

المعيار

مجلة نصف سنوية متعددة التخصصات
مصنفة " C "



جامعة تيسمسيلت - الجزائر -

شروط النشر وضوابطه

- المعيار مجلة علمية محكمة تنشر البحوث الأكاديمية والدراسات الفكرية والعلمية والأدبية التي لم يسبق نشرها من قبل.
- دورية تصدر مرتين في السنة عن جامعة تيسمسيلت. الجزائر.
- تُقبل البحوث باللغات العربية والفرنسية والانجليزية.
- ضرورة وجود مختصر أو تمهيد للمقال سواء باللغة العربية أو الأجنبية.
- تخضع البحوث والدراسات المقدمة للمجلة للشروط الأكاديمية المتعارف عليها.
- تخضع البحوث للتحكيم من طرف اللجنة العلمية للمجلة.
- تُقدم البحوث والدراسات مكتوبة في ورقة على مقاس (21/29.7) بهامش 1.5 سنتيم عن يمين الصفحة وعن يسارها وهامش 1.5 سنتيم عن أعلى الصفحة وأسفلها.
- تتم الكتابة بخط (Traditional Arabic) حجم (16)، وفي الهامش بالخط نفسه حجم (14).
- تتم كتابة البحوث كاملة أو الفقرات والمصطلحات والكلمات باللغة الأجنبية داخل البحوث المكتوبة باللغة الفرنسية بخط (Times new roman) حجم (12)، وفي الهامش بالخط نفسه حجم (10).
- تكون الهوامش والإحالات في آخر الدراسة ولا يستعمل فيها التهميش الأوتوماتيكي.
- يُقدم البحث في قرص مضغوط ونسخة ورقية مطبوعة.
- لا يقل حجم البحث عن 10 صفحات ولا تتجاوز 15 صفحة.
- الأعمال المقدمة لا تُردّ إلى أصحابها سواء نشرت أم لم تنشر.
- المواد المنشورة تعبر عن آراء أصحابها، والمجلة غير مسئولة عن آراء وأحكام الكتاب. كما أن ترتيب البحوث يخضع لاعتبارات تقنية وفنية.

المدير المسئول عن النشر

أ. د. عيساني امحمد.

المعيار

المجلد الثاني عشر العدد 2 ديسمبر 2021

مجلة نصف سنوية متعددة التخصصات

مصنفة "C"

تصدر عن جامعة تيسمسيلت - الجزائر

توجه جميع المراسلات باسم رئيس التحرير

عن طريق البوابة الإلكترونية www.asjp.cerist.dz

جامعة تيسمسيلت . الجزائر.

الهاتف/الفاكس : 046573188

البريد الإلكتروني: www.cuniv.tissemsilt.dz

EISSN 2602-6376

ISSN 2170-0931

رئيس المجلة:

أ. د. دهم عبد المجيد

المدير المسؤول عن النشر:

أ. د. عيساني احمد

رئيس التحرير:

أ. د. مرسي رشيد.

نائب رئيس التحرير:

أ. د. علاق عبد القادر، د. دهقاني أوب

سكرتير المجلة:

عرجان نورة

هيئة التحرير:

د. محي الدين محمود عمر د. بن رايح خير الدين، د. بوسيف إسماعيل، أ. د. شريط عابيد، أ. د. روشو خالد، أ. د. سعادية الهواري،

الهيئة العلمية:

من جامعة تيسمسيلت: أ. د. غربي بكاي، أ. د. شريف سعاد، د. يعقوبي قدوية، أ. د. مرسل مسعودة، أ. د. بن علي خلف الله، أ. د. رزاقية محمود، أ. د. دردار البشير، أ. د. فايد محمد
بوغاري فاطمة، أ. د. بوزيان أحمد، من جامعة صفاقس، تونس: أ. د. عبد الحميد عبد الواحد، د. بوبكر بن عبد الكريم، من جامعة المنصورة، مصر: د. محمد كمال سرحان، من جامعة طرابلس، ليبيا: د. أحمد رشراش،
من الجامعة الأردنية، الأردن: أ. د. صادق الحايك، من جامعة الجزائر 03، الجزائر: د. فتحي بلغول، من جامعة لمين دباغين، سطيف: أ. د. بوطالي بن جدو، من جامعة وهران: أ. د. مختار حبار، من جامعة سيدي
بلعباس: أ. د. محمد بلوحي، من جامعة سعيدة: د. عبد القادر راجي، من جامعة تلمسان: أ. د. محمد عباس، أ. د. عبد الجليل مراض، من جامعة تيزي وزو: أ. د. مصطفى درواش، من جامعة مستغانم: د. منصور بن
لكحل، من جامعة زيان عاشور، الجلفة: د. حري سليم، من جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف: أ. د. حفصاوي بن يوسف، أ. د. موسى فريد، أ. د. بوراس محمد، أ. د. علاق عبد القادر، أ. د. روشو خالد، أ. د. مرسي
مشري، أ. د. لعروسي أحمد، د. قززان مصطفى، أ. د. محمودي قادة،
د. عيسى سماعيل، د. ضويحي حمزة، د. كروش نور الدين، د. بوكريد عبد القادر، د. عادل رضوان. من جامعة ابن خلدون تيارت:

أ. د. عليان بوزيان، أ. د. فثاك علي، أ. د. بوسماحة الشيخ، أ. د. بن داود إبراهيم، أ. د. شريط عابيد. UNIVERSITIE PAUL SABATIER TOULOUZE 03. FRANCE: CRISTINE Mensson

كلمة العدد

بعد تصنيفها في صنف "C" تواصل المجلة صدورها لتطل على قراءها الكرام بعدد كبير من المقالات وهذا راجع إلى المشاركات الكثيرة للأساتذة الباحثين دون إقصاء أحدهم وفسح مجال المشاركة والتسهيل للأخوة الأساتذة والباحثين لتسيير مساهمهم العلمي قصد الترقية أو المناقشة في مذكراتهم العلمية.

