

الإشكالات القانونية لشهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري

كريمة فردي، أستاذ محاضر " أ "

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر

Karima\_ferdi@yahoo.fr

الملخص بالعربية:

بالرغم من الترسنة القانونية التي تنظم الملكية العقارية في الجزائر ، و رغم القفزة النوعية التي اتخذها المشرع الجزائري بتبنيه نظام أكثر إحكاما ونجاعة وهو نظام الشهر العيني ، إلا أن هذه القفزة النوعية لم تكن مدروسة والدليل على ذلك عدم استكمال عملية المسح العقاري لكامل التراب الوطني إلى يومنا هذا ، هذه العملية التي ترتبط ارتباطا وثيقا بتطبيق نظام الشهر العيني ، مما خلق نظام مختلط هجين بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، من أجل شهر مختلف التصرفات الواقعة على العقار ، سواء في المناطق المسوحة ، أو المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح ، وهذا ما خلق إشكالات قانونية التي تشكل في نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر .

الكلمات المفتاحية: العقار ، الشهر العقاري ، إشكالات الشهر .

**Legal difficulties for the real estate publicity in Algerian legislation**

**Karima Ferdi- University Lecturer « A »**

**Les Frères Mentouri Constatine 1, Algeria University**

**Karima\_ferdi@yahoo.fr**

**Abstract :**

Despite the legal arsenal governing real property in Algeria, and despite the qualitative leap that the Algerian legislature has taken to build a more secure and efficient system, which is the effective publicity system, however, this qualitative leap has not been measured and evidenced by the fact that the cadastral survey of the entire national territory has not been completed to this day, this process, which is closely linked to the application of the effective publicity system, creating a hybrid system crossbreed between the personal publicity system and the effective publicity system, for the publicity of various conducts on the real estate, in the land registered areas, or areas not yet covered by the land register, which created legal difficulties that question the efficiency of the real estate publicity system in Algeria.

**Key words:** Real estate, real estate publicity, publicity difficulties

#### مقدمة :

للعقار أهمية بالغة في حياة الشعوب باعتباره مقياسا للثروة ومصدرها ، لذلك اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيمه، عن طريق وضع القوانين التي تنظم كل التصرفات التي ترد عليه ، مما يسمح باستغلاله استغلالا متميزا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع .

و تخضع التصرفات القانونية التي من شأنها نقل أو تعديل أو إخاء حقوق عينية عقارية ، سواء كانت هذه الحقوق عينية أصلية أو تبعية إلى إجراءات معينة ، تكون في مجملها ما يعرف بنظام الشهر العقاري ، الذي يعد من الإجراءات الإجبارية لتحقيق الأمن والاستقرار في التعامل العقاري، بحيث يهدف هذا الإجراء إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على هذا العقار بالمحافظة العقارية لإعلام الكافة بها .

و بالرغم من الترسنة القانونية التي تنظم الملكية العقارية في الجزائر ، و رغم القفزة النوعية التي اتخذها المشرع الجزائري بتبنيه نظام أكثر إحكاما ونجاعة وهو نظام الشهر العيني إلا أن هذه القفزة النوعية لم تكن مدروسة والدليل على ذلك عدم استكمال عملية المسح العقاري لكامل التراب الوطني إلى يومنا هذا ، هذه العملية التي ترتبط ارتباطا وثيقا بتطبيق نظام الشهر العيني ، مما خلق نظام مختلط هجين بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، من أجل شهر مختلف التصرفات الواقعة على العقار ، سواء في المناطق المسوحة ، أو المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح ، وهذا ما خلق إشكالات قانونية التي تشكك في نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر.

فالسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام والذي يعد بمثابة الإشكال القانوني لورقتنا البحثية ، إلى أي مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني في شهر مختلف التصرفات القانونية

#### العقارية ؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية القانونية ارتأينا إلى تقسيم الدراسة إلى قسمين، متبعين المنهج التحليلي ، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية التي نظمت هذا الموضوع :

**المبحث الأول : نظام الشهر العيني و إشكالات تأسيس السجل العقاري**

**المطلب الأول : مميزات نظام الشهر في الجزائر**

**المطلب الثاني : إشكالات تأسيس السجل العقاري**

المبحث الثاني : الإشكالات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري و حجته القانونية

الدفتر العقاري المطلب الثاني : الإشكالات المثارة بشأن

المبحث الأول : نظام الشهر العيني و إشكالات تأسيس السجل العقاري

بالرغم من تبني نظام الشهر العيني من طرف المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم<sup>1</sup>، ونظرا لارتباط هذا النظام بعملية المسح العقاري التي لم تشمل لحد الآن كامل تراب الجمهورية ، مما جعل نظام الشهر في الجزائر نظاما مختلطا ، بين نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها عملية المسح ، ونظام الشهر العيني في المناطق المسوحة، وهذا ما أدى إلى خلق مجموعة من الإشكالات القانونية في مجال شهر التصرفات التي محلها عقار أو حقوق عقارية .

