

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Université Abou Bekr Belkaid
Tlemcen Algérie



جامعة أبي بكر بلقايد

تلمسان الجزائر

كلية الحقوق
الموضوع :

الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

عبد القادر بن مرزوق

من إعداد الطالب :

ضيف أحمد

لجنة المناقشة المكونة من السادة:

أ. د محمد كحلولة	أستاذ التعليم العالي	جامعة تلمسان	رئيسا
د. عبد القادر بن مرزوق	أستاذ محاضر	جامعة تلمسان	مقروبا
أ. د محمد بن عمار	أستاذ التعليم العالي	جامعة تلمسان	عضوا
د. عبد الكريم مامون	أستاذ محاضر	جامعة تلمسان	عضوا

السنة الجامعية : 2006 - 2007

شكر و عرفان

قبل أن

أتقدم بالشكر لأي كان أبدية لمن هو أولى به ذو الجلال والإكرام ومن ثمة أتقدم بجزيل شكري ووافر تقديري وامتناني إلى:

الأستاذ الدكتور: عبدا

لقادر بن مرزوق طوال مدة إشرافه علي هذا العمل، وعلى المجهودات والنصائح القيمة التي أفادني بها في سبيل إتمام هذا البحث.

كما

يسرني أن أتقدم بالشكر الجزيل لأساتذتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لصرفهم جزء من وقتهم الثمين لقراءة هذا البحث.

حما لانسي كافة أساتذتنا الكرام وعلى رأسهم علينا كحلولة محمد، ومدير الدراسات تشوار جيلالي، وكل موظفي كلية ومكتبة الحقوق...

وأخيرا، أتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر الأخت سعيدة دحماني

إلى كل هؤلاء شكر وألف شكر.

أحمد إبراهيم

إهداء

إلى روح أبي الطاهرة...
إلى ينبوع الحنان أطال الله في
عمرها... أمي.
إلى الذين باعوا أرواحهم لله.....
شهداءنا الأبرار.
إلى كل إخواني وأخواتي وخاصة
أخي أسامة.
إلى رفقاء الدرب في تلمسان علة
مراد وأحمد ضيف
إلى كل الأصدقاء وزملاء الدراسة
(دفعة القانون الخاص) و أخص
بالذكر: إيمان, حمزة, أمين, عبد
القادر, إسماعيل, عبد الجليل
سفيان وعبد الحلیم, نورا
لدين, ولكل مالم تسعه الحروف
بذكره...
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل
المتواضع ثمرة جهـد
وعناء.

أحمد إبراهيم

قائمة أهم المختصرات:

بالعربية:

القانون المدني	ق.م
قانون الإجراءات المدنية	ق.إ.م
المجلة القضائية	م.ق
مجلة الموثق	م.م
مجموع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأملك الدولة و الحفظ العقاري	م أ ح
ديوان المطبوعات الجامعية	د م ج
الجريدة الرسمية	ج ر
عدد	ع
صفحة	ص
طبعة	ط
الدكتور	د
مادة	م
فقرة	ف

بالفرنسية:

E d	Encyclopedie- Dalloz
n°-	Numéro
Op.cit	Opere citatis
P	Page
V	voir
Vol	volume

مقدمة

لم تكن الملكية العقارية معروفة في فجر التاريخ، فالأرض للناس جميعا يشتركون في خيراتها ويتقاسمون ثرواتها، ومن المسلم به أن الملكية أول ما ظهرت في الأشياء لأن الانسان يستطيع أن يستأثر بها ويحميها أما الأرض فبقيت غير مملوكة لأحد لمدة طويلة من الزمن ويعتقد ان من أوجد نظام ملكية الأرض هم الرومان.

بحيث كان البيع يتم عند الرومان بطريقة العلنية (الإشهاد) وذلك عن طريق احتفال يحضره طوائف الشعب، حيث يقرع فيه الميزان المنصوب وتلقى عبارات متداولة عند وقوع البيع وبهذه التشكيلة تنتقل الملكية وإلا بقي العقد دون أثر⁽¹⁾.

إلا أن الطابع المميز للرومان أن الشكلية هي التي طغت على كل معاملاتهم وكانو يفضلون عنها التامينات الشخصية وذلك بغية الإتجار في العقارات لأن القانون كان يحرم عليهم كل أنواع التجارة باعتبارها عملا حقيرا يختص به العبيد، وبالتالي يمكن القول بأن الرومان لم يعرفوا نظاما محكما للشهر⁽²⁾.

أما الشريعة الإسلامية فقد أقامت العقود على مجرد التراضي⁽³⁾ وأوجبت الوفاء بالعقود، لقوله سبحانه تعالى في الآية الأولى من سورة المائدة { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } .

ولكن وإن لم تشترط الشريعة الإسلامية الشكلية في العقود إلا أنها نوهت إلى توثيقها بالكتابة أو بالإشهاد وذلك لقوله سبحانه وتعالى في الآية 280 من سورة البقرة { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيْحْسٍ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِعَ هُوَ فَلْيُمْلِعْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْنَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ } .

(1) الدكتور أسعد ديان والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحرير و التحديد والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، الطبعة الثانية 1994، ص 11.

(2) صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية. جامعة الجزائر، معهد العلوم القانونية و الإدارية 1984، ص 08.

(3) الدكتور عبد المجيد الحكيم، قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين الدولة العربية التي تتبع نظام السجل العقاري. الجزء الأول، السجل العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية 1973، ص 07.

وفي العصر الحديث ولما زالت سيطرة الإقطاع وبعدها كانت الأرض عنصرا ثميناً من عناصر الثروة القومية أصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع.

ولما كانت العقارات تتمتع بحكم طبيعتها لنظام قانوني خاص وتختلف عن المنقولات، ومع كثرة المعاملات سواء شراء أو بيعاً أو ضمناً فقد تعززت الملكية لذا حتمت مصلحة الجميع شهر وإعلان جميع التصرفات العقارية للقضاء على الغش ولتعزيز الثقة العامة، مما أدى إلى ظهور نظام الشهر العقاري لماله أهمية بالغة في الحياة العملية تتمثل في عنصرين هامين هما :

أولاً : إنه طريقة للعلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العقارية الأخرى.

ثانياً : إنه يعطي الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس وحتى بين الطرفين المتعاقدين .

- في البدء ساد نظام الشهر الشخصي (سنة 1855) وخاصة في الدول اللاتينية كفرنسا ، إيطاليا، إسبانيا ...، ومن الأسباب التي عجلت بظهور هذا النظام هي الحاجة إلى تحصيل الضرائب، لذلك صدر قانون ينظم عملية شهر العقار والحقوق العينية الأخرى مستوحياً ذلك من نظام الضرائب الشخصي حيث انتقل هذا النظام إلى جميع بلاد العالم تقريباً وكان العقار يشهر بإسم شخص المالك حيث صاحبت هذا النظام عيوب كثيرة منها: تشابه أسماء المالكين والخلط بينها ، عدم وجود ضمان للحق المشهر بصفة مطلقة أمام الحاكم ، سهولة الغش والتدليس في هذا النظام

لذلك ظهر نظام حديث في البلاد الأنجلوسكسونية يسمى نظام الشهر العيني و كما يطلق عليه أيضاً **نظام السجل العقاري** ، وهذا النظام يعتمد على العقار أساساً له ، ويرجع الفضل في اكتشاف وتطوير هذا النظام إلى الأسترالي (روبرت تورنس) الذي ناضل من أجل تطبيق وتعميم هذا النظام إلا أنه واجه في البداية صعوبات كثيرة ، وشيئاً فشيئاً تم تعميم هذا النظام حيث انتقل هذا النظام من أستراليا إلى دول العالم الأخرى كالمانيا، سويسرا ، إنكلترا ... إلى أن عم أغلب دول العالم .

ويمتاز هذا النظام بكونه ينصب على تحديد هوية العقار وأرقامه ومساحته ثم أسماء مالكيه والحقوق الواردة عليه في دفتر يسمى (الدفتر العقاري).

كما أن هذا النظام يعطي للمحافظ العقاري صلاحية القاضي المطلقة في البحث والتحقيق والتأكد من الملكية أو التغييرات الواردة عليها .

حيث لا يحتاج في هذا النظام للبحث في الفهارس والسجلات عن المالكين السابقين والحاليين ، والتأكد من أسمائهم لتفادي تشابه الأسماء الخاصة بالملاك ، بل يكفي في هذا النظام الإطلاع بكل

سهولة ويسر على صفحات الدفتر العقاري للتأكد من هو المالك الاخير والملاك السابقون، وعن العمليات والتصرفات وكذلك الحقوق الواردة على العقار والمقيدة بكل دقة ووضوح في الدفتر العقاري مما يكفل السهولة والسرعة والدقة، ورغم مزايا هذا النظام ونجاعته في المجال العقاري، إلا انه يواجه صعوبات كبيرة في بلدان العالم ولا سيما بلدان العالم الثالث .

حيث حاولت بعض الدول المتقدمة كفرنسا وإنجلترا تطبيق هذا النظام ولم تصل لجني ثماره بعد، رغم ما تتمتع به هذه الدول من كفاءات إدارية وتقنية ماهرة ومتمرسنة والوسائل التقنية الحديثة، وتوفير الإمكانيات المادية والمالية مع ما تتمتع به من إستقرار سياسي واجتماعي واقتصادي .

إن من المسلم به أن نظام الشهر العيني يتطلب جيشا كبيرا من الخبراء المساحين العقاريين، وجيشا من رجال القانون وإمكانات هائلة من الوسائل المادية والمالية والتقنية، وهذه العناصر كلها غير متوفرة في دول العالم الثالث عموما ومنها الجزائر خصوصا والتي أخذت بهذا النظام سنة 1975 من خلال الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمنفذ بالمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/04/07 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. إلا أنه من الناحية العملية (التطبيقية) فإن الجزائر ما تزال خاضعة لنظام الشهر الشخصي ولم تتخلص منه إلى يومنا هذا وهذا ما يطلق عليه بإزدواجية نظام الشهر، حيث يطبق نظام الشخصي في المناطق التي لم يشملها المسح بعد، باعتبار أن نظام الشهر العيني يحتاج إلى وسيلة مادية وهي عملية المسح التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات فلا يمكن تصور قيام نظام الشهر العيني دون هذه العملية، وهذه الأخيرة تحتاج إلى وسائل وإمكانيات مادية ومالية وبشرية هائلة وهذا ما تفتقر إليه الجزائر وهذا ما يفسر البطئ الذي صاحب عملية تعميم وتطبيق هذا النظام. فبالرغم من الترسانة الكبيرة من القوانين ومرور مدة كبيرة عن إصدار هذه القوانين إلا أن عملية تعميم هذا النظام تميزت ببطئ شديد.

وغني عن البيان أن دراستنا ستقتصر على نظام الشهر العيني دون التعرض إلى ما هو من قبيل الأحكام العامة المتعلقة بالملكية العقارية أو التعرض لنظام الشهر الشخصي، ومن جهة أخرى سيكون الإهتمام بنظام الشهر العيني من خلال التعريف به والتطورات التاريخية الذي مر بها، مع إبراز أهم خصائصه، والتنظيم الإداري الذي اختاره المشرع الجزائري لتنظيمه رغم طابعه

القضائي. إن الأخذ بهذا النظام يحتاج إلى وسيلة مادية وهي عملية مسح الأراضي التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات وتكون هذه العملية الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، فالسجل العقاري يعتبر وعاء لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تخضع لقواعد وشروط الشهر.

إن معالجة موضوع الشهر العيني تكتسي أهمية بالغة لما يضمنه هذا النظام من استقرار الملكية العقارية والإنتمان العقاري مما يضمن التنمية الاقتصادية.

إن أهمية الموضوع رغم إتساع مجاله وإرتباطه بالواقع العملي، وكذلك تباطئ المشرع الجزائري في تعميمه -على النحو المتقدم- تشكل دافعا قويا لدراسة جوانبه وإستجلاء ما أشكل منه، محاولين تخطي الصعوبات التي تعترض سبيلنا من تناثر المعلومات المتصلة به على قلتها في المراجع العامة، إضافة على استقلال جزئيات الموضوع من حيث مصادرها.

إن قلة وتواضع التأليف في أنظمة الشهر العقاري عموما وفي هذا الموضوع (نظام الشهر العيني) خصوصا يؤدي بنا التركيز في دراستنا على النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له .

لذلك آلينا اعتماد المنهج التحليلي لدراستنا في هذا البحث، نظرا لأصالة التشريع الجزائري التي تضمنها الأمر 74/75 والمراسيم المنفذة له، ولأمناس لنا من إعتداد المنهج المقارن باعتبار أن التشريع الجزائري يتقاطع مع بعض التشريعات المقارنة، ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

-هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم الشهر العيني؟

-وإلى أي مدى أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني؟

وبالإجمال تقتضي الإجابة عن هذه الإشكالية تقسيم الدراسة إلى فصلين:

- الفصل الأول: الشهر العيني نظريا وإداريا.

- الفصل الثاني: إجراءات الشهر العيني.

الفصل الأول: الشهر العيني نظريا وإداريا

إن الشهر العقاري بمعناه الحديث " هو مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار وشهره"⁽¹⁾.

فعملية الشهر هي عملية قانونية لحماية الأفراد عن طريق العلنية الذي يوفرها , والتي تمكن الأطراف والغير على العلم بالتصرفات والحقوق الواردة على العقارات, وبالتالي يضمن الاستقرار ويدعم الائتمان.

ومما لا شك فيه فإن نظام الشهر العيني الذي يعد أحد نظامي الشهر العقاري, هو أنجع نظام لتحقيق استقرار المعاملات وحفظ الحقوق.

لذلك سوف نتعرض في المبحث الأول إلى مفهوم نظام الشهر العيني وتطوره التاريخي مع إبراز الخصائص التي تميزه, مع تحديد موقف المشرع الجزائري منه. وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى اعتماد الجزائر النظام الإداري في تنظيم الشهر العيني رغم طابعه القضائي , وذلك لإعتبارات كثيرة نحاول توضيحها من خلال هذا المبحث.

المبحث الأول: ماهية نظام الشهر العيني و موقف المشرع الجزائري منه

نظام الشهر العيني , نظام تطمح أغلب الدول إلى تطبيقه قصد تنظيم الملكية العقارية

(1) المستشار محمد شمس الدين ، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا , المؤسسة الحديثة للكتاب , طرابلس لبنان,

والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها. وللتعرف أكثر على هذا النظام ارتأينا التعريف بهذا النظام وإبراز أهم خصائصه (المطلب الأول) ، كما يجب تحديد موقف المشرع الجزائي منه باعتباره أحد أنظمة الشهر العقاري المنظمة للملكية العقارية(المطلب الثاني).

المطلب الأول : ماهية نظام الشهر العيني

الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العيني وتطوره التاريخي :

أولا : تعريف الشهر العيني : يتضح من خلال كلمة عيني تعريف بسيط له ، فهو النظام الذي يتم الشهر فيه على أساس العين نفسها أي العقار موضوع التصرف عكس نظام الشهر الشخصي الذي يكون أساس الشهر فيه أسماء الأشخاص ، فيمسك وفق هذا النظام سجل لدى مصلحة الشهر العقاري يتألف من مجموعة صحائف عينية، تختص كل صحيفة بعقار، تدون فيها جميع بيانات العقار من اسم ، و موقع وحدود و مساحة و كذا رقمه والتصرفات الواردة عليه وما ترتبه من حقوق و أعباء، كما يشار إلى اسم مالكه، فيكون السجل العقاري للعقار كسجل الحالة المدنية للشخص الطبيعي ، و تكون الصحيفة العينية كورقة هوية للعقار⁽¹⁾ ويكون سهلا على من أراد الإطلاع على الحالة القانونية لعقار ما سوى الرجوع إلى السجل العيني و إلى الورقة المخصصة للعقار، فالشهر (التسجيل) هو الذي ينقل الحق العيني حتى ولو كان معيبا لأن الشهر يظهر عيوب التصرف.

ثانيا : الشهر العيني في تطوره التاريخي : هو نظام حديث نسبيا حيث لم تظهر طلائع نظام الشهر العيني إلا في أواخر القرن الثامن عشر و لكنه لم يستو نظاما له أهدافه وكيانه إلا في القرن العشرين ، و كانت بروسيا (ألمانيا) أول دولة تأخذ به ففي 20 ديسمبر سنة 1783 أصدر ملكها فردريك الثاني أمره بإنشاء سجلات عقارية ذات صحائف متعددة⁽²⁾ ، يخصص فيها لكل عقار صحيفة تقيد فيها جميع القيود و المعاملات المتعلقة به، و لم يكن لتلك القيود في بادئ الأمر سوى مفعول إعلاني، ولم تكتسب تلك القيود القوة الثبوتية التي لها اليوم إلا بعد صدور قانون 5

(1) : إدوارد عيد ، الأنظمة العقارية_ التحديد السجل العقاري ، لبنان ، طبعة 1987 ، ص 11 .

(2) : الدكتور أسعد ديان والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحرير والتحديد و السجل العقاري . المؤسسة الحديثة للكتاب

ماي لسنة 1872 الذي أعطى قيود السجل العقاري قوة ثبوتية تامة، بحيث أن عقود البيع والتصرفات الرضائية الأخرى لم تكن تعتبر صحيحة و نافذة حتى ما بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار.

وقد أوجب القانون البروسي أيضا لأجل إتمام معاملة الشهر، أن يمثل المتعاقدون أمام القاضي العقاري للتصريح أمامه علنا وبصوت جهوري عن إرادتهما المتبادلة بالبيع والشراء ، فيصدر القاضي قرارا بتدوين هذا التصريح⁽¹⁾.

وفي أستراليا دعا السيد السير(روبرت ريتشارد تورنس) و هو ابن الكولونيل ((تورنس)) أحد مؤسسي مستعمرة جنوب أستراليا، وقد شغل منصب مراقب في مصلحة الجمارك الأسترالية، وقد لاحظ خلال توليه المنصب السهولة البالغة في التعرف إلى مالكي السفن والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين و سائر المعاملات في سجل بميناء تسجيل السفينة، ثم عين أمينا للعقود في أستراليا.

وقد لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف إلى أصحاب الأراضي الخاصة كلما ثار نزاع بشأنها، ففكر بنقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي ووضع مشروعاً بذلك ولقد عاونه في ذلك مهندس مساح من ألمانيا والذي ساعده في نقل الطريقة التي كانت معتمدة في مقاطعة بروسيا في ألمانيا ، و التي تعتمد على المسح العام للأراضي .

وعندما عين نائبا في البرلمان عام 1856 ناضل من أجل مشروعه فأقره البرلمان عام 1858، وقد سمي هذا القانون باسمه ، إذ عرف (بقانون تورنس) أو (طريقة تورنس)⁽²⁾.

وتقوم طريقة(تورنس) إلى اعتماد طريقة التسجيل العقاري حيث تخصص لكل مدينة أو قرية تكون مركزا للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العقاري، و تخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار ووصفه مع بيان الحقوق المترتبة له أو عليه، و تؤلف هاتان الصفحتان ما يعرف ((بالصحيفة العينية العقارية)) ويتضمن هذا السند جميع البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار، و بالإضافة إلى هذه البيانات يحمل سند الملكية خريطة

(1) حسن عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، بيروت ، ص 21 .

(2) زهدي يكن ، السجل العقاري في لبنان والعالم . بيروت ، ص 60 .

(مخطط) للعقار مطبوعة على ظهره ، بحيث أن المرء يستطيع أن يقف على الوضع القانوني للعقار و على موقعه و مساحته وشكله بمجرد أن يلقي نظرة على سند ملكيته⁽¹⁾.
أما بالنسبة لسائر الحقوق العينية الواقعة على العقار كحق الرهن مثلا ، فإن أصحابها يعطون إفادات عن القيود المتعلقة بها.

ويتم تسجيل العقار في سجله المخصص بعد مسحه بواسطة مهندس مساح، وإعطائه رقما خاصا به ، و يجرى ذلك بناء على طلب صاحب العقار، لأن (تورنس) اعتمد مبدأ التسجيل الاختياري، بعد أن جوبه مبدأ التسجيل الإلزامي بمعارضة شديدة⁽²⁾ و كل تعديل أو تبديل يطرأ على حالة العقار بعد ذلك يجب أن يسجل في الصحيفة العينية و أن ينقل إلى سند الملكية لكي يبقى سند الملكية المرآة التي تعكس الوضع الحقيقي للعقار و لكي تكون لتلك التعديلات أو التبديلات القوة القانونية بالنسبة إلى الغير .

وتتميز طريقة تورنس هذه بأنها سهلت إجراءات نقل الملكية و سائر الحقوق العينية العقارية و تتمتع قيود الصحيفة العينية بقوة ثبوتية تامة .

هذه هي طريقة " تورنس " العملية التي نفذت منذ سنة 1858, و قد طبقت في مدغشقر عام 1879 , وفي الكونغو الفرنسية عام 1899, و في السنغال و ساحل العاج عام 1900, و قد طبقتها فرنسا في تونس عام 1885.

ومن ثم عممت على العالم أجمع , و أصبح نظام الشهر العيني مطبق في أغلب الدول لما يتميز به من مزايا تضمن القوة الثبوتية المطلقة للقيود و سهولة التعرف على وضعية العقار , فقد تبنت هذا النظام العديد من الدول العربية كالجزار و تونس و المغرب و سورية و لبنان و العراق و مصر و العربية السعودية...

كما أن هذا النظام متبع بألمانيا و النمسا و السويد و إسبانيا و البرتغال و مالطا و سنغافورة و البرازيل و بعض الولايات المتحدة و جزء من كندا و داهومي و غينيا و أستراليا...

ولكن لا تزال كثير من الدول المتقدمة لم تأخذ به منها فرنسا , بلجيكا , وهولندا و إيطاليا حيث مازالت تأخذ بنظام الشهر الشخصي. إذ لم تستطع هذه البلدان حتى الآن تذليل الصعوبات التي

(1) حسن عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق . ص 23 .

(2) زهدي يكن , المرجع السابق , ص 68

تقتضي إدخال نظام السجل العيني وسنذكر على سبيل الحصر بلدين جرت فيهما محاولات في إدخال نظام السجلات العقارية (السجل العيني) ولم تصل إلى جني ثماره وهما:

فرنسا: حاولت فرنسا عام 1891 إنشاء لجان للقيام بعملية إدخال هذا النظام، وعملت على القول بإجبارية التسجيل فيه، غير أن هذا المسعى لم يصل إلى الهدف المرسوم له، فقد تبين أنه يتعين من باب الأولوية حصر العقارات ومسحها، الأمر الذي يتطلب أعباء وتكاليف مالية باهضة عدا إجراء تعديل في نظام التحقيق المالي المتبع، وهذا بالطبع يختلف عن النتائج المحققة في بعض مستعمراتها⁽¹⁾.

إنكلترا: ظهر قانون السجلات العقارية بإنكلترا عام 1897 غير أنه لم يفلح في تحقيق ثماره المرجوة، ويرجع جانب من الشراح مرد ذلك إلى الأسباب التالية:

(1)- كثرة وتنوع الحقوق والمنافع التي يمكن ترتيبها على العقار في إنكلترا وكلها واجبة التسجيل لإمكان الاحتجاج بها.

(2)- عدم توافق طريقة إنشاء السجلات العقارية وما عليه حالة السندات المرتبطة التي تكتسب بها الأراضي بإنكلترا نظرا للقوانين العقارية الإنجليزية الغامضة والمشوشة، حيث بنيت على عادات قديمة (العرف) لم تعد صالحة⁽²⁾.

الفرع الثاني : خصائص نظام الشهر العيني

إن لنظام الشهر العيني جملة من المميزات والخصائص التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي ويمكن تلخيص هذه المميزات في عدة مبادئ وخصائص يمكن حصرها فيما يلي :

أولا : مبدأ التخصيص : و مفاد هذا المبدأ أنه في هذا النظام كل التصرفات الواردة على العقار سواء كانت منشأة أو معدلة أو ناقلة لحق الملكية ، تخصص له بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات و المعاملات الواردة على هذا العقار .

(1) الأستاذ الموثق نور الدين رجيبي، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية. مجلة الموثق، العدد 10، سنة 2003، ص 27

(2) الأستاذ الموثق نور الدين رجيبي، المرجع السابق، ص 27.

كما تشير إلى ذلك المادة 38 من المرسوم 63/76 المؤرخ في : 25 / 03 / 1976 و المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ , حيث أن مجموع هذه البطاقات العقارية تشكل ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته .

وتعتبر هذه البطاقة العقارية بمثابة عقد ميلاد للعقار من الناحية القانونية و يعتبر السجل العقاري (العيني) بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة .

إن أي تغيير في حدود أي وحدة عقارية زيادة أو نقصانا أو تعديلا يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة و ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة , ويؤشر على البطاقة الأصلية و الجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما , وذلك وفقا لنص المادة 25 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه⁽²⁾ .

إن أي تصرف يرد على العقار سواء كان تصرف عيني أصلي أو تباعي لابد أن يؤشر به على البطاقة العقارية المتعلقة بهذا العقار , وذلك لضمان تطابق البيانات المدونة في الدفتر العقاري و تلك المدونة في البطاقات العقارية .

ثانيا : الشهر العقاري مصدر الحق العيني : ومفاد هذه القاعدة أن الحق العيني لا ينشأ ولا يعدل , ولا يزول ولا ينتقل... إلا إذا أخضع إلى عملية الشهر العقاري و في ذلك تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾ وكذلك المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ و يترتب على عملية الشهر العقاري مبدأ عدم قابلية الاحتجاج بغير الحقوق المقيدة في مجموع البطاقات العقارية , فالحق العيني الغير مشهر يكون غير موجود قانونا ولا يمكن الاحتجاج به سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهاره⁽²⁾ , وفي قانون الشهر العقاري الجزائري فإن الشهر هو الذي ينشئ الحق العيني العقاري و لا يمكن الاحتجاج بهذا الحق إلا من يوم شهره في المحافظة العقارية سواء كان هذا الحق أصليا كالبيع أو تباعيا كالرهن .

