

المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري Disputes arising from the real estate ledger in Algerian law

د/ نور الدين حيرش

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة معسكر

hairechnou@univ-mascara.dz

تاريخ الإرسال: 2020/04/01 تاريخ القبول: 2021/11/04

الملخص:

يهدف هذا البحث إلى توضيح وبيان أنواع المنازعات التي تنشأ بمناسبة الحصول على الدفتر العقاري أو قبل ذلك، خاصة وأن المشرع الجزائري يأخذ بقاعدة إمكانية إلغاء الدفتر العقاري بعد ظهور وقائع جديدة تجيز القيام بذلك، أو رفض تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري لطالبه في حالة الشك في المعلومات المقدمة إليه من طرف هذا الأخير، وهو ما يخالف أهم قاعدة في نظام الشهر العيني الحقيقي التي تنص على انتهاء كل المنازعات والشكوك بخصوص العقار بمجرد تسليم الدفتر العقاري لصاحبه، لأن الشهر يطهر الملكية، الأمر الذي يخالف المشرع الجزائري باعتماده إلغاء الدفتر العقاري، مما صعب من مأمورية المحافظ العقاري من جهة وزاد من الضغط على جهاز القضاء من جهة أخرى بكثرة المنازعات في هذا المجال.

لذا يسعى البحث إلى بيان ذلك من خلال التطرق إلى المنازعات التي تكون قبل تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري وأمامه، والتعرض إلى المنازعات التي تكون بعد تسليم الدفتر العقاري والتي تكون أمام القضاء.

الكلمات المفتاحية: الشهر؛ الدفتر؛ العقار؛ القضاء؛ النزاع.

Abstract:

The aim of this research is to clarify and clarify the types of disputes that arise on the occasion of obtaining the real estate or before, especially as the Algerian legislator takes the rule of the possibility of canceling the property ledger after the emergence of new facts that permit doing so. Or refusing to hand over the property book by the real estate governor to his claim in case of doubt in the information presented to him by the latter, which contradicts the most important rule in the real real real month system that states that all disputes and doubts concerning the property are over once the real estate book is handed over to his company. This is because the month disinfectates the property, which contradicts the Algerian legislator by adopting the cancellation of the real estate ledger, which makes it difficult for the governor of the real estate on the one hand and increases the pressure on the judiciary on the other side with the proliferation of disputes in this field.

The research seeks to illustrate this by addressing the disputes that are before the delivery of the mortgage by and before the real estate governor, and exposing disputes that are after the delivery of the real estate and which are before the courts.

Key words: Publicity; WordPad; immovable; Judiciary; conflict.

مقدمة:

يعتبر العقار مسألة حيوية في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية في أي بلد بصفة عامة، وفي الجزائر بصفة خاصة نظرا للاعتبارات التاريخية والسياسية التي مرت بها. لذا يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق نطاقا باعتباره يخول لصاحبه حق التصرف فيه والتنازل عنه على النحو الذي يراه مناسبا، وهذا الحق مكرس دستوريا حسب المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بموجب القانون 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري. وقد شهدت الملكية العقارية الخاصة بالجزائر في المرحلة ما بين 1970 إلى 1989 تطورا نوعيا بصدور مجموعة من النصوص القانونية تهدف إلى ضبطها وحمايتها، غير أن تحقيق هذه الأهداف لا يتأتى إلا بوجود أوعية عقارية ثابتة بسندات قانونية لها قوة في إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، حيث يتم إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات سواء كانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية. إن إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري يكتسي أهمية بالغة لاسيما تسهيل التعامل فيها بين المواطنين والإدارات، إذ يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها متى تم الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام لكل المناطق الوطن، إلا أنه قبل تسليم الدفتر العقاري قد تظهر إشكالات مادية وقانونية تحول دون استلام المالك سنده الذي يثبت ملكيته للعقار، كما يمكن له أن يتسلم الدفتر العقاري وتنشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغائه، الأمر الذي يجعلنا نطرح التساؤل التالي لماذا تنشأ منازعات بسبب الدفتر العقاري؟، ولماذا سمح المشرع الجزائري بإلغائه؟ ومن هي الجهة القضائية المختصة بنظر تلك المنازعات؟ وللإجابة عن هذه التساؤلات قسمنا هذا البحث إلى مبحثين تناولنا في الأول حالات رفض المحافظ العقاري منح الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عليها، وفي الثاني تعرضنا إلى منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء.