المدير المسئول عن النشر

فهرس الموضوعات

أ. د. عيساني امحمد :	ص ١٥
- كلمة العدد.	
د. نوبوة مريم:	ص ٥١
- جهود مكى بن أبى طالب القيسى في الصوتيات الفيزيولوجية.	
د. فواتح إبراهيم عبد الرحيم:	ص ٥٩
قراءات ضبطية لبعض القواعد الإملائية والدلالية في اللغة العربية.	
أقضي نوال:	ص ٢٥
- جماليات الصورة الحلم في شعر عز الدين ميهوبي.	
ط. الباحث : بوسنة الطيب / أ. د. قاسم قادة بن الطيب	ص ٣٦
- من جماليات الأسلوبية في متون الأربعين النووية.	
دلال عودة:	ص ٤٥
التدريس بالعصف الذهني ودوره في تنمية المهارات الفكرية.	
ختال بختة/ عمارة كحلي:	ص ٥٤
الدلالة الرمزية لجائحة كورونا من خلال الكاريكاتير والخرافتي (الجزائر وفلسطين أنموذجا).	
مزارى بودريالة/ د. يونسى محمد:	ص ٦٨
اللغة وأشكال التواصل - لغة منصات التواصل الاجتماعي نموذجاً -	
صافي زهرة:	ص ٨٠
التفكير النقوي الناقد في الخطاب اللساني العربي - قراءة في فكر حسن خميس الملخ -	
سلى فطيمة/ د. نور الدين علوى:	ص ٩١
الأنساق المضمرّة في الأمثال الشعبية الجزائرية	
د. بوزيدى محمد:	ص ١٠٩
جمالية التلقى؛ المفاهيم النظرية والإجراءات النقدية	
مهدي صياد:	ص ١١٧
تجليات العجائى في مؤلفى ابن الجوزى "ملتقط الحكايات وعجب الخطب"	
د. بلمصايح خالد:	ص ١٣٠
مصطلح الظاهرة القرآنية في الفكر الحدائى.	
د. عطار خالد:	ص ١٤٠
المصطلح النحوى في كتاب: النحو الوائى للدكتور عباس حسن.	
دريسى عائشة/ فارسي عبد الرحمن:	ص ١٤٩
الاقتباس القرآنى في الرسائل الموحدة	
د. فتوح محمود/ د. قردان الميلود:	ص ١٥٩
علاقة البلاغة العربية بالنقد الأدبى في الفكر العربى.	
بن حنيفية فاطمة:	ص ١٧٠
النقد النفسى بين النظرية والتطبيق في النقد الغربى	
قرفور أحلام:	ص ١٨٢
سياسة التعدد اللغوى ودورها في تعزيز المواطنة اللغوية.	
بوقرية نور الهدى / أ. د. جيلالى بن فريحة:	ص ١٩٢
ملاحم من تعليمية أصوات اللغة العربية بين القلم والحديث	
جغام ليلى:	ص ٢٠٤
حضور المتلقى في نصوص كتاب "البيان والتبيين" للمحافظ	
حبيى خديجة/ أ. د. شريط سنوسى:	ص ٢١٢
إشكالية المنهج السوسيونصى / نقدي بين بير زما وكلود دوشى؛ قراءة تحليلية نقدية في المنهج والمفاهيم والآليات.	

228 ص	حاجي حنان / رواينة الطاهر:.....
	المقامة وفاعلية التأويل عند الناقد عبد الفتاح كيليطو
236 ص	ميمون يوسف / د. طعام شامخة:.....
	سيكولوجية العصبية في الشعر العربي القديم قراءة تحليلية في نماذج شعرية مختارة
248 ص	د. خراب ليندة:.....
	ميثاق التناسق بين رواية نوار اللوز لواسيني الأعرج وسيرة بني هلال
258 ص	شحلاط موسى / د. بوركبة بختة:.....
	تظاهرات التجريب في الرواية النسائية الجزائرية "رواية عازب حي المرجان لريبعة جلطي مثلاً"
273 ص	د. شوقي نذير / أ. د. برادي أحمد:.....
	أثر مرض الموت على أصل أحكام الطلاق في الشريعة والقانون الجزائري
282 ص	عبد الكريم باسماعيل:.....
	امتلاك السلاح في العلاقات الدولية: جدلية الحرب والسلام
294 ص	جييري ياسين:.....
	الرسائل المجهولة والتبليغ عن الفساد
310 ص	د. لميز امينة:.....
	مجلس المنافسة بين الاستقلالية والتبعية على ضوء الأمر 03/03 المعدل والمتمم
321 ص	Boumeddane Zaza:.....