(1) راجع المادة 38 من المرسوم 63 / 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

(2) راجع المادة 25 من المرسوم 63 / 76 المذكور سابقا .

(3) راجع المادة 793 من الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري .

(1) : راجع المادة 16 من الأمر 74/ 75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري .

(2) : عكس الحال في فرنسا حيث الحق موجودا بين المتعاقدين و إنما لا يكون نافذا أمام الغير إلا من يوم شهره .

و كذلك الحال ينطبق على الأحكام و القرارات القضائية المثبتة لهذه التصرفات و الحقوق فإنه لا يمكن الاحتجاج بها على الغير إلا بعد إجراء عملية الشهر العقاري و في ذلك تنص المادة 72 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا .

و هنا يجب أن نفرق بين مصدر الحق و القيد و في ذلك يقول السيد أمين بركات سعود⁽³⁾: >> لا بد من التفريق بين معنى الأثر المنشئ للقيد و بين مصدر الحق , فمصدر الحق هو السبب القانوني الذي ينشئ به الحق وفقا لقواعد كسب الحقوق في قانون ما و لكنه بالنسبة للحقوق العقارية لا يكفي وجود هذا السبب كي ينشئ هذا الحق لصاحبه , أي أن القيد هو الذي ينشئ الحق وليس التصرف<< .

و هو ما يعمل به المشرع الجزائري طبقا لأحكام قانون الشهر العقاري .

ثالثا : مبدأ القيد المطلق (القوة الثبوتية المطلقة) :

من أهم خصائص نظام الشهر العيني أن جميع التصرفات و الأحكام المنشئة ، الناقله المعدلة ، أو المزيله لحق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية ، لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير لا من تاريخ قيدها في السجل العقاري. ومن هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة ، فالسند العقاري المشهر يمكن صاحبه بالاحتجاج به على الكافة ، فالشخص الذي تم شهر حقه بمصلحة الشهر العقاري يكسبه و بصفة نهائية.

تقوم قاعدة القوة الثبوتية ، على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني⁽¹⁾ لأن الغرض من إحداثه هو إعطاء القوة المطلقة للسند العقاري تدعيما للانتمان بين المتعاملين على العقارات و تسهيل تداوله بين الناس ، بشكل يجعل من الاستحالة إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري⁽²⁾.

(3) : أمين بركات سعود, محاضرة بعنوان: آثار القيد في السجلات العينية, دراسة مقارنة, م ق, العدد الثاني, سنة 1995, ص 43

(1): Philippe simler Philippe delebecque , droit civil , les suretes , la publicite fonciere 2 eme edition 1995 , dalloz , p 579.

(2) : معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا , دار الفكر العربي ، ص 47 .

فمثلا : في النظام الأسترالي ، الشهادة السندية التي يقدمها أو يسلمها المسجل العام بمنأى عن أي مناقشة ، وكل البيانات المسجلة فيها تحت مسؤولية الدولة و يتجسد مبدأ القيد المطلق بصفة أكثر وضوحا في نظام (تورنس) المطبق في دولة السويد (3) .

إن هذا المبدأ يضمن المتعاملين الاقتصاديين ويشجع القروض المرتبطة بالرهن فبائع العقار لا يجوز له الرجوع على المشتري لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد للعين المبيعة بعد أن يتم إشهار عقد البيع (العقار) و يكون المتصرف في مأمّن من المنازعات (4) .

رابعا : مبدأ المشروعية : ويقصد بمبدأ مشروعية تسجيل و تدوين الحقوق العقارية بالسجل العقاري ، أن عملية الشهر العقاري للسندات المراد شهرها تسبقها دراسة قانونية دقيقة لما تضمنته ، حتى يتأكد من خلوها من كل عيب، و نظرا للقوة المطلقة للقيد فيجب التحقق من كل التصرفات المراد شهرها حتى لا تهدر حقوق الناس .

إن مدلول هذه القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل بمصلحة الشهر العقاري ينشئ حقا عينيا ، و من سجل حقه بالسجل العيني يكسب حقا مشروعاً عليه ، و تحقيقا لمبدأ مشروعية الشهر العقاري يناط بالمحافظ العقاري دورا إيجابيا مهما و مميزا ، بحيث أوجب عليه المشروع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات و الوثائق المراد شهرها الشروط الشكلية والموضوعية ، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

إلا أن العمل بهذه المادة لا يعني منها بأن المحافظ العقاري له الحق في أن يمس بأصل السند و تعديله و إنماكل ما في الأمر ، إذا ثبت وجود نقص في إحدى البيانات الواردة في المادة 66 من المرسوم المشار إليه أعلاه ، أو أن محتوى التصرف يمس بالنظام العام والآداب العامة أن يرفض إجراء الشهر العقاري لا أكثر (1)

و لا تعتبر إدارة الشهر العقاري سلطة لمناقشة صحة المستندات العقارية التي تقدم إليها عند بحث الملكية ، وليس لها أن تهدر هذه المستندات التي قد حازت حجية قاطعة بما ورد فيها (2) .

(3) : عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في البيع و المقايضة ، الجزء 04 ، مصر، طبعة 1986، ص 76.

(4) : حمدي باشا عمرو زروقي ليلي، المنازعات العقارية ، دار هومة ، طبعة 1 ، ص 46.

(1) : مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ،، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ،

سنة 2003، ص 24.

(2) : عبد الفتاح مراد، إجراءات الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، ص 51.

وفي ذلك يقول الأستاذ عبد الفتاح مراد⁽³⁾ >> أنه وإن كان لمصلحة الشهر العقاري مناقشة مستندات الملكية التي تقدم لها بصدد شهر المحررات الواجبة للشهر، و نقض مدى صحتها ومطابقتها للواقع استنادا إلى أن دور المصلحة في هذا الشأن ليس دورا سلبيا يقف عند مجرد الرجوع إلى تلك المستندات، إلا أن دورها كذلك دورا إيجابيا بحيث يجعل منها سلطة عليا تناقش صحة المستندات التي تقدم إليها في هذا الصدد ، حتى ولو كانت تعتبر قانونا حجة قاطعة بما ورد فيها<< .

ومن بين هذه السندات التي تكتسي الحجية القاطعة، الأحكام النهائية المنشأة أو المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية ، فهذه السندات لا يمكن للمحافظ العقاري إهدار محتواها أو بالتشكيك فيها أو مراقبة مدى تطابق منطوقها بالوقائع المعروضة على الجهة القضائية و إن ما يقع عليه كموظف خول له القانون مهمة حفظ أصول العقود ومسك السجل العقاري ، سوى مراقبة مدى استيفائها لمقتضيات أحكام قانون الشهر العقاري المتعلقة بالشروط الواجب توافرها في السندات العقارية من تحديد بيانات العقار ، مساحته ، موقعه ، مالكة⁽⁴⁾ .

خامسا : مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم : إذا كان التقادم سبب من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي فإن الوضع غير ذلك في نظام الشهر العيني ، حيث أن معظم التشريعات العالمية التي تطبق نظام الشهر العيني وضعت قواعد قانونية خاصة تمنع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم .

ومفاد هذا المبدأ أن كل تصرف مقيد في مجموعة البطاقات العقارية للسجل العيني يكسبه حجية في مواجهة كافة الأفراد ويتمتع بالأمان التام من التعدي الصادر من الغير حيث أن العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم وعلى أساس أن عملية مسح الأراضي تحدد الوضع المادي والقانوني لصاحب العقار .

(3) : عبد الفتاح مراد ، المرجع السابق ، ص 51.

(4) : مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص26.

إن واضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه لا يمكن له تملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهور لأنه يتعارض مع مبدأ من مبادئ الشهر العيني وهو مبدأ القوة الثبوتية المطلقة > ولأن الحيازة هي قرينة على الملكية ، والملكية ثابتة بالقيد في هذا النظام <(1)

وهنا يثار تساؤل : - هل يجوز اكتساب حق عيني في العقارات الممسوحة بالتقادم المكسب ؟

تناول المشرع الجزائري أحكام التقادم المكسب في المواد 827 ، 828 ، 829 من القانون المدني الجزائري ، وبالرجوع إلى نص تلك المواد السابقة الذكر، نجد أن المشرع قد اعتبر التقادم طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية و ذلك بتوافر الشروط القانونية التي حددتها تلك المواد ، إلا أن أحكام القانون المدني لم تبين فيما إذا كان ممكن إجراء التقادم المكسب في الأراضي التي شملتها عملية المسح، مع أن نص المادة 793 من القانون المدني تشير إلى وجوب مراعاة أحكام الشهر العقاري .

لقد صدر قانون الشهر العقاري بمقتضى الأمر 74/75 المذكور سابقا بعد صدور القانون المدني بفترة وجيزة ، وقد تناول فيها كيفية ضبط الملكية العقارية و الحفاظ عليها و بوجوب شهر جميع التصرفات الواردة على العقارات كما أشارت إليه المادة 16 من الأمر 74/75 المذكور سابقا .

ومن قراءة أحكام القانونين نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول مسألة اكتساب الحقوق العينية في العقارات الممسوحة بالتقادم المكسب ، و بالتالي نتساءل هل إغفال المشرع الجزائري على ذلك يؤدي بنا تلقائيا إلى تطبيق الأحكام العامة المقررة في هذا المجال؟ والقول بجواز اكتساب العقار الممسوح بالتقادم المكسب (1)؟.

للإجابة على هذا التساؤل ينبغي التذكير بأن مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم المكسب من أهم مبادئ نظام الشهر العيني و أن أغلبية الدول التي تتبنى هذا النظام أوردت نصوصا خاصا يقضي بحضر تطبيق قواعد التقادم المكسب على العقارات التي تقع في أراضي شملتها عملية مسح الأراضي، وذلك لأن بيانات السجل العقاري الممسوك بإدارة الشهر العقاري تمثل المرأة

(1) : حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 47.

(1) : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 48.

العاكسة للحالة القانونية و المادية للعقار، وتعتبر عين الحقيقة (2) لها قوة ثبوتية مطلقة تجاه الأطراف و تجاه الغير و تجعل صاحب العقار في أمان تام دون أن يفاجأه أحد و يهدده بزوال حقه العيني العقاري بواسطة وضع اليد.

و بالتالي يكون جوابنا بالنفي عن سؤالنا الذي طرحناه حيث ولو لم ينص المشرع في قانون الشهر العقاري صراحة في هذا الموضوع ، فإن روح و أحكام و مبادئ الشهر العيني والمنطق القانوني الذي يقوم عليه نظام السجل العقاري العيني يتعارض تعارضا صارخا و مطلقا و فكرة اكتساب العقار الممسوح بالتقادم (3) و يمكن أن تجمل الأسباب في النقاط التالية:

- إن مواد التقادم المكسب على غرار باقي مواد القانون المدني استمدت أحكامها من التقنين المدني المصري الذي يعتمد على نظام الشهر الشخصي الذي يسمح بالتقادم المكسب، مع العلم أن بلادنا قد تبنت الشهر العيني و قطعت أشواطاً في عملية المسح بخلاف الحال في دولة مصر.
- إن التسليم بجواز اكتساب العقارات التي كانت محل مخطط المسح العام للأراضي على مستوى إقليم كل بلدية ، من شأنه أن يخلق الفوضى ويزعزع استقرار الملكية العقارية التي كلفت الدولة أموالاً باهظة قصد إحصائها ، و ضبطها.
- إن التسليم بجواز وضع اليد على العقار الممسوح و إمكانية الاعتراض به على الحقوق المقيدة في السجل العقاري يؤدي إلى أن للعقار مالكين اثنين في آن واحد مالك بوضع اليد ومالك بموجب الدفتر العقاري المسلم له من طرف المصلحة الماسكة للسجل العقاري ؛ حيث أن المالك الأول يستحيل تسجيله بالسجل العقاري و يترتب عنه استحالة حصوله على الدفتر العقاري لأنه لا يسلم إلا دفتر عقاري واحد للملكية العقارية الواحدة، و المالك الثاني فوضعيته ثابتة وهو صاحب الدفتر العقاري و بالرغم من الإدعاء بزوال حقه بالتقادم المكسب المثبت لغيره ، حيث أنه يحتفظ بكامل حقوقه القانونية المقررة وفقا للمادتين 664 من القانون المدني

(2) : عبد الوهاب عرفة ، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث ، ص 33.

(3) : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 50.

- (1) والمادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ والتي تخولانه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في حقه العيني.
- بالرجوع إلى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يحدد إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق الحيازة ، حيث أكدت المادة الأولى منه: >> أن كل شخص يحوز في تراب البلديات غير المسوحة عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة علانية ، غير منقطعة ، و غير متنازع فيها و ليست مشوبة بلبس ، يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية<<⁽³⁾ وبمفهوم المخالفة فإنه في حالة الأراضي التي شملتها عملية المسح لا يمكن تطبيق أحكام هذا المرسوم وبالتالي نصل إلى نتيجة و هي حظر التقادم المكسب في العقارات الممسوحة.
- إن المرسوم 352/83 السابق الذكر وكذلك قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 و لاسيما المادة 47 المتعلقة بكيفية إعداد شهادة الحيازة ، كلها قوانين تهدف وبصفة انتقالية إلى حين تعميم عملية المسح على بلديات القطر الوطني إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري .
- لقد كرس الاجتهاد القضائي مبدأ حظر اكتساب الحقوق العينية بالتقادم وذلك في قراره، قرار الغرفة الإدارية رقم 129/947 مؤرخ في 09/03/1998⁽¹⁾ حيث جاء فيه >> من المقرر قانونا أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 352/83، يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 03/06/1898 و أن طبيعة الأرض كانت ملكا

(1) راجع المادة 664 من القانون المدني الجزائري.

(2) راجع المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(3) راجع المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية – ج- ر 21 المؤرخة في 04/05/1983.

(1) : حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، سنة 2002 ص 278

بدون سند ، وقد تنازلت الدولة عليها آنذاك أي في سنة 1898 لفائدة الشاغلين لها ؛ وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا ، لأن المرسوم 352/83، يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به.>>

سادسا : الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية : لقد فرض المشرع الجزائري الشكلية و اعتبرها ركنا في العقد بالنسبة لكل التصرفات المنصبة على العقارات ، فأوجب إفراغ جميع التصرفات التي ترد على عقار في قالب رسمي ، فالعقد الوارد على عقار لا يرتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي كاستثناء على القاعدة العامة و هي رضائية العقود فإن المشرع قد استبعدها لما تتم عليه هذه العقود من خطورة و أهمية، حيث تعتبر الشكلية أو الرسمية حماية للأطراف المتعاقدة من مساوئ قاعدة الرضائية ، إذ تنبه البائع لما هو مقدم عليه، ويعتبر السند العقاري دليلا ماديا وقانونيا للمشتري يشهد له بصحة وقوع التصرف، و بالنسبة للغير إعلاما لهم وحجة عليهم ولهم⁽¹⁾ بالإضافة إلى الرسمية التي نصت عليها المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والمادة 61 من المرسوم 63/76 المذكور السابق، أوجب المشرع شهر وتسجيل التصرف المنصب على عقار بالمحافظة العقارية من أجل إنشاء الحق العيني، كما تنص على ذلك المادة 793 من القانون المدني و كذلك المواد 15 ، 16 من الأمر رقم 74/75⁽²⁾ .

ويفهم من المواد السابقة أن السند العقاري غير موجود قانونا حتى ولو توفر على شرط الرسمية إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري.

كما أنه هناك قاعدة أخرى تطبق في هذه الحالة و هي قاعدة الأفضلية في الشهر ففي حالة حدوث نزاع عقاري قضائي فالعبرة من قيد حقه العيني العقاري أولا بمصلحة الشهر العقاري⁽³⁾

(1) أي الخلف العام ، والخلف الخاص .

(2) راجع المواد 15,16 من الأمر 74/75 السابق الذكر ، وكذلك المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

(3):Pierre raynaud ,Gabriel marty.droit civil ,les suretes, la publicite ,sirey 1971.p440

على غرار باقي التشريعات في العالم ، التي تأخذ بنظام الشهر العيني ، فإن المشرع الجزائري من خلال قوانين الشهر العقاري ، يهدف إلى تعميم نظام الشهر العيني وذلك لتطهير السوق العقارية ، وجعل الملكية أكثر استقرارا .

وبحيث جعل للشهر العقاري أثرا منشأ للحقوق العينية فلا يمكن لأي أحد أن يدعي وجود هذا الحق العيني إلا إذا سجل السند بيده بإدارة الشهر العقاري⁽⁴⁾ ولقد صدرت عدة قرارات قضائية عن المحكمة العليا ومجلس الدولة تكرر مبدأ الأثر الناقل للملكية العقارية بالشهر العقاري ومنها القرار رقم 186443 مؤرخ في 2000/02/14 ، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية⁽⁵⁾ الذي جاء نصه <>من المقرر قانونا أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر من النظام العام ، و أن تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية <> .

وكذلك القرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/01/21⁽¹⁾ <>بحيث أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية <> طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني. و كذلك القرار رقم 113840 المؤرخ في 1994/02/07⁽²⁾ والقرار رقم 76678⁽³⁾ .

سابعا : إعلام المتعاملين بالعقارات :

إن أهم وظيفة لنظام الشهر العقاري هي إعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقارات ، فكل من يريد أن يتعامل في عقار ما ، فيلزمه أن يعرف وضعية العقار القانونية و كذلك معرفة ما يتقل هذا العقار من الحقوق و المعاملات التي تمت عليه بحيث يكون علي دراية تامة من أمره ، فلا يقدم على التعامل إلا وهو عارف بحالته ، لذلك و لتحقيق هذه الوظيفة الهامة ينبغي تسجيل و قيد جميع السندات العقارية بمصلحة الشهر العقاري .

و هدف المشرع الجزائري من قانون الشهر العقاري هو إضفاء الشفافية على المعاملات العقارية بحيث تكون متاحة للجمهور و المتعاملين في العقارات .

وفي ذلك تنص المواد 55 ، 56 ، 57 ، 58 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

(4) مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 27.

(5) حمدي باشا ، القضاء العقاري . ص 7.

(1) : م ق ، العدد الأول سنة 1991 ، ص 86.

(2) : م ق ، العدد 02 سنة 1994 ، ص 158.

(3) : م ق ، العدد الأول سنة 1993 ، ص 69.

الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر العيني :

نظرا للانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي فقد تم تدارك تلك النقائص في نظام الشهر العيني ، فلنظام الشهر العيني مزايا عديدة إلا أنه لم يخلوا من نقائص هي في حقيقة الأمر صعوبات تواجه تطبيقه:

أولا: مزاياه: لنظام الشهر العيني عدة مزايا يمكن حصرها في النقاط التالية :

1. " يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة " (4) ونظرا لمحاسنه الكبيرة فقد تبنت عدة دول هذا النظام كأساس لنظام الملكية العقارية واستقرارها .
2. توفير الحماية التامة للمتعاملين فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير (1) فالبيانات الواردة في السجل العقاري بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي تعتبر حجة مطلقة لما تضمنته ، وعليه فمن يقدم على إبرام عقد مع صاحب الحق العيني ، يكون على يقين بأنه هو مالكة الحقيقي ، وعلى علم تام بالحالة القانونية للعقار (مثل مثقل برهن ، خلوه من الديون والتأمينات) كما أنه لا يثار هنا مشكلة المالك الحقيقي للعقار المتصرف فيه كتشابه الأسماء مثلا في نظام الشهر الشخصي، لأنه في هذا النظام تأخذ المعلومات و البيانات مباشرة و أساسا من العقار ذاته، ويستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقارات بسبب التلاصق والجوار أو تغيير المالكين المجاورين لأن كل عقار معين بدقة ويحمل رقما معيناً معطى له مسبقا في مخطط المسح، بحيث يستحيل وجود عقارين لهما نفس الرقم والموقع والتعيين و في ذلك تشير المادة 66 من المرسوم 63/76. و يقول الأستاذ (doublier) في هذا الشأن بأنه: "إذا أريد للشهر العقاري النجاح والوصول إلى أهدافه فإنه يجب عليه أن يحقق الحماية المطلقة للعمليات العقارية وإلغاء كل قواعد النظام القديم كما يجب أن تتم العمليات العقارية بصفة مجردة ومنفصلة عن سببها" (2).

(4) : عزت عبد القادر ، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق. دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية 1992 ، ص 161.

(1) المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علما و عملا . دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ، طبعة 1989 ، ص 34.

(2) : ROGER DOUBLIER. "PROPRIETE FONCIERE EN AFRIQUE DE L'OUEST-FRANCAISE 1957.P 153 .

3. هذا النظام يعكس الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، و بالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلا، فلا يمكن الإدعاء بوجود الحق العيني العقاري إلا من تاريخ إشهاره، ونظرا لكثرة النزاعات الناشئة عن الادعاء على المالك فإن نظام الشهر العيني هو النظام الوحيد الذي يكفل تطهير العقار من جميع الشوائب و إسناده إلى مالكة الحقيقي، فالعقار في هذا النظام يأخذ موقعا قانونيا متميزا بعد إجراء عملية المسح بحيث يمنح له دفترا عقاريا وتنشأ له بطاقة عقارية في إدارة الشهر العقاري تكون هي ناطقه الطبيعي وفي ذلك تشير المادة 19 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.
4. يعمل هذا النظام على استقرار الملكية العقارية ، و بالتالي تفعيل فكرة الانتمان العقاري على أرض الواقع، حيث أن الشخص الذي آلت له ملكية العقار بعد تسجيله بإدارة الشهر العقاري يكون مطمئنا، لأن شهر السند العقاري يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة لا يمكن زعزعتها.
- كما أن العقار يظهر من كل حق عيني ولا يشوبه غش أو تدليس، فلا سبيل لمراجعة الحقوق ولا الطعن في صحة ما هو ثابت ومقيد بعد الشهر العقاري.
5. الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا للعقار من حيث مساحته، حدوده، وموقعه الأمر الذي يسهل على الدولة تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة ومتجانسة بما يضمن تنمية اقتصادها⁽¹⁾.
6. إن إنتقال الملكية وفق هذا النظام لا تتم إلا بعد التحقق من المحررات المودعة و مدى صحتها و خلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي وذلك بطلب وجوب تقديم الدفتر العقاري في كل معاملة عقارية كما يجب تطابق البيانات العقارية و مجموعة البطاقات العقارية وفي ذلك تشير المادة 100 من المرسوم 63/76 .
7. الشهر العيني يحفز المتعاملين العقاريين للإقدام على الإقتراض والرهن ، فالإنتمان العقاري يشجع التعامل في العقارات ، حيث أن العقارات تعتبر كضمانات للقروض .

(1) الدكتور عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ . منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر

8. وذلك عن طريق رهنها، حيث أن استقرار الملكية العقارية في هذا النظام يشجع استعمالها كضمان للديون مما يشجع الاستثمار وبالتالي ازدهار الاقتصاد.

9. لا يخشى من ضياع العقار الممسوح لا كلياً و لا جزئياً ، ذلك لأنه يلزمه رقماً معيناً مسجلاً باسم مالكه الحقيقي، ويسلم له دفترًا عقاريًا يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية في نظام الشهر العقاري العيني، وهذا السند الإداري (الدفتر العقاري) يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية الموجودة في مصلحة الشهر العقاري وفي ذلك تشير المادة 19 من الأمر 74/75 المذكورة سابقاً⁽²⁾، وبالرغم من هذه المزايا التي تميز نظام الشهر العيني، إلا أننا كذلك نسجل بعض الصعوبات التي تواجه تطبيقه، وعراقيل تحول دون تعميمه وتوسيعه

ثانياً : مساوئ نظام الشهر العيني : هي في الحقيقة ليست مساوئ ولكنها صعوبات تجعل من العسير تطبيقه وتعميمه؛ إن سلبيات هذا النظام قليلة جداً بالنسبة للفوائد الكثيرة التي تترتب عند تجسيده في الواقع ، ويمكن تلخيص هذه السلبيات في النقاط التالية :

1. كثرة النفقات : إن العمل بنظام الشهر العيني يستدعي أولاً وقبل كل شيء إعداد مسح عام وشامل لعقارات البلد، مع تحديد موقع كل عقار منه، مساحته، بيان حدوده قوامه وتحديد هوية مالكه، وهذا ما يتطلب وقتاً طويلاً وإمكانيات ضخمة⁽¹⁾

2. التضحية بالمالك الحقيقي : إن انتقال الحقوق العينية عن طريق القيد وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين ، الشيء الذي يتنافى ومبدأ الطواعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني أو على الأقل يقلل منها إلى حد كبير. وهو الشيء الذي توقعه أنصار هذا النظام، وأوصوا بإنشاء صندوق لضمان وتأمين الملاك الحقيقيين⁽²⁾ ويكون رأسمال هذا الصندوق من جزء يخصم من الرسوم التي تدفع إلى مصلحة الشهر العقاري مقابل القيد أو التسجيل ، وذلك عن طريق دعوى تعويضية، وإن كانت هذه الحالات بمثابة استثناء والاستثناء لا يقاس عليه .

(2) خلفوني مجيد، المرجع السابق ، ص: 19 .

(1) : الدكتور عبد الحميد الشورابي ، المرجع السابق ، ص: 05 .

(2) : الدكتور محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علماً وعملاً . طبعة 1973 ، ص 132

3. تفتت الملكية : إن تخصيص صحيفة أو عدة صحائف عقارية لكل وحدة عقارية أمر صعب التحقيق في البلدان التي تفتت فيها الملكية إلي أجزاء كثيرة جدا، خاصة عندما تفتت الملكية عن طريق الميراث أو القسمة حتى يصبح كل شخص أو أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية . ويمكن تفادي ذلك وذلك بوضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية وهذا شئ يسير التطبيق (3)

خلاصة : إلا أنه وعلى رغم هذه العراقيل والحواجز التي تعيق هذا النظام نجد دول عديدة قد اعتمدته كأساس لعملية الشهر العقاري ، وحماية الملكية العقارية وذلك نظرا لما يحققه من ثقة وطمأنينة لدى المتعاملين في العقار بصفة عامة؛ ونذكر على سبيل المثال : أستراليا ، ألمانيا ، فرنسا ... ، ومن الدول العربية نذكر : مصر في قانون رقم 142 سنة 1964 والمتضمن نظام السجل العيني، التشريع السوري في القرار رقم 188 سنة 1926، التشريع التونسي في القانون رقم 05 لسنة 1965، القانون اللبناني ... الخ (1).

