

## الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري

د. جبار جميلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة خميس مليانة

ملخص:

ضبط المشرع الجزائري حق الملكية والحقوق العينية العقارية بعدة نصوص قانونية قصد تبني نظام الشهر العيني، هذا الأخير يتطلب جملة من الإجراءات القانونية منها مسح الأراضي العام وكذا تأسيس السجل العقاري، من أجل تسليم سند الملكية الذي يعرف بالدفتر العقاري، إلا أن وسيلة الإثبات هذه بات يكتنفها الكثير من الغموض والتناقض الشيء الذي دفعنا للبحث في هذا الموضوع.

### Summary:

Adjusting the Algerian legislature the right to property and rights in rem real estate in several legal texts in order to adopt a system of restitution in kind, this month requires, inter alia, the legal procedures of the land survey and so the establishment of the land register, for the delivery of the title to the property which is known as the real estate book, but the means of proof to this is shrouded in mystery and contradiction which we paid for research in this subject.

مقدمة :

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ، الذي يعتمد أساسا على العقار عكس ما هو عليه نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على الشخص المالك و ليس العقار المملوك ، كما أعد لهذا النظام ترسانة من النصوص القانونية بغرض ضبط حق الملكية و الحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها و حمايتها من أشكال التلاعب ، فكان أول هذه النصوص هو الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم (01) ، يضاف إليه المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (02) .

من خلال سن المشرع لهذه النصوص القانونية التي تؤسس لنظام الشهر العيني ، يتضح جليا أن تجسيد هذا النظام يتطلب جملة من الإجراءات التقنية و القانونية دقيقة و محكمة ، من بينها إجراءات مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، هذا الأخير يترتب عليه إعداد و تسليم دفتر عقاري الذي تطرق إليه المشرع لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة (03) إذ بعد وسيلة لإثبات الملكية العقارية غير أن هذه الوسيلة بات يكتنفها الكثير من الغموض و التناقض في تفسير و تطبيق النصوص القانونية سواء على مستوى الإدارة ( المحافظات العقارية ) أو الجهات القضائية ، الشيء الذي دفعنا للبحث في الموضوع ، سيما و أن الدراسات القانونية التي تناولته تكاد تنعدم .

و عليه فإن الإشكالية التي نراها نخدم الموضوع تكمن في ما هو الإطار القانوني المنظم للدفتـر العقاري عند المشرع الجزائري ؟.

للإجابة على هذه الإشكالية ، ارتأينا تقسيم الموضوع إلى أربعة نقاط نراها كفيلة للإمام بجوانب البحث ، نعالج في النقطة الأولى مفهوم الدفتـر العقاري ، ثم نعرض من خلال النقطة الثانية إلى تكييف الدفتـر العقاري حتى نتمكن و من خلال النقطة الثالثة من معرفة مدى حجيته في الإثبات ، لنصل و من خلال النقطة الرابعة و الأخيرة إلى الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتـر العقاري .

### أو لا: مفهوم الدفتـر العقاري

لدراسة مفهوم الدفتـر العقاري يتطلب منا ذلك التطرق إلى تعريف الدفتـر العقاري، ثم إعدادة وأخيرا تسليمه، هذا ما سوف نتناوله من خلال النقاط الفرعية التالية.

### 1): تعريف الدفتـر العقاري

لم يعرف المشرع الدفتـر العقاري، وإذا أردنا تعريفه نقول: (هو عبارة سند إداري يمنحه).

01. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 18/11/1975، العدد 92.

02. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، التشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية، طبعة 1994، ص 225.

03. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، التشريعات العقارية مديرية الشؤون المدنية، طبعة 1994، ص 18.

المحافظ العقاري يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار ويسلم للملك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة))، وإذا حدث وأن تصرف صاحب الدفتر تصرفا ناقلا للملكية يؤشر فيه على هذا التصرف بشكل واضح ويسلم الدفتر للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد.

على أن يصدر الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، ولا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي بعد التحري والإستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات وتحديدتها تحديدا شاملا ودقيقا بإشراف قاضي (01)، وهكذا فإن الدفتر العقاري يشكل الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية، إذ أنه يرسم حياته القانونية (02).

## (2) إعداد الدفتر العقاري :

نصت المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على أنه يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل بشأن الملكية العقارية، يضاف إليه نص المادتين 18 و 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 18 على ما يلي: ((يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية)).

إن العقود الإدارية والإتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري. ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية))، كما تنص المادة 19 من نفس الأمر على ما يلي: ((تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند ملكية)).

وتعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة من مراحل تأسيس السجل العقاري، بحيث يمكن المالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين والذي يتم من خلاله تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، ولا يسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة التقييم النهائي.

بهذا الطرح يعتبر الدفتر العقاري أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري يتضمن موجز لأهم ما تحتويه البطاقة العقارية في هذا الشأن، كما يتعين على المحافظ العقاري التأكد من مطابقة الدفتر العقاري لمجموع البطاقات العقارية، طالما أن إنشاء هذه الأخيرة ينتج عنها إعداد دفتر عقاري.

#### أ/ : 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 صادر عن وزير المالية، و أول قرار صدر في هذا الشأن هو القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري والمتكون من الطابع و ستة جداول ، فالطابع هو مجموعة البيانات المعروفة للعقار المخصص له الدفتر العقاري و يتضمن البلدية ، القسم ، مجموعة الملكية ، سعة المسح

فبالنسبة للجدول الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة... إلخ).

أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم، اللقب، المهنة، الجنسية... إلخ).

بينما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشترابات وكذا الإرتفاقات الإيجابية و السلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيطات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة .  
في حين الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلا، و يؤشر فيه على التغييرات والتشطيطات الخاصة بالحقوق المشهورة .  
والجدول الخامس تؤشر فيه كل الإمتيازات والرهون التي تقع على مجموعة الملكية .  
أما الجدول السادس يتعلق بتأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين .

\* الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر مالكة .  
\* الأمر الثاني : التصديق على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له و يتم التصديق عن طريق وضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري .

### ب/ : كيفية إعداد الدفتر العقاري

بداية نقول لا تختلف قواعد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقارية ، حيث تضمنت المادة 45 من المرسوم 63/76 القواعد الخاصة بالإعداد و التأشير على الدفتر العقاري فالتأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحي و بكيفية واضحة سهلة القراءة و يشطب على البياض بخط أفقي ، كذلك يمنع التحشير والكشط و الأغلاط ، و في حالة الخطأ أو السهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل إلا في الحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري ، و عند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الإسم يكتب بأحرف صغيرة ، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري و

يوضع عليها الختم الرسمي و في آخر صفحة من الدفتر يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية ، كما يجب التسطير بين كل إجراء و آخر . حيث يتم تسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات و أي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري ، كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقة العقارية و له أن ينذر بطلب منه حائز الدفتر العقاري قصد ضبط و تصحيح هذا الأخير (02) .

و نظرا لأهمية الدفتر العقاري فقد أوجب المشرع أن يكون مصحوبا بالوثائق المودعة ، و إلا رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري ، غير أن هناك حالات لا يمكن القيام بإجراء الشهر دون تقديم الدفتر العقاري تتمثل هذه الحالات فيما يلي :

- . حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ( السجل العقاري )
- . حالة العقود أو القرارات القضائية التي صدرت دون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده .
- . حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

و يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية و لكن يصعب عليه نقل هذه التأشيريات نفسها على الدفتر العقاري ، نظرا لإمتناع حائزه من تقديمه ، لذلك حول المشرع للمحافظ العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجعة الدفتر المسلم ، و هذا بعد قيام المحافظ بتبليغ حائز الدفتر بتنفيذ الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ، تتضمن إنذار المعني بضرورة إيداع الدفتر خلال 15 يوم تسري ابتداء من تاريخ استلام إشعار قصد ضبطه ، و في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ ما فعل المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ و في حالة رفض التصحيح على المحافظ العقاري أن يبلغ المالك قراره بالرفض بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوما تسري ابتداء من تاريخ إيداع الطلب (03).

### (3) : تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار مسموح بعد إنشاء بطاقة عقارية تبين الوضعية القانونية للعقار المعني ، و كل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة ، بل يتم فقط ضبط و تحيين الدفتر الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد .

فمثلا في حالة البيع ، الدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية ، فعندما يشهر العقد يؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية و يسلم هذا الأخير للمالك الجديد .