Le cadre juridique du mariage et du divorce en Droit turc The legal framework of marriage and divorce in Turkish law

328 ص	بن عمور عائشة:.....
	نطاق الجريمة الإلكترونية من حيث الأشخاص والموضوع
339 ص	وطواط محمد:.....
	الحماية الوقائية للأموال الغاية من الحرائق في التشريع الجزائري
368 ص	د. لرقط عزيزة:.....
	الاعتراض على الأمر الجزائي كضمانة في محاكمة عادية
378 ص	د. قروف جمال:.....
	التزامات الموظف العمومي بحماية المعلومات والوثائق المصنفة المتعلقة بالسلطات العمومية طبقاً للأمر 21-09.
292 ص	ط. د. حجاج خديجة / د. زرقين عبد القادر:.....
	فعالية الضبط الإداري في حماية البيئة من التلوث الهوائي
403 ص	د. بلجدوي بسمة:.....
	النظام القانوني للدفع العقاري في التشريع الجزائري
412 ص	Imen Misraoui:.....

National Security: an eternal "ambiguous symbol

419 ص	قوق علي:.....
	تجارب العدالة الانتقالية في دول ما بعد الصراع
429 ص	محمد فلاح عربي / بن داهة عدة:.....
	الاستغلال الاستعماري لغابات بلوط الفلين بالجزائر ما بين (1830-1930) من خلال المصادر الفرنسية
444 ص	فلاك نور الدين:.....
	انعكاسات إستراتيجية الأمن القومي الأمريكي على القضية الفلسطينية خلال عهد الرئيس دونالد ترامب
464 ص	تسابيت عبد الرحمان / مولاي علي هوار:.....
	التجربة البريطانية في مجال الشراكة بين القطاع العام والخاص-قطاع الصحة، التعليم والنقل نموذجاً -
477 ص	ضيبيان كريمة / محمودي أحمد:.....
	أثر الخداع التسويقي على اتجاهات المستهلك -دراسة حالة الوكالات السياحية الحج والعمرة-
477 ص	طوير امباركة:.....

- دور التشخيص الاستراتيجي في تطوير أداء المنظمات دراسة ميدانية مؤسسة كوندور إلكترونيك
د.قوادري رشيد:..... ص 506
- دراسة ميدانية على المؤسسة العمومية للمباني الصناعية والنحاس "باتيسيك غرب" عين الدفلى -
ط.د. سلطاني عادل:..... ص 521
- أثر الاقتصاد الموازي على النمو الاقتصادي في الجزائر دراسة قياسية للفترة 1990-2019
ط.د. مغراوي ميلود/ د.يوني محمد:..... ص 534
- أثر تقلبات سعر الصرف على ميزان المدفوعات الجزائري (دراسة قياسية خلال الفترة 1990-2019)
شداد ناصر:..... ص 550
- دور برامج التدريب في تطوير الكفاءات المحورية للمؤسسات - دراسة تحليلية -
وهاب سمير / حمدي معمر:..... ص 563
- تقييم الملاءة المالية في شركات التأمين الجزائرية دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين SAA
د. لحمر حكيمة:..... ص 576
- العلامة التجارية وأثر إبعادها على المستهلك: دراسة ميدانية على عينة من مستهلكي أجهزة الحاسوب المحمول بولاية سكيكدة
بوسهوه نذير/ بن حوة أمينة:..... ص 592
- أثر العقوبات الاقتصادية الدولية على الحق في التنمية
ط.د. مغربي السعيد/ أ.د. العيداني إلياس:..... ص 607
- أثر الإبداع الإداري في تحسين الأداء الوظيفي
نجاح عائشة/ بوقادير ربيعة:..... ص 627
- دور تحسين أداء رجل البيع في تقوية الموقع التنافسي للمؤسسة الجزائرية للمنسوجات لولاية تيسمسيلت
Ramdane MEHIRI/ Arbia SABBABI:..... ص 646
- Managing University Large Classes: A descriptive study
ط.د. بن حامد كمال/ د.العقاب محمد:..... ص 663
- أثر الصدمات الهيكلية على العلاقة بين التضخم وبعض المتغيرات النقدية:الجزائر أمودجاً
ط.د. قاسي يسمينة/ د. بولصنام محمد:..... ص 678
- دور صناعة التكنولوجيا المالية في تعزيز الشمول المالي في الدول العربية
d. zaaf nacera:..... ص 692
- The contribution of transformational leadership to achieving organizational excellence at the Faculty of Economic, Commercial and Management Sciences medea
ط.د. سواعدي براهيم/ د. بوزكري جيلالي:..... ص 711
- دور التوظيف الإلكتروني في استقطاب المواهب لدى صندوق الضمان الاجتماعي بالجلفة
زيتوني هوارية/ زكرياء مسعودي:..... ص 726
- أثر القروض الموجهة للقطاع الخاص على التشغيل في الجزائر - دراسة قياسية للفترة (1980-2017) -
ط.د. زيار محمد/ د. طالم صالح:..... ص 743
- أثر الالتزام بأبعاد المسؤولية الاجتماعية على تعزيز ولاء الزبائن (دراسة عينة من زبائن مؤسسة اتصالات الجزائر)
بن لوصيف حنان/ بولحية سليم:..... ص 760
- الاستثمار في المجال الرقمي خيار التحول لتسويق الخدمات البنكية في الوطن العربي
Rakhrour Youssef/ Benilles Billel:..... ص 775
- L'impact de l'intermédiation financière sur la croissance économique en Algérie : Analyse par l'approche ARDL (1990-2020) The impact of financial intermediation on economic growth in Algeria: Analysis by the ARDL approach (1990-2020)
د.بن عدة القادر:..... ص 788
- التكامل الاقتصادي العربي كآلية لتفعيل الشراكة العربية الأوروبية-دراسة تحليلية مقارنة-
د. قرقور محمد/ بوحاج سباع:..... ص 804
- تأثير استخدام برنامج تعليمي وفق التغذية الراجعة الخارجية في تعلم مهارة الإرسال البسيط في كرة الطائرة في ظل التدريس بالجيل الثاني لدى تلاميذ الطور المتوسط.
بونشادة ياسين:..... ص 820
- فعالية برنامج تدريبي لتحسين السباحة الحرة لدى سباحي فئة الناشئين من 09-12 سنة