-وفي الأخير إن تطهير الملكية العقارية وضبطها لا يتم في إطار نظام الشهر الشخصي ولا في نظام الشهر الاختياري ، وإنما يتجسد في نظام الشهر العيني الذي يعطي القوة الثبوتية المطلقة للحق العيني العقاري .

فيا ترى ما هو موقف المشرع الجزائري من هذا النظام ، هذا ما سنتطرق إليه في المطلب التالي:

المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر إبان الاستعمار الفرنسي والتي مازالت آثارها موجودة إلى يومنا هذا (2) كان من الطبيعي وكمرحلة انتقالية أن ينتهج المشرع

(3) : الدكتور محمود العنابي ، المرجع السابق ، ص 132.

(1) أمين بركات ، المرجع السابق ، ص 41 وما بعدها .

(2) الدكتور محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات

الجزائري نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني.

لهذه الإعتبارات سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، المطلب الأول لدراسة نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975، بينما سنخصص المطلب الثاني لنظام الشهر العقاري في الجزائر بعد 1975.

الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975: وتميزت بثلاث مراحل هامة هي:

أولاً: قبل الاستعمار الفرنسي : وفي هذه المرحلة لم يعرف أي نظام للشهر العقاري، حيث كانت المعاملات العقارية تتم وفق مبدأ الرضائية خاصة في العهد الإسلامي، حيث كرس هذا النظام مبدأ الرضائية، وكانت المعاملات تتم وفق مبادئ الشريعة الإسلامية حيث لا تشترط أي شكلية، علما أن المذهب المالكي هو الذي كان سائدا آنذاك.

ثانياً : في العهد الاستعماري : تميزت هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه وعيوبه والذي كان مستمدا من القانون الفرنسي المطبق في فرنسا حيث طبق هذا النظام على بعض الأراضي و حررت لها عقود بموجب هذا القانون إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية و الذي كان يستند على الإشهاد و الكتابة الحرفية والحيازة⁽¹⁾، وذلك باعتبار أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد و إن كانت بعض المحاولات قد شرع فيها المشرع الفرنسي أثناء الفترة الاستعمارية، و سنتطرق إلى القوانين و التنظيمات التي تنظم عملية الشهر العقاري الذي أصدرها المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة، ومن أهم المراسيم ، المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر⁽²⁾ والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من 01 مارس 1961 وهذا بموجب المرسوم 53/61 المؤرخ في 18/01/1961.

وللعلم فإن المرسوم 1190/59 طبق على العقارات و الحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي ، لذلك جاء المرسوم مطابقا للإجراءات و القواعد التي نظمها المرسوم رقم

(1): حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية . المرجع السابق ، ص 44 .

(2): le decret N°: 59/1190 du 21-10-1959 portant reforme de la publicite fonciere en Algerie.

22/55 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا⁽³⁾ الذي أدخل تغيير جذري لنظام الشهر على المستوى القانوني و التقني .

(أ) فعلى المستوى القانوني : فقد أخضع بصفة إلزامية بعض العقود لعملية الشهر من بينها الإيجارات التي تفوق مدتها اثني عشر سنة (12 سنة) و كذا الجداول الوصفية للتقسيم و باقي الشهادات التوثيقية المتضمنة لنقل أو إنشاء حقوق عقارية عن طريق الوفاة.

(ب) على المستوى التقني : وضعت العديد من الإجراءات و الضوابط تضمن صحة و تطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية ، وهو ما يترتب عليه وجود فهرس عقاري دقيق ، و شامل يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات و الأطراف .
– نفس هذه الضوابط جاء بها المرسوم رقم 190/59 المؤرخ في 1959/10/21 و الذي أمتد تطبيقه إلى مناطق الواحات و الصاورة بموجب المرسوم المؤرخ في 25 جويلية 1963 علما أنه في نفس الفترة صدر مرسوم آخر تحت رقم 1486/59 المؤرخ في 1959/12/28 كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التطوير العقاري ، حيث صدرت بموجبه تعليمات لمحافظي الرهون تلزمهم بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري ، و تقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية⁽¹⁾ ، و بغية التطبيق الأمثل لهذا المرسوم أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة باحترامه و تطبيقه محددًا الطرق الكفيلة بإعداد الدفتر العقاري و صلاحيات محافظ الرهون في إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري⁽²⁾ .

ثالثا: بعد الاستقلال: بمقتضى المادة الأولى من الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 استمر العمل بالتشريعات الفرنسية ماعدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية في الجزائر إلى غاية الاستقلال، و ذلك بحكم الوضعية الجد صعبة التي عرفتها الجزائر في ذلك الوقت⁽³⁾ لذلك

(3): P . Salvage Gerest “ les suretes – la publicite fonciere presse universitaire de gre noble 1994 .p 167.

(1) : محمد فاروق عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 23 .

(2) : H . ghouti “ la legislation fonciere en algerie avant l`independance “ R.A . volume N3 .Annee 1971 , p:725 , p:723.

(3): محمد فاروق عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 124 .

عمدت السلطات الجزائرية إلى إيجاد نظم و وسائل تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها . وهو ما توصل إليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية من خلال اجتماعه المنعقد بـطرابلس في جوان 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها ، الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية ، و نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به .

نفس هذه المبادئ تم التأكيد عليها في ميثاق الجزائر لسنة 1962 و ما صدر بعده من أوامر و مراسيم تهدف إلى تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي و لعل من أبرزها:
-الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان التسيير لضمان تسيير الأملاك المهملة .

-المرسوم رقم 18/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية التجارية وجميع الحقوق العقارية .

-الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
ولعل ما يميز هذه المرحلة هو صدور الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري و الذي أرسى مفاهيم مستقرة لحق الملكية و حدد شروط التعامل فيها حيث عرفت المادة 674 منه حق الملكية .

كما ألزمت المادة 793 منه إلى ضرورة مراعاة قواعد الشهر فيما يتعلق بالمعاملات العقارية حيث نصت على << لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار >> .

الفرع الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد 1975 :

لقد استمر المشرع الجزائري بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل عيوبه و خصائصه إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية ، تؤكد أن المشرع الجزائري كان يهدف من وراءها تبني نظاما جديدا للشهر العقاري ألا وهو نظام الشهر العيني إلى جانب تطبيقه نظام الشهر الشخصي في انتظار الانتهاء من عملية المسح لكل أراضي الجمهورية الجزائرية باعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية وهذا ما نستخلصه من خلال

الإطلاع على نص المواد 2 ، 4 ، 15 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه⁽¹⁾ و بناء على الأمر المذكور أعلاه ، صدرت عنه مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيع تطبيقه على مختلف أنحاء الوطن .
و من أهم المراسيم المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134 /92 المؤرخ في 1992/04/07⁽²⁾ .

و المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم التنفيذي رقم 123 / 93 المؤرخ في 1993/05/19 .

ونخلص أن المشرع الجزائري و بالرغم من مرور وقت كبير على صدور أول قانون يتضمن تطبيق نظام الشهر العيني إلا أن عملية تعميم تطبيق هذا النظام واجهت صعوبات و عراقيل، حيث لحد الآن لم يتم مسح إلا 761 بلدية من مجموع 1541 بلدية على مستوى التراب الوطني ، ولم تسلم الدفاتر العقارية سوى في 334 بلدية فقط. ويلاحظ بطء كبير لعملية مسح الأراضي، حيث لم يتم مسح سوى 6.9 مليون هكتار من سنة 1972 إلى غاية نهاية ديسمبر 2005 من بين 12.5 مليون هكتار متفق عليها بموجب القرض الدولي.

وحسب إحصائيات 2004 فإنه تم مسح أكثر من 6 ملايين هكتار بالمنطقة الريفية أي بنسبة 60% ، و 102 ألف هكتار بالمنطقة الحضرية أي بنسبة 30% ، بينما بقيت 12 ولاية

(1) راجع المواد 15، 4، 2 من الأمر 74/75 المذكور سابقا .

(2) راجع المرسوم التنفيذي رقم 134/92 ، المؤرخ في 1992/04/07.

تعاني تأخر كبيرا في إعداد مسح الأراضي حيث لم تتعد الأشغال نسبة 20 % فيها ,وتعد ولايتي الجلفة والمسيلة أكثر الولايات تأخرا بنسبة 16 % فقط.⁽¹⁾

وفي الأخير ونظرا لأن عملية المسح العام لأقاليم البلديات عملية شاقة وتستدعي وقتا طويلا في التحديد المادي للعقارات ، فإن نظام الشهر العيني لا يمكن تطبيقه و تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج ، مما يتطلب حتمية العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تتم فيها عملية مسح الأراضي.

(1) إحصائيات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي www.anc.org.dz .

المبحث الثاني : نظام الشهر العيني بالجزائر نظام إداري

اختلفت تشريعات العالم في كيفية تنظيم عملية الشهر العيني وطابعه القانوني ، وإن كانت كثير من الدول جعلت من نظام الشهر العيني نظاما قضائيا حيث قد أخضعت عملية تأسيس السجل العيني والإشراف عليه إلى أحد قضاة جهات القضاء كما هو الحال في ألمانيا ومصر. إلا أن المشرع الجزائري ولإعتبارات عديدة فقد تأثر بالمشرع الفرنسي وحذا حذوه من خلال إعتماده على النظام الإداري في الشهر العيني⁽¹⁾، وهذا ما سوف نتعرض له من خلال المطالب الثلاثة الذي سوف نتعرض بها للمحافظة العقارية كمصلحة إدارية تتاطب بها عملية الشهر العقاري، والمحافظ العقاري كمحور هام يشرف على هذه المصلحة وعلى عملية الإشهار العقاري، وفي الأخير نتطرق إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كهيئة عمومية إدارية مكلفة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وعلاقتها بالمحافظة العقارية .

المطلب الأول : المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العيني واحترام الشروط القانونية الواجب توفرها الوثائق الخاضعة للشهر ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الأطراف و الغير بما يضمن حفظ الحقوق المشهورة⁽²⁾ و نظرا للدور المهم الذي تلعبه هذه المصلحة خصصنا هذا المبحث لدراستها و سنتناول في الفرع الأول الطبيعة القانونية لها بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى مهام المحافظة العقارية من خلال النصوص و القوانين المنظمة لعملية الشهر.

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

أولا : المحافظة العقارية مصلحة عمومية إدارية : تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المذكور سابقا : << تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون... >>

(1) philipe simler ,philipe delebecque . op . cit . p 635.

(2) M . Donnier , publicité foncière ,TOMEVI .2eme édition., Paris. 1975 p 443.

و كما تنص أيضا المادة الأولى من المرسوم 63/76 المذكور السابق على ما يلي: >> تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري .<< ، و من خلال هاتين المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا جامعاً و مانعاً للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية و أقتصر فقط على ذكر مختلف المهام الموكلة لها⁽¹⁾ .

غير أنه ومن خلال استقراء النصوص القانونية يمكن تحديد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

- حيث حددت المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 و المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة (المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و خضوعها إلى أحكام هذا القانون) حيث تنص المادة الثانية منه: >>... يقصد بالمؤسسات و الإدارات العمومية، المؤسسات العمومية و الإدارات المركزية في الدولة... ذات الطابع الإداري... ويمكن أن يخضع مستخدموها لأحكام هذا القانون ...<<⁽²⁾ ، و بالتالي فإن المحافظة العقارية مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة .

- اعتبرت المواد 10،13 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا على أنها مصلحة مكافئة بمسك السجل العقاري.

- ومن خلال الرجوع إلى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91 / 65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري يتضح أن المحافظة العقارية هي عبارة عن مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية و يشرف عليها محافظ عقاري .

تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة و الحفظ العقاري⁽³⁾ و لقد قدرت آخر الإحصائيات عدد المحافظات العقارية بـ 184 محافظة عقارية على المستوى الوطني.

ثانيا : السلطة الوصية على المحافظة العقارية : وضعت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية و ذلك لمراقبة أعمالها في مجال الشهر⁽¹⁾

(1) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري ،، قصر الكتاب ، طبعة 2001 ، ص 80 .

(2) راجع الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

(3) راجع المادة 02 من المرسوم 65/91، المؤرخ في 02/03/1991 ، ج ر ، العدد 10 ، ص 379 .

و للعلم فإنه في السابق وإلى غاية أواخر السبعينيات كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة و الشؤون العقارية و لتصبح مؤخرا وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية.

تظم المديرية العامة للأملاك الوطنية عدة مديريات فرعية من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي يتم بواسطتها مراقبة أعمال و نشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني . وبناءا على المرسومين رقم 54/95 و رقم 55/95 المؤرخين في 15/02/1995 يمكن تحديد مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية وذلك في النقاط التالية :

- اقتراح النصوص التشريعية وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري .
- توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني .
- المساهمة بالتعاون مع القطاعات الأخرى التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري مثل وزارة العدل ، الداخلية ، الفلاحة والبناء.
- دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجمهورية وإعداد حوصلة عامة في مجال إشهار الوثائق ، قيد الرهون والإمتيازات ، شطبها ، ترقيم العقارات الممسوحة ، تسليم الدفاتر العقارية ، شهادات الترقيم المؤقت و تقييم حصيلة المداخل .
- تبادر المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها استدراك النقائص ، و تقويم مسار العمل داخل المحافظات العقارية بناءا على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار عملية التفتيش.
- مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر 74/75 المذكور سابقا والمقدرة ب1541 بلدية، وتسليم الدفاتر العقارية في هذه البلديات الممسوحة وهي مقدرة بحوالي 761 بلدية مستها عملية المسح العام .

(1) راجع التعليم رقم 358 ، المؤرخة في 17/07/1999 ، النشرة الداخلية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

ولممارسة سلطة الوصاية على المحافظة العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية آليات تساعد في مجال المراقبة من بينها التفقيشات الفجائية.

الفرع الثاني : مهام المحافظة العقارية : للمحافظة العقارية عدة مهام ، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها ، فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية وترتيبها وتنظيمها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري .

كما أن لها دور في الإعلام ، حيث تعلم الجمهور بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها مثل نشر محاضر استلام ووثائق المسح ، تقديم شهادة طلب المعلومات المتعلقة بالإجراءات السلبية والإيجابية الواردة على العقارات ، تسليمها للدفاتر العقارية التي تمت فيها عملية مسح الأراضي⁽¹⁾ ، وهي نفس المهام التي حددتها أغلب التشريعات التي أخذت بنظام المحافظة العقارية⁽²⁾ .

و باستقرائنا للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر مهام المحافظة العقارية بل ركز على بعض المهام الموجودة في نصوص متناثرة ، و أهمل البعض الآخر .

ويمكن تلخيص مهام المحافظة العقارية وذلك حسب أهم النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال :

أولا : مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المذكور سابقا : بناء على هذا الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، لم يحصر المشرع مهام المحافظة العقارية بالرغم من كونه أول نص يحدث نظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار العقاري الجديد (الشهر العيني) بل وفي بعض الأحيان نجده يحيلنا إلى تشريعات أخرى سوف تصدر لاحقا⁽¹⁾ .

(1) : خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 81

(2) p . salvage Gerset , op .cit , p 167.

¹ راجع المادتين 21 ، 22 من الأمر 74/75 المذكور سابقا.

ويمكن القول أن المشرع الجزائري في هذا الأمر أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة العقارية وهي مهمة مسك السجل العقاري ، وقد نوه المشرع الجزائري ببعض المهام الأخرى من خلال المواد 15،16،17 والمتمثلة في مهمة الشهر،مسك مجموعة البطاقات العقارية .

ثانيا : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المذكور سابقا : لقد توسع المشرع الجزائري في هذا المرسوم و المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح ,وما يلاحظ على المشرع، أنه ربط هذه المهام بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير داخل هذه المصلحة (2) حيث تشير المادة 3 من هذا المرسوم إلى أن المحافظ العقاري موكلة له مجموعة من المهام عددها المشرع الجزائري في النقاط التالية :

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية .
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات.
- فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية .
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة لمختلف الحقوق .
- حفظ العقود والمخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها .

- بالإضافة إلى هذه المهام فقد أوكلت للمحافظ العقاري مهام أخرى يتطلبها نظام الشهر العيني و عملية مسح الأراضي هي :

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- استلام وثائق مسح الأراضي .
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها(1) .

(2) خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 84 .
(1) راجع المواد 11 ، 17 ، 41 ، 45 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا .

ويلاحظ أن هذه المهام التي عددها المشرع الجزائري هي نفس المهام التي جاء بها المشرع الفرنسي في المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/02/04 و إن أجمالناها في مهام رئيسية⁽²⁾ هي:

- الشهر العقاري شرطا من شروط نقل الملكية.
- الشهر العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.
- الشهر العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة الغير.
- الشهر العقاري يقدم خدمة إعلامية للجماهير⁽³⁾

ثالثا : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 65 / 91 :

أراد المشرع الجزائري في هذا المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري أن يحدد الإطار العام لعملية الشهر العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج , كأنه يستدرك ما فاتته في القوانين السابقة , ويمكن تلخيص هذه المهام و من خلال المادة 18 من هذا المرسوم في المهام التالية :

- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية .
- إعداد و مسك السجل العقاري .
- التأشير على الدفاتر العقارية .
- حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري .
- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها .
- تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري .

إن هذه المهام الموكلة للمحافظة العقارية تتم على مستوى أقسام المحافظة العقارية و لكل منها دور محدد , حيث حددت المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 و المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة العقارية⁽¹⁾ .

و هذه الأقسام هي :

(2) : خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 85 .

(3) راجع المواد 55 ، 22 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا .

(1) راجع القرار المؤرخ في 1991/06/04 ، و المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري .

1 (قسم ترقيم العقارات الممسوحة : يعتبر أهم قسم لعملية الشهر العيني , ويقوم بمتابعة إيداع وثائق المسح , والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي⁽²⁾ , مع متابعة المنازعات الناتجة عن التقييم العقاري ويقوم هذا القسم بإعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد انتهاء عمليات المسح .

2 (قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات : يقوم هذا القسم بترتيب وتنظيم العقود و الوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات خاصة (بطاقات شخصية , بطاقات عقارية) بالإضافة إلى مسك السجل العقاري و تحيينه و استفتاءه كي يكون دليلا ماديا وقانونيا لكل المعلومات الواردة على الملكية العقارية , كما يقوم أيضا بتقديم المعلومات لطالبيها و إعداد مستخرجات للوثائق المشهورة عن طريق نسخها .

3 (قسم الإيداع و عمليات المحاسبة : من أهم الأقسام حيث يقوم بمباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري , كما يعتبر مسؤولا عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق المقدمة للشهر .

تعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية الشهر العقاري⁽¹⁾ فهو مكلف بفحص الوثائق و العقود المودعة , ويقوم بالدراسة الشكلية والموضوعية للعقود والوثائق المقدمة للشهر, وأخيرا يكلف بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري, و ننوه في الأخير أن هذه الأقسام يشرف عليها رؤساء أقسام يخضعون في تعيينهم للشروط القانونية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92⁽²⁾ و الذي يحدد قائمة الشروط للقبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري و هي :

- يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية مدة (5 سنوات) على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري لكون هذا المنصب يتطلب علم كافي لكل الأمور القانونية اللازمة لعملية الإيداع و تحصيل الرسوم المالية .

⁽¹⁾ راجع التعليم رقم 358، المؤرخة في 1999/07/17، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة , وزارة المالية , حيث كلفت عونين بمتابعة عملية المسح .

⁽²⁾ رمول خالد , المرجع السابق , ص 93.

⁽²⁾ راجع المرسوم التنفيذي رقم 116 / 92 المحدد لقائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

وفي الأخير و من خلال سردنا لأهم المهام الموكلة للمحافظة العقارية باعتبارها مصلحة عمومية إدارية تقوم بعملية الشهر العقاري , نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدد هذه المهام بصفة عفوية و غير منظمة , و لم يحددها بشكل دقيق و حصري في النصوص القانونية مما أنجز عنه غموض لدى المتعاملين مع هذه المصلحة و بالتالي فتح باب المشاكل و النزاعات في عملية الإشهار العقاري .

المطلب الثاني : المحافظ العقاري .

لا شك أن المحافظة العقارية التي تقوم بعملية الشهر العقاري تحتاج إلى العنصر البشري الذي يقوم بهذا الدور وهو دور الإشراف على سير مصالح المحافظة العقارية و كذلك مراقبة عملية الشهر , و الشخص الذي يناط به ذلك هو المحافظ العقاري . وفي ذلك تنص المادة 20 من الأمر رقم 75 / 74 المذكور سابقا " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون ... " و في ذلك تنص أيضا المادة الأولى من المرسوم رقم 63 / 76 المذكور سابقا " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية , محافظة عقارية , يسيرها محافظ عقاري ... " وإذا كانت أغلب دول العالم التي تبنت نظام الشهر العيني قد أخضعت عملية تأسيس السجل العقاري إلى قاضي , فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشرع الجزائري الذي تبنى النظام الإداري للشهر العيني , حيث لا يتحلى المحافظ العقاري بصفة القاضي مثله مثل نظيره المشرع الفرنسي (1) فسوف نعالج هذا الأمر في فرعين , الفرع الأول نتعرض فيه إلى تبعية المحافظ العقاري لقانون الوظيف العمومي , أما في الفرع الثاني فنخصه للطبيعة الخاصة لصفة المحافظ العقاري .

الفرع الأول : المحافظ العقاري موظف عمومي.

لم يعرف المشرع الجزائري الموظف , لكن حدد بموجب المادة 4 من الأمر 03/06 (2) المذكور سابقا و الذي يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية بأنه : (يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة و رسم في رتبة في السلم الإداري) , (الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته) .

(1) Philippe simler . philipe delebecque op .cit . p635

(2) راجع المادة 04 من الأمر 03 / 06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 الذي يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

وتعرف المادة 05 من المرسوم 59 / 85 (3) المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية الموظف كما يلي: >> تطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية تسمية الموظف , ويكون حينئذ في وضعية قانونية أساسية و تنظيمية إزاء المؤسسة أو الإدارة <<

و بالرجوع إلى الفقه الإداري يمكن تعريف الموظف العام على أنه شخص يعهد إليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام (4) ويعرفه القضاء الإداري بأن الموظف العام هو الشخص الذي يعهد إليه بوظيفة دائمة داخله ضمن كادر الوظائف الخاصة بمرفق عام (5)، وقد كان الفقه التقليدي ينظر إلى رابطة الموظف بالدولة بأنها رابطة تعاقدية أساسها وكالة يخضع إلي القانون الخاص ، فالموظف يعتبر وكيلا عن الدولة في مباشرة وظائفه (1)

غير أنه بتطور الفقه والقضاء الإداري أصبح الرأي مستقرا على أن طبيعة العلاقة بينهما هي علاقة تنظيمية تخضع إلي أحكام قانونية كما تشير إلي ذلك المادة 07 من الأمر 06/03 المذكور سابقا (يكون الموظف تجاه الإدارة في وضعية قانونية وتنظيمية) وهذا ما تؤكد المادة 05 الفقرة 2 من المرسوم 59/85 السابق الذكر .

وبالتالي نقول أن المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلي قانون الوظيف العمومي تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري .

ولقد حددت مهامه الأساسية المادة 11 من الأمر 74/75 السابق الذكر والمادة 03 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

ومن خلال استقراءنا للنصوص القانونية السابقة ، نقول أن المحافظ العقاري ليس قاضيا وإنما هو موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية وسوف نتطرق إلي شروط تعيين المحافظ العقاري وكذلك المهام الموكلة له على النحو التالي :

(3) راجع المادة 05 من المرسوم 59 / 85 ، المتضمن القانوني الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية .

(4) محمد حامد الجمل ، الموظف العام فقها وقضاءا ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية 1969، دار النهضة العربية ، ص 5.

(5) أحمد بوضياف ، الجريمة التأديبية للموظف العام بالجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ص 51.

(1) أحمد بوضياف ، المرجع السابق ، ص 62 .

أولا : شروط تعيين المحافظ العقاري :

إن وظيفة المحافظ العقاري تعتبر وظيفة عليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 والمتضمن قائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، حيث خصص له الصنف 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي⁽²⁾.

1) الشروط الواجب توافرها لمنصب المحافظ العقاري :

حددها المرسوم التنفيذي السابق الذكر وهي كما يلي :

- أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وله أقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .
- أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .

وهذا بالإضافة إلي شرطي الكفاءة المهنية وروح المسؤولية الواجب توافرها لدى المترشح لذلك اشترطت المادة 5 من المرسوم 63/76 السابق الذكر ، قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري على المترشح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ، وأن يؤدي اليمين أمام نفس المجلس⁽¹⁾.

ثانيا : مهام المحافظ العقاري : لقد حصر المشرع الجزائري المهام المناطة للمحافظ العقاري وذلك بمقتضى المادة 03 من المرسوم 63/76 باعتباره المسؤول الأول لعملية الشهر العقاري كالتالي :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .
- ينفذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود .
- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر .
- يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

(2) راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي 116/92 ، المؤرخ في 14/03/1992 المتضمن قائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
(1) راجع المادة 5 من المرسوم 63/76 ، المذكور سابقا.