أما في حالة قسمة عقار ما إلى عدة حصص أو قطع ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة ، فإنه يتعين على المحافظ العقاري أن يعد دفترا عقاريا جديدا بعد أن يقوم بإتلاف الدفتر السابق و يشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا أنه من الناحية العملية لا يتلف و لكن يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي (04) . و الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري (05)

باستثناء الحالة التي يكون فيها العقار مملوكا على الشيوع، و هي الحالة التي يقدم فيها دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يتفق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر، كما يؤشر على البطاقة العقارية المطابقة للعقار إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر (06). أما في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، يتقدم من ضاع منه الدفتر بطلب خطي مسببا يتضمن هوية المالك بغرض الحصول على دفتر آخر مع وجوب التأشير على بطاقة الموافقة لهذه العملية. من خلال ما سبق ذكره يمكننا القول أن الدفتر العقاري يسلم للمالك، و هو يمثل سند قانوني يثبت ملكيته على عقار معين، كما يمكن اعتباره الأساس القانوني للسجل العقاري، لأن العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية و ليس بالشخص المالك و هو الفرق ذاته بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، إذ بفضل هذا الدفتر نكون أمام الصور التالية :

- لكل مجموعة ملكية دفتر عقاري واحد.
- إذا كان المالك يملك أكثر من عقار، فهو بذلك يملك أكثر من دفتر عقاري.
- مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى ولو تعدد الملاك.

### ثانيا : طبيعة الدفتر العقاري

لقد تباين رأي الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري فيما إذا كان قرار إداري أم لا ، لذلك نجد هناك فريقين فريق يقر بأن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري ، في حين الفريق الثاني ينكر هذا الوصف و يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار ، هذا ما سوف نبثه من خلال النقطتين التاليتين .

#### 1) : الرأي الأول : الدفتر العقاري قرار إداري

يعرّف القرار الإداري ((بأنه عمل قانوني إفرادي يصدر من جانب الإدارة لولحدها و بإرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إنشاء وضع قانوني معين ابتغاء تحقيق مصلحة عامة )) (07) .  
في حين يعرفه البعض الآخر: (( هو عمل الذي يصدر عن الإدارة للتعبير عن إرادتها الملزمة بوصفها سلطة عامة مستمدا من القوانين و المراسيم يكون من آثاره إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني )) .

من خلال تعريف القرار الإداري يمكن استخلاص خصائصه والمتمثلة فيما يلي :

- القرار الإداري عبارة عن عمل قانوني أي يستمد قوته من القوانين واللوائح والتنظيمات.
- القرار الإداري عبارة عن عمل إداري انفرادي يصدر من جانب الإدارة ولولحدها دون أن يشاركها الفرد في إعداد القرار.
- القرار الإداري يرتب آثار قانونية تتمثل في إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني.
- القرار الإداري يصدر عن سلطة إدارية مختصة.

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري إذا ما حاولنا إسقاطها على الدفتر العقاري نقول، أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري، هذا ما تبينه القوانين التي تؤسس لهذا الأخير، بحيث ألزم.

المشروع الإدارة وإيرادتها المنفردة ضرورة إعداد وتسليم دفتر عقاري للمعني أو لوكيله (08) حسب نص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، كما بينت المادة 45 من المرسوم 63/76 مواصفات الدفتر العقاري وكيفية التأشير عليه، يضاف إلى هذا النص القرار المؤرخ في 27/05/1976 الذي يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري

من خلال هذه النصوص التشريعية السالفة الذكر نستشف أن الدفتر العقاري هو عبارة عن عمل إداري إنفرادي يصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل المحدد قانونا بقصد إنشاء أو إنهاء حقوق عينية عقارية و أي تعديل يطرأ على هذه الحقوق يؤشر عليه في الدفتر العقاري، لذلك كيف بعض الأساتذة من بينهم الأستاذ **عمار بوضياف** والأستاذ **جمال عبد الناصر** الدفتر العقاري على أنه قرار إداري نظرا لإحتوائه جميع عناصر القرار الإداري (09) ، هذا ما سوف نتناوله بالشرح حسب الآتي :

#### أ. الدفتر العقاري عمل إداري

يصدر الدفتر العقاري عن هيئة إدارية تخضع للقانون الإداري تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 (10) ، يشرف عليها محافظ عقاري تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية (11) .

و عملا بالمعيار الشكلي الذي تبناه المشروع الجزائري بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (12) ، فإن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا يكون الإختصاص فيه للمحاكم الإدارية ، و عليه مادام الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري .

### ب. الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة.

الدفتر العقاري يصدر بإرادة الإدارة المنفردة (المحافظة العقارية)، يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي الإجراءات والأعمال التمهيديّة المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري و التي تشارك فيها عدة هيئات (كالبلدية، الولاية، والقضاء، مصالح المسح الأراضي إلخ (...).