المبحث الأول: حالات رفض المحافظ العقاري منح الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عليها

تتجلى سلطة المحافظ العقاري باعتباره المشرف على عملية الشهر العقاري (الأراضي المسوحة أو غير المسوحة)، في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها لدى المحافظة العقارية، وفي سبيل ذلك منحه المشرع حق رفض الإيداع الوثائق المراد شهرها أو قبولها ورفض إجراء الشهر¹. كما قد يثار النزاع أثناء عملية التقييم المؤقت والنهائي عند امتناع المحافظ العقاري عن منح المالك الظاهر التقييم العقاري أو عند قيامه بعملية الفحص والتدقيق للوثائق المودعة للشهر، وفي هذا الإطار ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى خمسة مطالب، نتعرض في الأول إلى حالة رفض الإيداع، وفي الثاني إلى حالة رفض إجراء الشهر، أما المطلب الثالث فخصصناه إلى منازعات التقييم المؤقت، والرابع تطرقنا فيه إلى منازعات التقييم النهائي، أما الخامس فخصص إلى منازعات التقييم لمجهول أو كما سماها المشرع سنة 2018 بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018².

المطلب الأول: حالة رفض الإيداع

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إظهار السندات المرتكزة عليها في عملية المسح على أن يتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع، حيث أن الأصل

في رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها، حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة³.

لكن يرد على هذه القاعدة أو الأصل العام استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، والتي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي:

- 1- حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالك، حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.
- 2- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازاً أو رهوناً أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً⁴.

الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع

تتعدد أسباب رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري، فمنها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات.

وهذه الأسباب تم ضبطها في المادة 100 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري .
- 2- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس.
- 3- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 102 و103 من المرسوم 63-76.
- 4- حالة عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع.
- 5- عندما يكون تعيين العقارات مخالف لأحكام المادة 66 من المرسوم 63-76.
- 6- حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل⁵.

بالإضافة إلى هذه الحالات، هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 الأمر 76 / 105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، والتي ألغيت بموجب المادة 27 من القانون 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000⁶، حيث تمت الإشارة لهما على سبيل الاستدلال فقط، وتتمثلان فيما يلي:

- 1- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
- 2- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

الفرع الثاني: كيفيات رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، وقبل تبليغ قراره للمودع، يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة، وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تفادي رفض الإيداع مرة أخرى. حيث يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه للمودعي العقود أو المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، وبالرجوع لنص المادة 107 من المرسوم 76 - 63 المذكور سابقا نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي 15 يوم من تاريخ الإيداع⁷.

المطلب الثاني: رفض إجراء الشهر

إن رفض الإيداع كما سبق تبيانه يتطلب فحصا دقيقا وشاملا للوثيقة المودعة، غير أن رفض الإجراء يتطلب أيضا مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، وإذا تبين بعد الفحص الدقيق والكلي للوثيقة المراد شهرها وجود خلل أو نقص يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء عملية شهرها⁸.

الفرع الأول: أسباب رفض إجراء الشهر

- تعد أسباب رفض إجراء الشهر من الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين، وقد نص عليها في المادة 101 من المرسوم 76-63 كمايلي:
- 1- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة.
 - 2- عندما تكون مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
 - 3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 76-63 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.
 - 4- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير والمحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
 - 5- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم 76-63 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - 6- عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع، ومخالف للنظام العام⁹.

الفرع الثاني: كيفيات رفض إجراء الشهر

يقوم المحافظ العقاري بمباشرة فحص الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر، وإذا تبين له سببا من أسباب رفض الإجراء، يقوم بإصدار قرار رفض الإجراء، ويبلغه مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول، على أن يكون القرار مؤرخ، وموقع، وعليه ختم المحافظ العقاري، ويعطي هذا الأخير مهلة لمحرر الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض والتي حددها القانون ب 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ.

