

النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري

The legal system of the real estate book in Algerian law

أمينة عبدلي *

مخير النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص

كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة خميس مليانة، الجزائر

amina.abdelli@univ-dbkm.dz

تاريخ النشر: 15 / 06 / 2020

تاريخ القبول: 13 / 05 / 2020

تاريخ الاستلام: 25 / 01 / 2020

الملخص :

إن الأصل في نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام الشهر العيني إستناداً للأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والإستثناء هو نظام الشهر الشخصي حيث أن نظام الشهر العيني يكون في المناطق التي تم مسحها من طرف هيئات المسح العام للأراضي والتي بدورها تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وهذه الوثائق هي التي تمثل الأساس المادي للبطاقات العقارية التي تمهد لميلاد الدفتر العقاري على يد المحافظ العقاري، الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار ذلك أنه يوضح وبصورة جلية لا لبس فيه كل البيانات المرتبطة به وكل التصرفات القانونية الواردة عليه سواء التي تنقل ملكيه كالبيع والهبة أو التي تثقله كالرهن الرسمي، حيث أن كل هذه التصرفات يجب أن تُقيد لزوماً في الدفتر العقاري وهذا ما يجعل الدفتر العقاري يتمتع بقوة ثبوتية لا نظير لها في ظل نظام الشهر العيني ومن هنا تبرز أهميته الكبيرة كسند للملكية وكأداة فعالة لتطهير الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: نظام الشهر العيني، المسح العام للأراضي، التقييم العقاري، الدفتر العقاري،

الطبيعة القانونية .

* المؤلف المرسل

Abstract:

The real status is located in the areas that have been inspected by the general surveying organizations, which in turn deposit the surveying documents with the real estate governorate and these documents are the physical basis of the real estate maps, that open the birth of the book. real estate in the hands of the real estate governor who is considered an identity card for property.

Keywords: Status reel, the cadastre general, numbering of real estate , real estate book , juridical nature.

مقدمة :

بعد الموروث العقاري الثقيل والشائك الذي خلفه المستعمر الفرنسي نتيجة لسياسته العقارية المنتهجة والتي كان الهدف منها الإستيلاء بطريقة قانونية على عقارات الجزائريين، فإن الجزائر بعد إستقلالها سعت جاهدة إلى تطهير الملكية العقارية، فأقرت نظام الشهر العيني بموجب الأمر **74/75** المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي⁽⁰¹⁾، والذي تم تطبيقه تدريجيا لأنه مرتبط إرتباط وثيق بتقديم عمليات مسح الأراضي والذي هو الآخر يسير بوتيرة بطيئة و متناقلة نظراً للتكاليف الباهظة التي يتطلبها من جهة.

ونظرا لقلة العنصر البشري المؤهل لتسيير والسهر على القيام بهذه العملية من جهة أخرى التي ستجعل الدولة تفرض سيطرتها ورقابتها فعلا على السوق العقارية، ورغم إصدار الأمر **74/75** المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي، وإصدار المرسومين التطبيقيين له وهما المرسوم التنفيذي رقم **62/76**⁽⁰²⁾ المتعلق بالمسح العام للأراضي والرسوم **63/76**⁽⁰³⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أن الجزائر مازالت تطبق نظامين للشهر العقاري حيث يتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة والذي يكون فيه الشخص هو محل إعتبار، ذلك أنه يعتمد في إعلان التصرفات القانونية الواردة على العقار على أسماء القائمين بها، و ذلك من خلال سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتبيان التصرفات المراد شهرها، و يعاب على هذا النظام أن التصرفات

التي تشهر في ظلها ليست لها قوة ثبوتية مطلقة وذلك بسبب صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات القانونية الواردة على العقار ⁽⁰⁴⁾ ولأن دور المحافظ العقاري فيه دور سلبي و لأسباب أخرى لا يسعنا المقام لذكرها، أما نظام الشهر العيني في المناطق المسوحة والذي تسعى الجزائر لتعميمه، والذي ظهر لأول مرة في أستراليا في القرن التاسع عشر على يد السيد روبرت تورنس سنة 1855⁽⁰⁵⁾ فيعتبر العقار فيه محل إعتبار، ذلك أنه يمسك في ظل هذا النظام سجل عيني يسمى السجل العقاري، إذ يخصص فيه لكل عقار بطاقة عقارية على مستوى كل محافظة عقارية مختصة إقليمياً، ويدون بهامش هذه البطاقة كافة التصرفات الواردة على العقار بصورة تسهل إعلام الغير و لا يشوبها غموض⁽⁰⁶⁾ مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه وحدوده، ويسمى العقار محل الشهر بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة العقارية المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له ⁽⁰⁷⁾.