### ج. الدفتر العقاري يرتب أثر قانوني.

إن الهدف المتوخى من إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، حسب ما تشير إليه المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، يضاف إليه نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، وهو ما يبين ومن دون لبس أن الدفتر العقاري يتولد عنه أثر قانوني يتمثل في إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية.

### ح. الدفتر العقاري عمل إداري قانوني

يستمد الدفتر العقاري مشروعيته من القوانين والنصوص التنظيمية التي تؤسس لهذا العمل منها الأمر 74/75 والرسوم 63/76 السابق ذكرهما.

### (2) الرأي الثاني الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

بخلاف الرأي الأول، هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري وحتجهم في ذلك أن الدفتر العقاري دوره كاشف للمراكز القانونية ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري كما أنه ليس بعمل إنفرادي تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية، وحين يوقع المحافظ العقاري على الدفتر العقاري فإن عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري (13) وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية.

هذا الرأي مأخوذ عليه، بحيث أن الدفتر العقاري ليس دائما دوره كاشفا للحق العيني أو مجرد إشهاد على وجود الحق، بل قد يكون في أحيان أخرى مؤسسا للحق ذاته، كالحائز

الذي له حق الحصول على دفتر عقاري يمكنه من إثبات ملكيته، وبالتالي يكون هذا الأخير منشأ للحق بعد أن يتحول الحائز إلى مالك.

من خلال الرأيين السابقين نستطيع القول أن الدفتر العقاري و إن كان يتمتع بمواصفات القرار الإداري، إلا أن دعوى إلغائه لا تستوفي الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء التي يكون موضوعها قرار الإداري أخص بالذكر شرط الميعاد المحدد بأربعة أشهر و الذي يسري ابتداء من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار. في حين يمكن إلغاء الدفتر العقاري إلغاء قضائي في أي وقت عملا بالمادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي لم تحدد أجل مسقط لرفع الدعوى هذا ما يؤثر سلبا على استقرار المعاملات والمراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، مما يزعزع الثقة في التعامل بالعقار.

### ثالثا : حجية الدفتر العقاري

يبني نظام الشهر في التشريع الجزائري على العقار، كون أن نظام الشهر هو نظام عيني وليس شخصي حسب الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا النظام بقي تطبيقه مرهون بمسح كل أراضي التراب الوطني ، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها (14) ، بعد أن تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري ، هذا الأخير يصدر عنه دفتر عقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوحة ، إلا أن السؤال الذي يبقى مطروح هو ما مدى حجية الدفتر العقاري ؟ .

إن الإجابة على هذا السؤال ليست بالأمر الهين، سيما إذا علمنا أن عمليات المسح لم تشمل بعد كل تراب الجمهورية، أمام هذا الوضع أبقى المشرع على نظام الشهر الشخصي و نص على تطبيقه في المناطق غير المسوحة ريثما يتم إعداد مسح عام يشمل كامل التراب الوطني (15) .

فضلا عن ذلك نجد أن المشرع الجزائري ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني، إلا أنه لم يحسم بعد بعض المسائل مما يشكك في تبنيه لهذا النظام بصفة مطلقة، نظرا لعدم أخذه بكل المبادئ التي يقوم عليها هذا الأخير (16). يضاف إلى ذلك عدم انسجام قوانين الشهر العقاري والقانون المدني الأمر الذي أدى إلى تباين واختلاف الآراء الفقهية حول المسألة، تمثلت هذه الآراء في اتجاهين الأول يقرب بالحجية المطلقة للدفتري العقاري، في حين الإتجاه الثاني يأخذ بالحجية النسبية للدفتري، هذا ما سوف نعرض إليه بالدراسة.

### الإتجاه الأول: الحجية المطلقة للدفتري العقاري

يقول أنصار هذا الإتجاه منهم الأستاذ مجيد خلفوني (17) بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتري العقاري ودليلهم في ذلك.

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

2. يضاف إلى هذا النص نص المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر التي تقضي بما يلي:

((تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و في الدفتري الذي سيشكل سند الملكية)).

3. اجتهاد المحكمة العليا المكرس من خلال القرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/21 لمبدأ مفاده: (( يؤسس الدفتري العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 74/75 و المرسوم رقم 63/76 بعد استكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية : فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى)) (18)، يضاف إليه القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28.