المطلب الأول : مميزات نظام الشهر في الجزائر

نظرا للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي<sup>2</sup> ، جعل الكثير من الدول ، ومن بينها الجزائر ، تبحث عن نظام بديل كفيل بتحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري ، وهذا النظام هو نظام الشهر العيني ، فقبل التطرق إلى مميزات نظام الشهر العقاري في الجزائر ، وجب أن نخرج إلى ماهية نظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري ، ثم إلى المميزات التي تتميز به .

الفرع الأول : ماهية نظام الشهر العيني

نتناول في هذا الفرع تعريف لنظام الشهر العيني و خصائصه ( أولا ) ، ثم إلى تقييم هذا النظام من خلال المزايا و العيوب التي أوكلت له ( ثانيا ) .

أولا : تعريف نظام الشهر العيني

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي"<sup>3</sup> ، ومفادها أن هذا النظام يتركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها ، أي العقار موضوع التصرف ، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري ، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية ، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار و أصحاب هذه الحقوق و القيود

والتغيرات التي تطرأ عليها ، مع تحديد موقع العقار ، مساحته ، رقمه و حدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص ، كل خاصية تمثل مبدأ يقوم عليه هذا النظام ، وتمثل هذه المبادئ في :

- 1 **مبدأ التخصيص** : ومفاده أن نظام الشهر العيني يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساسا لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير، وذلك بخلاف نظام الشهر الشخصي ، حيث تتم عملية الشهر في الدفاتر المختلفة على أساس أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات <sup>4</sup> .
- 2 **مبدأ الشرعية** : وهو التحقق و الرقابة و المراجعة الدقيقة التي تسبق عملية الشهر ، وهو دور منوط بالمحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على المراقبة دون المساس بأصل السند أو تعديله <sup>5</sup> .
- 3 **مبدأ القوة الثبوتية** : أو ما يعرف كذلك بالثقة العامة في السجل العيني <sup>6</sup> ، فالتصرفات القانونية التي تشهر في ظل هذا النظام هي قرينة قاطعة على الملكية ، فتكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة ونهائية ، ولا يجوز الطعن فيها لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد ، هذا كأصل ، لكن نجد أن المشرع الجزائري لا يأخذ بالقوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة ، و هذا ما سنبينه في إشكالات تأسيس السجل العقاري تفصيلا.
- 4 **مبدأ القيد المطلق** : فالشهر العيني مصدر الحقوق العينية العقارية ، فهو الذي ينشئها، يعدلها ، ينقلها أو يزيلها <sup>7</sup>، ويعتبر القيد المطلق مصدر للقوة الثبوتية للشهر .
- 5 **مبدأ حضر التقادم** : يعد التقادم المكسب الذي يقوم على واقعة الحيازة <sup>8</sup> ، ومادام أن الملكية في ظل نظام الشهر العيني ثابتة بالشهر ، وبالتالي العقار الممسوح غير قابل للتملك بهذه الواقعة ، إلا أن المشرع الجزائري لا يزال يكرس الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب ضمن أحكام القانون المدني دون أن يفرق في ذلك بين العقارات الممسوحة و العقارات غير الممسوحة .

#### ثانيا : تقييم نظام الشهر العيني

لقد تجنب نظام الشهر العيني بمبادئه عيوب نظام الشهر الشخصي <sup>9</sup> ، إذ حضي بالكثير من المزايا التي تفضله على نظام الشهر الشخصي، إلا أنه بالرغم من ذلك لم يخل من بعض العيوب .

### 1 مزاياه :

- يوفر الحماية التامة للمتعاقدین ، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة التي لا يكتنفها الشك .
- يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار ، بمجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف .
- تجنب العيوب و الأخطار التي قد تنجم عن تشابه الأسماء .
- ارتفاع قيمة العقارات كنتيجة طبيعية لتطبيق المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني .

### 2 عيوبه :

- إن العيوب التي أوكلت لنظام الشهر العيني قليلة ، لا تقلل من دقته وموضوعيته<sup>10</sup> :
- العمل بهذا النظام يستدعي مسحاً شاملاً لكل الأراضي ، مما يتطلب مبالغ مالية كبيرة و أيدي فنية متخصصة .
- إن انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق الشهر وحده ، يعد وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين .

### الفرع الثاني : مميزات نظام الشهر في الجزائر

- إن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري يخص مجموعة من الميزات ، تميزه عن باقي تشريعات الدول الأخرى .

### أولاً : الطابع الإداري

- اختلفت تشريعات الدول في كيفية تنظيم الشهر العقاري وطابعه القانوني ، إذ أن معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري<sup>11</sup> ، إلا أن المشرع الجزائري حذاً حذوا نظيره الفرنسي في هذا المجال و أوكل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية ، يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري<sup>12</sup> .

1 المحافظة العقارية : هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزارة المالية ، ويشرف على تسييرها محافظ عقاري ، بموجب أحكام المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ومن أقسام المحافظة العقارية :  
أ قسم الإيداع و عمليات المحاسبة :

ب قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات :

ج قسم ترقيم العقارات المسحوخة :

ومن أجل السير الحسن لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينها ، فقد وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية <sup>13</sup>.

2المحافظ العقاري <sup>14</sup> : يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي ، أو متصرف إداري مرسم وله أقدمية خمس سنوات على الأقل في الإدارة ، أو أن يكون من بين المفتشين المشتبهين بهذه الصفة ، ولهم خدمة خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري و أملاك الدولة .

أ تعيينه : عن طريق قرار التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية و تنتهي مهامه بنفس الطريقة ، على المحافظ العقاري أداء اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية .

ب مهامه : عددها المادة 03 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /03/ 1963 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم :

-إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة

- إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات و الحقوق العينية الأخرى .

-فحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر .

-كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية .

-المحافظة على العقود والمخططات .

-إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها .

-التنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه .

-ترقيم العقارات المسحوخة .

-تسليم الدفتر العقاري .

-تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

#### ثانيا : الطابع العيني و الإلزامي

إن الشهر العقاري في التشريع الجزائري يتم باسم العقارات منذ أن تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني المشرع للنظام الجديد ، غير أنه ونظرا للارتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني و عملية المسح العقاري ، إذ لا يمكن تطبيق هذا النظام ، إلا إذا تم مسح كل التراب الوطني ، و لهذا الغرض أبقى المشرع على نظام الشهر الشخصي ، و نص على تطبيقه ريثما تنتهي عملية مسح الأراضي وهذا ضمن أحكام المادة 27 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم<sup>15</sup> ، فأصبح نظام الشهر في الجزائر نظام مختلط بين نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة ، و نظام الشهر العيني في المناطق المسوحة ، وهذا ما خلق إشكالات قانونية عديدة سواء عند تأسيس السجل العقاري ، أو لاحقة على تأسيسه ، نتطرق إليها لاحقا.

ضف إلى ذلك أن المشرع الجزائري و رغبة منه في استقرار المعاملات العقارية ، جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات إلزامي حتى تنتج آثارها ، سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير<sup>16</sup> ، واستثنى من ذلك الرهون و الامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا ، إذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير<sup>17</sup> .

#### المطلب الثاني : إشكالات تأسيس السجل العقاري

يمثل السجل العقاري الذي يمسك على مستوى كل بلدية شملتها عملية المسح، مجموعة من البطاقات العقارية ، ويتم إعداده على مستوى المحافظة العقارية وفقا لإجراءات معينة ، حيث بمجرد تسلم المحافظ العقاري وثائق المسح ، يقوم بترقيم العقارات المسوحة على مستوى كل بلدية ، و تثار في هذه المرحلة عدة إشكالات قانونية في هذا الشأن ، سواء في حالة الترقيم المؤقت والنهائي (الفرع الأول) أو في حالة العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري ( الفرع الثاني )

### الفرع الأول : حالة الترتيم المؤقت و النهائي

يتم ترتيب العقارات المسووة إما ترتيباً مؤقتاً أو نهائياً من قبل المحافظ العقاري

#### أولاً : حالة الترتيم النهائي

و يكون الترتيم نهائي طبقاً لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونياً لإثبات حق ملكيتهم. ، كما يمكن أن يتحول الترتيم المؤقت إلى ترتيب نهائي ، بعد مرور المدة المحددة ، حسب الحالة ( مدة أربعة أشهر أو سنتين ) ، إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلال هذه المدة . كما نصت عليه المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم .

#### ثانياً : حالة الترتيم المؤقت

و يكون ترتيباً مؤقتاً لمدة 4 أشهر، طبقاً للمادة 13 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، و ذلك في العقارات التي ليس لملكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، غير أنه ثبت من خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح بأنهم حائزون لمدة تكفي بأن تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، ويتحول الترتيم المؤقت إلى نهائي بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه،

كما قد يكون الترتيم المؤقت لمدة سنتين طبقاً لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، و ذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لملكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، إلا أنه نظراً للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص و بالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري ، أصبحت مدة الترتيم المؤقت عملياً ممددة لمدة خمس سنوات<sup>18</sup> ، بالإضافة إلى الترتيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة ، والذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ، ولم يدعي أي شخص حيازتها ، وقد أطلق عليها تسمية العقارات مجهولة المالك ، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق ، سواء على المستوى الميداني ، أو على مستوى المحافظة العقارية ، حيث بمجرد انتهاء مدة الترتيم دون اعتراض ، ترقم نهائياً باسم الدولة ، وتدخل ضمن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة<sup>19</sup>



و تجدر الإشارة في هذا المقام ، أنه إذا لم يتوصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة حول الأحقية في ملكية العقار المرقم ترقيما مؤقتا ، يحضر بعدم المصالحة ، ويبلغه إلى الأطراف المتنازعة ، وفق لما جاء في نص المادة 3/15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، ويمنح مدة ستة أشهر من تبليغ الأطراف لرفع دعوى قضائية ، أمام الجهات القضائية المختصة ، وما يلاحظ أن المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، لم ينص على الجهة المختصة بالنظر في هذا النوع من النزاعات ، الشيء الذي كان محل جدل ، إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وبالضبط في المادة 516 منه ، حيث أسند الاختصاص النوعي في مثل هذه النزاعات إلى القضاء العادي ، لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص ، إذ ترفع الدعوى من المعارض على التقييم ، ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيما مؤقتا باسمه، وليس بين المعارض و المحافظ العقاري ، و عدم مخاصمة المحافظ العقاري فيما يقوم به عند التقييم الأول أمر منطقي ، ذلك أن عمل المحافظ العقاري في هذه المرحلة ، يقتصر فقط على نقل وقائع مادية وفتت عليها لجنة المسح في الميدان و اعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري، عكس الدور المنوط به بعد عملية التقييم الأول و تأسيس السجل العقاري، و التي يكتسب فيها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى فتثار مسؤوليته ، أما الاختصاص المحلي فيعود للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

كما نجد كذلك أن النظام العقاري الجزائري لا يأخذ بالقوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة كما أسلفنا الذكر ، إذ أن المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، نصت على أن الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المسوَّحة في السجل العقاري ، يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء ، من طرف الشخص الذي يرى أنه تضرر من القيد الأول الذي قام به المحافظ العقاري ، دون تحديد أجل مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق ، كما فعل في التقييم المؤقت ، إذ وضع المشرع أجل مسقط للمطالبة بالحقوق العينية و حدده بمدة ستة أشهر ، وعدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط ، يجعلنا نحتكم إلى القواعد العامة في تقادم مراجعة الحقوق و المحددة بـ 15 سنة ، ومن شأن ذلك أن يقي حق المستفيد من هذا التقييم مهدد طيلة هذه المدة ، من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح ، والذي يظهر بعد مدة طويلة للمنازعة في القيد الأول ، وهذا بطبيعة الحال سوف يقلل من أهمية نظام الشهر العيني ، علما أن التشريعات العقارية للدول الأجنبية التي أخذت بنظام الشهر العيني ، فإن التقييم النهائي فيها غير قابل

للنزاع ، فلا يبقى أمام المالك الذي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر ، سواء من المستفيد من التقييم النهائي أو المحافظ العقاري ، إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه<sup>20</sup> .