و في ظل نظام هذا الشهر العيني، وبعد تسليم وثائق المسح العام للمحافظة العقارية، و بعد ترقيم العقارات ترقيماً نهائياً من طرف المحافظ العقاري يسلم هذا الأخير دفتر عقاري إلى المالك، ذلك أن هذا الدفتر العقاري يتضمن كافة البيانات الموجودة في البطاقة العقارية والخاصة بعقار ما، حيث أنه يحتوي على كافة البيانات التفصيلية المتعلقة بالحقوق العقارية المختلفة سواء كانت حقوق عقارية أصلية أو تبعية، والتي يحتاج بها في مواجهة الغير كوسيلة إثبات إستناداً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁰⁸⁾.

وبما أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة إستناداً للمادة 19 من الأمر 74/75 المذكور آنفاً، فإن هذا يشكل دافعاً لدينا للتعرف في هذه الورقة البحثية على مفهوم الدفتر العقاري نظراً لأهميته الكبيرة في مجال إستقرار المعاملات العقارية، لأنه من خلال الإنطلاق من المفهوم يمكننا التعرف على الأحكام القانونية المنظمة للدفتر العقاري.

مما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل شروط و إجراءات إعداد الدفتر العقاري في القانون

الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سنعمد على المنهج التحليلي غالبا مع الإستعانة بالمنهج الوصفي تارة والنقدي تارة أخرى، كما أننا سنتبع نسق منهجي من التعميم إلى التخصيص، وبذلك سنقسم دراستنا هذه إلى مبحثين، إذ سنتناول في المبحث الأول الإطار الموضوعي للدفتر العقاري، والذي بدوره سنقسمه إلى مطلبين حيث سنتناول في المطلب الأول مفهوم الدفتر العقاري وفي المطلب الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، أما المبحث الثاني فسنتناول فيه الإطار الإجرائي للدفتر العقاري، حيث سنتناول في المطلب الأول كيفية إعداد الدفتر العقاري وفي المطلب الثاني الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري.

المبحث الأول: الإطار الموضوعي للدفتر العقاري

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى مفهوم الدفتر العقاري في المطلب الأول مبرزين أيضا قيمته القانونية، أما في المطلب الثاني فسنعرض إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الأول : مفهوم الدفتر العقاري

لن نكتفي في هذا المطلب بتعريف الدفتر العقاري فحسب بل سنتطرق أيضا للأهمية القانونية التي يتمتع بها، وبذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري، وفي الفرع الثاني إبراز القيمة القانونية التي يتمتع بها.

الفرع الأول :تعريف الدفتر العقاري

نشير بداية إلى أن المشرع الجزائري إستعمل أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة **32** من المرسوم **32/73** المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمؤرخ في **1973/01/05** والذي جاء تطبيقا لأحكام الأمر **73/71** المتضمن قانون الثورة الزراعية والمؤرخ في **1971/11/08** ⁽⁹⁾، والذي نص في مادته **25** على أنه: "بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل بشأن الملكية العقارية" ⁽¹⁰⁾، كما أنه تم تداول هذا

المصطلح في قوانين متعددة منها الأمر **74/75** المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة **16** و **18** و **19** حيث قد نصت المادة **18** منه التي تنص على: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، بالإضافة إلى أن المرسوم رقم **63/76** قد تناول أيضاً في ثانياً نصوصه مصطلح الدفتر العقاري وذلك بموجب المادة **45** منه .

كما أنه نشير أيضاً أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للدفتر العقاري وقد أحسن فعلاً، ذلك أن التعريف من إختصاص الفقه وهذا ما يجعلنا نورد بعض التعريفات الفقهية للدفتر العقاري كما يلي:

هناك من عرف الدفتر العقاري على أنه: "ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار" (11).

و هناك من عرفه على أنه: "سند قانوني ذو حجية قوية تُقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة، و هو يسلم إلى مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية" (12).

وهناك من عرفه أيضاً على أنه: "النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار ويستمد روحه من وثائق المسح، إذ ينشأ إستناداً على البطاقات العقارية ويسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".

و هناك من عرفه على أنه: "السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية، وهو القرار الصادر بتاريخ **1976/05/27** والمعبر عن الوضعية القانونية والمالية للعقارات" (13).

ويتضح من خلال التعريفات السابقة للدفتر العقاري أن جُلّها إتفقت على أن الدفتر العقاري يعتبر سند للملكية العقارية، و لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما أنه لا يمكن لأي شخص كان إثبات ملكيته العقارية بالمناطق المسوحة إلا

عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية إستناداً للمادة **19** من الأمر **74/75** المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁴⁾.