حيث يعتبر الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية للعقار الممسوح، ولا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثل في إجراءات المسح المعقدة، مما ينجم عنها تطهير العقار أو ما يثقله من أعباء وحقوق لفائدة الغير. فليس بمقدور أي شخص الإدعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، لأن الهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة للحقوق بغرض تسهيل تداول العقار وبعث الإیمان العقاري وضبط الملكية العقارية بالإضافة إلى عدم التلاعب بها، لهذا يعد السند الحاسم للملكية العقارية (01).

هذه الحجج فندها أصحاب الإتجاه الثاني.

### الإتجاه الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

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

1. المادة 16 / 1 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر تنص على ما يلي: ((لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء))، حيث ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الإستثناء، إذ بمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على دفاتر عقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء.

2. هذا الإتجاه تبنته الغرفة المدنية بموجب القرار رقم 108200 الصادر بتاريخ 16/03/1994 (19) بالإضافة إلى هذا القرار هناك قرار آخر يحمل رقم 666056 الصادر بتاريخ 14/07/2011 عن الغرفة العقارية والذي يقر بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية ومناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري (20).

3. لم يحدد المشرع الجزائري أجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري، إذ يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، سيما ما تعلق بالترتيم النهائي عند إقراره بإمكانية الأخذ بالتقدم

المكسب عكس ما أخذت به بعض التشريعات الأخرى (21) بتبنيها مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني ألا و هو عدم سريان التقادم المكسب في حق المالك المقيد في السجل العيني من بين هذه الدول العربية نجد: المغرب، ليبيا، الأردن، العراق، لبنان.

ولعل تمسك المشرع الجزائري بأحكام التقادم المكسب باعتباره سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة حسب نص المادة 827 و المادة 828 من القانون المدني يتعارض إلى حد ما مع حضر التقادم الذي يعتبر كمبدأ من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني ، سيما بعد صدور المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (22) الملغى بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و غير المشهورة من دون تمييز أو استثناء.(23)، علما أن التقادم المكسب يسري على كل العقارات و الحقوق العينية المملوكة للخواص المشهورة أمام هذا الوضع هناك سؤال يطرح ، هل المشرع الجزائري عند أخذه بعقد الشهرة بموجب المرسوم 352/83 المشار إليه أعلاه يكون قد عارض الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي جسد نظام الشهر العيني؟، علما أن المرسوم رقم 352/83 كان يطبق على المناطق التي لم تخضع لعمليات المسح وهذا يعني أن عقد الشهرة ذاته سيتم شهره وفقا لنظام الشهر الشخصي باعتبارها مناطق لم يؤسس بشأنها سجلا عينيا .

للإجابة على هذا السؤال نقول أن المرسوم رقم 352/83 لم يلغي الأمر رقم 74/75، إذ أصبح المشرع يعمل بالنظامين معا نظام الشهر العيني يطبق على المناطق المسوحة ونظام الشهر الشخصي تخضع له العقارات غير المسوحة، فإذا كان التمسك بالتقادم كسبب من أسباب كسب الملكية لا يثير أي إشكال بالنسبة للمناطق غير المسوحة فهل يكون الطرح نفسه بالنسبة للمناطق المسوحة؟.

بداية نقول أن التقادم المكسب شرّع بغرض استقرار المعاملات و ليس بغرض تشجيع أخذ أموال الغير بالبطل و هي الوظيفة التي يؤديها التقادم المكسب في غياب السجل العيني ، أما الأخذ بالتقادم المكسب بعد إقامة السجل العيني فذلك يؤدي إلى إهدار هذا الإستقرار و بالتالي الابتعاد عن الهدف الذي تقرر التقادم لأجله ، فيصبح صاحب الحق المشهر في غير مأمّن من ضياع حقه ، مما يحول دون تحقيق نظام السجل العيني لهدفه (24) .

و عليه لا ينبغي الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة الحقوق المشهورة في نظام السجل العيني إلا على سبيل الإستثناء : . كحالة وفاة المالك مثلا ، ما لم يتم الورثة بتقييد حقهم خلال مدة التقادم ، على أن يكون التمسك بالتقادم من أجل كسب حق الإنتفاع و ليس حق الملكية كون هذا الأخير حق دائم ، بهذا الطرح تصبح الملكية مجزئة إلى ملكية رقبة مملوكة للورثة و صاحب حق الإنتفاع ، يكون كلا الحقلين مشهرين ، يمارسان من دون تعارض و في ذلك تحقيقا لصفة الديمومة التي تثبت لحق الملكية ، كما لو انصب الشهر على تصرف معيب يكون محله أملاك الدولة ( سواء كانت عامة أو خاصة ) أو أملاك وقفية التي لا يجوز كسبها بالتقادم، فلا ينبغي أن يؤدي الأثر التطهيري للسجل العيني إلى إهدار أموال الدولة و الأموال المصونة كالأوقاف العامة .