- يحافظ على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر .
- يقدم المعلومات للجمهور عند طلبها.
- ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه ووثائق مسح الأراضي ومطابقتها مع البطاقات العقارية المشهورة ، وفي حالة عدم مطابقتها يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال .
- إعداد الدفاتر العقارية و تسليمها لأصحابها عند انتهاء عملية المسح العام للأراضي

ثالثا : التمييز بين المفاهيم : لقد خلط المشرع الجزائري بين مفهومين مختلفين وهما المحافظ العقاري والمحافظة العقارية في كثير من نصوصه القانونية المنظمة لعملية الشهر ، حيث ربط مهام المحافظة العقارية بالمهام المسندة للمحافظ العقاري وبالتالي يجب التفريق بين المفهومين على النحو التالي :

المحافظة العقارية شخص معنوي عام ، له وجود قانوني مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المذكور سابقا ، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري في دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري .

أما **المحافظ العقاري** فهو موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلف بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية ، مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية⁽¹⁾.

لا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري لأن هذين المفهومين مرتبطين ويشكلان الهيئة الإدارية حيث أن المحافظة العقارية من أنشطة الإدارة العامة التي لا تنفصل عن السلطة العامة وظيفتها تأسيس ومسك السجل العقاري وهذه الوظيفة لا يمكن إسنادها إلي الأشخاص الطبيعيين أو المؤسسات الخاصة⁽²⁾ ، بينما الموظفون العامون هم أداة الحكم وبالتالي يعتبر المحافظ العقاري هذه الأداة التي أنشأها المشرع لتجسيد إرادته التي تكمن في إدارة هيئة عمومية أطلق عليها اسم المحافظة العقارية وتستمد هذه الهيئة روحها القانونية من المادة 20

(1) مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص : 58 .

(2) مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص : 58 .

من الأمر 74/75 للمشروع في إرساء قواعد نظام الشهر العيني على مستوى كامل التراب الوطني .

- إن أغلب الدول التي تطبق نظام الشهر العيني تسند مهمة الإشراف على عملية المسح ومسك السجل العقاري إلي أحد القضاة⁽³⁾ كما هو الحال في سويسرا وألمانيا ، إلا أن سيطرة التشريع والفقهاء الفرنسيين على العقليّة الجزائرية على خلفيّة الماضي الاستعماري تبدو جلية في هذا المجال .

ذلك أن تسيير المحافظات العقارية الجزائرية شأنها في ذلك شأن دولة فرنسا⁽¹⁾ حيث يتولاها محافظ عام خاضع لقانون الوظيف العمومي ، أي أن نظام الشهر العيني نظام إداري ، ونجد أنه في فرنسا تطلق على المحافظة العقارية إسم محافظة الرهون :

" LE CONSERVATION DES HYPOTHEQUES " ، و على المحافظ العقاري إسم:

" LE CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES " إن هذه التسمية من خلق وصنع

المشرع الفرنسي وفي ذلك يقول الفقيهان GABRIEL MARTY و PIERRE REYNAUD

: " إن محافظ الرهون ليس قاضيا بل يستمد دوره من النظام الفرنسي للشهر العقاري " ⁽²⁾.

" إن جذور عملية الإشهار العقاري في فرنسا ترجع إلي أبعد من سنة 1626 وأساسها التاريخي يعود إلي نظام الرهن كتأمين عيني " ⁽³⁾

أما القواعد المتعلقة بالشهر العقاري بهدف تسجيل التصرفات الرهنية . فقد تم تنظيمها بموجب القانون المدني الصادر سنة 1804

والذي أحدث هيئة من أجل ذلك أطلق عليها تسمية محافظة الرهون⁽⁴⁾.

الفرع الثاني : المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة :

للإعتبرات السابقة والمتعلقة بطبيعة نظام الشهر العيني وهي الطبيعة القضائية . وبما أن

المشرع الجزائري أصبغ علي هذا النظام الصبغة الإدارية ، كان على المشرع الجزائري أن

(3) Gabriel marty . pierre raynaud. OP.cit. P: 376.

(1) Gabriel Marty , pierre raynaud . OP.cit . P: 376

(2) Gabriel Marty , pierre raynaud . OP.cit . P: 364.

(3) Philipe simler .Philine delebecque, op . cit . p :575.

(4) Encyclopedie- Dalloz ; repertoire de droit civil , TOM08 , collection 1998 . P: 05.

يخول للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري والتقصي وفحص الوثائق المقدمة قصد الشهر العقاري والتي لا يتمتع بها إلا من كانت له صفة القاضي وهذه المهمة تتمثل في مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ، ورفض إيداعها علي مستوى المحافظة العقارية ، إذا ثبت له من خلال تفحصها ومراقبتها عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام والآداب العامة ، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 .شأنه في ذلك شأن محافظ الرهون بفرنسا⁽¹⁾ . والذي يخضع بدوره إلي نظام خاص⁽²⁾ .

- إن القاعدة في قانون الوظيف العمومي أن الموظفين مرتبطين فيما بينهم بواسطة التبعية والخضوع الشديد إلى أوامر الرئيس الذي له صلاحيات تمتد إلى أعمال الموظف الأدنى درجة تمكنه من أن يحل نفسه محل مرؤوسه في إجراء ما ، إلا أن الأمر في هذه الحالة يختلف ، حيث لا يمكن تطبيقه في مجال اختصاصات المحافظ العقاري ، لا تطبق قاعدة (من يملك الكل يملك البعض) لأن اختصاصات المحافظ العقاري مرجعها قانون الشهر العقاري وعلى أساسه يقوم بوظيفته .

إذا خول التشريع لموظف ما اختصاصا معيناً بنص صريح ، فلا يجوز لغيره أن يتصدى لهذا الاختصاص أو أن يحل محل صاحبه إلا بمقتضى نص قانوني صريح يسمح بالتدخل في شؤونه أصالة أو تفويضا وإلا يكون المتصدي مخالفا للقانون . ومنه فلا يجوز للمدير الفرعي للحفظ العقاري (المسؤول المباشر للمحافظ العقاري) أن يحل محل المحافظ العقاري لإشهار سند معين ، رفض هذا الأخير شهره وإنما كل ما في الأمر انه لا يجوز لمن تقرر له صفة المصلحة وتوفرت فيه شروط الصفة طبقا لأحكام المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية . أن يطعن في قرار المحافظ العقاري مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة دون حاجة إلي رفع تظلم إداري مسبق وفق الإجراءات المتبعة في القانون الإداري ، هذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 74/75 . إن القول بإمكانية الحل محل المحافظ العقاري للقيام بتصرف ما رفض هذا الأخير القيام به يعتبر إنتهاك لقواعد الاختصاص، إلا أنه وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته المهام الموكلة له ، تحول النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين و ذلك في إطار

(1) Encyclopedie Dalloz ; op , cit . P:20.

(2) philipe simler .philipe delebecque, p :581.

الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظة العقارية⁽³⁾.

وكذلك يعتبر المحافظ العقاري موظفا محاسبا لأنه يقوم بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية والمتمثلة في الرسوم المطبقة على كل تصرف يصدره⁽¹⁾.

الفرع الثالث : الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري

إن مهنة المحافظ العقاري مهنة الأخطار والمشاكل و ذلك نظرا لكثرة المهام ودقتها حيث يقوم بشهر العقود والتسيير الإداري للمصلحة ؛ فهو مطالب بالمحافظة عن حقوق الأفراد و أملاكهم ((نسخ العقود ، حفظ العقود ، الأرشيف...)) و بالتالي يعتبر أكثر المهنيين عرضة للأخطاء و أكثرهم تحملا للمسؤولية .

و لذلك منح المشرع الجزائي السلطة الكاملة في رفض الإيداع أو الإجراء لكل وثيقة لم تراع فيها الشروط القانونية اللازمة .

كما في المقابل وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطة منح للأفراد المتضررين حق الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري⁽²⁾

أولا : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

تنص المادة 24 من الأمر 74/75 ((تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا))

ومنه نستخلص من نص المادة أن جميع قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو الإجراء تكون قابلة للطعن أمام محكمة اختصاص وجود العقار .

وتحرك إجراءات الطعن وفقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية باعتبار أن النزاع هنا نزاع إداري ، وميعاد رفع الدعوى يكون خلال شهرين (02) من يوم تاريخ الإحضار الخاص بقرار الرفض⁽³⁾. وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن يجب على المتضرر أن يثبت

(3) راجع القرار المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية ، ج ر العدد 38 ، المؤرخة في 1991/08/14.

(1) philipe simler .philipe delebecque,op.cit. p :582.

(2) رمول خالد , المرجع السابق , ص:138 .

(3) راجع المادة 110 من المرسوم 63/76 .

وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار، كأن يكون القرار المطعون ضده غير مؤسس قانونا أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ ...

ويقوم المتضرر بإيداع العريضة الكتابية الموقعة من طرف المتضرر أو ممثلة أمام قلم كتاب الضبط للجهة المختصة إقليميا (1).

وقد ألزم المشرع شهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة كإجراء شكلي لكي لا ترفض دعواه، و ذلك في انتظار صدور حكم نهائي (2) إن الحكم الصادر قد يكون مؤيد لمطالب المدعي ((بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري)) وبالتالي فالمحافظ ملزم بمواصلة إجراءات الشهر أما إذا كان الحكم الصادر مؤيدا لقرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري فإنه في هذه الحالة يقوم بالتأشير على هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر .

ملاحظة : إن رفع الدعوى لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري كالمعتاد حيث أنه ليس لها أثر موقف لعملية الشهر.

ثانيا : الطعن في أخطاء المحافظ العقاري : يمكن الطعن في أخطاء المحافظ العقاري المرتكبة وفقا لأحكام المسؤولية التصويرية ، وكذلك وفقا لنص المادة 23 من الأمر 74/75 : (تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير ...)، إن الحكم الصادر والمؤيد لطلب المدعي (المتضرر) يلزم المحافظ بتدارك أخطائه واتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهورة ، هذا في حالة الأخطاء غير العمدية أما في حالة الأخطاء العمدية المرتكبة من طرف المحافظ العقاري والتي تنطوي على نية الغش والتواطؤ فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة .

هناك حالة يكون فيها المحافظ العقاري ((مدعي)) و ذلك حين يكتشف أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه قد ارتكب خطأ في شهر محرر ، فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من طرفه خطأ . وفي بعض الحالات يكون اكتشاف الخطأ كان بعد مرور وقت كبير من إجراء الشهر أي بعد اكتساب الحقوق ، فإنه لم يبقى له إلا طريق القضاء للمطالبة بالإلغاء ، حيث يرفع دعوى قضائية بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من طرفه أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية

(1) راجع المادة 112 من المرسوم 63/76 .

(2) راجع التعليم رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22 ، مجموع المذكرات و التعليمات والمناشير الخاصة بأحكام الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990-1995 .

المختصة إقليميا يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب و أسباب المطالبة بالإلغاء ، و بالموازاة مع ذلك عليه شهر نفس العريضة لدى مصلحته حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي، وحين صدور الحكم عليه التأكيد عليه في جميع الوثائق العقارية .
وكذلك تبليغ الحكم الصادر والقاضي بالإلغاء الوثيقة المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق الذي يقوم بدوره بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة (1).

ثالثا : صفة التمثيل القضائي :

وفقا للقرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة(2).

فقد منحت صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصه الإقليمي كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ، مجلس الدولة ، أو على مستوى محكمة التنازع وذلك وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية.

المطلب الثالث : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

حيث نتعرض فيها للوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبارها مؤسسة عمومية إدارية و إلى التنظيم الداخلي والخارجي للوكالة.

أولا : الوكالة الوطنية مؤسسة عمومية إدارية : تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم ، و المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي : >> تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم <<

(1) رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 143.

(2) الجريدة الرسمية ، عدد 20 المؤرخة في 1999/03/26.

وبالتالي ومن خلال هذه المادة فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية إدارية, تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي مقرها بمدينة الجزائر, تقدم خدمة عامة وهي خدمة تقنية تتمثل في عملية مسح الأراضي وينتج عن ذلك النتائج التالية :

-حسابات الوكالة تمسك وفق قواعد المحاسبة العمومية.

-الصفقات التي تبرمها الوكالة ينظمها قانون الصفقات العمومية.

-للوكالة موطن قانوني يقع بمدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي

-للوكالة مدير يعبر عن إرادتها ويتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء⁽¹⁾.

-تتمتع الوكالة بحرية الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة بها في حدود القانون.

-تنظيم وعمل ونظام الوكالة يخضع للقانون الإداري, كما أن منازعاتها القضائية تخضع

لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة, كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيف

العمومي⁽²⁾. وتتعامل الوكالة في مجال الإدارة العامة مع عدة متعاملين كالمديرية العامة للأماكن

الوطنية والحفظ العقاري, الموثقين, الخبراء و المهندسين العقاريين, إلى غيرها من الإدارات

بالإضافة إلى عامة الناس فيما يخص وثائق المسح.

مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: لقد مرت هذه الوكالة بعدة مراحل من حيث نشأتها

و تبعيتها وهذه المراحل هي :

1. قبل الاستقلال : كانت هناك هيئة وحيدة في مجال المسح تدعى بمديرية التنظيم العقاري و

المسح , ولم تشرع في ممارسة مهامها إلا بتاريخ 12/01/1962 استنادا إلى تعليمة رقم 345

تتعلق بأشكال التحديث العقاري المحدد بموجب الأمر رقم 41/59 بتاريخ 03/01/1959

الخاص بالحكومة الفرنسية. وفي الحقيقة فإن هذه التعليمة كانت تعني مناطق محددة تخدم

مصالح الاستعمار.

(1) راجع المواد 1,10,20,21 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 23/06/1990.

(2) الأستاذ عمار عوابدي ، القانون الإداري, ديوان المطبوعات الجامعية, سنة 1991, ص 312,317.

2. بعد الإستقلال : استمرت الهيئة السابقة في عملها ، وكانت تابعة لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية , وفي سنة 1971 كانت تضم هذه الهيئة ثلاث مديريات جهوية هي : الجزائر ، قسنطينة ، وهران.

3. بعد سنة 1975 : وبتأسيس مسح الأراضي العام سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74/75, فإن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه أصبحت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك بموجب نص قانوني صريح⁽¹⁾.

4. وفي سنة 1989 : تم إنهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المهام الخاصة بمسح الأراضي العام والمحافظة عليه, وحولت كل الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق لإدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المسح, وكذا الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بهذه الأعمال والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال, إلى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع الجزائري, تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي , تدعى **بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي**, وقد وضعت هذه المؤسسة تحت وصاية وزير الإقتصاد⁽²⁾ الذي حددت صلاحيته بموجب المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 1990/06/23 واستمرت الوضعية على هذا المنوال إلى غاية سنة 1995 , أين تم إلغاء المرسوم السابق الذكر وحولت إلى زير المالية الصلاحيات المتعلقة بالأملاك الوطنية والشؤون العقارية إذ يتولى في هذا المجال تطبيق الأحكام التوثيقية والتنظيمية والإجراءات اللازمة فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه , كما أنه يبادر بأي نص يتعلق بمسح الأراضي⁽³⁾ ولم يقتصر الأمر على إلغاء المرسوم المتضمن صلاحية وزير الاقتصاد وتولى وزير المالية الصلاحيات التي كانت مخولة سابقا لوزير الاقتصاد فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام , بل انه تم أيضا إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 190/90 المؤرخ في 1990/06/23 , المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في إدارة الاقتصاد وتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية التي أصبحت تضم ضمن هيكلها المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم بدورها مديرية فرعية للحفاظ العقاري

(1) راجع المادة 5 من الأمر 74/75 المرجع المذكور سابقا.

(2) راجع المواد 1, 2, 30, 31 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1990/06/23.

(3) راجع المواد 2, 5, 22 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن صلاحيات وزير المالية, ج ر العدد 15, المؤرخة في 1995/03/19.

وسجل مسح الأراضي⁽¹⁾ مما يفيد ضمنا أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أصبحت تحت وصاية وزارة المالية .

ثانيا : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة ,ومدير يشرف على 4 أقسام. أما التنظيم الخارجي للوكالة فيتكون هو الآخر من خلال مديريات جهوية و ولائية.

* **التنظيم الداخلي للوكالة :** يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير :

أ) **مجلس الإدارة :** هو عبارة عن هيئة تتكون من مثلين لعدة وزارات هم:

* ممثل لوزير المالية بصفته رئيسا لمجلس الإدارة .

* ممثل لوزير الدفاع الوطني⁽²⁾ .

* ممثل لوزير التجهيز.

* ممثل لوزير الفلاحة .

* ممثل لوزير النقل .

* ممثل المحافظ السامي للبحث العلمي .

* ممثل مندوب التخطيط .

ويعين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بقرار من وزير الاقتصاد سابقا أي وزير المالية حاليا بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها , ويجب أن تكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية⁽³⁾ ويكلف مجلس الإدارة التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها والتداول فيها وتقريرها ولهذا الغرض يتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية :

- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات .
- الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.

(1) راجع المواد 1,6,15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية , ج ر العدد 15, المؤرخة في 19/03/1995.

(2) في السابق كان هذا العضو ممثلا لوزير الاقتصاد.

(3) راجع المواد 11,13,17 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور سابقا.

- حصيلة النشاط السنوية والتسوية المحاسبية و المالية .
- يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات .
- كما يتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يأتي :
- مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها .
- تتولى قبول الهبات والوصايا وتخصيصها .

ويقترح على السلطة الوصية , فضلا عن كل ذلك , كل التدابير الضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل وتكون وظائف أعضاء مجلس الإدارة مجانية , غير أن مصاريف التنقل والإقامة التي ينفقها أعضاءه بمناسبة ممارستهم وظائفهم تعوض لهم طبقا للتنظيم المعمول به , ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه , كما يعد جدول الأعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة .

ب) المدير : يعين مدير الوكالة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية , وتنتهى مهامه بالطريقة نفسها , ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهو يتولى المهام التالية :

- * ينفذ مقررات مجلس الإدارة .
- * يمثل الوكالة أمام القضاء .
- * يمارس السلطة السلمية على كامل مستخدمي الوكالة .
- * يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يفوضه إياه مجلس الإدارة⁽¹⁾ .
- * إعداد مشروع الميزانية والالتزام بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها ويأمر بصرفها , كما يمكن في هذا الشأن أن يفوض إتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية .
- ***الأقسام الخاصة بمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** تضم هذه المديرية أربع مديريات فرعية على النحو التالي:

1. المديرية الفرعية لأشغال المسح وفيها ثلاث مصالح هي :

أ) مصلحة خاصة بالمسح الحضري.

ب) مصلحة خاصة بالمسح الريفي.

(1) راجع المواد 12,16,18,19,20 من المرسوم التنفيذي 234/89 المذكور سابقا.

- ج) مصلحة خاصة بالتصوير المسحي.
2. المديرية الفرعية للأشغال الخاصة وفيها مصلحتين هما :
- أ) مصلحة الدراسات والأشغال الطبوغرافية .
- ب) مصلحة الإعلام الآلي.
3. المديرية الفرعية للوسائل وتتفرع إلى :
- أ) مصلحة الوسائل والصيانة.
- ب) مصلحة الصفقات و التجهيزات.
4. المديرية الفرعية للعمال والمالية و تتفرع عنها المصالح التالية :
- أ) مصلحة المالية والمحاسبة.
- ب) مصلحة العمال.
- ج) مصلحة الأعمال والتوثيق.

*التنظيم الخارجي للوكالة :

وذلك لتقوم بالمسح في كل أنحاء الوطن أنشأت مديريات جهوية متفرعة عن الوكالة الوطنية و التي مقرها في الجزائر العاصمة وكذلك مديريات ولائية منتشرة عبر التراب الوطني.

أ)المديريات الجهوية: تتوزع على 8 مناطق هي : الجزائر العاصمة, وهران, قسنطينة, الشلف, سطيف, ورقلة, بشار, ويرأس كل مديرية جهوية مدير يتولى المهام التالية:

- تحقيق الطلبات المقدمة في المجال المادي والبشري.
- مراقبة عمل اللجان التابعة له.
- معالجة جميع المشاكل المادية والتقنية التي تصادف عملية المسح.
- أ)المديريات الولائية: وتتوزع هذه الملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير يتولى المهام التالية:
- -المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرار المتضمن افتتاح عمليات المسح.
- -المشاركة في إصدار هذا القرار ضمن الآجال القانونية.

- -المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة لمسح الأرض التي يعد عضوا فيها ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- -يطلب اجتماع هذه اللجنة كلما استدعى الأمر ذلك.
- -يطلب من البادية الإعانة المادية والبشرية الضرورية لإعداد المسح.
- -عقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية و الولائية.

تتكون كل مديرية و لائنية من مكتب للمسح وفرق خاصة (des brigades) والأعوان المكلفين بالأعمال الميدانية (les equipes des terrains) الذين يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات وقياس المساحة، وبذلك فهم مطالبون بتحري الدقة اللازمة نظرا لأهمية ما يوفره من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي⁽²⁾ رقم 63/92 المؤرخ في 12 فبراير 1992 لمهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و المتمثل في إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد عملية مسح الأراضي العام ، وسنتعرض إلى تعريف مفهوم المسح ثم نتطرق إلى مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و اختصاصاتها.

أولا : مفهوم مسح الأراضي العام : CADASTRE

تعريف مسح الأراضي العام:

التعريف القانوني : عرفته المادة (02) من الأمر 74/75⁽¹⁾ بأنه : >> مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون المسح أساسا ماديا للسجل العقاري << .
التعريف الفقهي : وثيقة إدارية تحوي معلومات تتعلق بتحديد مكان و مساحة الملكية العقارية و التي بفضلها يحدد الوعاء الضريبي العقاري .

(1) التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير الأعمال المسحية و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

(2) راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 .

(1) راجع المادة 02 من الأمر 74/75 .

التعريف العام : المسح عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار ، المتعلقة بموقعه ، حدوده ، وقوامه ونوعه القانوني, لإعداد عقود ملكية سليمة وصحيحة⁽²⁾ .

ثانيا : أنواع المسح :

1-**المسح الريفي :** حددته الفقرة 1 من المادة 4 من المرسوم 400/84 المؤرخ في

1984/12/24 المعدل والمتمم للأمر 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام: >>

بأن المسح الريفي هو تحديد القوام المادي و طبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية << .

2-**المسح الحضري :** وهو الذي يتم في المناطق الحضرية أي داخل المدن حيث عرفته

الفقرة الثانية من المادة 4 من المرسوم السابق الذكر بأنه:

>> القوام المادي و طبيعة شغل أو تخصيص العقارات ونمط استعمال البناءات المقامة

عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق ، فيما يخص العقارات الحضرية<< .

ثالثا : إختصاصاتها :

1. **إختصاصاتها فيما يخص عملية المسح :** لقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم

63/92 المذكور سابقا إختصاصاتها على النحو التالي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي يوضح مسح الأراضي و ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام و الوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري (نلاحظ أنه تدخل في عمل المحافظة العقارية حيث أن إنشاء هذه البطاقات من إختصاص المحافظة العقارية وليس من إختصاصاتها،ربما هناك خلط بين مهام المحافظة العقارية و الوكالة).

(2) القاضي عبد اللطيف حمدان >> أحكام الشهر العقاري<< ، الدار الجامعية ، ص 39 .

• تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري.

• تنظيم الأرشفة و الاستشارة ، و نشر الوثائق المتعلقة لمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي و تسهر على ضبطها بانتظام .

• تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة أو للخواص، حيث يمكن أن يتكفل هؤلاء بإعداد عمليات المسح وذلك بمقتضى صفقات مبرمة بينهم وبين الوكالة الوطنية للمسح و ذلك لتسريع عملية المسح .

2 - إختصاصاتها فيما يخص الجرد العام للعقارات : تتولى الوكالة بصفة ثانوية وإذا ما كلفت بذلك القيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية⁽¹⁾ المتمثل في التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ، الولاية والبلدية، وتلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية⁽²⁾.

وتتمثل الأعمال التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية فيما يلي:

-تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

-إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

'نتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها⁽¹⁾.

(1) راجع المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 234/89،

ج ر عدد 13 المؤرخة في 19/02/1992.

(2) راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية ،

ج ر عدد 60 المؤرخة في 24/11/1991

(1) راجع المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور سابقا.

الفرع الثالث : علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

من اللازم أن تكون هناك علاقة وطيدة بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية و ذلك للتنسيق بين المصلحتين للسير الحسن لعملية الشهر العيني التي تعتمد أساسا على المسح العام، حيث عندما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر يجب أن يكون قادرا على التحقق من العقارات التي يعينها الإجراء قد تم تعيينها في الوثيقة المودعة بواسطة البيانات المساحية . ومن جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة المسح بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات و التي كانت موضوع إشهار في مجموعة البطاقات العقارية ، و ذلك لتسوية وثائق المسح وفقا للشروط المقررة في المادة 72 من المرسوم 63/76 ، و تتحقق هذه العلاقة بواسطة وثيقة واحدة تدعى مستخرج نموذج PR4 أو نموذج PR4 BIS .

أولا : الوثائق المرسلّة من المحافظة العقارية إلى مصلحة المسح : يرسل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه وضمن نموذج (PR2) الوثائق التالية :

- مستخرجات من نموذج PR4 , PR4 BIS مطابقة للوثائق التي تم شهرها.
 - جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة .
 - جداول من نموذج PR12 بالتغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولية في تعيين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين والجاري إشهارها (2).
 - نسخة ثانية من محاضر للنموذج PR14 , PR15 تحال من قبل مصلحة المسح و تتم بالمراجع المتعلقة بإجراءات الإشهار المتممة.
- بحيث تنشأ رزمة متميزة لكل بلدية ، و ترتب الوثائق في كل رزمة في شكل منفصل و بالترتيب التي ذكرت فيه ، غير أن وثائق المسح المرفقة بمستخرجات النموذج PR4 و المخططات المرفقة بالجدول الوصفية للتقسيم تكون مرتبة على حدى وترسل ضمن مظروف من الورق المقوى يكتب عليه بشكل ظاهر عبارة ((يجب عدم طيه)) .

(2) المادة 14 الفقرة 2 من الأمر 74/75 المذكور سابقا.

