثر رجعي لكن دون الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائي صاحب الحق الملغى إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الإلغاء مشهرا مسبقا أي قبل حصول حقوق الخلف الخاص بحكم القانون أو تطبيقا له.

الخاتمة:

للحقوق العينية العقارية أهمية بالغة في حياة المجتمعات باعتبارها احد عناصر الثروة ومقياسا لها، لذا عمدت الدولة الجزائرية منذ استقلالها إلى وضع آلية ونظم قانونية لتطهير الملكية العقارية التي ورثتها عن المستعمر، حيث تبنت نظام الشهر العيني للقضاء على سلبيات نظام الشهر الشخصي، وعملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وتجسيد الحقوق في السجل العقاري وتسليم صاحب الحق دفترا عقاريا كسند إثبات ذو قوة ثبوتية، إلا أن هذا النظام أيضا صاحبه العديد من الأخطاء والتجاوزات وأثار الكثير من المنازعات سواء في مرحلة إعداد الدفتر العقاري أو في مرحلة ما بعد استصدار الدفتر العقاري، مما خلق كم هائل من الدعاوى القضائية، هذه الأخيرة أضرت كثيرا بالملاك الحقيقيين للعقارات وأبطأت من عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، نظرا لطول فترة التقاضي وتعقيد في الإجراءات، وعليه نقترح جملة من التوصيات تتمثل في ما يلي:

- التسريع في عملية المسح العام للأراضي وتحديد الملكيات العامة والخاصة.
- ضرورة التكفل بلجان المسح عن طريق التكوين والتحفيز المادي وتزويدهم بالوسائل التكنولوجية الحديثة لتسهيل وتسريع مهامهم، وبالمقابل يجب وضع آلية رقابية بعدية لكل أعمالهم.
- يجب وضع اجل مسقط معقول لرفع دعوي إلغاء الدفتر العقاري للمحافظة على حقوق المتضررين من عملية المسح والترقيم من جهة، ومن جهة أخرى المحافظة على استقرار الملكية العقارية وعليه يجب تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63/76.
- للتقليل من منازعات الترقيم المؤقت يجب رفع الدعوى ضد من تقرر الترقيم لصالحه نتيجة تصريحات كاذبة ووثائق مزورة وليس ضد المحافظ العقاري، وبالتالي ردع كل شخص يحاول الاستيلاء على أملاك الغير.
- توسيع اختصاص القاضي العقاري في حل نزاعات العقار لكون القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها لأنها تعتبر حقوق مدنية.

الهوامش:

- ¹ - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي، بيروت - لبنان، الطبعة 2، 2002، ص 43
- ² - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دارهوم للنشر، الجزائر، الطبعة 4، 2014، ص 117
- ³ - MAZAUD, leçons de droit civil, T3, sûretés et publicité foncière, 6 édition, France 1988, p 590
- ⁴ - القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد العشرون 1977
- ⁵ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2010، ص 05
- ⁶ - ALOUM Mohamed Tahar, le régime foncier en Algérie, impression moderne, Alger, 2005, p 39
- ⁷ - انظر المادة 45 من القرار رقم 63/76
- ⁸ - انظر أحكام المادة 52 من المرسوم التنفيذي 63/76.
- ⁹ - مزعاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير - فرع الادارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الادارية، جامعة بن عكنون، 2006، 33

- ¹⁰ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزوزو، 2014، ص 253
- ¹¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع نفسه، ص 254
- ¹² - الأمر رقم 03/06، بتاريخ 2006/07/15، والمتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة في 16 يوليو 2006.
- ¹³ - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الخاص، جامعة تبسة، 2009، ص 41 - 42
- ¹⁴ - ALOUM Mohamed Tahar, le regime foncier en Algerie, impression moderne, 2005, p 39 - 40
- ¹⁵ - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 51
- ¹⁶ - حمدان حسين عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 51
- ¹⁷ - العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، سنة 2009، ص 176
- ¹⁸ - العساف تيسير عبد الله المقيد، المرجع السابق، ص 87 - 88
- ¹⁹ - طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 104.
- ²⁰ - انظر المادة 100 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل التجاري.
- ²¹ - انظر المادة 353 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 بتاريخ 1976/12/18.
- ²² - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ط1، الجزائر، 2006، ص 208
- ²³ - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 1999، ص 136
- ²⁴ - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 210
- ²⁵ - بن دوحه عيسى، محاضرات في مقياس القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، ص 06
- ²⁶ - بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص 10
- ²⁷ - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 49.
- ²⁸ - السهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، دار احياء التراث العربي، لبنان، 1970، ص 545
- ²⁹ - بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص 12
- ³⁰ - اورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 214
- ³¹ - اورحمون نورة، المرجع السابق، ص 232
- ³² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2008، ص 175