- د.لخضاري عبد القادر: ص 831
برنامج تعليمي مقترح باستخدام بعض ألعاب الكيدس اتلتيك في تعلم تقنيات دفع الكرة لدى تلاميذ الطور المتوسط
- بن ديدة مصطفى/ ربيع صالح: ص 843
بناء مستويات معيارية من خلال بطارية اختبارات بدنية في رياضة الكرة الطائرة
- زموالي لحسن / مكران إسماعيل: ص 862
أثر الطريقة الفترية في تنمية صفة المداومة العامة وبعض المتغيرات الفسيولوجية لدى أصاغر ألعاب القوى (14-15 سنة)
- ط.د بلوناس نور الدين / أ.د واضح أحمد الأمين: ص 875
دراسة مقارنة لمدى استخدام مدربي كرة اليد الجزائريين لتدريبات القوة والتدريب بالألعاب المصغرة في تطوير القدرة على تكرار السرعات (RSA).
- بومعزة محمد لمين: ص 894
دراسة أثر كل من أساليب التدريس التبادلي والتدريبي على بعض المهارات الأساسية في كرة اليد (التمرير، التنطيط والتصويب) لدى تلاميذ المرحلة الثانوية
- Kharoubi Mohamed Fayçal: ص 908
L'impact de l'entraînement par l'intervalle des sprints sur l'amélioration les facteurs de la santé Impact Sprint Interval Training on improving health factors
- مقدم أمال/ مصباح فوزية: ص 918
مدى مساهمة الرعاية الأسرية في الحد من مخاطر فيروس كورونا في المجتمع الجزائري
- لحسن براهيم: ص 932
صلات العرب القدماء في جنوب وشمال شبه الجزيرة العربية بالحضارات القديمة من ق.م 08 إلى ق.م 02
- مضوي زاهية: ص 944
دور المضاهرة السياسية في توطيد العلاقات بين بلاد المغرب القديم وبلدان الحوض المتوسطي قديما(ق.م 26 ق.م-ق.م 4)
- Djaaraoui Elhadj /Khalki Smaine: ص 958
The Colonial Ethnic Legacy of French "Divide and Rule" Policy in Post Independent Algeria
- د. بوسنة فطيمة: ص 969
القدرة التنبؤية لأبعاد رأس المال النفسي الإيجابي بمستوى الضغط المهني لدى المرأة المتزوجة العاملة في ظل جائحة كورونا
- رحموني مريم/ حدي محمد: ص 982
أثر التكفل المعرفي السلوكي في تعديل الوضعيات الضاغطة لدى المسجون. دراسة حالة
- معاشو نصرالدين / أ.شريف رضا: ص 1000
البعد الاستيمولوجي في قراءة التراث الإسلامي في فكر محمد أركون
- ط/د الباحث: نغاز عبد الحق: ص 1014
القيم الإنسانية في الفلسفة المعاصرة -برتراند راسل نموذجاً -
- بحوش فوزية / بن دودة مليكة: ص 1034
نحو مفهوم أرندتي للمواطنة
- عمارة الناصر: ص 1043
الكوجيتو الهرمينوطيقي لدى ريكور: تشييد الذات حتى الموت
- عمران سميرة/ داود خل: ص 1055
مفهوم الحرية في الفكر الفلسفي: طرح كرونولوجي
- نجاري فضيلة/ دهم عبد المجيد: ص 1064
النص القرآني والوحي في مشروع نصر حامد أبو زيد
- د. بوهالي حفيظة: ص 1073
الشائعات وتأثيرها على مستخدمي مواقع التواصل الاجتماعي بالجزائر في ظل جائحة كورونا -دراسة مسحية على ضوء نظرية الشخص الثالث-
- شعلال مختار/ د بن دريس أحمد: ص 1073
الخصوصية الرقمية لمستخدمي مواقع التواصل الاجتماعي بين الحماية والانتهاك

- د. سليمان فيسة نورة د. عبد اللاوي صبيحة: ص 1096
- العوامل المؤدية لعمالة الأطفال في الجزائر وآثارها
- د. عدة بشير / قشوط بن عودة: ص 1115
- التربية الإعلامية الأسرية على الإعلام الحديث في الجزائر دراسة ميدانية على عينة من الأسر الجزائرية
- حمدوش زهير: ص 1127
- الشمسيات في العمارة بالجزائر خلال الفترة العثمانية
- حاج علي حكيمة/ حماش الحسين: ص 1140
- الضغط النفسي وعلاقته بالرضا الوظيفي لدى عينة من النساء العاملات في القطاع الصحي لولاية تيزي وزو وبومرداس.
- د/ بررد رتيبة: ص 1158
- الصعود السلمى الصينى والتوقع الاستراتيجى فى النظام العالمى
- فقيه تقي الدين / ربيعى محمد: ص 1173
- المرونة النفسية وعلاقتها بالاتجاه نحو السلوك الصحى لدى تلاميذ السنة الرابعة متوسط بمؤسسة كمال زميرين المدية
- الوافي آسيا / يحشاشي رايح: ص 1187
- أهمية الذكاء الاقتصادي لحماية المصارف الإسلامية
- برويي جهيدة/ دادون مسعود: ص 1200
- الذكاء الاصطناعي في تعلم وتعليم اللغات الأجنبية؛ تعلم اللغة العربية للناطقين بغيرها على دوولينجو أنموذجا
- عبد الحميد فضيلة: ص 1217
- أثر إجراءات التسويق الداخلي في تعزيز الولاء التنظيمي للعاملين في بنك السلام الجزائر
- حاج سعيد يوسف / رايحي بوعبد الله: ص 1230
- التحفيزات الجبائية كآلية لدعم المؤسسات الناشئة في الجزائر