هذا الموقف هو للدكتورة محمدي فريدة (25) و نحن نؤيد هذا الموقف إلى حد ما، سيما إذا كان التقادم المكسب ينصب على تكريس حق الملكية، أما إذا كان التقادم المكسب الغرض منه الإعتراف بحقوق عينية كحق الإنتفاع مثلا، فلا نرى مانعا من الإعتراف به حتى و إن كان هذا الحق يرد على حق تم شهره و حتى و لو كان الحق ينصب على أملاك تابعة للدولة أو أملاك وقفية.

بهذا الطرح تصبح الملكية مشهورة مجزئة إلى ملكية رقبة وحق انتفاع وكلاهما مشهران، أما إذا كان الغرض من التمسك بالتقادم هو تملك العقار، فلا ينبغي الإعتراف به في ظل نظام الشهر العيني لحماية لصاحب الحق من جهة، والتأكيد على الصفة المؤبدة التي يتمتع بها حق الملكية من جهة أخرى.

أمام هذا الوضع تكون إرادة المشرع مدعوة للتدخل بغرض تعديل أحكام التقادم التي تضمنها القانون المدني على نحو يفيد حضر اكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب بالنسبة للعقارات الممسوحة دون أن يشمل الحظر حق الإنتفاع حتى ولو تعلق الأمر بأمالك الدولة أو الأملاك الوقفية ، وفي ذلك تحقيقا للتوظيف الإقتصادية المنوطة بالملكية . أما في المناطق التي لم يشملها بعد المسح فإن اعتماد هذا السبب (التقادم) يكون وفق ما تقتضيه إجراءات التحقيق العقاري المكرسة بموجب القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه ، ريثما تنتهي عمليات المسح لتشمل كامل التراب الوطني ، حينها يتدخل المشرع مرة أخرى ليسلب واقعة الحيازة أثرها كي تكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية .

من خلال الآراء السابقة نقول أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة لا تقبل إثبات العكس و هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية المشهورة شريطة أن يراعي المشرع ما يلي:

**1 :** تحقيقا لإنسجام النصوص القانونية بين التشريعات العقارية المتعلقة بالمسح و أحكام القانون المدني يجب أن يبادر المشرع بتعديل المادة 827 و المادة 828 من القانون المدني على نحو يفيد أن الإعتراف بالتقادم المكسب يقتصر على العقارات و الحقوق العينية العقارية المتواجدة في مناطق غير ممسوحة ، لتكون سندات الملكية بهذه المناطق تشمل كل السندات عدا الدفتر العقاري . أما في المناطق الممسوحة يحضر اكتساب الحقوق العينية العقارية بواسطة التقادم دون أن يشمل الحضر الحقوق المتفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع مثلا ، وبذلك يكون الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات .

**2 :** يجب على المشرع تعديل المادة 01/16 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه و ذلك بنصه على الأجل المسقط لحق التقاضي حماية لإستقرار المعاملات، حتى يصبح الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية و السند الوحيد لإثبات الملكية ، بعد انقضاء أجل رفع الدعوى .

رابعا : الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

لا تكاد تخلوا عمليات التقييم النهائي من المنازعات التي قد تثار، سيما ما تعلق منها بإلغاء الدفتر العقاري هو الأمر الذي تفتن إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المشار إليه آنفاً، وبالتالي فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم إدارياً وإنما يكون الإختصاص فيها إلى الجهات القضائية.

إلا أنه من الناحية العملية ثار إشكال حول الجهة القضائية المختصة، الذي عاجله الإجتهد القضائي لكل من مجلس الدولة والمحكمة العليا على أن انعقاد الإختصاص النوعي يكون للقضاء الإداري متى كانت المحافظة العقارية ووكالة المسح طرفاً في النزاع، لذلك سوف نحاول من خلال هذه النقطة أن نرجع إلى الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري ثم إلى شهر الدعوى المتعلقة بالإلغاء.

### 1. الجهة القضائية المختصة بالإلغاء

تطبيقاً لنص المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى خرج مجلس الدولة باجتهد قضائي بموجب القرار رقم 0384825 الصادر بتاريخ 2007/07/25 مفاده: ((أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري والذي يخضع لسلطة والي الولاية فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لإختصاص الغرفة الإدارية الجهوية (26)).