و هذا المبدأ المتمثل في أن الدفتر العقاري يعتبر سند للملكية العقارية جسده حتى إجتهاادات المحكمة العليا، والتي نذكر منها إجتهااد المحكمة العليا المؤرخ في **2004/04/21** ملف رقم **259635**⁽¹⁵⁾، والذي جاء فيه: "المبدأ: يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين **74/75** و **62/76** بعد إستكمالها للإجراءات والشكليات و الآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي بإعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى"، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي "وحيث أن ما ينعاه الطاعن أيضا عن القرار موضوع الطعن أن القضاة أخطئوا عندما إعتبروا الدفتر العقاري سند للملكية لكونه حرر بناء على تصريحات المطعون ضده وليس على أساس عقد الملكية، لكن حيث أنه من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك فبالرجوع إلى المرسوم رقم **62/76** المؤرخ في **25 مارس 1976** المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة الأرضية محل النزاع بعد التحقيق وبعد إستكمالها للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، وحيث أنه خلافاً لما يذكره الطاعن فإن المادة **19** من الأمر **74/75** المؤرخ في **1975/11/12** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص بأن الدفتر العقاري يعد سندا للملكية"⁽¹⁶⁾.

الفرع الثاني: القيمة القانونية للدفتر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، إذ أن هذا النظام يهدف إلى تكريس الحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن، وبذلك هو يتمتع بقيمة قانونية بالغة الأهمية يمكننا إجمالها في النقاط التالية :

- 1-** يشكل الدفتر العقاري نقطة الإنطلاقة في نشأة الملكية العقارية، لأنه يأتي نتيجة عملية المسح العام للأراضي والتي يكون الغرض الرئيسي منها هو تطهير الملكية العقارية وتثبيتها وذلك بتسليم أصحابها سندات ذات حجية كاملة؛
- 2-** يعتبر الدفتر العقاري بمثابة الحيز الذي ترسم فيه المسيرة القانونية للحقوق المشهرة وذلك من خلال مطابقته الفورية مع كل ما يطرأ على العقارات من تغيرات قانونية؛
- 3-** بيانات الدفتر العقاري تكون مطابقة تماماً للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية، وهذه الأخيرة التي تعكس الوضعية الحقيقية والآنية للعقار على أساس أنها أخضعت لعملية إستقصاء وتحقيق ميداني من طرف لجنة المسح العام للأراضي، كما أنها أخضعت لرقابة دقيقة من طرف المحافظ العقاري عند تشكيل البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري لذلك وجب أن تكون هذه البيانات حجة على الكافة ولا يمكن لأي كان الإدعاء بخلاف ذلك⁽¹⁷⁾؛
- 4-** يعتبر الدفتر العقاري بمثابة تكريس لحماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، كما أنه يعتبر أداة لدعم الإئتمان العقاري وهذا من خلال ما يتضمنه الدفتر من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافذة للجهالة⁽¹⁸⁾؛
- 5-** يعتبر الدفتر العقاري أداة فعالة للحد من فوضى العقار التي كانت منتشرة بشكل لافت جدا وذلك نظراً للقوة الثبوتية التي يتمتع بها، على عكس ما كان سائدا وما زال سائدا في المناطق غير المسوحة و التي يسري فيها نظام الشهر الشخصي والتي قد نجد فيه العقار الواحد ملكا لعدة أشخاص في آن واحد مما يثير الكثير من التزاعات القضائية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعتبر دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مسألة في غاية الأهمية، حيث ثار خلاف ما بين فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فهناك من يرى بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري وهناك

من يعتبره عقدا إداريا، لذلك سنتناول بالدراسة في الفرع الأول الرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري عقدا إداريا، وفي الفرع الثاني سنتعرض للرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا.

الفرع الأول: الدفتر العقاري مجرد سند أو عقد إداري

هناك من رأى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري لأنه لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، ذلك أنه لا يُنشئ مراكز قانونية بل يرون أن دوره كاشفا لها فقط، إذ هناك من إعتبره مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني⁽³⁸⁾، وهناك من إعتبره عقد إداري إلا أنه بالرجوع إلى تعريف العقد الإداري فإننا نجده يعرف على أنه: "ذلك العقد أو الإتفاق الذي يرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽³⁹⁾، ومن خلال هذا التعريف يتضح لنا أن الدفتر العقاري ليس بعقد إداري بكل بساطة لأن الإدارة التي هي من أشخاص القانون العام ليست طرفا في الدفتر العقاري، كما أن القصد من الدفتر العقاري ليس تسيير مرفق عمومي بل الغرض منه هو إثبات الملكية العقارية.