النظام القانوني للدفتـر العقاري في التشريع الجزائري

Le Régime Juridique Du Livre Immobilier Dans Législation Algérienne

د. بلجدوي بسمة

كلية الحقوق قسنطينة 1

beldjedouibesma@gmail.com

ملخص:	معلومات المقال
إن عملية المسح العام للأراضي، وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية، تسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية لاعتبارها بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، وهي ما عبّر عنه المشرع الجزائري بالدفتـر العقاري، الذي يعتبر قرار إداري ذو حجية مطلقة في مواجهة الغير، صادر عن جهة إدارية مختصة هي المحافظة العقارية، وهو السند الوحيد للإثبات في الأملاك العقارية الممسوحة، وبالتالي فإنه يكتسب قوة ثبوتية كبيرة ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق الطعن أمام القضاء.	تاريخ الارسال: 25/09/2021 تاريخ القبول: 26/12/2021 <u>الكلمات المفتاحية:</u> ✓ الدفتـر العقاري ✓ قرار إداري ✓ عقد إداري ✓ حجية مطلقة ✓ حجية نسبية
Abstract :	Article info
The general land cadastre process, the establishment of a real estate card group, permits to create a land register allowing the owner to obtain a very important document as an identity card for the property owned expressed with the land register by the Algerian legislator, which is an administrative decision with absolute argument to confront others, issued by a competent administrative authority that is the land conservation, the only basis for proof in cadastral property, and at the same time, it acquires substantial probative power and can be reconsidered only through an appeal to the judiciary.	Received: 25/09/2021 Accepted: 26/12/2021 <u>Keywords:</u> ✓ Land register, ✓ administrative decision ✓ administrative act ✓ absolute argument ✓ relative argument

1. مقدمة:

عملت الجزائر جاهدة منذ الاستقلال على تسوية وضعية العقار، فلجأت إلى إصدار سلسلة من النصوص التشريعية والتنظيمية بغية تحقيق عملية التطهير العقاري، وذلك للحد من الوضعية السلبية التي ورثتها عن الاستعمار في هذا المجال والمتمثلة في انعدام سندات إثبات الملكية العقارية، وعدم صحة الكثير من السندات المشهورة في الفترة الاستعمارية، الأمر الذي استوجب إعادة هيكلة القطاع العقاري بدءاً من عملية المسح وتوفير الوسائل الضرورية لتنشيط هذه العملية تحت إشراف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وصولاً لعملية التحقيق العقاري.

ولقد ضبط المشرع قواعد الملكية العقارية بمجموعة من النصوص القانونية والتي من أهمها الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فموجب هذه النصوص اكتسبت الملكية العقارية حجيتها ومع ذلك لا يكون لها أثر قانوني إلا بتوفر ركنها الشكلي والمتمثل في الدفتر العقاري.

ونظراً لأهمية هذا الأخير واعتباره سندا لإثبات الملكية العقارية وماله من دور كبير في الواقع العملي طرحنا التساؤل التالي :

ما هو النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، وما مدى حجتيه في إثبات الملكية العقارية؟

2. مفهوم الدفتر العقاري

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث جاء في مضمون هذه المادة أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترًا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

وعليه سنتناول مفهوم الدفتر العقاري من خلال هذا المحور عبر التطرق لتعريفه، كيفية إعدادده وتسليمه، مع تبيان مضمونه وأهدافه.

1.2 تعريف الدفتر العقاري

لقد تعددت تعريف الدفتر العقاري وتوحدت في مضمونها، وفي هذا العنصر من مداخلتنا سنحاول توضيح المعنيين اللغوي والاصطلاحي للدفتر العقاري.

1.3 التعريف اللغوي للدفتر العقاري

يشتمل مصطلح الدفتر العقاري على مصطلحين: الدفتر-العقاري.

- الدفتر: يقصد به كراس، كتيب، سجل، وهو الصحف المضمونة التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها.
- العقاري: هو مصطلح مشتق من كلمة عقار، وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه، وتجدر الإشارة إلى أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobilier) على أساس أن المصطلح الثاني يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية والعقارات الغير مبنية⁽¹⁾

2.1.2 التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

حسب القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري لا نجد تعريفا واضحا وصريحا للدفتر العقاري، الأمر الذي دفع بالفقه لإيجاد تعريف لهذه الوثيقة.

فهناك من عرّفه بأنه سند قانوني تقيّد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء.

وهناك من عرّفه بأنه سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري.

من هذين التعريفين يمكن القول بأنّ الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية قانونية تسلّم من المحافظ العقاري لصاحب العقار، تكشف عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، تستند في قوّتها لوثائق المسح، تهدف إلى تأمين المعرفة الدقيقة لهذا العقار⁽²⁾.