#### 1 الفرع الثاني : العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري

على الرغم من كل الضوابط التي تحيط بعملية المسح العقاري و تنظيمها ، كمرحلة أولية و أساسية لتأسيس السجل العقاري ، إلا أن الواقع كشف عن عدة إشكالات معقدة تعترض هذه العملية ، أهمها تلك المرتبطة بالتقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي ، فقد جاءت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المعدل والمتمم السالف الذكر، حيث تضمنت هذه التعديلات من جهة ، تسجيل في حساب يسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء شغل الأراضي " العقارات التابعة للخواص ، غير المطالب بها خلال عملية مسح الأراضي ، والتي لم تتمكن مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها ، أثناء التحقيقات المسحية<sup>21</sup> ، ومن جهة أخرى تسويتها، من قبل مصالح الحفظ العقاري ، بالتنسيق لاسيما مع مصالح أملاك الدولة و مصالح مسح الأراضي ، وهذا وفق إجراءات مسطرة في هذا الصدد .

وتجدر الإشارة أنه قد نتج جراء تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، فقد ترتب على ذلك عدة إشكالات قانونية ، تمخضت أساسا على تلك العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31 ، فهذه العقارات يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمى ( حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي ) ، لتتم تسويتها وفقا للكيفية الجديدة المنصوص عليها بالمادة 89 من قانون المالية ، مع الأخذ بعين الاعتبار أن طلبات التسوية التي تمت وفقا للإجراءات التي كان معمول بها سابقا ، والتي كانت محل رفض لأسباب في الموضوع ، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة ، إلا أن طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات يمكن إعادة النظر فيها<sup>22</sup> .

وكذا العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة

2015 ، هذه العقارات التي لم يتم تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي ، تسجل وترقم باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين ، إذا طالبوا بها خلال أجل حددته أحكام المادة

السابقة ب 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، غير أن هذه الأحكام ، لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق ، رغم أنه قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي مباشرة باسم الدولة ، والتي يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد فرز مسبق بناء على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها ، حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط ، لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح ، وبعدها يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018<sup>23</sup> .

#### المبحث الثاني : الإشكالات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

بانتهاؤه عملية مسح الأراضي و كذا تأسيس السجل العقاري، فإن المحافظ العقاري يسلم الملاك المكرسة حقوقهم ما يسمى بالدفتر العقاري<sup>24</sup>، الذي يعد سنداً قانونياً للملكية العقارية ذو حجية قوية ، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف ، إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية، و بما أن السجل العقاري يوضع تحت مسؤولية المحافظ العقاري المختص قانوناً يقيد ما يطرأ على هذا السجل من تغيرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد.

و نظرا لكون التشريع قد منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بعد تأسيس السجل العقاري على ما عليه أثناء تأسيسه، فإن أي عمل يقوم بها على إثر المهمة المنوطة به ، من شأنه أن يثير إشكالات قانونية مختلفة، و منازعات تكون الجهات القضائية وحدها مختصة للفصل فيها.

#### المطلب الأول : ماهية الدفتر العقاري و حجيته القانونية

يعتبر الدفتر العقاري من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية ، وذلك نظرا للأهمية البالغة التي أولاهها المشرع الجزائري لهذا الأخير ، كما انه يتميز بحجية قانونية قوية في المناطق التي شملتها عملية المسح العقاري ، وهذا ما دعانا لأن نتناول ماهية الدفتر العقاري (الفرع الأول) ، ثم حجيته القانونية (الفرع الثاني) .

#### الفرع الأول : ماهية الدفتر العقاري

تقتضي دراسة ماهية الدفتر العقاري ، التطرق إلى تعريفه ( أولا ) ثم إلى طبيعته القانونية ( ثانيا )

#### أولا : تعريف الدفتر العقاري

وقد أستعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري<sup>25</sup> بمقتضى المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>26</sup> المنفذ لأحكام الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية الملغى ، حيث نصت على أنه " يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية "

ويمكن إعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه " ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقاري الحق في التصرف فيه و استغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري ، و الذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية و التي من شأنها إحداث تغيير للمركز القانوني للملكية العقارية<sup>27</sup> .

#### ثانيا : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية ، على أساس انه لا يمكن معرفة الأحكام القانونية الواجبة التطبيق في حالة المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري دون معرفة الطبيعة القانونية لهذا الأخير<sup>28</sup>

إن الدفتر العقاري تصرف قانوني إرادي منفرد يصدر عن هيئة إدارية مختصة ، ويتم إعدادده وتسليمه وفقا لشروط شكلية وإجرائية يتطلبها القانون ،مخلفا آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة ويعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة وبالتالي فإن الدفتر العقاري هو قرار إداري لتوفره على عناصر القرار الإداري التي اشتراطها الفقه و القضاء .