الفرع الثاني : الدفتر العقاري قرار إداري

إنجته الكثير من أساتذة القانون إلى هذا الطرح المتمثل في أن الدفتر العقاري يعتبر قرار إداري، وللتمحيص في المسألة يجب أن نعرف أولا القرار الإداري حتى يمكننا القيام بعملية إسقاط وإستنتاج ما إذا كان الدفتر العقاري قرار إداري أم لا، إذ يعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁽⁴⁰⁾، فهناك من يرى من فقهاء القانون أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه عمل قانوني يصدر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وإيرادته المنفردة، وكذلك يدعمون رأيهم بأن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد منه مثله مثل القرارات الإدارية وهذه الآثار تتمثل في تمتع الشخص المستفيد بكافة سلطات الملكية من تصرف واستعمال واستغلال⁽⁴¹⁾، إلا أننا لا نوافق هذا الرأي

فالآثار التي يربتها القرار الإداري بإنشاء مراكز قانونية أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية لا يربتها الدفتر العقاري، ذلك أن هذا الأخير هو يشتمل على بيانات مستمدة من البطاقات العقارية و هذه الأخيرة بياناتها مستمدة هي أيضا من وثائق المسح العام للأراضي فالعملية برمتها متكاملة ولا تتجزأ، كما أنه على الرغم من أن الدفتر العقاري يصدر عن المحافظة العقارية التي هي هيئة إدارية إلا أننا لا يمكن أن نميل إلى الطرح الذي يرى أن الدفتر العقاري قرار إداري لأنه صادر بالإرادة المنفردة للإدارة التي هي المحافظة العقارية، ذلك أن الدفتر العقاري تشترك في إعداده كما ذكرنا سابقا عدة هيئات منها هيئة المسح العام للأراضي التي الوثائق التي تودعها في المحافظة العقارية هي التي تشكل الأساس المادي للسجل العقاري ومن ثم الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الإطار الإجرائي للدفتر العقاري

سنتطرق في هذا المبحث إلى كيفية إعداد الدفتر العقاري في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني فسنستعرض إلى الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري.

المطلب الأول: كيفية إعداد الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند رسمي فقد راعى المشرع الجزائري في مسألة ضبطه قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده حيث بين الأحكام العامة التي تحكم كيفية إعداده، وهذه الأحكام ما في حقيقتها إلا مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية والتي وجب مراعاتها، لذلك إرتأينا معالجة هذا المطلب بالدراسة من خلال فرعين، حيث سنتناول في الفرع الأول الشروط الموضوعية لإعداد الدفتر العقاري، وفي الفرع الثاني الشروط الشكلية لإعداد الدفتر العقاري .

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإعداد الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار صادر من وزير المالية، وأول قرار صدر في هذا الشأن هو القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري أي تحديد مضمون الدفتر العقاري، وذلك كله بهدف إستقرار المعاملات العقارية⁽¹⁹⁾ والمحافظة على المراكز القانونية المكتسبة، ويمكننا إجمال مضمون أو بيانات الدفتر العقاري والمتكون من الطابع وستة جداول كما يلي:

1- الطابع وهو عبارة عن مجموعة بيانات معرفة للعقار المخصص له الدفتر العقاري والمتضمن البلدية، القسم ومجموعة الملكية وسعة المسح؛

2- الجداول و التي تتضمن ما يلي:

أ- الجدول الأول والذي تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي المتمثل في الموقع والمساحة وعدد القطع المكونة للملكية⁽²⁰⁾؛

ب- الجدول الثاني والذي يتضمن الملكية وينقسم بدوره إلى قسمين، فالقسم الأيمن خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية أي تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، أما القسم الأيسر فيتم فيه تعيين المالك من حيث تبيان هويته أي ذكر الإسم واللقب والمهنة والجنسية والحالة الشخصية.

ج- الجدول الثالث والذي بدوره يحتوي على قسمين، فالقسم الأول تسجل فيه الإرتفاقات الايجابية والسلبية لمجموع الملكية العقارية، مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، أما القسم الأيسر فتؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجداول.

د- الجدول الرابع والذي بدوره يحتوي على قسمين، فالقسم الأيمن يحتوي على الحقوق المشهورة المتعلقة بتجزئة العقار و تبيان الأعباء الواردة عليه، أما القسم الأيسر فخاص بالتغيرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن.

- هـ- الجدول الخامس والذي هو الآخر يتضمن قسمين، فالقسم الأيمن تؤثر فيه كل الإمتيازات و الرهون التي تثقل العقار، أما القسم الأيسر فهو خاص بتشطيب هذه الإمتيازات و الرهون (21).
- و- الجدول السادس يتعلق بتأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين، حيث يتمثل الأمر الأول في التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه، أما الأمر الثاني فيتعلق بالتصديق على تطابق التأشيرتان المبيتان في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية مع توقيع المحافظ العقاري (22).