2.2 إعداد وتسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي والخضوع لجميع الإجراءات القانونية والتأكد من صحة الوثائق المسحية، يتمّ بعد ذلك تسليم الدفتر العقاري لمن له الحق في الملكية حتّى يكون له حجية في الإثبات، وإعداد وتسليم الدفتر العقاري يكون على النحو التالي:

1.4 إعداد الدفتر العقاري

يعدّ الدفتر العقاري عن طريق نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري، هذا النسخ يجب أن يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى، والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة. ويمنع التحشير والكشك، والأغلاط أو السهو تصحّح عن طريق الإحالات التي تكون مرقمة ومسجلة ويوافق عليها المحافظ العقاري، ويشهد هذا الأخير على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة العقارية⁽³⁾.

1.5 تسليم الدفتر العقاري

يسلّم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار مسوح، وتمّ إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكلّ نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة، بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القلم وتسليمه إلى المالك الجديد. وفي حالة البيع يودع الدفتر العقاري الذي كان بحوزة المالك مع عقد البيع المحرّر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية، وبعد شهر هذا العقد يؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلّم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد⁽⁴⁾.

أما في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإنّ المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصّة بكلّ قطعة، ويحدث دفترًا عقاريًا لكلّ قطعة أيضًا، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر وإنّما يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر في صفحاته أنّه ألغي، ويتمّ تسليم الدفاتر الجديدة للمالكين الجدد.

بينما عندما تكون الملكية في حالة شيوع يتمّ إعداد دفتر عقاري واحد، ويتمّ إيداعه لدى المحافظة العقارية، ما لم يعيّن المالكين على الشيوع وكيلا من بينهم لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري⁽⁵⁾.

وفي حالة ما إذا حدث وأن فقد المالك الدفتر العقاري المسلّم له، أو تعرّض لأي تلف فهنا يجوز لصاحب الدفتر أن يحصل على دفتر جديد يعوّض الدفتر المفقود أو المثلّف، وذلك بإتّباع الإجراءات التالية:

● تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه تصريح بالضبايع مسلّم من جهة مختصّة موجه للمحافظ العقاري.

● إثبات هويته أمام المحافظ العقاري.

● تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر جديد⁽⁶⁾.

3.2 مضمون الدفتر العقاري وأهدافه

إن غاية المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني تتمثل في الحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري كدليل لإثبات الملكية، هذا الدفتر يكون وفقا لنموذج محدد قانونا ويرمي لتحقيق أهداف معينة وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1.6 مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول:

- فطابع عبارة عن مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح⁽⁷⁾.
- الجدول الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة... الخ)
- الجدول الثاني فيتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية، وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية... الخ)
- الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤثر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة.
- الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء، مثلا حالة التجزئة إلى قسمين تؤثر فيه كل التغيرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة.
- الجدول الخامس تؤثر فيه كل الامتيازات والرهون على مجموعة الملكية.
- الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما:
- الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر للمالك.
- الأمر الثاني: هو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ⁽⁸⁾.

2.3.2 أهداف الدفتر العقاري

تتمثل أهداف الدفتر العقاري في:

1.2.3.2 حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

فبحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثباتا لحقه في ملكية العقار، وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل ومن ثم يعني خلو العقار المسجل من أية عيوب⁽⁹⁾.

2.2.3.2 لحد من فوضى العقار

لقد تبنت الجزائر على غرار العديد من الدول نظام الشهر العيني، لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي الذي يقوم بتحديد الملكية بأسماء الأشخاص⁽¹⁰⁾ الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتظهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص،

وهو الأمر الذي يشير خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، حيث ثبت عمليا في ظلّ هذا النظام أنّ الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك، وهو ما يؤدي إلى نشوء نزاعات عقارية أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹¹⁾ هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أنّ الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح، هذا الإجراء الذي يعمل على تقسيم الأراضي والأماكن إلى قطاعات حضرية، ريفية وصناعية، حيث يجدّ من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار.

3. الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إنّ القرار الإداري هو إفصاح الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزّمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني معيّن ابتغاء المصلحة العامة⁽¹²⁾، ويعتبر القرار الإداري من ضمن الأعمال التي تقوم بها الإدارة إلى جانب العقود الإدارية، هذه الأعمال الإدارية تتجسّد ضمن هذه الدراسة في الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري من جهة وعقد إداري من جهة أخرى، وهو ما سنوضحه في هذا المحور.

1.3 الدفتر العقاري قرار إداري

يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لتوافره على جميع عناصر القرار الإداري التالية:

الدفتر العقاري تعبير إداري

إنّ الإفصاح عن الإرادة والتعبير عنها عنصر لا يمكن الاستغناء عنه لوجود القرار الإداري، لأنّه دون التعبير لا يكون هناك قرار إداري. وبالرجوع إلى القانون العقاري نجد المشرّع قد أوجب على الإدارة التعبير عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه وهذا وفقا لنصّ المادة 18 من الأمر 74/75 المتضمّن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتطبيقا لهذا النصّ يبيّن المادة 45 من المرسوم 63/76 مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وكيفية التأشير عليه، وتطبيقا لذلك أصدر وزير المالية القرار المؤرّخ في 27 ماي 1976 المتضمّن تحديد نموذج الدفتر العقاري الذي يبيّنه أعلاه.