ثانيا : الوثائق المرسله بين مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية تحيل مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى يوم 30 منه وضمن جدول من نموذج (PR13) الوثائق التالية :

- مستخرجات مخطط الأراضي المتعلقة بالعقارات التي أرسل بشأنها المحافظ العقاري .
 - مستخرجات النموذج PR4 و ذلك عندما يثبت بموجبها حصول تغيير في حدود الملكية
 - محاضر النموذج PR4 في نسختين للتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر تغييرات تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي و ترفق هذه المحاضر بمستخرج مسح الأراضي المطابق⁽¹⁾.
 - محاضر النموذج (PR15) في نسختين للتغييرات المتعلقة بالبناءات والهدم التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية .
- وتقوم مصلحة مسح الأراضي بقيد محاضر النموذجين PR14 , PR15 يوم إعدادها في سجل نموذج PR16 مع بيان الرقم الترتيبي لكل منها ، وبلدية موقع العقار و تاريخ قيدها في السجل المذكور، وتاريخ إحالتها إلى المحافظة العقارية .
- تحضر من طرف مصلحة المسح ، وتتم من طرف الموثق أو السلطة الإدارية المعنية وتسلم إلى مكتب المحافظة في نفس الوقت مع الوثائق المشهورة، وبصفة متوالية تستعمل كمستخرج مسح الأراضي من طرف المحافظ وكمستخرج عقد من طرف مسح الأراضي.
- و يشترط تقديم مستخرج نموذج PR4 , PR4 BIS بالنسبة إلى كل الإجراءات التي تؤدي إلى انتقال الملكية التي تقصد بها العقود أو القرارات الناقله أو المصرحة أو المنشأة أو المسقطه لحق الملكية وحق الانتفاع ، ولحق الإيجار الطويل الأمد أو لحق المباني و الأغراس و عندما تعاین هذه الإجراءات تغيير في حدود وحدة عقارية ، فإن مستخرج PR4 , PR4 BIS يجب أن يكون مرفقا بوثيقة القياس و لضمان المطابقة الكاملة للوثائق المسوكة من طرف المصلحتين فقد تقرر تبادل المعلومات .

(1) راجع المادة 21 من المرسوم 63/76 .

الفصل الثاني: إجراءات الشهر العيني

إن لنظام الشهر العيني إجراءات محددة يجب إتباعها لنجاح عملية الشهر, ولضمان التطبيق الأمثل له, لذلك يجب إحترام تسلسل الإجراءات على نحو مضطرد والتي تكون وفق الإجراءات التالية:

الإجراء الأول: يتضمن تأسيس السجل العقاري الذي يعد الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية, وهذا ما سنتعرض له في المبحث الأول و الذي يتضمن عنصرين هامين: الأعمال المادية والأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري.

الإجراء الثاني: يتضمن الإجراءات الرامية الى حفظ مصداقية السجل العقاري, و يتم ذلك بعد تمام و نجاح الإجراء الأول و هو تأسيس السجل العقاري .

وتكمن فائدة هذا الإجراء في ضمان الإعداد الأمثل للسجل العقاري و بدء التعامل فيه , حيث يضمن هذا الإجراء مراقبة صحة العقود المودعة للإشهار و مراقبة القواعد الخاصة بالأطراف و العقارات و حفظ الوثائق المساحية , وهذا ما سنعالجه في المبحث الثاني.

المبحث الأول : إجراءات تأسيس السجل العقاري

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .
- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية .
- الجرائد اليومية الوطنية .

ويبلغ هذا القرار إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وعلى رأس المجلس الشعبي البلدي بعد ذلك إستدعاء الأشخاص المعنيين من المالكين أو أصحاب الحق العيني ، الخيرات وهذا الاستدعاء يكون إعلان شخصي وعن طريق لصق الإعلانات في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات في الدوائر والبلديات المعنية والبلديات المجاورة ويتم استدعاء المعنيين أثناء عمليات المسح ليدلوا على حدود عقاراتهم وليثبتوا عند الاقتضاء ادعاءاتهم كما توجه رسائل إلي المصالح العمومية المعنية لتذكيرهم بضرورة ضبط حدود العقارات التي هي مخصصة لهم ، ومن أجل ذلك عليهم تعيين ممثل مؤهل ليحضر عمليات مسح الأراضي (1)

ب) إنشاء لجنة مسح الأراضي : لمجرد افتتاح عملية المسح لبلدية ما ، يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين ، والبعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة ، وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 و المعدل بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في : 1992/04/07(2).

1) بالنسبة للأعضاء الدائمين تتكون اللجنة مما يلي :

- قاضي من المحكمة التي توجد بالبلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيسا و يعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو ممثله – نائب الرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية لأملاك الدولة الوطنية .
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني " ممثل القطاع العسكري " .
- ممثل مصلحة التعمير للولاية.

(1): السيد علوي ، النظام العقاري في الجزائر. دراسة صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عام 1993 ، ص:10 .
(2): راجع المادة 07 ، من المرسوم 134/92 ، المرجع السابق.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- (2) تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية:
- * بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية
 - ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.
 - * بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
 - ممثل عن المصالح المحلية للري.
- مهام اللجنة:** (1) جمع كل الوثائق و البيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، وفي حالة عدم وجود اتفاق ، يحاول التوفيق بينهم إذا أمكن.
 - التثبت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة، تحت الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي .
 - وتجتمع اللجنة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي العام و بناء على دعوة من رئيسها (2) و يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداورات اللجنة و التي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ، و يرجح صوت الرئيس و تنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي.

ثانيا : بدء عمليات المسح العام للأراضي :

- **أ- تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح :** بعد الإشهار الواسع لإفتتاح عمليات المسح العام وحلول أجل هذه العمليات ، يقوم التقني المكلف بعملية المسح بجميع الوثائق التي بحوزة البلدية أو

(1) راجع المادة 09 من المرسوم 62/76 .
 (2) المادة 08 من المرسوم 62 /76 المذكور سابقا.

مصلحة المسح ، كالمخططات أو الخرائط أو الصور الجوية التي تظهر الحدود المادية للبلديات لمعرفة حدود إقليم البلدية ؛ اعتمادا على هذه الوثائق ووصفها في محضر تحديد ويلحق معه مخطط التحديد ، هذا المحضر يتم تحريره من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهذه الوثيقة توقع من طرف كل الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد وتخضع لمصادقة الوالي .

- بالنسبة للبلديات المجاورة لولايات أخرى أو تقع في الحدود الدولية فإن محضر التحديد يوقع من قبل وزير الداخلية .

مراحل تحديد إقليم البلدية :

1. يقوم التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية لمعرفة ما يحد البلدية في جميع الحدود .
 2. يقوم التقني بوضع مخططات لإقليم بها اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة .
 3. وفي الأخير يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد للبلدية المعنية .
- وبعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام لتسهيل عملية المسح وفق المبادئ التالية :
- أ_ من الأحسن أن يكون محيط الأقسام لها حدود ثابتة وطبيعية مثل : واد ، طريق ...
- ب_ يجب تجنب تقسيم مكان معين أو جزء من إقليم يشكل وحده غير قابلة للتقسيم مثلا : مصنع ، مطار ، مدرسة .

ويتم ترقيم الأقسام المساحية في كل بلدية حسب ترتيب تصاعدي غير متقطع وبتسلسل أفقيا في اتجاه الغرب إلى حدود البلدية ثم إلى الشرق ويتم في شكل منتظم ذهابا وإيابا ، كما يتم تقسيم هذه الأقسام إلى أجزاء وهذه الأخيرة تحتوي على قطع الملكية التي يتم ترقيمها أيضا تصاعديا ، ويعطى للملكيتين المتجاورتين رقمين متعاقبين ، وبعد هذا الإجراء يقوم التقني المكلف بعملية المسح العام للأراضي بإجراء التحقيق العقاري⁽¹⁾

(1) التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير الأعمال المسحية و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، ص 7 ، 8 .

ب- **التحقيق العقاري** : يهدف هذا التحقيق العقاري إلي جمع كل العناصر والمعلومات الضرورية ويقوم بهذه العملية ممثل عن المحافظة العقارية ، حيث في السابق كان يقوم به عون المسح ، ولقد أدمج هذا العون مع الأعوان المكلفين بالمسح العام للأراضي لحصر عملية المسح ويدعي المحقق العقاري ويقوم بما يلي :

1. التحقق من حقوق الملكية .
2. التحقق من الأعباء التي تنتقل الملكية .
3. التعرف على كل أصحاب الحقوق .
4. جمع المعلومات القانونية التي تخص الملكية .

وهذا التحقيق يتم بحضور الملاك المعنيين الذين تم استدعائهم بموجب استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي فللملاك أن يدلوا بجميع الإيضاحات اللازمة، وان يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح بكل وثائق الملكية الموجودة لديهم وحضورهم يكون إما شخصيا أو عن طريق من ينوب عليهم قانونا .

ثالثا : اختتام عمليات المسح العام للأراضي :

بعد الانتهاء من العمليات التقنية يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة مدة شهر (1) على الأقل في مقر البلدية ، أين يكون للمعنيين الحق في الإطلاع للمعرفة .

-هذا الإيداع يكون إجباريا ؛ مبلغ عنه من قبل رئيس البلدية بإعلان موقع منه يتم نشره في الأماكن المخصصة بالإعلان في البلديات المجاورة وأيضا عن طريق الإعلان الشفوي (المناداة) في الأماكن العمومية ويمكن أن يتم الإيداع عند انتهاء الأعمال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات المسح على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق سنة وللمعنيين الحق في تقديم الشكاوي ضمن أجل شهر منذ الإيداع لرئيس البلدية كتابيا أو شفويا إلى ممثل إدارة المسح العام الموجود بمقر البلدية في الأيام والساعات المحددة للجمهور ؛ عند انتهاء الأجل المحدد للجنة المسح والتحديد نستنتج موافقة المعنيين عن النتائج ، الموجودة في وثائق المسح المتعلقة بتحديد الملكيات .

وفي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم تحدد حدود مؤقتة للعقارات ، كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط .

يصبح التحديد نهائياً عند انقضاء مدة 03 أشهر ، حيث للمالكين إما الاتفاق أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة محلياً وفي حالة انقضاء الأجل دون اتفاق أو رفع دعوى تصبح الحدود نهائية (1) .

الفرع الثاني : الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني :

بما أن نظام الشهر العيني يعتمد أساساً على المسح العام للأراضي ، فالمصلحة التقنية المكلفة بالمسح تقوم بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها في وثائق المسح التي تودع في المحافظة العقارية مقابل محضر استلام وثائق المسح يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري المنصوص عليها في المادة 10 من الأمر 74/75 السابق الذكر (2) .

أولاً : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية :

لكي يتسنى للمحافظ العقاري القيام بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري لابد من إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عملية المسح لمجموع أقسام أو قسم أو بعض الأقسام في حالة ما إذا كانت عملية المسح في البلدية المعنية تفوق مدتها (1) سنة (3) .

وعلى أساس إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و للمحافظ العقاري أن يرفض هذا الإيداع أو يقبله.

(أ) رفض الإيداع : عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح التي تم إيداعها يقوم بفحص المعلومات المسجلة ، والإطلاع على العمل المنجز من قبل المصلحة ، فله أن يرفض هذا الإيداع في الحالات التالية :

1. في حالة إيداع وثائق المسح لقسم في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة ولاحظ المحافظ العقاري من خلال إطلاعه على الوثائق أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم فيرفض هذا الإيداع على أساس أنه ناقص.

(1) إجراءات المسح، التحقيق العقاري الموحد . دراسة صادرة عن الوكالة الوطنية للمسح تطبيقاً للتعليمية رقم 16، ص: 55 .

(2) راجع المادة 10 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

(3) راجع المادة 08 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً.

2. أيضا في حالة إيداع وثائق مسح بلدية ما بأكملها لكن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها يرفض الإيداع .

3. تقوم مصلحة المسح بمسح بلدية ما ومن خلال أعمالها تسجل 60 % من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية هي ملكيات مجهولة ، فهنا يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر رفض الإيداع على أساس أن الوثائق المقدمة من مصلحة المسح ووثائق ناقصة لعدم شمولها على كل الأجزاء أو الأقسام أو أن عملية المسح لم تحقق الغرض منها وهو تشخيص مجموع الملكيات .

ب) قبول الإيداع : في هذه الحالة لما تقوم مصلحة المسح بإيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بفحص هذه الوثائق ، فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري .

وهذا المحضر يكون محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 4 أشهر.

ومن خلال إيداع وثائق المسح يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو حائزيها سندات أو سندات عرفية ، ففي هذه الحالة يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة للتأكد من أن هذه الأملاك ليست من أملاك الدولة حاز عليها الأفراد بدون سند أو بسندات عرفية .

وعندما يتم الإيداع و يكون مقبول يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة أو التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة ، و يقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن أو أصحاب الحقوق لحضور و إحضار كل الوثائق التي تثبت الملكية بالإضافة إلى شهادة الميلاد ، وحتى يحصل الحائز أو المالك على الوثائق التي تثبت حقوقهم على العقارات لابد أن يودع لدى المحافظة العقارية أيضا جدولاً مسلم من الإدارة يحتوي على:

- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى كل قسم أو كل الأقسام التي كانت موضوع عمليات المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.

- لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

- الإمتيازات و الرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار.

بعد هذه العملية أي الإيداع و تحديد حقوق الملكية ، يقوم المحافظ العقاري بعملية أخرى هي عملية الترقيم (1) .

ثانيا : شهر محضر إستلام وثائق مسح الأراضي :

إن كل إيداع لوثائق المسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها و يكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة(2) و محضر التسليم يكون محل إشهار عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي ، و في المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات و يجدد هذا المحضر كل 15 يوم لمدة 4 أشهر ، و ذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري ، وكذلك يمكنهم من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة كما أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية بجدول الإجراء الأولي.

بحيث ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعد وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة PR 19 (1) كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 74/75 .

هذا الجدول (PR 19) يحرره الموثقون إذا كانت الملكية بموجب عقد توثيقي ويحرره محررو العقود الإدارية إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ؛ كما يمكن أن يحرره كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية جديدة .

(1) التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، ص:29 .

(2) راجع المادة 09 من المرسوم 63/76 ، المذكور سابقاً.

(1) " يسمى الجدول الخاص بالإجراء الأولي PR 19 " .

وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم تودع لدى مصلحة المحافظة العقارية رفقة الوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية .

وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجداول للبدء في الإجراء الأول في دفتر العقاري لأنه في ظل النظام الجديد للإجراءات فإن الترقيمات العقارية تؤسس على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح⁽²⁾.

وتحتوي هذه الجداول على البيانات التالية :

- وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها و أرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب واسم المالك أو الحائز وتاريخ ميلاده و مهنته وموطنه.
- الامتيازات و الرهون و الحقوق العينية الأخرى ، مع ذكر ذوي الحقوق و العقود و الأعمال المنشئة لهذه العقود.

ثالثا : ترقيم العقارات الممسوحة : تنص المادة 11 من المرسوم 63/76 >> يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقار بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي <<.

لذا يجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الاستعدادات الضرورية منذ إيداع وثائق المسح لأن الترقيم العقاري يتم في يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ، لذلك لا بد أن يحرص على :

- توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري .
- أن يلم الأعوان المكلفين بعملية الترقيم العقاري بالإجراءات القانونية قبل تلقي وثائق المسح .

يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح ، وهذه البطاقة تحتوي على كل العناصر الضرورية لتعيين العقار . ومن دراسة هذه الوثائق تظهر إحدى الوضعيات التالية :

- عقارات بسندات .

(2) راجع التعلية رقم 16، المرجع السابق.

- عقارات بدون سندات ، لكن يوجد شخص أو عدة أشخاص يمارسون عليها حيازة لمدة تسمح له بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب .
 - عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص .
- وباختلاف وضعية العقارات يختلف الترقيم ، فقد يكون الترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي و ذلك حسب الأحوال التالية :

(أ) **الترقيم النهائي** : يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا ، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية ، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطوب عليها و التي لم تنقضي مدة صلاحيتها⁽¹⁾ ، وفي هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري.

كما تجدر الملاحظة أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

(ب) الترقيم المؤقت :

1 _ الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: في حالة ما إذا كانت المعلومات الموجودة في وثائق التحقيق العقاري تظهر وجود حيازة مدتها تسمح للحائز الحصول على الملكية بالتقادم المكسب هنا يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، يجري سريانها من يوم الترقيم ، ويصبح هذا الترقيم نهائيا إذا لم يكن هناك إعتراض أو رفض الإعتراض⁽¹⁾.

-أيضا في حالة ملكية بعقد غير دقيق ، إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد ، وكانت الزيادة غير مبررة ، يتم ترقيم العقار المعني ترقيفا مؤقتا لمدة 04 أشهر.

2 _ الترقيم المؤقت لمدة سنتين : في حالة غياب سندات الإثبات الكافية وفي حالة ما إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين(02سنة)⁽²⁾.

(1) المادة 12 من المرسوم 63/76 .

(1) المادة 13 من المرسوم 63/76 .

(2) المادة 14 من المرسوم 63/76 .

-ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين(02سنة) لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك .

ويمكن الاعتراض على الترقيم في غضون(02) سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري ، بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيابة كظهور المالك الحقيقي.

وقد تظهر أثناء فترة الترقيم المؤقت وقائع قانونية لا تدع أي شك في ملكية الشخص المعني للعقار ، وفي هذه الحالة يجري المحافظ الترقيم النهائي دون انتظار ويسلمه الدفتر العقاري .

- يترتب عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري ، وإنما تسلم له شهادة ترقيم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار الممسوح.

ج) الإحتجاجات والإعتراضات :

قد تحدث أثناء الترقيم ، إحتجاجات و إعتراضات وقد عالجه المرسوم 63/76 حيث بين أن كل الأشخاص الذين يريدون إشهار حقوق لهم على العقار المرقم ترقميا مؤقتا يبلغ إحتجاجاته كتابيا للمحافظ العقاري ، و إلى الطرف الخصم ، يستطيع المعني أن يقيد إحتجاجاته و ادعاءاته في سجل فتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية وفي هذا الخصوص يجب على المحافظ العقاري أن يأخذ بعين الاعتبار آجال تلقي هذه الإعتراضات وعلى هذا الأساس لا تأخذ بعين الإعتبار الإحتجاجات المتقدم بها عندما يصبح الترقيم نهائيا ، فلا يبقى في هذه الحالة للشخص المدعي إلا إمكانية التوجه للقضاء.

- في حالة ماإذا كانت الإحتجاجات مقبولة فللمحافظ سلطة مصالحة الأطراف ، ونتائج محاولاته تؤدي إلى تحرير محضر الصلح.

محاولة الصلح : لاتخرج عن حالتين هما:

1- نجاح محاولة الصلح : إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المدعي بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية ، فهذا الإتفاق يسجل في محضر صلح تكون له قوة إلزامية ، وتشهر في السجل العقاري كل العناصر المكتشفة خلال هذا الإجراء .

أما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح فعلى المحافظ أن يبلغ مصلحة المسح عن طريق نسخة من محضر الصلح .

2- فشل محاولة الصلح: إذا فشلت محاولة الصلح ، يقوم المحافظ بتحرير محضر عدم الصلح و تبلغ للأطراف, و للأطراف مهلة 06 أشهر من يوم التبليغ لتقديم إعتراضه أمام الجهة القضائية ، ويتم تبليغ الدعاوى القضائية للمحافظ العقاري ؛ وهذا يؤدي إلى إيقاف الترقيم النهائي حتى صدور حكم قضائي نهائي .

وفي حالة إنقضاء مدة ستة أشهر (06 أشهر) دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الإعتراض المقدم لاغيا .
ويقوم بترقيم العقار المعني دون تأخير (1)

المطلب الثاني : الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العيني

بعد إنتهاء مرحلة المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظ العقاري ، الذي يقوم بفحص هذه الوثائق والعقود قصد الإشهار، حيث يراقب البيانات الخاصة بهوية الأطراف و تعيين العقارات و بعد التأكد من صحتها ومطابقتها للوثائق المودعة يقوم بعملية الترقيم ، تكون قد انتهت الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري العيني .

ومن هنا تبدأ المرحلة التالية التي تعتبر كمرحلة قانونية ((الأعمال القانونية)) وذلك لإعطاء الصفة النهائية و الكاملة لعملية الشهر العيني .

حيث يقوم المحافظ العقاري بمجموع من الإجراءات الداخلية ، وهي إنشاء البطاقات الأبجدية و تأشير مجموع البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك والمكونة للسجل العقاري ، بالإضافة إلى المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات (1) ولتنشيت هذه الحقوق، و كآخر مرحلة لتطبيق نظام الشهر العيني وتجسيد فعاليته ، لا بد من إنشاء الدفتر العقاري والذي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار ، حيث يعتبر الدفتر العقاري تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني.

الفرع الأول : إنشاء ومسك مجموعة البطاقات العقارية :

إن كل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة ينتج عنها إنشاء أو تأشير البطاقات العقارية و كذلك إنشاء أو تأشير الدفتر العقاري .

(1) إجراءات المسح ، المرجع السابق ، ص 32 .

(1): محمودي رشيد ، نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري.مذكرة لنيل الماجستير في القانون ، جامعة البليدة ، 2001، ص45.

ومنه تتكون على مستوى المحافظة العقارية بطاقات عقارية وعلى أساسها نتمكن من المعرفة الدقيقة و السريعة للوضعية القانونية للعقار وكذا الذمة المالية للمالك (2).

- والبطاقات العقارية ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية وهي تمثل و تظهر النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له .

أولا : توافق مجموع البطاقات العقارية ومسح الأراضي العام :

أشار المشرع في الأمر 74/75 السالف الذكر ، أن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، كما يحدد الوضعية القانونية للعقارات ومن ثمة كان لزاما أن يكون هنا توافق و تناسق بين مصلحتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري لضبط المعلومات و الوثائق المحتوية على بيانات مسح الأراضي الخاصة بكل عقار .

-إن كل تعديل للوضعية القانونية لعقار ما بناء عن عقود أو قرارات ناقلة أو منشأة أو مثبتة،أو مسقطة لحق عقاري يؤدي إلى إشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التعديل (1) لضمان تحيين (MISE A JOUR) ووثائق مسح الأراضي .

-إن هذا التوافق بين المصلحتين يتم من خلال وثيقة تدعى مستخرج (EXTRAIT) المنصوص عنها في المادة 73 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، والذي يحتوى على ملخص العقد ، ومستخرج مسح الأراضي الذي يجب تقديمه بموجب المادة 74 من المرسوم السالف الذكر (2) و تعد هذه الوثيقة من طرف مصلحة مسح الأراضي بطلب من محرر العقد ، الذي يتولى إتمامها بتحرير العقد على الجزء المخصص لمخلص العقد وفق المعلومات المساحية المقدمة له ، وننوه إلى أن المادة (02/77) من المرسوم 63/76 السالف الذكر، قد أوجبت ألا يقل تاريخ مستخرج مسح الأراضي عن ستة أشهر (06) من يوم تحرير العقد

ويتم ترتيب البطاقات العامة بالنسبة لكل بلدية حسب الأحياء والشوارع والأرقام ، وعند الاقتضاء حسب مخطط مسح الأراضي ، وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع (3).

(2): محمودي رشيد ، المرجع السابق ، ص: 47.

(1) المادة 72 من المرسوم 63/76.

(2) المادة 74 من المرسوم 63/76.

(3) المادة 32 من المرسوم 63/76.

ملاحظة : هناك بطاقات أخرى أشار إليها المرسوم 63/76 ضمنا وهي : البطاقات الشخصية (الأبجدية) تم شرحها سابقا .

البطاقات العقارية الريفية : وبمفهوم مخالفة المادة 21 ، فإن جميع العقارات الأخرى الواقعة في بلديات يقل سكانها عن 2000 نسمة تعتبر عقارات ريفية ، فالمادة 113 من المرسوم 63/76 تنص على مرحلة انتقالية .

إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية يمسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك ، ويحل محل هذه البطاقات الشخصية ، السجل العقاري بمجرد إتمام عملية المسح العام ، وبالتالي تنشأ بطاقتان ، بطاقة ريفية للعقار ، وبطاقة شخصية .

ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية :

لقد بين المشرع في المواد 33 إلى غاية المادة 40 من المرسوم 63/76 شكل و كفيات التأشير على البطاقات وسوف نلخصها في النقاط التالية :

أ/ شكليات التأشير : يجب أن يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة وباستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي بالنسبة للتأشير التي لا تجدد ، أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ومن هذه التأشير التي ، تأشير الرهون وحقوق الامتياز والتي لا بد من أن تجدد كل 10 سنوات.

وتستفيد المؤسسات والجماعات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات لكن تسقط في جميع الأحوال بعد مضي 35 سنة .

كما تشير المادة 74 المذكورة أنفا ، إلى أنه في حالة تغيير حدود وحدة عقارية يتعين على الموثق إرفاق الوثائق المودعة بوثيقة القياس التي يتم إعدادها من قبل مصلحة المسح ، أو من قبل المهندس العقاري المعتمد⁽¹⁾ .

ثالثا : الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية

أ) **سجل الإيداع :** يتعين على محرر الوثائق الرسمية الواجبة الشهر ، إخضاعها لهذا الإجراء في الآجال القانونية و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف ، و ذلك بإيداعها لدى المحافظة العقارية ، حيث يقوم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع ، يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب

(1) راجع المادة 20 من المرسوم 63/76 .

العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية ، و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد إشهارها⁽²⁾، و يسلم للملتمس وصلا "وصل الإيداع".

-إن سجل الإيداع قبل فتحه ، يرقم ويؤشر من طرف قاضي المحكمة المختصة إقليميا⁽³⁾.