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لإعداد الدفتر العقاري

لقد تشدد المشرع الجزائري كثيرا بشأن طريقة التأشير على الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري، حيث ألزمت المادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المحافظ العقاري بأن يؤشر بطريقة واضحة ومقروءة وأن تكون الكتابة لزوما بالحبر الأسود الذي لا يمحي وعدم ترك أي بياض على صفحات الدفتر العقاري وذلك بشطب البياض وملأه بخط أسود مع ضرورة ترقيم وتوقيع الجداول، وأن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، وقد منع المشرع كل تحشير أو كشط كما أنه كل غلط أو سهو فإنه لا يمحي ولا يكشط وإنما يشار إلى الخطأ وتصحيحه عن طريق الإحالة ويجب الفصل بين كل إجراء وإجراء تال له بخط مرسوم بالحبر، وربما يعود تشدد المشرع الجزائري في شأن طريقة التأشير على الدفتر العقاري وتدخله حتى في تفاصيل طريقة الكتابة والترقيم والتوقيع بشكل أكثر من تشدده في بيانات سجل الإيداع إلى أن الدفتر العقاري يسلم للمالك، بينما سجل الإيداع يبقى على مستوى المحافظة العقارية وبذلك فإن احتمال ممارسة التزوير أو العبث ببيانات الدفتر العقاري أكثر من احتمال العبث والتزوير في بيانات سجل الإيداع (23)، ويتبين لنا من خلال ما تم ذكره أن المشرع الجزائري سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق وبين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية المرتبطة بطريقة الكتابة ومنع التحشير والكشط و تصحيح الأخطاء بدون إحالات... الخ، كما أن المشرع الجزائري أيضا كان صارما في الأحكام المتعلقة

بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري لما لهذه الأخيرة من أهمية قانونية قد تحدث تغييرا جوهريا في المراكز القانونية للأشخاص، فمثلا قد يكون الشخص مجرد حائز للعقار بدون وثائق تثبت ملكيته له ويتغير فيما بعد مركزه القانوني. بموجب الدفتر العقاري إلى مالك للعقار⁽²⁴⁾ وهنا ممكن الخطورة لذلك يجب التدقيق والتحقيق المستمر في كل بيانات الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري

تسبق مرحلة تسليم الدفتر العقاري مرحلة مهمة جدا يجب التطرق لها أولا وهي مرحلة إعداد الدفتر العقاري، لذلك سنتناول هذه المرحلة بالدراسة في الفرع الأول والذي عنوانه بالإجراءات السابقة لتسليم الدفتر العقاري، أما الفرع الثاني فسنخصصه لتسليم الدفتر العقاري للمالك.

الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتسليم الدفتر العقاري

لما كان الدفتر العقاري بمثابة بطاقة تعريف للعقار وبمثابة شهادة تبين حالته المدنية الفعلية والآنية، فإن المشرع الجزائري أوجب على المحافظ العقاري مراعاة جملة من الضوابط قبل تسليمه الدفتر العقاري للمالك، حيث ألزمه بتكريس نتائج المسح العام للأراضي بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، إذ ألزمه المشرع بالشروع في التقييم العقاري منذ إتصاله بهذه الوثائق وهذا إستناداً للمادة **11** من المرسوم **63/76** والتي تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق المسح، وللإشارة فإن المشرع الجزائري إعتبر التأخير في التقييم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، أي يسري بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة من ذلك في أن الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في التقييم الوارد على السجل العيني، لذلك ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بتوفير وهيئة كافة الظروف حتى يكون التقييم بصفة فورية لا تباطأ فيه وبذلك تضافى المصادقية على وثائق المسح.

والترقيم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 والتي تحتوي على كل المعلومات الضرورية للعقار المعني والتي بدورها تبين الحالة القانونية التي يكون فيها العقار، فقد يكون بسند وقد يكون بدون سند ولكنه محل حيازة من طرف شخص ما، وقد يكون العقار بدون سند وبدون وجود أية أدلة تثبت وجود حقوق عينية لصالح الشخص، وقد يكون العقار بدون مالك و لا يكون محل مطالبة به من أي شخص وبناء على هذه الحالات التي ذكرنا بعضها تتم عملية التقييم والتي تكون إما نهائية أو مؤقتة (25)، مما يجعلنا نتطرق بالشرح الموجز لأنواع التقييم العقاري كالتالي:

أولا - التقييم المؤقت:

يكون التقييم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح بإكتساب الملكية عن طريق التقادم كما هو الحال في الحيازة، والتقييم المؤقت نوعان تقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، وتقيم مؤقت لمدة سنتين، وسن فصل الشرح فيهما كالتالي:

1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر: إستناداً للفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن هذه المدة يجري سريانها من يوم إمضاء محضر تسليم وثائق المسح العام للأراضي، وتتعلق بالأشخاص المتمسكين بالحيازة الهادئة والعينية والمستمرة والتي لا لبس فيها لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، وكذلك تطبق على الأحكام القضائية التي في منطوقها غير دقيقة في إثبات حق الملكية، ويصبح هذا التقييم نهائياً بعد إنقضاء مدة أربعة (04) أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من المحافظ العقاري ويتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني بالأمر (26).