وبناء على هذه النصوص فإنّ الدفتر العقاري يعتبر عملا انفراديا إداريا من الإدارة يتمّ بحسب الشكل الذي يحدّده القانون⁽¹³⁾.

الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية

إنّ القرارات الإدارية هي أعمال صادرة عن سلطة إدارية أي مرافق عامّة، والدفتر العقاري هو تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة ومؤهلة قانونا لذلك وهي المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 74/75، فلهيئة المنوط بها تسليم الدفتر العقاري هي بطبيعتها هيئة إدارية، وذلك اعتمادا على أنّها خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها محافظ إداري يخضع لوصاية وزارة المالية، وهو موظف خاضع لقانون الوظيفة العمومي تربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية.

وعليه نخلص إلى أنّ الميزة الثانية للقرار الإداري تنطبق على الدفتر العقاري⁽¹⁴⁾.

الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة

يصدر الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده رغم أنّ عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري تتطلب إجراءات معقّدة، وتدخل هيئات عديدة كالمبلدية والولاية والقضاء وغيرها، وبالتالي فإنّها تظلّ تتّصف بالطابع الانفرادي لعمل الإدارة.

الدفتر العقاري له أثر قانوني

عندما كلّف المشرّع الجزائري المحافظ العقاري بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله فإنّ الهدف من ذلك هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات وهذا ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرّخ في 05 جانفي 1973 المتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصّة والتي

نصت على أنّ الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدّد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيّنة في شأن الملكية العقارية.

وهو ما أكّدت عليه كذلك المادة 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر والتي تنصّ على أنّه تسجّل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر الذي يشكل سند الملكية.

من هذا نجد أنّ المشرّع الجزائري قد أعلن وبشكل صريح لا لبس فيه بأنّ الدفتر العقاري هو الوسيلة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية وبالتالي هنا إحداث أثر قانوني للدفتر العقاري وهو أنّه يعتبر كأداة تثبت بها الملكية، ومنه فإنّ الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا نظرا للعناصر التي يشتمل عليها⁽¹⁵⁾.

فما نخلص إليه هو أنّ الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد، يصدر عن هيئة إدارية بما لها من امتيازات وسلطة عامّة، ويتمّ وفقا لشروط شكلية وإجرائية يتطلّبها القانون، وبالتالي فالدفتر العقاري هو قرار إداري بأنّ معنى الكلمة لتضمّنه عناصر وخصائص القرار الإداري.

2.3 الدفتر العقاري عقد إداري

لا يمكن الإجابة عن مدى اعتبار الدفتر العقاري عقدا إداريا إلّا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري.

فالعقد الإداري هو ذلك الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص⁽¹⁶⁾، ويمكن تعريفه بأنّه ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية طرفا فيه⁽¹⁷⁾.

من هذه التعاريف نجد أنّ العقد الإداري يحتوي على ثلاث ضوابط أساسية وهي:

أن تكون الإدارة طرفا في العقد

بالرجوع إلى تعريف الدفتر العقاري نجد أنّ الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري هي الهيئة المصدرة له وليست طرفا متعاقدا، لذا فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص عام لا يمكن اعتباره عقدا إداريا.

العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في إدارة وتسيير المرفق العام

إنّ الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية يتعلّق أساسا بإثبات ملكية شخص (طبيعي أو معنوي) لعقار ما، ولا يتّصل الدفتر العقاري بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه بتاتا كما هو عليه الحال بالنسبة للعقد الإداري ومن ثمّ فإنّ العنصر الثّاني في العقد الإداري غير متوقّف في الدفتر العقاري.

العقد الإداري يجب أن يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في أحكام القانون الخاص

إنّ الإدارة من أجل ضمان تحقيق هدفها من خلال الدخول في العلاقة العقدية نجدها تعتمد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون المدني، وبالموازاة فإنّنا نجد الدفتر العقاري لا يتضمّن هذه الشروط الاستثنائية أو الامتيازات المرتبطة أساسا بالإدارة.

ومنه وبناء على ما سلف ذكره فإنّ الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أي خاصية من خصائص أو عناصر العقد الإداري لذا فالدفتر

العقاري ليس بعقد إداري⁽¹⁸⁾.

4. حجّة الدفتر العقاري

إنّ القاعدة في نظام الشهر العيني أنّ الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي تمّت فيها عملية المسح العام للأراضي، كما يعتبر عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية. وبالرغم من ذلك فقد اختلفت الآراء الفقهية حول موضوع حجية الدفتر العقاري، فهناك اتجاه يتبنى الحجية المطلقة للدفتر العقاري، وهناك اتجاه آخر يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري وهو ما سنوضحه في هذا المحور.

1.4 الحجية المطلقة للدفتر العقاري

تنصّ المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلّق بإثبات الملكية العقارية الخاصّة على: "إنّ الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدّد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"⁽¹⁹⁾.

بناءً على نصّ هذه المادة يؤكّد أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري على وجوب إضفاء القوّة الثبوتية المطلقة على الدفتر العقاري، كون هذا الأخير يتمّ إعدادده على أساس البطاقات العقارية اعتماداً على وثائق المسح، وسوف يكون مستقبلاً الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني.

وكذلك تنصّ المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكّل سند الملكية⁽²⁰⁾.