وإذا لم يقم المبلغ له بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية، يبلغ بقرار الرفض النهائي خلال 8 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم¹⁰.

غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله للوثيقة المودعة، وقيامه بالشهر، ما عليه في هذه الحالة إلا اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه لإجراءات الرفض النهائي¹¹.

على أن يقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض قصد مباشرة هذا الأخير دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري¹²، مع وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية¹³.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن النزاع حول الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري سواء كان لمدة 4 أشهر أو سنتين.

حيث يتم تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت، سواء من طرف المالك أو الحائز أمام المحافظ العقاري، الذي يملك سلطة النظر فيه، وسلطة محاولة المصالحة بين الأطراف، التي يترتب عليها إما تسوية النزاع أو فشله¹⁴، وفي هذه الحالة يبلغ المحافظ للمعني رأيه، ويبقى لهذا الأخير أجل 6 أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص، أو أمام المحكمة الإدارية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الأجل المحددة لها.

ونلاحظ أن المشرع في هذه الحالة وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وهو 6 أشهر لرفع الدعوى¹⁵.

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

إن قرارات المحافظ العقاري الهادف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء، دون أن يحدد المشرع أجل مسقط لها، كما فعلت التشريعات الأخرى طبقاً للمادة 16 من المرسوم 76-63، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة لها في مواجهة الكافة، قابلة لإعادة النظر من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر بعد مدة طويلة قبل انقضاء أجل التقدّم المكسب للمنازعة، وهذا له أثر سيء على ضمان الائتمان العقاري، ويقلل من أهمية الشهر العيني، علماً أنه الدول التي أخذت بهذا النظام جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، ومنحت المالك الذي أهدرت حقوقه حق المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية¹⁶.

المطلب الخامس: المنازعات المتعلقة بالترقيم لمجهول

تجدر الإشارة هنا أنه قبل سنة 2018 كانت العقارات التي لم يظهر أصحابها خلال عملية المسح أو بعدها تسجل في حساب مجهول وتبقى لمدة سنتين، وفي حالة عدم ظهور أصحابها تسجل باسم الدولة حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أنه بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، أضاف المشرع المادة 23 مكرر للأمر 74/75 والتي نصت على ترقيم العقارات المجهولة باسم الدولة مباشرة، ولكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 عدل المشرع مضمون المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 بموجب المادة 89 منه، وغير معها تسميت العقارات المجهولة إلى تسميت "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح"، كما عدل معها إجراءات ترقيمها¹⁷، كما صدرت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 5 أبريل 2018 عن المديرية العامة للأموال الوطنية لتحديد إجراءات التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات.

حيث أنه يمكن أن يحدث أثناء مباشرة الأشغال والأعمال الميدانية للجنة المسح أن تعين عقار غير معروف مالكة، ولم يطالب بمسحه من أي كان، ففي هذه الحالة، وبايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعد إعلانها للجمهور، يباشر المحافظ العقاري عملية الترقيمات، ويقوم بترقيم مثل هذه العقارات المجهولة المالك لفائدة مجهول لمدة سنتين كما قلت سابقا قبل تعديلي 2015 و2018، أين تخصص هذه المدة لإبداء الاعتراضات من طرف المالك الحقيقي الذي يمكن أن يظهر بعد هذه العملية.

نظرا لشيوع ظاهرة الترقيم لحساب مجهول، وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها، والتي ترجع أسبابها في الغالب إلى عدم دقة عمليات المسح من جهة، وعدم إعلام الجمهور بالتنقل الميداني من جهة أخرى، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 2421، مؤرخة في 3 ماي 2003، يتم من خلالها بيان الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية هذه الأوضاع¹⁸، ولكن بعد تعديلي 2015 و2018 للأمر 74/75 تغيير إجراءات التسوية ولم تعد تسجل العقارات التي لم يظهر مالكة في حساب العقارات المجهولة وإنما في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي، وتسوى وفقا لما جاء في المذكرة 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 5 أبريل 2018 كما قلت أنفا.