2- التقييم المؤقت لمدة سنتين: إستناداً للمادة 14 من القانون المذكور سالفا فإن التقييم المؤقت لمدة سنتين يسري من ابتداءً من تاريخ إمضاء محضر تسليم وثائق المسح، وذلك بالنسبة للعقارات المسوحة والتي ليس للمالكها الظاهرين أي سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن ييدي أي رأي بشأنها، وبإنقضاء السنتين يتحول التقييم المؤقت إلى تقيم نهائي بعد أن يتأكد المحافظ العقاري أن الحقوق المطلوب

شهرها لا تعود إلى أشخاص آخرين ولم يتم الاعتراض عليها من الأشخاص أصحاب المصلحة ولم يثار أي نزاع بشأنها خلال مدة الستين⁽²⁷⁾، و طبعاً بعد إنتهاء هذه المدة التي فصلنا فيها القول يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني بالأمر.

وهناك إجتهد للمحكمة العليا فيما يخص التقييم المؤقت والمؤرخ في **2006/11/15** ملف رقم **367715** والذي سنعرضه كما يلي: "المبدأ: تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً"⁽²⁸⁾، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي: "حيث أن شهادة التقييم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين **13** و **16** من المرسوم المؤرخ في **1976/03/25** المتعلق بالشهر والدفتر العقاري لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه"⁽²⁹⁾.

ثانياً- التقييم النهائي :

يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات معتد بها قانوناً تثبت ملكيتهم و تبين بدقة بيانات العقار كعقد الملكية و الأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية⁽³⁰⁾، وقد نصت على هذه الحالة المادة **12** من المرسوم **63/76** المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفي هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب التقييم النهائي الدفتر العقاري، وما تجدر الإشارة إليه أنه في الحياة العملية فإن الأحكام القضائية التي تأتي خالية من البيانات الضرورية للعقار تعامل معاملة العقود العرفية من طرف مصالح المسح والمحافظين العقاريين على السواء⁽³¹⁾، كما أننا نشير إلى أنه يعتبر التقييم نهائياً أيضاً إذا تحول من مجرد تقييم مؤقت إلى تقييم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على التقييم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها قانوناً أو في الحالة التي يحال فيها الإعتراض على القضاء ويثبت القضاء عدم جدوى الاعتراض⁽³²⁾، و بهذا الصدد وجدنا الإجتهد التالي للمحكمة العليا المؤرخ في **2005/02/23** ملف رقم **282811**: "المبدأ: لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المسجل في الدفتر العقاري إلا قضائياً"⁽³³⁾، حيث جاء في حيثيات القرار ما يلي: "...حيث بالفعل فإنه

تطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري وتأسيس الدفتر العقاري والتي تنص على أنه تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند للملكية، وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء،... وطبقا للمقتضيات السالفة الذكر يكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار (34).

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري للمالكه

لقد نصت المادة الثالثة في فقرتها الثالثة من المرسوم 63/76 على أنه من ضمن مهام المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري عند إنشاء كل بطاقة عقارية، كما أن المادة 09 من نفس المرسوم نصت على أحقية المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى في تسليم كل وثيقة معدة من طرف المحافظ العقاري تثبت حقوقهم على العقارات بداية من تاريخ إيداع وثائق المسح العام للأراضي، وقد وضع المشرع الجزائري إجراءات أساسيا للتسليم الأول للدفتر العقاري وذلك إستناداً للمادة 10 من المرسوم السالف الذكر والتي نصت على أنه ينبغي لكل مالك أو حائز لكي يعد ويسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة يحتوي على مجموعة من البيانات مثل وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم والتي كانت موضع عملية مسح للأراضي... لقب وإسم المالك أو الحائز... الخ، وبعد ملأ هذا الجدول من طرف المعني بالأمر يودع لدى المحافظ العقاري ويسلم هذا الأخير الدفتر العقاري للمالك وذلك بعد دفع رسم الإشهار العقاري المناسب (35).

و يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية لعقار ممسوح، فإذا ما كان هذا المالك شخصاً واحداً يسلم له الدفتر العقاري شخصياً

وهو ما يعرف بالدفتر العقاري للملكية المفزة حيث تظهر بياناته الملكية المفزة للشخص الطبيعي أو المعنوي، و قد نصت عليه المادة 46 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، ونشير إلى أنه إذا كان المالك شخصا معنويا فيسلم الدفتر العقاري لمثله القانوني، أما إذا كانوا مجموع من الملاك في حالة الملكية على الشيوع فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري الوحيد وفي هذه الحالة يسمى الدفتر العقاري للملكية الشائعة، ذلك أنه يجب أن تظهر بياناته كل الملاك للوحدة العقارية بالمحافظة العقارية ويستعاض عنه بتسليم كل شريك في الشيوع مستخرج من الدفتر العقاري المحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية ليقوم مقامه إذا ما أراد أحد الشركاء أو جميعهم التصرف في حصتهم الشائعة من العقار في المستقبل، إلا أنه يمكن للشركاء على الشيوع سحب الدفتر العقاري المحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية متى عينوا بموجب وكالة قانونية وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر، ويجب بذلك على المحافظ العقاري أن يأشر على البطاقة العقارية بذكر الشخص الذي حاز الدفتر العقاري ويصبح بذلك كل شريك مطالب بإحضار الدفتر العقاري المسحوب إذا ابرم تصرفات قانونية لاحقة للإجراء الأول على العقار الذي يشتمله الدفتر العقاري⁽³⁶⁾، كما أنه في حالة تجزئة الوحدة العقارية هذا إذا كانت قابلة للتجزئة فإن الدفتر العقاري يتلف وينشأ بدلا عنه عدة دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناشئة عن عملية التجزئة⁽³⁷⁾.

الخاتمة:

ما يمكن أن نخلص إليه في الأخير أن الدفتر العقاري هو عنوان حقيقة الملكية العقارية وأداة فعالة من أدوات تطهير الملكية العقارية ومن ثم النهوض بالإقتصاد الوطني من خلال الإستثمار في مختلف الأوعية العقارية الموجودة سواء كانت فلاحية أو صناعية أو سياحية أو في مجال الترقية العقارية، فالدفتر العقاري يبعث في نفس المالك الطمأنينة لأنه يكرس إستقرار المراكز القانونية من دون أن يكون هذا المالك مهددا بفقدان ملكيته وهذا طبعا من فوائد نظام الشهر العيني الذي يعتبر الدفتر العقاري أحد أهم آثاره، متأملي أن تستمر عمليات المسح العام للأراضي وتعميم الدفتر العقاري وبذلك يمكن للدولة أن تفرض رقابتها على السوق العقارية و تمنع المضاربة العقارية التي أثقلت كاهل المواطن والإقتصاد الوطني على السواء، وبذلك سنتقدم بالتوصيات التالية :

- 1- التشديد في شروط الإلتحاق بوظيفة المحافظ العقاري ورفع المستوى العلمي قدر الإمكان للمشاركة في الإلتحاق بهذه الوظيفة التي هي على قدر كبير من الأهمية والمسؤولية، لأنها تتعلق بعقارات أصبحت اليوم لها قيمة مالية ثمينة، ذلك أننا لاحظنا أن المحافظ العقاري هو حلقة الوصل بين مختلف الهيئات ذات الصلة بالعقارات وهو في الأخير الذي يعد ويسلك الدفتر العقاري؛
- 2- السعي لكي يكون لدينا مصالح حفظ عقارية إلكترونية أي رقمية لتسهيل العمل وحتى نتجنب البطء والتعقيد في الإجراءات التي أصبحت السمة البارزة للأسف في محافظتنا العقارية؛
- 3) تشديد الرقابة على عمل مصالح المسح العام للأراضي التي أصبحت تتهم كثيرا في ضياع الأملاك العقارية ولاسيما الوقفية منها.

الهوامش :

- 1- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 92 ، الصادرة بتاريخ 1975/11/18 ، الجزائر .
- 2- المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13 ، الجزائر .
- 3- المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13 ، الجزائر .
- 4- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، دون ذكر الطبعة ، دار هومة، الجزائر، 2015 ، صفحة 47 .
- 5- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دون ذكر عدد الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2014 صفحة 137 .
- 6- مجيد خلفوي ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، دار هومة، الجزائر، 2011، صفحة 16 .
- 7- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ،مرجع سابق ،صفحة 48 .
- 8- ويس فتحي ، مرجع سابق ،صفحة 262 .
- 9- الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 93 ، الصادرة بتاريخ 30نوفمبر 1971، الجزائر .
- 10- نسيم حشود ،الحجية القانونية للدفتر العقاري ، مجلة حوليات ،العدد 02 ، المجلد 31 ، 2017، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ،صفحة 12.
- 11- بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بجامعة الإخوة متتوري بقسنطينة، الجزائر، 2010/2009 ، صفحة 131.
- 12- حشود نسيم، الشكليات في البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2002 ،صفحة 150 .
- 13- عماد الدين رحامية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دون ذكر عدد الطبعة ، دار الحكمة، الجزائر، 2017، صفحة 271.