ومنّه يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، فلا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثّل في إجراءات المسح المعقّدة والتي ينتج عنها تطهير العقار ممّا قد يتقلبه من أعباء وحقوق الغير، فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافاً لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إعطاء الدفتر العقاري الحجية والقوّة الثبوتية المطلقة، وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها.

2.4 الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أنصار الحجية النسبية للدفتر العقاري بأنّ له قوّة ثبوتية نسبية في إثبات الملكية العقارية، ودليلهم في ذلك أنّ المشرّع الجزائري قلّل من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيّدة في نظام الشهر العيني، وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه يمكن للأشخاص الطعن في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتّى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية.

وفي هذا الشأن يقول الأستاذ عفيف شمس الدّين بأنّه للتسجيل مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، إلّا أنّ المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عنها يتناقض مع مبدأ آخر وهو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحقّ إلّا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأوّل يرمي إلى تثبيت الحقوق فإنّ المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثمّ التسجيل في السجل العقاري وسيلة لضمّ حقوق الآخرين وحرماتهم منها.

وعند التدقيق في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التجديد والتحقيق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها من حصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية، فإنّ هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أنّ نسبة كبيرة من التحقيقات في الحياة غالباً ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادة الشهود، إضافة إلى ذلك فإنّ المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تؤكّد على أنّ المشرّع قد مكّن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري وبالتالي الطعن في الحقوق المشهورة.

ومنه يمكننا القول بأنّ المشرّع الجزائري سلك الطريق العادل عندما سمح لكلّ من له الحقّ بالطعن في الدفاتر العقارية، وهذا حتّى لا تضيع حقوق الأفراد اعتمادا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري⁽²¹⁾.

3.4 موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها ليست بسيطة في الإجراءات التي خضعت لها، بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب.

وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث لا يستطيع الغير المطالبة أو الادعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي يمثله الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

بالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية.

ونلاحظ أن الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس الدفتر العقاري تراجع عن مسألة القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وأصبحت قوة نسبية وفي حالة الطعن في الحقوق المقيدة لا تكتسب القوة الثبوتية المطلقة إلا قضائيا وهو ما كرسته أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حيث أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد المدة، مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبي وعرضة للطعن في أي وقت⁽²²⁾.

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، وإمكانية الاستناد في بعض الحالات على بعض سندات الملكية وكذا الحيابة القانونية ولكن الواقع العملي على مستوى العدالة في تباين، بحيث نجد أن المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات، من بينها القرار الصادر في 06 مارس 2002، تحت رقم 259635 أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا ملف رقم 42383 بتاريخ 16 جويلية 2008، أين دعمت موقف المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري.

وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوى العقارية المثبتة بهذا السند⁽²³⁾.

5. خاتمة:

إنّ الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم الآثار الناتجة عنها كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العملية، كما يعتبر من أهم الغايات والأهداف الرئيسية التي يرمي إليها المشرّع من خلال سنّه للأمر 74/75، فالدفتر العقاري يعتبر سندا إداريا يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري.

ولقد عبّر المشرّع الجزائري بشكل واضح وصريح ومعلن عن القيمة القانونية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، حيث اعتبره الوسيلة الوحيدة للإثبات وذلك بالاستغناء عن العقود الأخرى سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية، لذا وجب العمل على تكريس الحجية

المطلقة للدفتـر العقاري وتأكيد القوّة الثبوتية له باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية والظعن فيه يعرضه للفسخ أو الإبطال أو الإنهاء، وهو ما يتعارض مع مبادئ الشهر العيني التي تنصّ على تكريس الحجية المطلقة.

6. قائمة المراجع:

- (1) رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 248.
- (2) بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، تخصّص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 118.
- (3) بلقاسم بواشري، (الدفتـر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسووحة)، مجلة الدراسات القانونية، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص 75.
- (4) المادة 46 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 ل: 13 أفريل 1976.
- (5) المادة 47 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.
- (6) بلقاسم بواشري، (الدفتـر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسووحة)، مرجع سابق، ص 75.
- (7) أحمد ضيف، (الدفتـر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، 2009، ص 227.
- (8) رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 60.
- (9) العساف تيسير عبد الله المقيّد، السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 176.
- (10) PHILIPS SIMILER, PHILIPS DELBEQUE, droit civil « le sureté et le publicité foncière », 2eme édition, Dalloz, France, 1995, p 584.
- (11) حمدان حسين عبد اللّطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثّانية، بيروت، 2002، ص 51.
- (12) فودة رأفت، عناصر وجود القرار الإداري دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 17.
- (13) لخضر القيزي، (النظام القانوني للدفتـر العقاري)، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 05.
- (14) بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 122.
- (15) لخضر القيزي، (النظام القانوني للدفتـر العقاري)، مرجع سابق، ص 06.
- (16) بعلي محمّد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 10.
- (17) ناصر لبّاد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، الطبعة الثّانية، الجزائر، 2007، ص 273.
- (18) بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مرجع سابق، ص 120.
- (19) المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلّق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، جريدة رسمية العدد 15، لسنة 1973.
- (20) المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 ل: 18 نوفمبر 1975.
- (21) لخضر القيزي، (النظام القانوني للدفتـر العقاري)، مرجع سابق، ص 09.
- (22) زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 83.
- (23) رفيقة صرادوني، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 93، 94.