لكن بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري المفعول رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 وطبقاً لنص المادة 800 منه التي تنص على أن: ((تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1. دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية (...)).

وعليه ومن خلال هذا النص نستشف أن الإختصاص النوعي يؤول للمحاكم الإدارية، وبالتالي فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص هذه المحاكم، و هو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا ضمن اجتهادها القضائي المكرس بموجب القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14 حيث يقضي المبدأ بما يلي: (( لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري )) (27).

إلا أن الإشكال المطروح من الناحية العملية هو من الذي يمثل المحافظة العقارية أمام الهيئات القضائية هل مديرية الحفظ العقاري، أم الوالي؟. للإجابة على هذا الإشكال نقول أن صفة التمثيل القضائي تثير إشكال حقيقي كان مرده التناقض الواضح والصارخ بين النصوص التشريعية السارية المفعول.

ففي البداية و عند اعتراف المشرع بنظام الشهر العيني أكد المرسوم رقم 63/76 و بموجب المادة 111 منه على أن صفة تمثيل المحافظة العقارية تثبت للوالي المختص إقليميا ، حيث تنص : (( تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار، تطبيقا للمادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ))، و ما دام أن الولاية باعتبارها شخص معنوي عام يؤول الإختصاص القضائي إلى جهات القضاء الإداري أي للمحاكم الإدارية، حسب المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، لكون أن المحاكم الإدارية تختص بالنزاعات التي تكون الولاية أو المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية طرفا في النزاع .

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 وبموجب المادة 02 منه نجد أن مديرية الحفظ العقاري تتبع الولاية كونها مصلحة خارجية، وهو الحكم نفسه المكرس بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 (02).

غير أن التناقض وجدناه يشوب القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة (28)،

حيث يعترف بموجب المادة 01 منه بصفة التمثيل القضائي على مستوى الهيئات القضائية العليا ( المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة النزاع) للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية والحفظ العقاري، أما على مستوى المحاكم والمحاكم الإدارية وكذا المجالس القضائية فإن التمثيل القضائي يعود لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية، وهو ما يشكل اعتداء على الإختصاص النوعي لكونه يسند الإختصاص للمحاكم العادية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري التي يمثلها مدير أملاك الدولة وكذا مدير الحفظ العقاري، وعليه نقول أن هذا القرار الذي لا زال ساري المفعول هو قرار خارق للنصوص التشريعية المذكورة أعلاه .

## 2 . شهر دعوى الإلغاء

نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على أن: (( دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا ...)) بخلاف قانون الإجراءات المدنية الملغى الذي لم يكن ينص على نفس المبدأ و هو الشيء الذي تداركه قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 بنصه صراحة على وجوب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا حسب نص المادة 03/17 ، إذ أصبح الشهر إجراء جوهرى لا بد أن يقوم به المتقاضى و إلا رفضت دعواه (29) .

## خاتمة :

ختاما لهذا الموضوع نقول أن الدفتر العقاري باعتباره سند إداري يثبت حق الملكية والحقوق العينية العقارية، إلا أن هذا السند لم يعترف له المشرع بالحجية المطلقة التي تشكل دعامة من دعائم نظام الشهر العيني، بل كرس له حجية نسبية، إذ يمكن الطعن فيه أمام

القضاء الإداري و إن كانت جهات القضاء سواء العادي أو الإداري قد اختلفت حول المسألة، فمنهم من اعتبره ذو حججة مطلقة ومنهم من أقر بالحججة نسبية.

ولعل مرد هذا الخلاف هو تناقض نصوص التشريعات العقارية وعدم انسجامها مع غيرها من القوانين الأخرى سواء تلك التي صدرت قبلها أو بعدها، ضف إلى ذلك أن الجزائر ما زالت تعيش مرحلة انتقالية تحاول ومن خلالها الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وهي مرحلة صعبة التجاوز.

كما توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى بعض الإقتراحات نراها كفيلة لمعالجة بعض الثغرات القانونية تكمن فيما يلي:

1. تعديل نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 بتحديد آجال سقوط الدعوى القضائية لكي يكتسب الدفتر العقاري الحججة المطلقة في الإثبات.
2. تعديل نص المادة 827 والمادة 828 من القانون المدني على نحو يفيد حضر التمسك بالتقادم كسبب من أسباب كسب الملكية في المناطق التي شملتها عمليات المسح، دون أن يشمل الحضر المناطق غير المسوحة وفي ذلك تأكيد على تبني المبدأ الخامس من مبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني ألا وهو حضر التمسك بالتقادم.
3. إلغاء القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، كونه قرار خارق للنصوص القانونية التي تسند صفة التمثيل القضائي للوالي.
4. إعداد خرائط للمسح تودع تحت تصرف القضاء من أجل تمكين القضاة من معرفة المناطق المسوحة بغرض التمسك بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية وإعطائه القوة الثبوتية دون أن يشمل هذا الطرح المناطق غير المسوحة.
5. ضرورة الإسراع لإتمام عمليات المسح التي استغرقت سنوات عديدة والقضاء على نظام الشهر الشخصي لتجاوز مرحلة تطبيق النظامين معا.