ب) البطاقات الشخصية "الأبجدية" (PR10) أو (PR9) :

بالإضافة إلى البطاقات العقارية ، ألزمت المادة 44 من المرسوم 63/76 ، مسك بطاقات شخصية "أبجدية" حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعية أصحاب الحقوق المشهورة ، و بطاقات حسب الترتيب العددي للأشخاص المعنوية.

-وتهدف هذه البطاقات إلى تمكين الاطلاع السريع على محتوى العقارات عن طريق أسماء مالكيها، وتشتمل هذه البطاقات على :

- 1) قسم علوي : و تقيد فيه البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان طبيعيا أو معنويا.
- 2) قسم سفلي : و فيه جدول تقيد فيه العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات العينية.

ملاحظة : هذا النوع من البطاقات مرتبط بنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه شهر التصرفات اعتمادا على أسماء المتصرفين.

رابعا :أنواع البطاقات العقارية : تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري وذلك وفق نص المادة 20 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، على نوعين من البطاقات العقارية

- 1) بطاقات قطع الأراضي PR1: نصت المادة 23 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على أنه تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام ، وكذلك نص الفقرة 2 من نفس المادة (الوحدة العقارية باعتبارها مجموع القطع المتجاورة ، التي تشكل ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء) وجاء بيان الشكل الخاص بهذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، وكذلك القرار الوزاري المؤرخ في : 1976/05/27 .

(2) المادة 41 من المرسوم 63/76 .

(3) : المادة 43 من المرسوم 63/76 .

-وتجدر الإشارة أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة ، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ، بحيث ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في مجموعة متميزة حسب كل بلدية .

وبالنسبة لكل بلدية ترتب حسب الترتيب الأبجدي للأقسام و حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

2) البطاقات العقارية الحضرية: وهي تلك البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء من العقارات الحضرية ويعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، وتعد بطاقات عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء منه ، وينشأ هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي ، يسند إلي البلدية التي يقع فيها العقار ، اسم الشارع والرقم ، وتنقسم هذه البطاقات إلي صنفين :

2_1_ البطاقة العامة للعقار PR2 : تعد هذه البطاقات بالنسبة للعقار المبني ، يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة، وتحمل كافة البيانات والإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار .

2_2_ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR3 : بطاقات خاصة للملكية المشتركة،و التي تقيد فيها التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار ، حيث تحدث هذه البطاقة الخاصة عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم ، وكذلك عند تجزئة أو قسمة عقار ما .

عند استعمال الخطوط يجب أن تسطر بالمسطرة ، ويمنع التحشير والكشط ، وفي حالة الخطأ ينسب إلى أعوان المحافظة العقارية يتم تصحيحها والتأشيرات الأولى تبقى كما هي والتصحيحات تسجل في تاريخها .

ب/ بيانات التأشير : كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي :⁽¹⁾

1_ تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق .

2_ نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها .

(1) المادة 34، من المرسوم 63/76 .

3_ الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارة .

4_ المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .

5_ مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .

ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته

وهذه البيانات بصفة عامة تكون في كل تأشير على البطاقات العقارية ، لكن هناك حالات تضاف

لما سبق وهي كما يلي :

- بالنسبة للرهون والامتيازات : فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطلقة وتكتب في عمود الملاحظات .

- بالنسبة للإرتفاقات : يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار .

- الشهادة التوثيقية بعد الوفاة يؤشر على البطاقة باسم جميع المالكين على الشيوخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم .

- بالنسبة لعديم الأهلية : يجب أن يبين نوع عدم الأهلية على البطاقة وبمجرد إنتهاء حالة عدم الأهلية فإن عديم الأهلية الذي أصبح كامل الأهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم أهليته⁽¹⁾ .

ج/ تصحيح التأشير : إن الأغلط التي تنسب إلي أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشيريات على البطاقات العقارية ، يمكن تصحيحها وذلك إما بمبادرة المحافظ العقاري وذلك من تلقاء نفسه ويبلغ المعنيين بموجب رسالة موصى عليها حيث يلتزم حائز الدفتر بتقديمه من أجل ضبطه وموافقته مع السجل العقاري ، ولا يتم أي إجراء آخر إلا بعد الموافقة بينهما، يمكن أيضا أن يقوم الحائز للدفتر العقاري بطلب التصحيح، فتتم الموافقة وضبط كل من الدفتر العقاري والسجل العقاري⁽²⁾ .

الفرع الثاني : الدفتر العقاري :

إن الدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني ، وهذا ما سنتطرق إليه في النقاط التالية:

(1) المادة 40 من المرسوم 63/76 .

(2) المادة 33 الفقرة 03 من المرسوم 63/76 .

أولاً: **الدفتر العقاري قرار إداري** : يثار إشكال إلى مدى اعتبار الدفتر العقاري قرار إداري باعتباره وثيقة إدارية اسمها الدفتر العقاري صادرة عن جهة إدارية ، والذي يثير مشكل المنازعات المتعلقة به، بالنظر أن المنازعة حول إلغاء الدفتر العقاري هي منازعة إدارية يؤول اختصاص النظر فيها إلى القضاء الإداري ، ومن جهة أخرى أن موضوع الدفتر العقاري هو حق عيني أصلي وارد على عقار مما يعني أولوية و صلاحية القاضي العادي بالنظر في الخصام⁽¹⁾ .

للإجابة على هذا الإشكال سنعرف القرار الإداري .

المشرع الجزائري لم يعرف القرار الإداري ، لذا نرجع إلى الفقه والذي عرف القرار الإداري بأنه (إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متي كان ذلك ممكنا جائزا قانونا وكان الباعث عليه تحقيق مصلحة عامة)⁽²⁾ ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج أن :

أ/ الدفتر العقاري تعبير إداري صادر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون :

قد ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله وهذا ما تنص عليه المادة 18 من الأمر 74/75 .

ب/ الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية : فالدفتر العقاري صادر عن المحافظة العقارية الذي كما أسلفنا في هذه المذكرة بأنها مؤسسة عمومية إدارية .

ج/ الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة : إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده ، حيث سبقت عملية تحرير الدفتر العقاري مراحل سابقة تولتها كل من الولاية (قرار الوالي بافتتاح عملية المسح ، إدارة المسح ، ...).

د/ الدفتر العقاري يحدث أثرا قانونيا : لا شك أن المشرع الجزائري قد كلف المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري ، بعد إعداده وتنظيمه للمالكين أو وكلائهم ، يقصد من ذلك أن تثبت حقوق عينية واردة على عقار .

(1) الدكتور عمار بوضياف ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية- اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المركز الجامعي سوق أهراس.

(2) رأفت فودة ، عناصر وجود القرار الإداري- دراسة مقارنة ، القاهرة ، دار النهضة العربية 1999 ، ص 17 .

-من خلال تلك العناصر نقول أن دفتر العقاري هو قرار إداري بمفهوم القرار الإداري فقها و قضاء⁽³⁾.

ثانيا : إعداد دفتر العقاري وتسليمه للمالك :

I مضمون دفتر العقاري : حسب نص المادة 45 من المرسوم 63/76 يجب أن يكون مطابقا

للمنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽¹⁾ والذي يجب أن يحتوي على :

1. الطابع : مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن : البلدية ، مجموع الملكية رقم ، القسم ، سعة المسح .

2. مجموع الجداول :

1.2.الجدول الأول : تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع ، المساحة...)

2.2.الجدول الثاني : ويتضمن الملكية وينقسم إلي قسمين :

أ.قسم أيمن : يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

ب.قسم أيسر : هوية المالكين (الإسم ، اللقب ...)

3.2.الجدول الثالث : يتضمن قسمين :

أ.قسم أيمن : تذكر فيه الإرتفاقات.

ب.قسم أيسر: تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة

4.2.الجدول الرابع : يتضمن قسمين :

أ.قسم أيمن : مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات .

ب.قسم أيسر: خاص بالتغييرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم

الأيمن المجاور .

5.2.الجدول الخامس : تؤشر فيه كل الإمتيازات والرهون الواردة على مجموع الملكية

(3) د. عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 17.

(1) المادة 45 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

أ. قسم أيمن : بشهر جميع التصرفات (الرهون ، الإمتيازات)

ب. قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند إنقضائه .

6.2. **الجدول السادس :** ويخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري

وتحت مسؤوليته على أمرين هما :

الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكة.

الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له

، ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري (1).

(II) كيفية إعداد الدفتر العقاري : يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة

بالحبر الأسود الذي لا يمحي و يمنع التخشير و الكشط أو الأغلاط أو السهو و تصح عن

طريق الإحالات.

- و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه و وضع ختم

المحافظة.

- كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري "توافقهما" و يمكن للمحافظ

العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر حائز

الدفتر العقاري و ذلك بقصد تصحيحه .

(III) تسليم الدفتر العقاري للمالك :

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح ، و تم إنشاء بطاقة عقارية له،

وكل نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء دفتر عقاري جديد بل يؤدي فقط إلى ضبط الدفتر

العقاري الذي يجب أن يودعه المالك القديم و تسليمه إلى المالك الجديد.

- إذا اقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا عقاريا جديدا كحالة قسمة مجموع الملكية

إلى عدة حصص أو قطع ملكية أخرى و لأرقام أخرى جديدة ،

فإن المحافظ العقاري و بناء على نص المادة 49 من المرسوم 63/76 (2) أن يحدث دفترا عقاريا

جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق << يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر صفحاته بإلغائه >> .

(1) راجع القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن الدفتر العقاري .

(2) راجع المادة 49 من المرسوم 63/76 .

وفي حالة ما إذا كان العقار مملوكا على الشيوخ فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية (لا يسلم إلي المالكين) إلا في حالة اتفاق الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه الدفتر وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري⁽¹⁾.

حالة ضياع الدفتر العقاري : يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري أن يسلم للمالك دفترا عقاريا آخر ، بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويؤشر فيها على حصول المالك على دفتر آخر .

تصحيح الأخطاء المادية : أجاز المشرع الجزائري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في الدفتر العقاري أو البطاقات العقارية دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات ولا بالوضعية القانونية للعقار⁽²⁾

إذا كان التصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري يبلغ حائز الدفتر العقاري به و إنذاره بإيداع الدفتر لدى المحافظة العقارية من أجل ضبطه ، أما إذا كان التصحيح بطلب من المالك حائز الدفتر العقاري ، فإن المحافظ يدعوه الي تقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب⁽³⁾

خلاصة :

- لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد ولو تعدد الملاك .
- الشخص يمكن أن يكون له أكثر من دفتر إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية (عكس ما هو الحال في نظام الشهر الشخصي).

ثالثا : حجية الدفتر العقاري في الإثبات :

تنص المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة: ((إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد

(1) المادة 47 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

(2) المادة 33 من الفقرة 03 من المرسوم 63/76 .

(3) المادة 51 من المرسوم 63/76 .

المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ((⁽¹⁾) ولقد كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر :

((تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته)) .

- "وهكذا قطع المشرع بشكل واضح ومعلن وصريح بشأن ، القيمة القانونية للدفتر كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية ، أو عرفية أو إدارية أو قضائية"⁽²⁾ .

ولقد ثبت القضاء الممثل في المحكمة العليا هذا المبدأ وذلك عندما رفض قضاة المجلس القضائي – الدفتر العقاري كوسيلة أو سند لإثبات الملكية العقارية . واعتبرته المحكمة العليا بمثابة خطأ في تطبيق القانون بمناسبة قرارها رقم 197920 مؤرخ في 28/06/2000⁽³⁾ وقرارها رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994⁽⁴⁾ ومنه نستنتج أن للدفتر العقاري الحجية المطلقة في مجال إثبات الملكية العقارية .

رابعا : الجهة المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري: لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الاختصاص يعود إلي القضاء العادي(القاضي العقاري) على أساس أن الطعن يتعلق على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري .

" إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت المستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري على أساس أن الدفتر العقاري يشكل قرارا إداريا صادر عن المحافظ العقاري " ⁽⁵⁾

إختصاص القضاء الإداري : مما سبق شرحة فإن الإختصاص ينعقد للقاضي الإداري ، كما أشارت لذلك أيضا المادة 23 من الأمر 74/75 المذكور سابقا ،ومن هنا فإن النص صريح في عقد الاختصاص للقضاء الإداري .

(1) راجع المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

(2) د . عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص: 16 .

(3) م ق ، 2001، العدد 01، ص: 252 .

(4) م ق ، 1995، عدد 02 ، ص: 80 .

(5) حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002 ، ص : 35 .

صفة التمثيل القضائي : حسب نص المادة 111 من المرسوم 63/76 السابق الذكر ؛ كان الوالي هو الذي يمثل الدولة أمام العدالة ويساعده رئيس مصلحة بالولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر 74/75 الآنف الذكر .

غير أنه بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ، أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الأشخاص التالية (1):

أمام المحكمة العليا ، مجلس الدولة ، محكمة التنازع : بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمامهم المدير العام للأملاك الوطنية ممثلاً لوزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري .

أمام المحاكم ، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية : مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري للولايات فيما يخص القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري .

إجراءات رفع الدعوى : المادة 112 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً ، تشير إلى تقديم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من قبل الأطراف الذي يعنيها الأمر ، والذي تتوفر فيهم شروط الصفة ، المصلحة ، والأهلية (وذلك طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية) (2).

(1) مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص : 63 .

(2) المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية.

المبحث الثاني: الإجراءات الرامية إلى حفظ مصداقية السجل العقاري

حتى يتم إعداد سجل عيني عقاري في أحسن حال، ولضمان القوة الثبوتية المطلقة له ، يجب أن تكون العقود المشهورة صحيحة ومرتبطة لأثارها القانونية ، لابد للمحافظ العقاري من مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد إشهارها، كما يجب عليه مراقبة القواعد الخاصة المتعلقة بالأطراف والعقارات، مع حسن ترتيب البطاقات العقارية المكونة للسجل المعيني لضمان سهولة الوصول إليها في كل عملية إجراء. الشهر، أو طلب المعلومات، أو التحقق من معلومة ما تخص العقارات أو الأطراف، مع ضمان ضبط وحفظ الوثائق المساحية حتى لا تفقد أهميتها.

المطلب الأول: فحص الوثائق المعدة للشهر

يقوم المحافظ العقاري بفحص الوثائق المودعة قصد إشهارها ، و هذه الوثائق تتضمن بيانات منها ما يتعلق بالشروط الشخصية أو الحالة المدنية للأطراف المعنية ، و منها ما يتعلق بالعقارات محل الشهر.

الفرع الأول : التحقيق في هوية الأطراف

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق المشهورة في السجل العقاري يجب أن يكون بصفة جد دقيقة ، و في حالة غياب هذه الدقة في التشخيص فإن السجل العقاري ((الشهر العقاري)) لا يحقق الهدف المرجو منه بصفة كاملة و هو الشهر الدقيق، لأنه يصبح من المستحيل للغير التعرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين⁽¹⁾ ، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا .

- كما أن المشرع اشترط في المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76، بأن أي عقد محل إشهار عقاري يجب أن يتضمن على الحالة المدنية للأطراف سواء ارتبط الأمر بأشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين.

أولاً: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

(1) بسكري أنيسة ، المرجع السابق ، ص : 80 ، 81 .

1. **البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية :** يجب أن يشمل العقد أو القرار القضائي العناصر التالية:

- الألقاب و الأسماء، تاريخ و مكان الميلاد الجنسية، الموطن ، مهنة الأشخاص أطراف العقد ، و عند الاقتضاء أسماء زوجاتهم.
- فيما يخص شهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفى ، ولكل واحد من الورثة أو الموصى لهم⁽¹⁾.

2. **البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية:** عندما يتعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، فإن العقد يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات تختلف عن بيانات الأشخاص الطبيعية ، و يتأكد من صحتها من خلال الوثائق التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها و علاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية سجلها التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها ، تاريخ و مكان تصريحها.
- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها ، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة لأمالك الدولة: تثبت على اسم الدولة.

* **تغيير عناصر التعيين:** إن كل تغيير جديد على هوية الأطراف أصحاب الحقوق أو مس عنصر من العناصر الأساسية للتعين ، يجب أن يخبر به الموثق محرر العقد ، حتى يعمل على إعداد لفيق تطابق شخصي و يتم إشهار هذه التغييرات بإيداع نسختين للعقد المعدل و الموضح للتغيير على شكل إعلان ، حيث يكون العقد حاملا لنص يبرر هذا التغيير⁽²⁾ مثلا : مرسوم في حالة جزارة الاسم ، حكم قضائي في حالة تصديق قانوني ، أو قرار شرعي لوثيقة ما.

ثانيا: التصديق على هوية الأطراف: نظرا للأهمية التي يكتسبها التصديق على هوية أشخاص العقد، فإن المشرع حدد الأشخاص المؤهلين للتصديق و كذلك المستندات المعتمد عليها في التصديق.

(1) المادة 62 من المرسوم 63/76 .

(2) بسكري أنيسة ، المرجع السابق ، ص: 82.

1. الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف: يتم التصديق على هوية الأطراف من جانب محرري العقود وهم الموثقون كالسلطات الإدارية ، و كذلك كتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية، أو القنصل بالنسبة لخارج الوطن.

- الوزراء و الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها.

- قضاة النيابة العامة ، و مدير الوكالة القضائية للخرينة ، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية و الذين لهم درجة مفتش رئيسي، و محاسبوا الخزينة وجميع المحاسبين العموميين⁽¹⁾.

2. المستندات المعتمد عليها في التصديق: يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد بالإطلاع على بطاقته التي بموجبها يتم التصديق عليها و تقديم معها في الآن نفسه ، الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية.

بالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية⁽²⁾ أما فيما يتعلق بالأشخاص الاعتبارية فشهادة هويتهم تعد كما يلي:

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر تقدم الصورة الرسمية للعقد التأسيسي الذي يثبت التسمية و الشكل القانوني والمقر.

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الوطن ، يكون بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجزائر ، و تكون مرفقة بترجمة باللغة العربية و مصادق عليها إن كانت محررة باللغة الأجنبية.

- وتجدر الملاحظة إلى أن صلاحية ممثل الشخص الاعتباري من أجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار يحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ، و تذكر في الشهادة الوثائق التي تم بموجبها إعدادها.

الفرع الثاني :فحص البيانات المتعلقة بالعقارات:

(1) المادة 62 ، من المرسوم 63/76 .

(2) المادة 62 من المرسوم 63/76.

إن عماد الشهر العيني هو العقار و هو النظام الذي استمد تسميته منه حيث أن العقار هو الأساس الذي يبني عليه نظام الشهر العيني.

و لهذا من الضروري إقرار طرق صارمة و واضحة و دقيقة لتعيين العقارات حتى يتم تسجيل صحيح ودقيق للبيانات في السجل العقاري العيني.

حيث أن للشهر العيني القوة الثبوتية المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري.

يتم التعرف على عقار ما بواسطة مجموعة من البيانات الخاصة التي تسمح بتعيين العقار و تعتبر ضرورية لتمييزه عن عقار آخر و يحتفظ بها للتأشير على البطاقات العقارية و لتقديم هذه المعلومات و تختلف هذه المعلومات من وضع إلى آخر نظرا للمرحلة الانتقالية للوضعية العقارية وذلك نظرا لعدم تعميم عملية المسح على جميع التراب الوطني فالمعلومات الخاصة بالعقارات الواقعة في إقليم لم تتم فيه عملية المسح بعد⁽¹⁾.

أولاً: القواعد الخاصة بالعقارات الواقعة في منطقة ممسوحة :

لقد بين المرسوم 63/76 مجموعة القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في إقليم تمت فيه عملية المسح ، حيث يجب ذكر ما يلي :

1/ طبيعة العقار : تحديد نوع العقار فيما إذا كان أرض عادية مبنية ، فلاحية أو غابية، و تحديد طبيعة العقار لها أهمية بالغة لتعرضه لتعديلات و تغييرات أكثر من العناصر الأخرى⁽²⁾.

2/ البلدية التي يقع فيها العقار :

لتعيين عقار ما ، لا بد من تحديد البلدية التي يقع فيها و هذا التعيين له أهمية بالغة من الناحية العملية ، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار ، الجهة القضائية المختصة في حالة نزاع ، و حالة المسح في هذه البلدية.

3/ قسم مخطط المسح : القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد ، بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ، ويشترط أن يكون محيطه مؤسسا بناء على حدود لها طابع الثبات الكافي⁽¹⁾.

(1) بسكري أنيسة ، المرجع السابق ، ص: 85 .

(2) المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 .

(1) المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

14/ رقم مخطط المسح : إن مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبي خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط .

15/ المكان المسمى : يمكن أن يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما اسما يحدده سكان تلك البلدية ، أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي أو الشارع إن وجد .

16/ محتوى وثائق مسح الأراضي : تعتبر من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات ، حيث يتم بواسطتها ضبط البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية لهذا ألزم المشرع إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية.

ثانيا : القواعد الخاصة بالعقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة :

نظرا للصعوبات التي تعترض تعميم عملية المسح العام للأراضي ، فقد نص المشرع على أحكام انتقالية تبين الطريقة التي يتم بها تعيين العقارات غير الممسوحة وتختلف هذه التعيينات حسب نوع العقارات .

1) تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة : إن العقارات الريفية الواقعة في بلديات غير ممسوحة تبقى خاضعة لنظام الشهر الشخصي ، حيث تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة (بطاقات ريفية) إلي حين إجراء المسح ، وتبين فيه على الخصوص :
- نوع العقار وموقعه ، محتوياته .

بالإضافة إلي ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية ، وفي حالة عدم وجود ذلك ، أسماء المالكين المجاورين⁽²⁾ .

2) تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة : تكون هذه العقارات موضع إحداث بطاقة عقارية بالرغم من غياب المسح العام للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار عن طريق الإشارة إلي الشارع ورقمه والبلدية التي يقع فيها⁽¹⁾ .

ثالثا : قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة :

(2) المادة 114 من المرسوم 63/76 .

(1) المادة 27، 21 من المرسوم 63/76 .

تعريف الملكية المشتركة : نصت عليها المادة 743 من القانون المدني (هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني ومجموعات العقارات المبنية والتي تكون حصتها قسمة حصصا بين عدة أشخاص وتشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة)⁽²⁾ نستنتج من التعريف أن الملكية المشتركة تقسم إلي :

(أ) أجزاء مشتركة : وهي إجراءات العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين أو الأكبر عدد منهم ولكل مالك الحق في الانتفاع والاستعمال بحرية الأجزاء المشتركة بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية⁽³⁾ ويتضمن ما يلي :

- الأرض و الفناء ، البستان ، الحديقة ، المدخل .
- الجدران الأساسية للبناء ، أدوات التجهيز المشتركة .
- الرواق الخارجي والأسطح .
- القاعات الكبرى و ممرات المدخل والدرج والمصاعد .

(ب) أجزاء خاصة : هي أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك المشتركين بغرض الاستعمال الشخصي والخاص وعلى هذا الأساس يمكن لكل شريك في الملكية حق التمتع والاستعمال، التصرف في الأجزاء الخاصة⁽⁴⁾.

يتم تحرير الجدول الوصفي للتقسيم من طرف الموثق ويجب شهره أولاً لدى المحافظة العقارية ، ثم بعد ذلك يتم تحرير كل عقد خاص بالإجراءات الخاصة المشتركة لدى الموثق ، ومن ثم يتم شهرها لدى المحافظة العقارية⁽⁵⁾.

الجدول الوصفي للتقسيم :

عندما يتضمن العقد أو القرار القضائي الموضوع قصد الإشهار تعيين جزء أو عدة أجزاء من

عقار معين على سبيل الملكية المشتركة ، فإنه في هذه الحالة:

- يجب أن يحتوي في آن واحد على تعيين الجزء أو الأجزاء المذكورة وأجزاء مجموعة العقار.

(2) راجع نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري.

(3) المادة 745 من القانون المدني الجزائري.

(4) المادة 744 من القانون المدني الجزائري.

(5) المادة 71 من المرسوم 63/76 .

-حيث أن تعيين الجزء يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم يتم إشهارة مسبقا يتضمن وصف لكلية العقار ، والأجزاء الخاصة.
وهذا التعيين يجب أن يشير إلى رقم القسم الذي يوجد به الجزء والحصة في ملكية الأرض الخاصة بهذا الجزء .
-يتم إعداد الجدول الوصفي من المالكين أو الشركاء في ملكية العقار المشترك أو أحد الشركاء لدى الموثق ويجب شهره .
-يمكن لكل مالك للإجراء الخاصة بعد شهر الجدول الوصفي أن يشهر عقده الذي أعده الموثق والذي يتضمن ملكية الجزء الخاص ويسمي في هذه الحالة (العقد الفردي)
ويجب أن يتضمن الجدول الوصفي في جدول خاص والذي يجب أن يشهر حيث يتضمن المعلومات التالية⁽¹⁾:

- رقم القسم حسب الترتيب التصاعدي .
- العمارة .
- الدرج .
- الطابق .
- نوع القسم .
- الحصة من ملكية العقار .

الفرع الثالث : ضبط وحفظ عملية المسح :

حتى يؤدي السجل العقاري العيني الهدف المرجو منه ، لا بد أن تكون الوثائق المتعلقة بالعقارات مسايرة للتغييرات التي يمكن أن تقع ، حتى لا يفقد المسح فائدته وهدفه .
وبما أن الوضعية العقارية ليست ثابتة والعقارات التي تم مسحها قد تكون عرضة للتغيير لأسباب قانونية مثل : البيع ، الهبة ، قسمة ... أو لأسباب لا تغير من الوضعية القانونية للعقارات مثل: بنايات جديدة، هدم، تعديل ...

(1) المادة 67 من المرسوم 63/76 .

وهنا يلزم تبليغ المحافظ العقاري عن التغييرات ، وهنا تكون مصلحة المسح مسؤولة عن اكتشاف هذه التغييرات (1) .