- 14- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2015/2014، صفحة 250 .
- 15- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول لسنة 2003 ، صفحة 334 .
- 16- نفس المرجع، صفحة 336 .
- 17- بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة ، الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، المجلد 02، 2016 ، شلف، الجزائر، صفحة 77.
- 18- حميدانو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2013/2012، صفحة 06 .
- 19- عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 278
- 20- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري ، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 05 ، 2017، المركز الجامعي مرسللي عبد الله، الجزائر، صفحة 320 .
- 21- شعبان هند، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، الدراسات الحقوقية، العدد 02، المجلد 04، 2017، جامعة سعيدة، الجزائر، صفحة 290 .
- 22- جبار جميلة، مرجع سابق، صفحة 321 .
- 23- ويس فتحي ، مرجع سابق، صفحة 264 .
- 24- عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 277 .
- 25- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بجامعة الإخوة متتوري بقسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص ص 123 و 124 .
- 26- حمدي باشا عمر وليمي زروقي، مرجع سابق، صفحة 54 .
- 27- ويس فتحي، مرجع سابق، صفحة 238 .
- 28- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2006 ، صفحة 413 .
- 29- نفس المرجع، صفحة 416 .
- 30- مجيد خلفوني، مرجع سابق، صفحة 113 .
- 31- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، صفحة 54 .
- 32- ويس فتحي، مرجع سابق، صفحة 236 .
- 33- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2005 ، صفحة 233 .
- 34- نفس المرجع، صفحة 237 .
- 35- محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات ، العدد 02، المجلد 04 ، 2007 ، جامعة حمة لخضر الوادي ، الجزائر، صفحة 98 .
- 36- بلقاسم بواشري، مرجع سابق، صفحة 75 .
- 37- محمد كنانة، مرجع سابق، صفحة 92 .
- 38- علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية ، ملتقى وطني ، 27 و 28 افريل 2011 ، كلية الحقوق بجامعة يحي فارسى بالمدينة ، الجزائر ، صفحة 05 .
- 39- عماد الدين رحايمية ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، صفحة 273

40- عمار عوابدي، القانون الإداري، دون ذكر الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، صفحة 92 .

41- عماد الدين رحامية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، صفحة 276 .

قائمة المصادر و المراجع المعتمد عليها:

الكتب

1- عماد الدين رحامية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دون ذكر عدد الطبعة ، دار الحكمة، الجزائر،

2017 .

2- عمار عوابدي، القانون الإداري، دون ذكر الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، **2000.**

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دون ذكر الطبعة ، دار هومة، الجزائر، **2015 .**

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة ، دار هومة، الجزائر، **2011 .**

5- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دون ذكر عدد الطبعة ، دار هومة، الجزائر، **2014**

المقالات:

1- بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة ، الدراسات القانونية المقارنة ،العدد **02**،

المجلد **02**، **2016**، شلف ، الجزائر.

2- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري ، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد **02**،

المجلد **05** ، **2017**، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، الجزائر .

3- شعبان هند ، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري ، الدراسات الحقوقية ،العدد **02**، المجلد **04**، **2017** ،

جامعة سعيدة، الجزائر .

4- محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، بمجلة البحوث والدراسات ، العدد **02**، المجلد **04** ، **2007** ، جامعة حمه

لخضر الوادي ، الجزائر.

5- نسيم حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري ، مجلة حوليات ،العدد **02** ، المجلد **31**، **2017**، جامعة الجزائر **1** ،

الجزائر .

المدخلات:

1- علي خوجة خيرة ، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية ،

ملتقى وطني ، **27** و **28** افريل **2011**، كلية الحقوق بجامعة يحي فارسي بالمدينة ، الجزائر .

المذكرات و الرسائل و الأطروحة:

1- عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في

الحقوق، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري بتيزي وزو،الجزائر، **2015/2014.**

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق، كلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، **2010/2009**

3- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، الجزائر 2003/2002،

4- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2013/2012
النصوص القانونية:

1- الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 93 ، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971، الجزائر.

2- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/18، الجزائر .

3- المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13 ، الجزائر .

4- المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13 ، الجزائر .