#### الفرع الثاني : الحجية القانونية للدفتر العقاري

فيما يخص الحجية القانونية للدفتر العقاري فقد ظهر اتجاهان ،حيث تبني فريق من الفقهاء الحجية المطلقة، في حين اتجه الفريق الثاني الى نسبية حجية الدفتر العقاري ، واستند كل فريق على حجج منطقية و أدلة قانونية وقضائية، كما كان للمشرع الجزائري ( أولا ) و القضاء موقف من هذه الحجية (ثانيا ) .

#### أولا : موقف المشرع من حجية الدفتر العقاري :

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني ، جاء الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب أحكام المادتين 18 و19 منه وما

صاحبه من مراسيم تنفيذية، بأحكام تقضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية مسح الأراضي ، يعد الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية العقارية ذو حجية قوية يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف<sup>29</sup>، إلا أننا نجد أنه لا يمكن إعطاء الدفتر العقاري الحجية القوية المطلقة ، لأنه من جهة لا يستند ترقيم العقارات المسوَّحة باسم المالك دائماً على عقود رسمية تثبت هذه الملكية، بل هنالك بعض الحالات ترقم باسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود، و بالتالي اعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يمس بحقوق أشخاص آخرين .

و من جهة أخرى فإن الدفتر العقاري سنداً يستمد قوته و حجته القانونية ، من البطاقة العقارية للسجل العقاري ، متى كان مطابقاً لها ، فإذا فقد هذا التطابق لأي سبب من الأسباب القانونية ، فإن الدفتر العقاري يبقى مجرد وثيقة عادية ، فالدفتر العقاري ليس له حجية مطلقة ، وإنما يستمد حجته من مدى مطابقته للبطاقة العقارية<sup>30</sup>.

#### ثانياً : موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

خلقت الحجية القانونية للدفتر العقاري في القضاء الجزائري إحتلاف في الرأي ، فالغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القرار صادر عنها بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920<sup>31</sup> ، اعتبرت الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصور في الدفتر العقاري دون سواه وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ، أما رأي الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1994/03/16 تحت رقم 108200 اعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء و إلغائه.

#### المطلب الثاني : الإشكالات المثارة بشأن الدفتر العقاري

من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني أساساً مبدأ حضر التقدم المكسب في المناطق المسوَّحة في الجزائر ، إلا أن الإتجاهات الفقهية و الممارسة القضائية أدت لإختلاف الآراء في هذه المسألة ، و بالأخص في مواجهة الدفتر العقاري .

### الفرع الأول : مدى أخذ المشرع بمبدأ حضر التقادم المكسب

تحرص التشريعات العربية على النص صراحة على مبدأ حضر التقادم المكسب سواء في قوانينها المدنية ، أو النصوص الواردة في قوانين الشهر العقاري ، لكن بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه بالرجوع إلى الأمر 74/75 و كذا المرسومين التنفيذي له 62/76 و 63/76 ، فإننا لا نجد في أي منهم نص صريح على حظر التقادم المكسب ، بالرغم من أنه من أهم مبادئ نظام الشهر العيني<sup>32</sup> ، خاصة أن القانون المدني الجزائري لا يزال يقضي بإمكانية اكتساب الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم المكسب ، دون أن يفرق بين المناطق المسوَّحة وغير المسوَّحة .

غير أن المشرع الجزائري حتى وإن لم ينص على هذا المبدأ بنص صريح ضمن القواعد العامة ، فإنه قد صرح به في قوانين أكثر خصوصية من بينها المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>33</sup> ، الملغى بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، على أن تكون المناطق التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة ، أو السند عن طريق التحقيق العقاري غير مسوَّحة ، وبمفهوم المخالفة فإن المناطق المسوَّحة ، والتي يطبق فيها نظام الشهر العيني ، لا يمكن أن تكون محل اكتساب بالتقادم ، فالسند الوحيد المعترف به هو الدفتر العقاري.

### الفرع الثاني : جواز التقادم المكسب في حالة إلغاء الدفتر العقاري

نص المشرع الجزائري على إمكانية المنازعة في ترقيم العقارات المسوَّحة ، ترقيما نهائيا في إطار تأسيس السجل العقاري ، وتبعا لإلغاء الترقيم النهائي ، يتم إلغاء الدفتر العقاري ، بإعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي التي شملتها عملية المسح ، ويتبع ذلك فرضية بقاء العقار دون سند ودون مالك في هذه الحالة ، ورغم كون العقار في منطقة مسوَّحة ، إلا أنه يمكن في هذه الحالة تطبيق أحكام الحياة المكسبة للملكية ، وكان السبب وراء إلغاء الدفتر العقاري الذي أعد بدوره للشخص الحائز الذي تم مسح العقار لفائدته .