أولا : التغييرات التي تمس الوضعية للعقارات :

(I) الحالة التي تكون فيها وثيقة المسح :

العقار يجب أن يكون معين في العقد محل الإشهار، وفقا لمستخرج المسح (PR4 BIS) مؤرخ بتاريخ أقل من 6 أشهر وهذا من أجل تسهيل مهمة المحافظ العقاري وذلك ب :

- تعيين العقار .

- مراجعة البطاقات العقارية .

- سهولة الوصول إلى البطاقة العقارية المعنية .

بعد إجراء الشهر ، يسمح مستخرج المسح لمصلحة المسح لإيجاد رقم حساب آخر مالك حتى يخضع أيضا لعملية الحفظ نتيجة التغييرات القانونية المبلغ عنها من طرف المحافظ العقاري ، وهنا يجب التنويه إلى حالتين مختلفتين وهما :

(أ) نقل الملكية دون تغيير في الحدود :

1- في كل حالة نقل للملكية يجب على محرر العقد إنذار مصلحة المسح بتسليم مستخرج المسح ، وهذا التسليم يجب أن يتم خلال مدة 15 يوم التالية للطلب المقدم .

2- تعيين العقارات يتم تلخيصه في العقد المظهر للنقل يجب أن يتم وفقا لتوجيهات مستخرج المسح .

3- محتوى العقد يتم تلخيصه في شكل مستخرج العقد .

- المادة 76 من الأمر 63/76 تنص على أن نفس المطبوع PR4 BIS مكرر يكون قي أن واحد مستخرج العقد ، ومستخرج المسح .

4- عندما يتلقى المحافظ العقاري العقد من أجل إشهاره يقوم بفحص :

- مصادقة مستخرج المسح من قبل مصلحة المسح وصحته ، وأن لا يتجاوز مدة إعداده 6 أشهر .

- مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة محل الإشهار .

(1) بسكري أنيسة ، المرجع السابق ، ص : 92 .

وفي حالة عدم وجود أي سبب من أسباب الرفض يشرع في إجراء الشهر العقاري و عملية ضبط البطاقات العقارية ، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بوضع خط بالحبر الأحمر على آخر إجراء موجود في البطاقة العقارية الذي فقد طابعه الحالي .

والتأشير على البطاقة بالإجراء الجديد ، نفس العملية تتم على الدفتر العقاري الذي يقدم وجوبا للمحافظ العقاري في نفس الوقت مع الوثائق المراد شهرها .

5- بعد شهر العقد المظهر للنقل العقاري ، مستخرج نموذج (PR4 BIS مكرر) يرسل إلى مصلحة المسح التي تقوم بعملية ضبط الوثائق المساحية اعتمادا على المعلومات الموجودة في مستخرج العقد (1).

(ب) نقل الملكية مع تغيير في الحدود :

1- قبل إنشاء الوثائق الكاشفة لنقل الملكية ، الأفراد مطالبون بإنشاء وثيقة المسح تسمى وثيقة (القياس) تظهر الحدود الناتجة عن تقسيم الجزء الأصلي .

هذه الوثيقة (القياس) هي عبارة عن مخطط مسح عام تسلم من قبل مصلحة المسح بناء على طلب الأطراف ومعدة من طرف خبير عقاري معتمد الذي تحقق من تغيير في الحدود .

2- بعد أخذ الحدود الجديدة من قبل الخبير ، تقدم وثيقة القياس لمصلحة المسح من أجل المصادقة عليها وإعطاء أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة المتشكلة .

3- الترقيم المؤقت المعطى : يجب أن يسلم إليه في مستخرج المسح الذي يتم طلبه بمناسبة تحرير العقد الخاص بتحويل العقار ، هذه الوثيقة تظهر وثيقة العقار القديمة ووضع الوحدات الناتجة عن التقسيم .

- تقدم وثيقة (المسح) للمحافظ العقاري عند إجراء الشهر العقاري ، للعقد الكاشف للتحويل.

-لما يتم إجراء الشهر ، الوثيقة السالفة الذكر ترسل إلى مصلحة المسح ملحقة بمستخرج المسح ، هذا الإرسال يتم برسالة من الورق الصلب من الحجم الكبير مع ذكر (لا تطوى) .

-إن عملية الضبط التي أدت إلى إشهار التغيير في الحدود تؤدي إلى :

* إلغاء بطاقة الجزء الأصلي .

(1) التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1988 ، المتعلقة بسير العمليات المسحية والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، ص : 34.

* إنشاء بطاقات جديدة للوحدات الجديدة الناشئة .

نفس الشيء بالنسبة للدفتر العقاري ، يتم إلغاء الدفتر العقاري للقطعة الأصلية ويستبدل بدفتر عقاري جديد لكل قطعة جديدة ناشئة عن التقسيم (1).

(II) الحالات التي لا تكون فيها وثيقة المسح :

وهذه الحالات لا تستدعي تقديم وثيقة المسح وهي :

- النقل المتعلق بالحقوق العينية الأخرى دون حق الملكية مثل : حق الانتفاع ، الإيجار طويل الأمد (لمدة تساوي أو تفوق 12 سنة) ، حق الارتفاق ...
- تغيير في الملكيات المبنية (هدم بنايات جديدة ...).
- تغيير في قوام الملكيات الغير المبنية لأسباب طبيعية (طمي ، انجراف ...) .
- في حالة نقل الملكية عن طريق الوفاة عندما يكون من بين العقارات المنقولة توجد وحدات مكونة من أجزاء مملوكة لعدة أشخاص .
- وفاة شخص نتيجة استبدال المتوفى بالأشخاص الذي يعقبه ، بدون تغيير وعاء الحقوق العقارية المرتبطة بالتحويل .
- وبالمقابل لا تنشأ إلا وثيقة مسح واحدة لمجموع الوحدات التي لها عقد واحد لدى مصلحة المسح من أجل المصادقة وإعطاء أرقام جديدة مؤقتة للوحدات الجديدة ، وهذا الترقيم يصبح نهائيا بعد إشهار العقد أو قرار تجزئة العقار .

وهذا يسمح للمحافظ العقاري إنشاء بطاقات للوحدات العقارية الجديدة (1)

ثانيا : التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات :

- تثبت هذه التغييرات تلقائيا من طرف مصلحة المسح سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المحيطة إقليميا .
- هذه التغييرات قد تكون بسبب حوادث طبيعية (انجراف التربة ، الطمي) أو القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية أو بفعل الملاك (تهديم).

(1) التعليم رقم 16 ، المرجع السابق ، ص: 35 .

(1) السيد علوي ، المرجع السابق ص: 56 .

تغيير في ترقيم الأجزاء : بسبب الحوادث الطبيعية أو القرارات الإدارية وهنا يتم التغيير في أرقام الوحدات العقارية يتم اكتشافه عن طريق محضر اكتشاف التغييرات في ترقيم الأجزاء (نموذج PR14) .

وهذه المحاضر تؤدي إلي إعادة ترقيم وإعادة ترتيب أو تصنيف البطاقات العقارية المتعلقة بهذه الأجزاء .

تغيير في قوام العقارات : هدم أو بناءات جديدة يتم اكتشافه عن طريق محضر اكتشاف الهدم و البناءات الجديدة (نموذج PR15) وهذه المحاضر تؤدي إلي ضبط قوام العقارات (احتواء العقارات) .

* هذه المحاضر يتم تحويلها من قبل مصلحة المسح إلي المحافظ العقاري ما بين (25-30) من كل شهر في شكل جدول في وثيقة خاصة (نموذج PR13) عند تلقيه للمحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلهم في نفس اليوم في سجل الإيداع ، وفي نفس الوقت يعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار بعد التأشير عليها في البطاقات العقارية .

- بعد التأشير على هذه التغييرات في السجل العقاري، ترسل نسخ من المحاضر PR14 ، PR15 إلى مصلحة المسح مكتملة بمراجع الإشهار والتي على أساسها تقوم مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي (1) .

المطلب الثاني : إجراءات الشهر العقاري

الفرع الأول : قواعد تنظيم الشهر العقاري : يتميز نظام الشهر العيني بأنه يتخذ من العقار أساسا للعقد في البطاقة العقارية . وهذا هو مبدأ التخصيص بحيث يعطي للعقد القوة الثبوتية المطلقة ، كما أن العقد لا يتم شهره إلا بعد مراجعة دقيقة حيث يستوجب التحقق والمراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد ، حتى لا يقيد أي حق عيني لأن الشهر العيني يطهر الحق من العيوب .

إن اختصاص المحافظ العقاري القيام بفحص العقود ومدى مطابقتها شكلا ومضمونا لما جاء به القانون ، فقد قرر المشرع قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري وهما :

أولا : قاعدة الرسمية :

(1) التعلية رقم 16 ، المرجع السابق ص 35 .

ومفادها أن كل العقود التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي ، إذ تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 >> كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي.<< فكل عقد لا يستوفى الشكل الرسمي يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء إداري داخلي بل هو في نفس الوقت شرط من شروط العقد و إلا كان باطلا.

1 (**الكتابة الرسمية** : عرف المشرع العقد الرسمي في المادة 324 >> ... عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه<<

وقد عالجت هذه المادة في الحقيقة مسألة الإثبات ، وهي حالة متميزة عن التصرف الشكلي ، فالمادة في صيغتها الأولى- أي قبل تعديل 1988- كانت تشير إلى الورقة الرسمية ، بينما صيغتها الحالية تشير إلى العقد الرسمي ، وهناك فرق بين التصرف القانوني الذي يسمى بالعقد من جهة negotium ، و أداة إثباته instrumentum أي الورقة الرسمية من جهة أخرى ، فقد يكون التصرف القانوني صحيحاً و الورقة الرسمية غير صحيحة ، وقد يحصل العكس⁽¹⁾ إن التعريف المذكور أعلاه يشمل - زيادة على ذلك - الشكلية الرسمية كونها ركناً في العقد ، و يتضح من هذا التعريف أن للعقد ثلاث شروط و هي :

الشرط الأول : محرر العقد :

يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

الموظف : تنص المادة 04 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية >> يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية و رسم في رتبة في السلم الإداري << فالموظف إذن هو العامل المرسم الذي يشغل منصباً دائماً في مصلحة عمومية ، وتكون وضعيته بالنسبة للمؤسسة أو الإدارة قانونية وليست عقدية⁽²⁾ و يشمل هذا التعريف القضاة ، و موظفي الوزارات و الولاية و البلدية ، أساتذة الجامعات ...

(1) : علي فيلا لي ، الالتزامات . موقم للنشر ، طبعة 2005 ، ص : 234 .

(2) : علي فيلا لي نقلاً عن : مصطفى الشريف ، أعوان الدولة وتوظيفهم بالإدارة الجزائرية . دبلوم الدراسات العليا ، الجزائر 1977 ، المرجع السابق ، ص : 235 .

الضابط العمومي : هو الشخص الذي خول له القانون سلطة التصديق و إعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق ، كرئيس البلدية و الموثق ، كتاب الضبط ... إلخ.

الشخص المكلف بخدمة: وهم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالمحضر القضائي ، المحامين ، الموثقين ، و تتولى السلطة العمومية تعيين هؤلاء غير أنهم يتقاضون أتعابهم من ذوي الشأن ، و قد تولى القانون تنظيم هذه المهن.

الشرط الثاني : الإختصاص : على الموظف أو الضابط العمومي أن يتقيد بحدود سلطته و اختصاصه و تحدد القواعد المنظمة للمرفق العام إختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة كالقانون المنظم لمهنة التوثيق .

الشرط الثالث : الأشكال القانونية : تشترط المادة 324 من القانون المدني تحرير العقود وفق الأشكال التي يفرضها القانون و لقد حدد القانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و المتضمن مهنة الموثق نماذج العقود و ذلك في نص المواد 26، 27 ، 29⁽¹⁾ من هذا القانون ، حيث نصت المادة 26 على ما يلي: << تحرر العقود التوثيقية ، تحت طائلة البطلان باللغة العربية ... >> . و لقد حددت المادة 324⁽²⁾ مكرر من القانون المدني الجزائري التصرفات الواجب إفراغها في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان و من بينها : العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية ...

ثانيا : جزاء الإخلال بالشكل الرسمي : إن الإغفال الكلي لهذه الشكلية التي تعد ركنا في العقد تمنع قيامه، و يعتبر العقد منعدما⁽³⁾ إلا أنه مع وضوح صياغة المادة 324 ق.م. ، فإن الاجتهاد القضائي تردد في تطبيق هذا المبدأ ، (القرار ، رقم 34951 المؤرخ في 1985/10/30 ، أما في القرار رقم 52055 الصادر في 1988/02/17 تعترض المحكمة العليا صراحة لتطبيقات المادة 418 من ق ، م الذي اشترطت لصحة عقد الشركة توثيقه و رتب على مخالفة ذلك البطلان بالقول بأنه ليس من النظام العام و لذلك نقضت المادة) القرار أثار البطلان بصفة تلقائية لهذا السبب.

(1) راجع المواد 26 ، 27 ، 29 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق .

(2) راجع المادة 324 مكرر من القانون المدني .

(3) علي فيلالي ، المرجع السابق ص : 238 .

- في القرار رقم 154760 الصادر في 17/04/1996 أرادت المحكمة العليا أن تحوصل ما استقر عليه اجتهادها القضائي في مادة شكلية العقود : >> حيث أن اجتهاد المحكمة العليا حول العقود العرفية يقتصر على صرف الأطراف أمام الموثق لإفراغها في قالب الرسمي طبقا للقانون متى توفرت أركانها وذلك من باب تنفيذ الالتزامات<<.

في القرار الأخير للغرف المجتمعة ، ظهر للمحكمة العليا اعتبار تخلف شكلية العقود في بيع المحل التجاري مدعاة لمخالفة النظام العام الذي ينجم عنه البطلان المطلق الذي تستطيع المحكمة إثارته تلقائيا ، كما يحق للأطراف إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى.

أما بالنسبة للعقود العرفية ، فقد جاء نص المادة 61 من القانون 25/91 المؤرخ في 16/12/91 المتضمن قانون المالية 1992 صريحا بحيث تنص: >> يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراءات تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية المسجلات أو الصناعية أو كل عنصر يكونها ، التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات و الإيجارات العقارية بإدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية ، العقود التأسيسية أو تعديل الشركات <<.

و بالتالي تنهي على المعاملات العرفية نتيجة للمشاكل التي أفرزتها في الحياة العملية ، و لو أن التسجيل لا يغير شئ في الأمر لأنه لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل هو تحصيل الضريبة للخرينة العمومية إلى جانب إثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية .

الأشخاص المؤهلون لتحريير العقود و الأحكام المعدة للشهر :

لقد اشترط المشرع في الوثائق المعدة للشهر أن تكون صادرة ومحررة من قبل الأشخاص الذي حددهم القانون (1) وهم كالتالي:

الموثق : وعرفته المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

>> الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصيغة << .

(1) راجع المادة 20 من المرسوم 63/76 .

والذي يهمننا هو ما تقضي به المادة 324 من القانون المدني بحيث تعتبر الموثق >> هو الذي يثبت في العقد الرسمي ما لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وفق الأشكال القانونية وفي حدود اختصاصه <<. فالموثق يحتفظ أيضا بالعقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع و يسهر على إعلانها و نشرها في الأجل المحددة، كما يسلم ضمن الشروط التي أقرها القانون صوراً تنفيذية للعقود أو نسخة منها⁽²⁾

السلطات الإدارية : هي العقود التي يصدرها الموظف العام⁽³⁾ وتحمل توقيعها مثاله النسخ التنفيذية التي يحررها كتاب الضبط⁽⁴⁾ ومثالها أيضا الوثائق التي تثبت عقود تكون الدولة طرفاً فيها ، كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح أملاك الدولة والهيئات المؤهلة لذلك⁽¹⁾

والعقود التي تتنازل الدولة بموجبها عن الأملاك العقارية للأشخاص المعمول بها⁽²⁾ وهذا هو الذي يهمننا حيث أنه يجب شهر لدى المحافظة العقارية هذه التصرفات مما يرتب أثرها العيني و يتم تحرير هذه العقود في مكتب العقود على مستوى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية . و إذا كانت البلدية طرفاً في هذه العقود فإن رئيس المجلس الشعبي هو الذي يقوم بتحرير هذه العقود.

وقد أذن قانون المالية لسنة 1983 للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتحرير العقود المنشئة للرهون لصالحه بنفسه و باستطاعته طلب إشهارها مباشرة لدى المحافظة العقارية .

السلطات القضائية : الأحكام و القرارات القضائية تعتبر من الوثائق الرسمية في نظر القانون ، و التي يمكن شهرها في المحافظة العقارية ، ويشترط فيها أن تتميز بقوة الشيء المقضي فيه، حيث أنه لا يتم قبول هذه الأحكام أو القرارات إلا إذا تم إشهارها و يعتبر كتاب الضبط و قضاة النيابة مؤهلون لتحرير هذه الأحكام و القرارات.

***المحركات الخاضعة للشهر العقاري :** يلاحظ أن المحركات الخاضعة للشهر كثيرة و متنوعة لتنوع التصرفات المبرمة بين الأشخاص ، فقد تكون هذه التصرفات بإرادة منفردة كالبيع ،

(2) راجع المادة 31 من قانون التوثيق 02/06 .

(3) المادة 05 من المرسوم 59/85 .

(4) المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/ 90 .

(1) : المادة 89 ، 90 من القانون 30/90 المتضمن قانون أملاك الدولة.

(2) : المادة 02 من القانون رقم 01/81 .

الهبّة ، أو صادرة من جانبين كالبيع ,الرهن الرسمي, إلى غيرها من المحررات ، و سوف نذكرها على الترتيب التالي :

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلّة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات⁽³⁾.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي ،المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية (الخاضعة للإشهار العقاري).

- و بصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و سجل في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾.

وتؤكد المادة 15 من الأمر 74/75 أن كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

-إلى جانب ذلك كله فإنه يوجب المشرع إشهار بعض العقود التي ترتب حقوقا شخصية, حيث تنص المادة 17 من الأمر 74/75 >> أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها و كذلك توجب المادة 85 من المرسوم 63/76 إلى أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا تحت طائلة عدم قبولها شكلا حسب قانون الإجراءات المدنية ، و يتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين هما :

- إما بموجب شهادة سلمت من المحافظ العقاري .

- إما بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الشهر.

الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية:

(3) : الموثق بوحلاسة عمر,تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار, مجلة الموثق, العدد 10, سنة 2003,ص37.

(1) المادة 14 من الأمر رقم 74/75.

1- حفظ حقوق المدعي.

2- عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة المتصرف في العقار⁽²⁾ يمكن إشهار قرار نزع الملكية⁽³⁾ و كذلك إشهار شهادة الحيابة⁽⁴⁾.

ثانيا : قاعدة الأثر النسبي للشهر (قاعدة الشهر المسبق) و إستثناءاتها:

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ، سن المشرع الجزائري هذه القاعدة لدعم فكرة الائتمان العقاري و بالتالي المحافظة على حقوق المالك الجديد، فجاء في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 السابق الذكر: >> لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقرون للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير<<.

I- مفهوم قاعدة الشهر المسبق : يستشف من نص المادة 88 المشار إليها أعلاه أن >> قاعدة الشهر المسبق تعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية و هذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار<<⁽¹⁾.

و لتجسيد هذه القاعدة ، فقد خولت المادة 101 من المرسوم 63/76 سلطة مراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع لدى مصلحة الحفظ العقاري من أجل التحقق من احتوائها على مراجع الإجراء السابق وفي حالة غياب أحد البيانات فله الحق في رفض قبول الإيداع.

II- الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة : إن أعمال هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها على جميع الحالات ، حيث لتسوية بعض الحالات و المشاكل الناتجة عن المرحلة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المؤسس بالأمر 74/75 و الذي يعتمد على المسح العام للأراضي.

(2) حمدي باشا عمر . زروق ليلي ، المرجع السابق ص : 236 .

(3) المادة 30 من القانون 11/91 المعني بتحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة .

(4) المادة 39 من 90 / 25 المتضمن قانون التسجيل العقاري .

(1) حمدي باشا عمر ، زروق ليلي . المرجع السابق ، ص : 219 .

وفي انتظار تعميم عملية المسح على كامل بلديات التراب الوطني ، ونظرا للوضعية العقارية التي وجدت عليها الجزائر بعد الاستقلال نجد أن المشرع الجزائري قد نص على إستثناءات قاعدة الشهر المسبق وهي :

1-الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: هذا الإستثناء يأتي في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 و المعدلة بموجب المرسوم 123/93⁽¹⁾ بحيث تستثني القاعدة المدرجة في المادة 88/ الفقرة الأولى من المرسوم 63/76 و الإستثناءات هي :

أ) **الإجراء الأول عند عملية المسح العام :** الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل تسهيلا لمهمة المساحين بالنسبة للعقارات المشغولة من قبل الأفراد بدون وثائق رسمية, والتي تكون مجهولة المالك ، سمح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق ، و يأتي هذا الإستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملاحظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن و الذي ثبت من خلالها أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية الممسوحة و أثناء التحقيق العقاري بدون وثائق قانونية و هذا ما يصعب تحديد المالكين الشرعيين لأن الأغلبية من هؤلاء الحائزين انتقلت إليهم الملكية إما عن طرق الإرث المتعاقب و لم تخضع سابقا إلى أحكام القانون المدني الفرنسي أو ممتلكات تم الاستيلاء عليها بطرق عرفية ، أو أنهم لا يودعون الجداول الوصفية للعقارات (2) ، بالإضافة إلى ذلك أن التطبيق الحرفي لهذا المبدأ يلحق ضررا بالمالكين الغائبين أو الذين يمنعون من التصرف خلال هذا الإجراء و لتدارك هذا الوضع و في حالة عدم توفر سندات للملكية كافية. يلجأ المحافظ العقاري إلى عملية الترقيم المؤقت على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح العام للأراضي ، و هذا الترقيم لا يصبح نهائيا إلا بعد انقضاء سنتين من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح⁽³⁾.

ب) **العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا " ثابتا " قبل 1971/01/01 :**

(1) راجع المرسوم التنفيذي 123/93 . المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 .

(2) رشيد محمودي ، المرجع السابق ، ص : 79 .

(3) راجع المادة 88 من المرسوم 63/76 .

لقد تم النص على هذا الإستثناء بالمادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 بالنسبة للسندات التي اكتسبت تاريخا قبل 1961/01/01 و مدد هذا التاريخ بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 . حيث أصبح نص المادة 88 محررا كالتالي >> لا تطبق القاعدة المؤرخة في الفقرة الأولى المادة 88 أعلاه :>> عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا " ثابتا" قبل أول يناير 1971 وللتأكد من صحة التاريخ يكون عن طريق تأشيرة مصلحة التسجيل التي توضع على العقود من هذا النوع ، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أشارت إليها المادة 328 من القانون المدني والتي تنص على >> لا يكون للعقد العرفي حجة علناغيرفي تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله<< .

- من يوم ثبوت مضمون عقد آخر حرره موظف عام .

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

وعليه وبناء على هذه المادة 88 المذكورة أعلاه فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 تكتسب صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان معمول به سابقا ، إذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير <عقد إيداع> يتم شهره في المحافظة العقارية⁽¹⁾ و يكتفي محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء _ المتعاقدين والشهود _ لتسهيل عملية ضابط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية، ولعل مبرر تطبيق هذا الاستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف⁽²⁾ ، أما بالنسبة للعقود المعرفية التي ليس لها تاريخ ثابت ، فقد أكدت المذكرة 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1994/03/29 بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة⁽³⁾، وهذا ما أكدته أيضا الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 198674 المؤرخ في 2000/04/26

2- الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية:

(1) دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية لا غير ، لأن الحق العيني موجود قبل تاريخ 1971/01/01 بمقتضى التصرف المبرم.

(2) حمدي باشا عمر . زروق ليلي ، المرجع السابق ، ص : 222 .

(3) راجع المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك.

زيادة على الإستثناءات الواردة في المرسوم 63/76 فقد أوردت نصوص تشريعية متفرقة و المنظمة للملكية العقارية في الجزائر إستثناءات أخرى نذكرها كالتالي :

2-1- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام : يسري هذا الإستثناء فقط على الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والملغى بموجب قانون المالية 2001 لا سيما الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام التي وضعت للاستغلال بين الفاتح من جانفي 1981 والذي منعت المادة 76 منه التنازل عن الأملاك العقارية المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري و المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال ابتداء من تاريخ صدور هذا النص وفيما عدا ذلك فإن العقود المعدة في إطار عمليات التنازل عن الذمة العقارية التابعة للقطاع العام المستبعدة من نطاق تطبيق القانون رقم 01/81 فيجب أن تستوفي لشرط قاعدة الشهر المسبق.

2-2- عقود الاستصلاح : يعد الاستصلاح سببا لاكتساب الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري ولقد تم النص عليه في قانون رقم 18/83⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية⁽²⁾ و أخيرا المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفية منح حق الامتياز القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة المتابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه ويتم إعداد هذه العقود حسب النموذج المعد من قبل وزارة المالية وذلك بالقرار المؤرخ في 1984/05/14, ويتم شهرها بالمحافظة العقارية من دون الحاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبقة , وذلك باعتبارها اجراء أولى يعفى من قاعدة الشهر المسبق.

3- وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي : وذلك طبقا للمادة 08 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف والمرسوم التنفيذي رقم 336 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كيفيات إصدارها وتسليمها ، و عليه فإن شهر وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي تعد إجراء أولى لذا أعفيت من مبدأ الشهر المسبق .

(1) راجع القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .

(2) راجع المرسوم التنفيذي رقم 289/ 92 ، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية .

4- شهادة الحيابة : أجاز المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في المواد 39 وما بعدها، لكل شخص حائز بصفة علنية، هادئة، ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها أن يحصل على (سند حيازي) يسمى شهادة الحيابة تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 كيفية إعدادها وتسليمها، ومادامت هذه الشهادة جاءت كمرحلة انتقالية لتسوية وضعية العقارات التي يفتقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري فهي معفاة من مبدأ الأثر الإضافي للشهر. إن الحيابة تتعارض ومبدأ من مبادئ الشهر العيني وبالتالي لا يمكن مباشرة إجراءات الحيابة في منطقة تمت فيها عملية المسح وهذا ما بيناه في هذه المذكرة⁽¹⁾.