الفرع الأول: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يتعين على الأشخاص الذين اكتشفوا أن عقاراتهم تم ترقيمها لمجهول، في الحقيقة يعتبرون مالكين لها بسندات رسمية أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم، وذلك عن طريق تقديم طلب الترقيم العقاري للمحافظ العقاري ويودع لدى المحافظة العقارية. ويشرع المحافظ العقاري حينها في دراسة الطلب الذي يتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض، ومقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول، من حيث مدى توافق بين المعلومات الواردة في السند مع وضعية العقار¹⁹.

الفرع الثاني: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

تضمنت المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب مجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة²⁰. ولدراسة الطلبات المقدمة من طرف المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري يدعوا إلى التمييز بين حالتين:

- 1 - حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا: يتعلق الأمر هنا بالسندات المحررة خلال فترة الاحتلال التي أضيفت عليها الصفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للإشهار.
- 2 - حالة عدم وجود أي سند: في هذه الحالة يتعين القيام التحقيق الميداني للتأكد من أن حيازة الشخص المطالب بالترقيم والمعارض على عملية الترقيم لمجهول، كان يمارس حيازة حقيقة على العقار قبل مرور فرقة المسح، غير أنه يشترط عليه تدعيم ادعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق²¹.

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية للحقوق في السجل العقاري، وقد تكون لاحقه لتسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، فهذه النزاعات يؤول الفصل فيها إلى جهات قضائية مختلفة، فمنها ما ينعقد الاختصاص فيها للقضاء العادي، ومنها ما يؤول للقضاء الإداري.

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري التي يختص بها القاضي العادي

خلال سريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري قد تثور نزاعات حول الإجراءات الأولية التي تباشر فيها عملية المسح العقاري والتحقيق في الملكية، مما يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص، على أن يكون للقاضي الجزائي اختصاصه بالتدخل بصدد الأخطاء التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري.

الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

إن فشل الجهات الإدارية في محاولة التوفيق بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة أمامها، سواء تلك المتعلقة بعملية المسح العام أو تلك الناشئة بصدد الترقيم المؤقت، مما يفتح المجال أمام الأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص لفض النزاع، ويكون القاضي العقاري هو صاحب الاختصاص في هذا المجال²².

أولاً: الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح

تنص المادة 14 من المرسوم 76 - 62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه "يعطى أجل 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً...".

وبالتالي في حالة عدم التوصل إلى اتفاق وحل النزاع ودياً من طرف لجنة مسح الأراضي، فإن ذلك يفتح المجال لإثارة الأمر أمام القضاء عن طريق دعوى قضائية مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانوناً، من حيث احترام قواعد الاختصاص القضائي وأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن حيث توافر شرط الصفة والمصلحة مع التقيد بميعاد 3 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف، من أجل رفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع²³.

ثانياً: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

قد يحدث أن لا يقدم أي اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني، إلا أن هذا لا يمنع من إبداء الاحتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم التي تختلف مدتها حسب نوع الترقيم. فإذا قدم للمحافظ العقاري سندات رسمية كان الترقيم نهائياً، أما إذا قدمت له سندات لا ترقى إلى العقود الرسمية، ففي هذه الحالة يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر، أو الترقيم لمدة سنتين. ويمكن من يرغب في الاعتراض على هذا الترقيم الحق في إبداء اعتراضه، وفي حال فشل المحافظ العقاري في الصلح بين الأطراف المتنازعة يؤول الاختصاص للقاضي العقاري، على أن يتم رفع الدعوى في غضون 6 أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح²⁴.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي

حسب ما تقتضي به القواعد العامة، تكون الدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار الناجمة عن أخطأ موظفيها وجبر الضرر بتقديم تعويض ملائم للمضرور، إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيماً وشكلاً خطأً تقصيرياً في جانب المحافظ العقاري²⁵.

لذا فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إتيان سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، كأن يقوم باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية

المثبتة من عملية المسح بيانات أخرى لفائدة شخص آخر، وهذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي، فهو فعل معاقب عليه بموجب قانون العقوبات²⁶.

بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من قانون العقوبات التي تنص على أنه "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات..."²⁷. كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلبي عن طريق الامتناع عن أداء التزام قانوني، كامتناعه عن تسلم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري.