#### الختامة :

إن إعتناق المشرع الجزائري لنظام الشهر العقاري العيني ، يعد قفزة إيجابية نحو نظام غاية في التنظيم و الدقة ساعيا من وراء ذلك تحقيق الثقة و الإستقرار في المعاملات العقارية ، ومواكبا للتشريعات العقارية لغالبية الدول العربية التي تبنت هذا النظام ورأت فيه الحل الجذري للمشكلة العقارية .  
إلا أنه بات من الضروري تدعيم النصوص القانونية التي تنظم هذا الأخير بنصوص أكثر وضوحا ودقة ، فمن بين مايجب على الإرادة التشريعية أن تأخذه بالحسبان :

#### التوصيات :

- إتمام مشروع المسح العام في أقرب الآجال لكي تسوى سندات الملكية عبر كافة التراب الوطني ، إذ يمكن تفعيل هذه العملية بتعويض ضعف الوسائل التقنية و البشرية بتجديد الكفاءات المحلية.
- إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في الدفتر العقاري ، بإعادة النظر في نص المادة 16 من المرسوم 63/76 ، و ذلك بجعل التقييم النهائي الذي يتوج بتسليم الدفتر العقاري غير قابل للنزاع ، فلا يبقى أمام المالك الذي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض .
- تعديل أحكام القانون المدني الجزائري ،و النص صراحة بما يتماشى و نصوص الشهر العقاري ، على حظر التقادم المكسب في الأراضي الممسوحة .
- ضرورة توحيد الإجتهااد القضائي كذلك ، فيما يخص تطبيق مبدأ حظر التقادم المطلق ، في المناطق التي شملتها عملية المسح .

#### الهوامش :

<sup>1</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 92 ، المؤرخة في 1975/11/18 .

<sup>2</sup> من بينها أن حجته نسبية ، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها ، بالإضافة إلى أنه لا يعطي أية ضمانات بثبوت حقه في العقار أو أي حق عيني إكتسبه بصفة نهائية ، فيبقى المتصرف إليه مهدد بزوال هذا الحق الذي ينتقل إليه ، كرامة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، ذكره مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2007/2008 ، ص 21

- <sup>3</sup> حيث أن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها ، وليس طبقا للعقار ، بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة 2006 ، الجزائر ص 15
- <sup>4</sup> فتحي ويس ، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة - ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران ، السنة الجامعية 2010/2011 ، ص 119
- <sup>5</sup> كما نصت على ذلك المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 / 3 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ( الجريدة الرسمية العدد: 30 ، المؤرخة في 13 / 04 / 1976 )
- <sup>6</sup> إن الثقة العامة في السجل العقاري لها مظهران ، مظهر إيجابي يتمثل في أنه يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري مشهر، و مظهر آخر سلبي، وهو أنه لا يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري غير مشهر ، محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 4 ، الجزائر 1994 ، ص 91
- <sup>7</sup> المادة 793 من القانون المدني الجزائري ، والمادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر ، المعدل و المتمم .
- <sup>8</sup> وهي سيطرة الشخص سيطرة مادية على الحق ، سواء كان حق عيني ، أو حق شخصي ، ولها عنصرين : مادي = يتمثل في مباشرة الأعمال المادية ، معنوي = يتمثل في نية من يباشر هذه الأعمال لاكتساب الحق، كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 26
- <sup>9</sup> جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 33
- <sup>10</sup> خليل أحمد حسن قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد ( عقد البيع ) ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1996 ، ص 118
- <sup>11</sup> Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz , droit civil ( Les suretés, la publicité foncière ) , 2 ème édition , sirey 1987, page 464
- <sup>12</sup> أما في فرنسا فإن المصلحة الإدارية المكلفة بعملية الشهر ، فتعرف بمحافضة الرهون ( La conservation des hypothèques ) ، يديرها موظفون من الإدارة المالية يعرفون بمحافظي الرهون ( Les conservateurs des hypothèques ) ، كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 6
- <sup>13</sup> كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 10
- <sup>14</sup> بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم السالف الذكر ، والمادة 4 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم



- <sup>15</sup> و التي جاء فيها: " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم "
- <sup>16</sup> وهذا خلافا لما هو عليه الحال في القانون المدني الفرنسي ، الذي يجعل نقل الملكية في المنقول والعقار بمجرد انعقاد العقد ، كما أنه لا يجعل من الشهر شرطا لنشأة الحقوق و صحتها ، Gabriel Marty, PierreRaynaud , Philippe Jestaz , op-cit , page 466
- <sup>17</sup> محمد بوركى ، مقال بعنوان ( الإشهار العقاري ) ، مجلة الموثق ، العدد 3 لسنة 2001 ، ص 28
- <sup>18</sup> جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 137
- <sup>19</sup> لطيفة بن حمود ، مقال بعنوان ( منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها - وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 - ) ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة قسنطينة 1 ، المجلد 30 ، العدد 2 ، ديسمبر 2019 ، ص 39
- <sup>20</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر 2003، ص 51 ، 52
- <sup>21</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية ، مذكرة رقم : 04060 المؤرخة في 2018/04/05 ، الموضوع : التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ، المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ص 1:
- <sup>22</sup> لطيفة بن حمود ، مرجع سابق ، ص 50
- <sup>23</sup> المرجع السابق ، ص 51
- <sup>24</sup> المادة 18 و المادة 19 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم السالف الذكر
- <sup>25</sup> - ضيف أحمد ، مقال بعنوان " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية " مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة غرداية ، العدد: 06 لسنة 2009 ، ص: 223
- <sup>26</sup> -المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد: 15 ، المؤرخة في 1973/02/20 ،
- <sup>27</sup> عماد الدين رحايمية ، الوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص : قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 15 مارس 2014 ، ص 250
- <sup>28</sup> المرجع السابق، ص 251

<sup>29</sup> كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 108

<sup>30</sup> محمد كنانة ، مقال بعنوان ( النظام القانوني للدفتر العقاري ) ، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد 5 ، جويلية

2007 ، ص 10 ، 11

<sup>31</sup> حيث جاء فيه (حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية " ، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 ، وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري ، يكونون قد اخطأوا في تطبيق القانون و لم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم ، مما يعرضه للنقض و الإبطال)

قرار رقم 197920 مؤرخ في 2000/06/28 المجلة القضائية لسنة 2001 ، العدد: 01 ص: 225 نقلا عن حمدي

باشا عمر ، القضاء العقاري، دار هومه ، الجزائر 2003 ، ص: 34

<sup>32</sup> جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 57 ، 58

<sup>33</sup> المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد: 21 ، المؤرخة في 1983/05/04 .

#### قائمة المراجع :

##### النصوص التشريعية و التنظيمية :

- 1 الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 92 ، المؤرخة في 1975/11/18 .
- 2 المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد: 15 ، المؤرخة في 1973/02/20 .
- 3 المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/ 25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد: 30 ، المؤرخة في 1976/04/13 .
- 4 المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد: 21 ، المؤرخة في 1983/05/04 .

##### الكتب :

- 1 بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 .

- 
- 2 حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر 2003.
- 3 خليل أحمد حسن قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد ( عقد البيع ) ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1996 .
- 4 ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر 2003 .
- 5 محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 4 ، الجزائر 1994.

#### الرسائل و المذكرات الجامعية :

- 1 عماد الدين رحايمية ، الوسائل لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص : قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 15 مارس 2014.
- 2 فتحي ويس ، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة - ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران ، السنة الجامعية 2010/2011 .
- 3 كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، ذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2007/2008 .

#### المقالات :

- 1 أحمد ضيف ، مقال بعنوان " الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية " مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة غرداية ، العدد: 06 لسنة 2009 .
- 2 لطيفة بن حمود ، مقال بعنوان ( منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها - وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 - ) ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة قسنطينة 1 ، المجلد 30 ، العدد 2 ، ديسمبر 2019
- 3 محمد بركي ، مقال بعنوان ( الإشهار العقاري ) ، مجلة الموثق ، العدد 3 لسنة 2001 .
- 4 محمد كنانة ، مقال بعنوان ( النظام القانوني للدفتري العقاري ) ، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد 5 ، جويلية 2007.

---

مذكرات أملاك الدولة :

1 المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مذكرة رقم : 04060 المؤرخة في 2018/04/05 ، الموضوع : التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ، المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

المراجع باللغة الفرنسية :

1 Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz , droit civil (Les suretés, la publicité foncière) , 2 ème édition , sirey 1987.