6 . تعديل كل من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم 63/76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري على نحو يحقق الإنسجام وقواعد القانون المدني، مع أخذهما بعين الإعتبار طبيعة وخصوصية الأملاك الوقفية، لأن المشرع آنذاك لم يكن يعترف بهذا النوع من الملكية إلا مؤخرًا، كما أن هذه التشريعات صدرت في ظل نظام سياسي واقتصادي تجاوزه الزمن.

7 . إدخال تكنولوجيا الإعلام والاتصال عن طريق رقمنة الحفظ العقاري بشكل عام وصدور دفاتر عقارية رقمية تستند إلى سجل عقاري رقمي وكذا بطاقات عقارية رقمية.

### الهوامش:

01. أ / لخضر القيزي . مداخلة تحت عنوان: النظام القانوني للدفتر العقاري . الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدينة، يومي 27 و28 أفريل 2011، ص 03 02. أ / عازب فرحات . مسح الأراضي والسجل العقاري . الندوة الوطنية للقضاء العقاري بزرالدة يومي 15 و16 ديسمبر 1993، مديرية الشؤون المدنية وزارة العدل، مطبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص59.

02. المواد 33، 51، 50 من المرسوم 63/76.

03. المادة 2/51 من المرسوم رقم 63 /76.

04. المادة 49 من المرسوم رقم 63/76.

05. المادة 46 من المرسوم رقم 63/76.

06. المادة 47 من المرسوم رقم 63/76.

07. د / عادل السعيد أبو الخير . القانون الإداري . (القرارات الإدارية، الضبط الإداري، العقود الإدارية) دون مكان النشر، طبعة 2008، ص 14.

08. أ / خالد رامول . المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري . قصر الكتاب ، الجزائر ، طبعة 2001 ، ص 97 .

09. نعيمة حاجي . المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، طبعة 2009 ، ص120

10 . المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 06/03/1991 العدد 10 .

11. أ / رامول خالد . مرجع سابق . ص 79.... 80 .

12. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 23/04/2008 ، العدد 21 .

13. أ / لخصر القيزي . مرجع سابق ، ص 07 .
14. أ / ليلي زروقي ، أ / حمدي باشا عمر المنازعات العقارية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، طبعة 2004 ، ص 48 .
02. المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
15. أ / ليلي زروقي ، أ / حمدي باشا عمر . مرجع سابق . ص 45.... 47 .
16. مجيد خلفوي . الدفتر العقاري . مجلة الموثق ، العدد الثامن 2003 ، ص 15 .
17. د / سعيد مقدم ، أ / جمال سايس . الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري . كليك للنشر ، الطبعة الأولى ، سبتمبر 2009 ، ص 419.... 421 .
18. المجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 2001 ، ص 249 .
19. أ / لخصر القيزي . مرجع سابق . ص 08 .
20. المجلة القضائية العدد الثاني ، لسنة 1995 ، ص 80 .
21. مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2011، ص184... 187.
22. أ / ليلي زروقي، أ / حمدي باشا عمر . مرجع سابق . ص 51.
23. المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية . الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1983/05/24، العدد 21.
24. القانون رقم 07 / 02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2007/02/28، العدد 15.
25. د / محمدي فريدة . التقادم المكسب ونظام السجل العيني . مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني طبعة 2004، ص 126.
26. مرجع سابق . ص 124.
27. أ / علي خوجة خيرة . مداخلة تحت عنوان: اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري . الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أفريل 2011، ص6.
28. مجلة المحكما العليا . العدد الأول سنة 2012، ص 184... 188.
29. المرسوم التنفيذي رقم 215/94 الصادر بتاريخ 1994/07/23 يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1994/07/27، العدد 48.
30. القرار المؤرخ في 1999/02/20 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1999/03/24، العدد 20.
31. أ / علي خوجة خيرة . مرجع سابق . ص 07.