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري 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 الاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"²⁸. نظرا للمعيار العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري بموجب هذه المادة فإنه إذا كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة، يؤول الاختصاص فيها للقاضي الإداري سواء تعلق الأمر بالمنازعات الناشئة عن الترقيمات العقارية، ودعوى التعويض على الأضرار الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي.

الفرع الأول: دعوى 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، كما ينعقد له الاختصاص كذلك بصدد الطلبات المقدمة لإلغاء الترقيم النهائي.

أولا: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت

إن المحافظ العقاري عندما يتلقى وثائق المسح يقوم بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري للعقار الممسوح، ولكل من يريد الطعن في هذا الترقيم إبداء اعتراضه على هذه العملية. فإذا كان الاعتراض بين الأفراد وترتب عن محاولة الصلح فشل المحافظ العقاري بالتوفيق بين أطراف النزاع، وقام بتوجيههم إلى القضاء من أجل عرض النزاع على القاضي العقاري المختص، أما إذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة أو من طرف أحد الأشخاص الإدارية العامة بما فيها البلدية أو الولاية بالاحتجاج على أن العقار محل الترقيم لفائدة الخواص يدخل ضمن أملاك الدومين العام للدولة، فإن عدم التوصل إلى تسوية النزاع وديا، يمكن من له مصلحة في ذلك رفع الأمر إلى القضاء المختص من أجل إلغاء الترقيم المؤقت، الذي يؤول الاختصاص بالفصل فيه إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

وتجدر الإشارة هنا انه على عكس قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 154/66 الملغى إثر صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية أين كان يؤول الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة وصفة أطراف النزاع شخص عام أو خاص. ضف إلى ذلك، أن القاضي العقاري يختص بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائمة بين الخواص طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبمفهوم 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.

ويمكن للخواص مباشرة دعوى إلغاء الترقيم المؤقت الذي تم قيده لفائدة الدولة بمناسبة عملية المسح وشهر الوثائق في حالة عدم وجود شخص يطالب بحق الملكية على العقار بترقيمه باسم الدولة لمهلة سنتين²⁹.

غير أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي يمكنه وقبل انقضاء هذه المهلة إبداء اعتراضه على هذه العملية إذا كان له دليل أو سند يدعم به إدعاءاته من رفع دعواه ضد مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية باعتبارها ممثلة الدولة، للمطالبة بإلغاء الترقيم الذي تم لمصالح الدولة، وعلى العموم يؤول الاختصاص للقضاء الإداري متى كانت الدولة أو أحد أشخاصها العامة طرفا في النزاع حول الترقيم العقاري المؤقت بصفتها مدعية أو مدعى عليها، وإن كل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليه التقرير برفض الدعوى شكلا، وبطلان الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام³⁰.

ثانيا: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه، والمتمثل في الدفتر العقاري، لذا فمن يريد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريره لفائدة الغير، ما عليه إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغاءه.

أ - شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري: يستوجب القانون لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

1- من حيث الشكل: بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها في جميع الدعاوى، يجب توافر شروط خاصة أخرى يؤدي الإخلال بإحداها إلى التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا.

1-1- الشروط العامة: تقتضي الدعوى إلغاء الدفتر العقاري توفر شرطي المصلحة والصفة في رافعها، حيث يجب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، والمتمثل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكته أو حقوقه العينية العقاري، أما إذا كانت الدولة طرفا في النزاع فيجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني، أو الوالي المختص، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، أو من طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية³¹.

1-2- الشروط الخاصة: أفرد المشرع الجزائري بعض الشروط الخاصة الواجب توافرها عند رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، منها ما يتعلق بالميعاد، إلى جانب مراعاة شهر العريضة الافتتاحية.

1/2-1- شرط الميعاد: نصت المادة 16 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

على أنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 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"³².

وباستقراء هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري قد خول الحق للأشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، دون تحديد ميعاد رفع الدعوى، مما يؤدي أعمال القواعد العامة بشأنها، فيما يتعلق بتقادم الحقوق والتي تكون خلال 15 سنة كاملة كأجل مسقط، وهذا من شأنه التقليل من فعالية وقوة الدفتر العقاري، الذي تم إعداده بعد تحقيق بعمق في الوثائق

المقدمة بخصوصه 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 الملكية³³.

2/2/1- شرط شهر عريضة الدعوى : إذا أنصبت المطالبة القضائية على إلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية، الذي يتمثل في الدفتر العقاري، فيعتبر شهر عريضة الدعوى الخاصة بهذا الأمر لدى المحافظة العقارية إجراء إلزامي، يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلاً طبقاً لأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³⁴.

2- من حيث الموضوع : يتعين على المدعي تأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار. وتتم المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عملية المسح وتسليم الدفتر العقاري لمن تم الترقيم لصالحه، فيتعين على كل من له مصلحة في طلب الإلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها تبيان حقه في العقار الممسوح لفائدة الغير، أو الدولة بعد ترقيمها لحساب مجهول، ضف إلى ذلك الحالات التي يثبت فيها أن تسليم الدفتر العقاري كان مبنياً على وثائق مزورة مثلاً³⁵.

ب- آثار إلغاء الدفتر العقاري: إذا نجح المدعي في الحصول على الحكم القضائي يقضى بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعاً لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزماً بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة منحه إياه، وبمجرد تسليم الشخص للدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك³⁶.

الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

قد يرتكب المحافظ العقاري عدة أخطاء حال أدائه لوظيفته أو بمناسبة، خاصة بعد الطعن في عدم صحة قراراته، والمطالبة بإلغائها وفقاً لأحكام المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، وبالتالي فالقرار الصادر من المحافظ العقاري الذي من شأنه إلحاق ضرر بالغير جاز لهذا الأخير رفع دعوى قضائية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء ذلك القرار، وللمضروب الحق في الاختيار بين رفع دعواه ضد مرتكب الخطأ المتسبب في الضرر على أساس الخطأ أو ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، بالإضافة إلى الدعوى التي رفعها المضروب ضد من مسح وقيّد العقار وسجله باسمه، ويمكن في هذه الحالة مطالبة الدولة بالتعويض على أساس الخطأ المرفقي³⁷.

أولاً: أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 على أنه "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 تحدد ابتداءً من اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى".

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 في دفع التعويض،

ولا تتحقق مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري وفقا لنظام المسؤولية عن الخطأ المرفقي، إلا إذا تحققت مسؤولية المحافظ العقاري وفقا لقواعد مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه³⁸.

وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاءه (المحافظ العقاري) طالما أن علاقة التبعية قائمة، وهنا تعتبر المسؤولية قائمة على أساس خطأ الغير، وهو الموظف التابع لها الذي ارتكب الخطأ حال تأدية وظيفته أو بمناسبة دون أن يكون متعمدا في ذلك الخطأ، فإنه يكون خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة³⁹.

ثانيا: ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

يكون ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة في أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار أو خلال مدة 15 سنة من ارتكاب الخطأ، ويترتب على رفع الدعوى إما صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا⁴⁰.

تتحمل الدولة المسؤولية كاملة بالنسبة للأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري، إلا أنه يحق لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ثبوت خطئه الجسيم طبقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75.

خاتمة:

من خلال ما سبق ذكره أعلاه، نلاحظ أن المشرع الجزائري بلجونه سنة 1975 إلى إصدار الأمر 74/75، والمرسومين 62/76 و63/76 سنة 1976، كان يهدف إلى إلغاء العمل بنظام الشهر الشخصي تدريجيا مع تطور العمل بنظام الشهر العيني، الذي ينتهي بتسليم الدفتر العقاري لصاحب الملكية، وبالتالي وضع بطاقة وطنية لكل الأملاك العقارية الموجودة على التراب الوطني، ومن ثم ضمان الاستقرار في السوق العقارية، وتدعيم نظام الائتمان العقاري في المعاملات العقارية، ولكن أثناء تنفيذ هذا النظام على أرض الواقع بدأت تظهر عدة عراقيل ومشاكل أدت إلى ظهور عدة منازعات، سواء بين الخواص فيما بينهم أو بين الخواص وبين الدولة أو إحدى الهيئات الممثلة لها، بخصوص المرحلة النهائية لعملية المسح والشهر العقاري، والمتعلقة بتسليم الدفتر العقاري أو المراحل التي قبله والمتمثلة في عمليات الترقيم، مما جعل المشرع يحيد عن الأصل العام لنظام الشهر العيني الذي ينص على أن تسليم الدفتر العقاري يعني تصفية العقار من كل ما يشوبه، ويصبح الشخص الحائز للدفتر العقاري المالك الوحيد لذلك العقار أو العقارات، ويقرر إجراء إلغاء الدفتر العقاري عن طريق القضاء، مما زاد في مشاكل الملكية العقارية في الجزائر، والتي أصبحت تعج بها المحاكم يوميا، مما أضعف نظام الشهر العيني، وأفقد الدفتر العقاري حججه القوية في إثبات الملكية العقارية، لأنه يمكن لأي شخص أن يهدده بالإلغاء، ومن ثم عدم استقرار الملكية العقارية، لذا وجب على المشرع إعادة النظر في القوانين المتعلقة بالعقار، ومختلف المراسيم المتعلقة به، لذلك أقترح مايلي:

- 1- تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد أجل سريعة لتنفيذها وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها.
- 2- تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة بتخصيص أموال معتبرة وإطارات متخصصة ومتكونة بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية.
- 3- توحيد الاجتهاد القضائي بشأن المنازعات العقارية لتجنب تضارب الأحكام والقرارات.

4- الرجوع إلى أصل نظام الشهر العيني وإلغاء إجراء إلغاء الدفتر العقاري عن طريق القضاء، وجعله السند الوحيد المثبت للملكية لحائزه، وتعويض المالك الحقيقي في حالة ظهوره بعد ذلك.

قائمة المصادر والمراجع

- 1- أورهون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.
- 2- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2007،
- 3- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 4- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 5- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، 2003.
- 6- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
- 7- دربلوا فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009.
- 8- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.
- 9- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، الفرع العقاري والزراعي جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000.
- 10- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، الجزائر، 2006.
- 11- مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا عدد 02، 1995.
- 12- نتوري سعاد ووارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (القانون الخاص الشامل)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013/2014.
- 13- الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
- 14- الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- 15- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- القانون المدني الجزائري.
- 16- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30 لسنة 1976.
- 14- مذكرة رقم 2421، مؤرخة في 3 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 18- مذكرة رقم 4618، مؤرخة في 4 سبتمبر 200، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 19- التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998.

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 27.
- 2- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".
- 3- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2007، ص 41، نتوري سعاد ووارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (القانون الخاص الشامل)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013/2014، ص 68.
- 4- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، 2003، ص 164.
- 5- المادة 100 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30 لسنة 1976.
- 6- المادة 353 الأمر 105 / 76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الملغاة بموجب المادة 27 من القانون 11/99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.
- 7- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، الفرع العقاري والزراعي جامعة سعد دحلب، البلدة، 2000، ص 107.
- 8- دربلوا فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2009، ص 108.
- 9- المادة 101 من المرسوم 63-76.
- 10- المادة 107 من المرسوم 63-76.
- 11- رمول خالد، مذكرة الماجستير، مرجع سابق، ص 136.
- 12- المادة 85 من المرسوم 63-76.
- 13- المادة 3/17 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 14- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، الجزائر، 2006، ص 49، أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 208.
- 15- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 49.
- 16- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 49.
- 17- المادة 89 من القانون 11/ 17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدلة والمتممة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.
- 18- مذكرة رقم 2421، مؤرخة في 3 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 19- مذكرة رقم 2421، مؤرخة في 3 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 20- مذكرة رقم 4618، مؤرخة في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 21- أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 214.
- 22- مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا عدد 02، 1995، ص ص 85-88.
- 23- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 24- المادة 15 من المرسوم 63-76.
- 25- المادة 3/23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

- 26- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 101.
- 27- المادة 214 من الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
- 28- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 29- التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998.
- 30- أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 224.
- 31- المادة 828 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 32- المادة 16 من المرسوم 76 – 63.
- 33- أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 231 .
- 34- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 35- أورهومون نورة، مرجع سابق، ص 232.
- 36- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 296.
- 37- المادة 24 من الأمر 75 / 74.
- 38- المادة 736 من القانون المدني الجزائري.
- 39- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص ص 146 – 147.
- 40- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 215.