عقود الشهرة : هذه العقود مستحدثة بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 والذي يبين إجراءات إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة والمتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز. وتوفرت فيه شروط المادة 827 من القانون المدني، وكانت المنطقة المراد اكتساب العقار المحاز فيها غير ممسوحة. لأن مبدأ الحيابة العقارية يتعارض ومبدأ مسح الأراضي، كما بينا ذلك سابقا في هذه المذكرة.

الفرع الثاني : - الإيداع القانوني للسندات العقارية ورفض الإيداع :

أولا: إيداع الوثائق : تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية وتفيد في سجل الإيداع والإجراء المؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة التي تقع في اختصاصها المحافظة العقارية يوما بيوم.

الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عملا قانونيا أوليا لازما في كل سند يتوجب إخضاعه للشهر، وفي حالة ما إذا تقدم الموثق أمام المحافظ العقاري لإيداع الوثائق أو سحبها فيتعين عليه أن يسلم له وصل الإيداع تحدد هويته، موقعه، ومصادق عليها من طرفه ليستظهر بها كلما اتصل بالمحافظ العقاري من أجل عمل قانوني وذلك لضمان حسن سير العملية تجنباً لضياع الملفات، أو الإهمال أو الأعمال الإجرامية كانتحال صفة الغير.

(1) راجع هذه المذكرة ص 15.

ثانياً: رفض الإيداع : عند إيداع العقود والوثائق المقدمة للإشهار يقوم المحافظ العقاري بالفحص السريع لها وفي حالة ما إذا اكتشف نقصاً أو خطأ فإنه يرفض الإيداع ويخطر محرر العقد بهذه الأخطاء لكي يقوم بتصحيحها وقبل إرجاع هذه السندات إلي المحرر يضع المحافظ العقاري على هذه النسخة تأشيرة موقعة أو مؤرخة يوضع فيها :

- تاريخ قرار الرفض .

- النص القانوني الذي يبرر فيه قرار الرفض .

1) أسباب رفض الإيداع : يرجع عموماً وحسب أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 للأسباب التالية :

أ) من ناحية شكل ومضمون الوثائق المودعة : يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري ما يلي:

- الدفتر العقاري ما عدا الحالات التي نصت عليها المادة 50 من المرسوم 63/76 وهي كما يلي :
غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا كان الأمر يتعلق بـ:

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهي السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية .

- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده .

- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

- مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائقي القياس.

- التصريح التقييمي ودفتر تحصيل رسم الشهر (تحديد قيمة المعاملات في العقود والقرارات)

- الجدول الوصفي للتقسيم إذا كان العقار مملوكاً على الشياخ .

- عندما تكون الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد 93 ، 95 ، 98 في المرسوم

63/76 لا تحتوي على البيانات المطلوبة ، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على

الاستمارة المقدمة من طرف الإدارة .

- عندما تظهر النسخ المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر هذه النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في القانون وبصفة عامة عندما تكون أية وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري ولم تسلم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب .
ب (من ناحية تعيين الأطراف : يرفض الإيداع عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 ، 65 ، 102 ، 103 من المرسوم 63/76 .

ج (من ناحية تعيين العقارات : كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع الإشهار يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح الأراضي⁽¹⁾ إذا فالإيداع يرفض عند عدم توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 66 من المرسوم 63/76 .

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أورد أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر وأغفل بعض الحالات التي قد تكون سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد مابين فترة الإيداع وفترة الدراسة يمنع بمقتضاه التصرف الذي تحويه الوثيقة المودعة, وهي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي والمصري ضمن حالات رفض الإيداع, وإسقاط الأسبقية فيه.⁽²⁾

2) كيفية رفض الإيداع : عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع وقبل تبليغه للمعني ، يبحث عن أسباب بتفحص دقيق ويشير إليها لتجنب رفض الإيداع و الإجراء مرة أخرى ويتم تبليغ قرار الرفض بواسطة مطبوعة خاصة, و بعد هذا التبليغ يمكن للمحرر القيام بالطعن ضد قرار المحافظ العقاري في مدة شهرين .

الفرع الثالث : إجراءات الشهر العقاري و رفض الإجراء :

هناك حالتين بعد قبول الإيداع فإما يتم إجراء الشهر للوثائق المودعة أو أن يتم رفض إجراء الشهر وذلك ما نستوضحه من خلال :

(1) راجع المادة 66 من المرسوم 63/76 .

(2) أنور طلبة, الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات, دار النشر الثقافة, لبنان, طبعة 1989, ص361.

- أولاً: إجراء الشهر العقاري : بعد التأكد من الإيداع القانوني للوثائق الخاضعة للشهر العقاري يتولى المحافظ العقاري عملية الإشهار خلال 15 يوم التالية من تاريخ الإيداع ويكون للشهر العقاري أثر فوري و لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام المتصرف ، وبه ينشأ الحق العيني حيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى فيما بين المتعاقدين إلا من يوم تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادتين 15 ، 16 من الأمر 74/75 و ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية و تسليم الدفتر العقاري .
- ثانياً: رفض الإجراء : أوردت المادة 101 من المرسوم 63/76 عدة حالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويرفض إجراء الشهر و ذلك في الحالات التالية :
- إذا كانت الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة 01 غير صحيح وهي عدم تحرير أحد الجدولين المتعلقين بالرهون والامتيازات في استمارة تقدمها الإدارة أو عدم تطابق بيانات الجدولين مع الوثائق المودعة للشهر.
 - عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .
 - عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .
 - عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بإحدى أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من الأمر 63/76 .
 - عندما يكون أو يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي الإجراء.

-**كيفية رفض الإجراء :** يتخذ المحافظ العقاري رفض الإجراء للأسباب المذكورة سابقاً ويجب أن يبلغ سبب الرفض و كذا النص القانوني الذي استند عليه في رفض الإجراء و ذلك في أجل 15

يوم من تاريخ الإيداع ، و تعطي للموقع على شهادة هوية الأطراف مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض أو تاريخ الإشعار بالرفض حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة المعدلة ، ويرفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63/76 إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بإصلاح السهو و إيداع الوثائق المصححة في الأجل المحدد ب15 يوما ، وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ اتجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات ، وعند الاقتضاء في البطاقة و في دفتر العقاري و يبلغ قرار الرفض خلال 08 أيام في الأجل المشار إليه سابقا و في جميع الحالات فإن البطاقات التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة ((إجراء قيد الانتظار)) و الإجراء يأخذ مرتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع ، و يتم تثبيت تاريخه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع (1).

- إن قرارات المحافظ تكون قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة " إقليميا كما هو موضح سابقا " في هذه المذكرة(2) .

(1) : المادة 107 ف 5 من المرسوم 63/76 .
(2) : راجع الصفحات 44,45,46 من هذه المذكرة.

الخاتمة

لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري وذلك بمقتضى الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، و لتفعيله صدرت عدة مراسيم أهمها المرسومين رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

وإجمالاً نقول أن معظم نصوصه جاءت دقيقة ومحكمة تبرز أهم خصائص وأحكام نظام الشهر العيني .

ولقد أحسن المشرع الجزائري الاختيار بتبنيه هذا النظام الحديث الذي يكفل الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها ولم يتأثر بالمشرع الفرنسي الذي يأخذ بنظام الشهر الشخصي والذي أثبتت التجربة العملية قصوره وعجزه عن تحقيق أهداف الشهر العقاري وهي استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري .

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري نلاحظ توافق كبير بين هذه النصوص وأهم خصائص ومبادئ الشهر العيني منها مبدأ القيد المطلق والذي يستبعد كل أسباب الملكية الأخرى ويجعل الحق المقيد هو الحقيقة الثابتة في مواجهة الكافة...، وكذلك مبدأ المشروعية حيث أصبحت التصرفات تفحص فحصاً دقيقاً قبل قيدها ...

هذا، وقد تعرضنا في بحثنا هذا إلى الجانب النظري لنظام الشهر العيني وأبرزنا أهم خصائصه ومبادئه، وكذلك تطرقنا إلى اختيار المشرع الجزائري النظام الإداري لتنظيم الشهر العيني بالرغم من طابعه القضائي وذلك لتأثره بالمشرع الفرنسي رغم أن هذا الأخير تبنى نظام الشهر الشخصي ..! مما يجعلنا نتساءل عن هذا الاختيار؟! ...

كما بيننا في دراستنا هذه أنه للتطبيق الأمثل لنظام الشهر العيني يجب اتخاذ إجراءات تكون بصفة متسلسلة ومتوالية بدايتها عملية المسح العام للأراضي والذي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بهذا النظام، فلا يمكن تصور قيام هذا النظام بدون هذه العملية، ويعتبر المسح القوام المادي لنظام الشهر العيني حيث يقوم بتحديد و حصر الملكية العقارية تحديداً دقيقاً وذلك من خلال الوسائل التقنية والمادية والبشرية المستعملة في ذلك .

وبعد تمام هذه العملية ونجاحها يتم تأسيس السجل العقاري وبموجبها يسلم الدفتر العقاري , وتعد هذه العملية هي العملية القانونية النهائية . والمرجع في كل عملية لاحقة التي تضمن استقرار الملكية العقارية .

إن هذه الإجراءات لا تكفي وحدها, لذلك يجب احترام القواعد والإجراءات الرامية إلى حفظ مصداقية هذا النظام .

نظريا نقول أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد كبير في تنظيم الشهر العيني وذلك من خلال النصوص القانونية واللوائح التنظيمية المنظمة له ، إلا أن تطبيق هذا النظام مازال ناقصا إلى حد كبير حيث يمكن تلخيص هذه النقائص في النقاط التالية :

- بعد أكثر من 30 سنة من إصدار الأمر 74/75 المذكور سابقا لم تشمل عملية المسح سوى 761 بلدية من مجموع 1541 بلدية على مستوى التراب الوطني ولم تسلم الدفاتر العقارية سوى في 344 بلدية فقط .

- بطء عملية المسح في المناطق الحضرية إذ لا تتعدى نسبتها حوالي 30% ويتطلب 20 سنة إضافية لإتمام العملية ، أما في المناطق الريفية فنسبتها حوالي 55% مما هو مبرمج ، وتتطلب 10 سنوات أخرى لمسحها .

- بقيت 12 ولاية تعاني تأخرا كبيرا في إعداد المسح ولا تتجاوز نسبة المسح 18%. ويمكن إرجاع هذا التأخر لعوامل كثيرة منها المساحة الكبيرة والشاسعة لإقليم الجزائر (2.4مليون) مما يجعل عملية المسح طويلة وشاقة . تواضع الإمكانيات المادية والتقنية ، ونقص الخبرة البشرية والقانونية إلى جانب الإهمال حيث أن الأراضي الممسوحة حاليا توجد في وضع خطير ومهددة بالضياع والنهب. -إن عدم الإسراع في عملية المسح وتسليم الدفاتر العقارية يجعل العملية بدون جدوى وذلك لسرعة تطور السوق العقارية وتغير الملاك باستمرار (لعدم مواكبة عملية المسح لاحتياجات وسرعة السوق العقارية) -تردد الإدارة وعدم الانسجام بين المصالح المشاركة في عملية المسح مما عطل وأخر عملية المسح من الناحية العملية فإن نظام الشهر الشخصي هو المطبق في الواقع لحين الانتهاء من عملية المسح رغم النقائص التي تميز هذا النظام وهي عدم مصداقية السجل العقاري الذي أدى إلى كثرة النزاعات وبالتالي عدم استقرار الملكية العقارية ونقص الائتمان العقاري.

* ومنه ولتفادي هذه العيوب ولضمان نجاح نظام الشهر العيني الذي يعد النظام الوحيد الذي يضمن استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري لابد أن يعاد النظر في ما يلي:

1/يستحسن أن يكون نظام الشهر العيني نظاما قضائيا لأن أصله كذلك كما هو الحال في ألمانيا ، لأن المحافظ العقاري في هذا النظام له مهام أقرب إلى القاضي منه إلى الإداري ولذلك يجب جعل المحافظ العقاري يباشر مهامه تحت إشراف أحد القضاة بهدف تأسيس السجل العقاري ومسكه بعناية فائقة.

2/العمل على إيجاد حلول عملية ملائمة للإسراع في مسح أراضي الجمهورية بكاملها حتى يستقر النظام العقاري باعتبار أن المسح هو القوام المادي لنظام الشهر العيني ومنه يمكن اقتراح الحلول التالية لتحقيق ذلك:

• التركيز على مسح الأراضي الحضرية وذات الكثافة السكنية والأهمية العقارية

اقتراح برنامج للتعاقد مع الوكالة بمضاعفة فرق المسح (Brigade de cadastre)

الوطنية للمسح والخبراء العقاريين لتسريع عملية المسح .

• التنسيق بين مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية والتكامل بين عملهما والقضاء على البيروقراطية القائمة حاليا .

• استغلال الوسائل التقنية الحديثة والمتطورة والاستفادة من الخبرات والمساعدة الأجنبية في هذا المجال وخاصة التصوير عن طريق الأقمار الصناعية (خدمة **Google earth** ، والمرصد الأوربي لأبحاث الفضاء) .

3/ إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار وتراعي الظروف والمتغيرات التي تطرأ على السوق العقارية ، وكذلك تحقيق الانسجام بين مختلف القوانين وخاصة القانون المدني باعتباره الشريعة العامة .

ومن بين التعديلات التي يجب مراعاتها لتجنب النقائص نقترح ما يلي :

-إضافة مادة ضمن الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا ،تنص صراحة على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة واستبعاد قوة الثبوت النسبية وبه يتضح موقف المشرع الجزائري في هذا الشأن ، وينقضي كل أثر للقواعد العامة .

-إضافة مادة ضمن الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا ، تنص صراحة بمنع التقادم المكسب كسبب من أسباب الملكية المنصوص عليها في القانون المدني على أساس الخاص يقيد العام ، وكذلك إلغاء جميع القوانين والمواد التي تنص خلاف ذلك كالمرسوم رقم 352/83 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة و المادة 47من قانون التوجيه العقاري25/90 المتعلقة بكيفية إعداد شهادة الحيازة .

4/رفع مستوى موظفي المحافظات العقارية و تدعيمها بالكفاءات الحقوقية اللازمة و إعداد دورات تكوينية لهم حتى تستطيع مواكبة احتياجات السوق العقارية والتحكم القانوني في التصرفات المختلفة الواردة على العقارات .

-ربط مكاتب الحفظ العقاري والمصالح التي لها علاقة بنظام الشهر العيني بواسطة شبكة داخلية للإعلام الآلي لجعل المعلومات تنتقل بسهولة وسرعة وتكون في المتناول، والبحث على آلية متطورة للشهر العقاري الإلكتروني.

5/التكوين القانوني العقاري للقضاة، حيث نلاحظ نقص وتواضع التكوين العقاري للقضاة مما خلق تناقض بين الأحكام القضائية والنصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية الذي ولد فوضى وارتباك، مما أدى إلى عدم استقرار الملكية العقارية ومس أهم مبدأ من مبادئ الشهر العيني وهو مبدأ القيد المطلق.

هذه بعض المقترحات التي نراها ضرورية وملحة للإسراع في تعميم نظام الشهر العيني و التطبيق الأمثل له .

وفي الأخير نؤكد حسن اختيار المشرع الجزائري لهذا النظام للإيجابيات التي يوفرها، وما عليه إلا تدارك النقائص والعيوب التي وقع فيها سواء من حيث إعداد النصوص القانونية وانسجام القوانين أو من حيث النقائص التي تعيق تطبيق نظام الشهر العيني خاصة عملية المسح العام للأراضي .

وبذلك نكون أمام نظام تبناه المشرع الجزائري قائما على مبادئ ثابتة لتحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري وبعث الثقة في المعاملات العقارية .

الملاحق

أمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن
إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (أ)

باسم الشعب

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،
بناء على تقرير وزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير العدل، حامل الأختام ووزير الداخلية،
ومقتضى الأمرين رقم 65-82 ورقم 70-51 المؤرخين في 11 ربيع الأول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة
1965 و 18 جمادى الأولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970، والمتضمنين تأسيس الحكومة،
ومقتضى الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الشؤرة
الزراعية،
ومقتضى المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 والمتعلق بإثبات
حق الملكية الخاصة للعدل والشتم بموجب المرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17 جمادى الثانية عام 1393 الموافق 17
يوليو 1973.

بأمر بما يلي:

أحكام عامة

المادة الأولى - عند الانتهاء من عمليات المسح فيها يرسم الشؤرة الزراعية على إقليم بلدية ماء، فانه يتسم
ابتداء من مجموعة الضقات العقارية البلدية المخصوص عليها في المادة 2 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20
رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المادة 2 : أن مسح الأراضي العام محدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل
العقاري.

المادة 3 : يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

الفصل الأول مسح الأراضي العام

المادة 4 : يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح
للأراضي.

المادة 5 : أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والحفاظ عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك
الدولة والشؤون العقارية.

المادة 6 : أن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل السابق لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع.
والقطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها أو الأعباء أو الارتفاقات المترتبة عليها، تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص.

المادة 7 : كل تغير لحدود الملكية ولا سيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب أن يبت محضر تحديد ويرفق به مخطط منظم.

المادة 8 : أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:
- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي هؤلاء الأخيرين.
- مخططات مسح الأراضي.
وتستحدث شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر.

المادة 9 : تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعينين (الإدارة والمالكين وأحيوان).
ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها ومسئولياتها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر.

المادة 10 : عند احتتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثابته لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي.
كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية.

المادة 11 : يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعينين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه.

أبواب اثنان السجل العقاري

المادة 12 : أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.
ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

القسم الأول مجموعة البطاقات العقارية

المادة 13 : يجب على المعينين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً مخرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع المستندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو حقوق العينية الأخرى المقامة للإشهار، يجب أن يتضمن:

- 1 - وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- 2 - حرية وأهلية أصحاب الحقوق.
- 3 - الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

المادة 14 : تلام الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

- 1 - جميع العقود الرجعية المنشئة أو الساقة أو المبرجة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.
- 2 - جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والمخاضة للإشهار العقاري تقتضي التصريح الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهن أو الامتيازات.
- 3 - الشاخص المعدلة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمنبئة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
- 4 - وصفا عامة، كل التعديلات لوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية. وسيحدد مرسوم كليات تطبيق المادتين 13 و 14 أعلاه.

المادة 15 : كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

المادة 16 : أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصحيح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حين بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

المادة 17 : أن الإجراءات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا ينتج لها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 المتضمن الثورة الزراعية (ج).

القسم الثاني الدفتر العقاري

المادة 18 : يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية (ج).
أن العقود الإرادية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى مصلحة المكلفة بسجل السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري.
ويشير العون للمالك بسجل السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة و يضعه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

المادة 19 : تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر السني بشكل سند ملكية (ج).

القسم الثالث المحافظة العقارية

المادة 20 : تحدد محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بحسب السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المنصوص بموجب هذا الأمر.

المادة 21 : أن تنظيم المحافظات العقارية وفروعها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم.

التقسيم الرابع التدابير الرامية إلى ضبط مجموعة البطاقات العقارية

المادة 22 : يعقن المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار،
ويحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة.

المادة 23 : تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المنضرة بالعبء والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه،
ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل العسور (والأ
سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.
وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.

المادة 24 : تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقبسما

الباب الثالث أحكام مختلفة وانتقالية

المادة 25 : أن مصاريف تنفيذ العميات المنصوص عنها في هذا الأمر وكذلك الحقوق والرسوم والنفقات
الملحقة والواجبة الأداء منذ الإجراء الأول، تكون على عاتق الدولة.

المادة 26 : أن العميات الخاصة بأساس رسوم التسجيل ورسم الإشهار العقاري بالمسجلات القطاعية
للإشهار في السجل العقاري، يقوم بها المحافظ في إجراء واحد.
يحدد مرسوم شروط تطبيق هذه المادة.

المادة 27 : أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات
أو حقوقا عينية ريفية موجودة في البلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تظهر من بضعة انتقالية في مجموعة بطاقات
عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكفايات تحدد بموجب مرسوم.

المادة 28 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا الأمر الذي يسري مفعوله ابتداء من 5 يونيو سنة 1975، وينشر
في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وحرر بالجزائر في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975.

هواري بومدين

بطاقة عقارية للملكية الفردية (الصفحة الخلفية)

رقم الترتيب	4 - MITOYENNETES, SERVITUDES, ACTIVES ET PASSIVES اشتركاكيات بالقبض - اشتراكات إيجابية وسلبية	4 - اشتراكات بالقبض - اشتراكات إيجابية وسلبية	ملاحظات
رقم الترتيب	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES أجزاء غير العقارات أو التملكيات	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES مكونات وأعباء	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE تتمتعون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات
رقم الترتيب	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE امتيازات ورهون	رقم الترتيب	ملاحظات

WILAYA DE

ولاية :

ONSERVATION
ONCIERE
IE

المحافظة العقارية
ب

دفتر عقاري LIVRET FONCIER

N° :

رقم :

COMMUNE :

بلدية :

COCALITE :

المنطقة :

QUARTIER :

الحي :

EU DIT :

المكان المذكور

UE ET N° :

الشارع و الرقم

SECTION :

قسم

LOT DE PROPRIETE N° :

مجموعة ملكية رقم

ONTENANCE CADASTRALE :

سعة المسح

LOT N° :

رقم القطعة

احتمالاً

Eventuellement

ملاحظات هامة

1 - لا يمكن للمعقود الرضائية و الإتفاقات المعقمة من طرف مالك العقار أن تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر.

ويمكن أن يعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجر.

و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك.

يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة.

2 - عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التأشيرات الموثق بها.

3 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهِر فعليا في البطاقة العقارية.

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان النزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque.

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

VI تأشيرة التصديق

(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقة

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

بطاقة تأسيس السجل العقاري (الصفحة الأولى)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

وزارة المالية

إدارة شؤون أملاك
الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 إلى 18)

المودع من السيد.

اللقب و الاسم (1)

المزداد في :

ابن:

الساكن:

المحترف مهنة :

الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشباع (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها

الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صحيفات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عبي أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه.

و يدفع تأكيدا لهذا السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها

تأشير السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء المعني به الأمر

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الزيادة).

(2-3) تشطب عند الاقتضاء.

(4) يمكن للمعنيين بهم الأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لأعداد جدولهم.

بطاقة تأسيس السجل العقاري (الصفحة الثانية)

ورقة رقم : FEUILLE N°
بلدية : COMMUNE
قسم : مكان معين : SECTION LIEU DIT
مجموعة ملكية رقم : نوع (1) ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1)
سعة المسح : CONTENANCE CADASTRALE
نوعية الملك غير مشاع : مشاع : CARACTERE DU BIEN : DIVS-INDIVIS
ريفي - حضري : RURAL-URBAIN
قيمة نقدية : VALEUR EN CAPITAL
دخل سنوي : REVENU ANNUEL

1- NATURE ET DATE DES TITRES

(A défaut indiquer les faits de possession invoqués et durée).

1- نوعية و تاريخ السندات
(عند عدم ذلك الاشارة إلى وقائع
الحيازة المذكورة و إلى مدتها)

2- PRIVILEGES - HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire;
référence des formalités d'inscription date, vol, folio.

2- امتيازات - رهون و غير ذلك
نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد
مرجع إجراءات التسجيل
تاريخ ، جزء ، ورقة

3- DEMEMBREMENTS - CHARGES - RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge ,
identité et domicile du bénéficiaire;
référence des formalités de publication date
vol, folio.

3- الجزئية - الأعباء قيود حق الملكية
نوعية الحق أو العبئي هوية و سكني المستفيدين
مراجع إجراءات الإشهار
تاريخ ، جزء ، ورقة

بطاقة تأسيس السجل العقاري (الصفحة الثالثة)

- AYANTS DROIT

4- ذوو الحقوق

اللقب - الاسم - و محل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ و مكان الازدياد DATE ET LIEU de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEU de parenté avec l'auteur commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART dans l'ilot

en cas d'héritage.

(2) في حالة الارث.

الوثيقة المرسلّة من المحافظة العقارية إلى مصلحة المسح كل شهر

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE DJELFA
CONSERVATION FONCIERE DE :

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE
ANNEE

Serie pr 11

ACCUSE DE RECEPTION
Des documents transmis au titre de mois

A :

Extraits mod pr 04	Etats descriptive de divisions et plans	Stats modele pr 12 Du changements physique et personne morale	Proces-verbaux		Observatio
			Mod pr14	Mod pr 15	

A:.....

LE CHEF DE SERVICE DU CADASTRE

LE CONSERVATEUR FONCIERE

جداول من نموذج PR12 بالتغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولية في تعيين الأشخاص
الطبيين والمعنويين والجاري إشهارها (الصفحة الأولى)

MINISTÈRE DES FINANCES
CONSERVATION FONCIERE

FORM. F. 11 MOD. N° 12

**Antenne Locale
du Cadastre**

COMMUNE

d

d.....

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

**CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales**

Transmis à :

A le

Le Conservateur Foncier,

المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية
الكتب

أ-الكتب العامة:

1. أحمد بوضياف , الجريمة التأديبية للموظف العام بالجزائر, المؤسسة الوطنية للكتاب طبعة 1985.
2. رأفت فودة ، عناصر وجود القرار الإداري ، دراسة مقارنة ، القاهرة،دار النهضة العربية ، طبعة 1999.
3. محمد حامد الجمل ، الموظف العام فقها وقضاءا ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية ، طبعة 1969.
4. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في البيع و المقايضة ، الجزء الرابع, مصر ، طبعة 1986 .
5. عمار عوابدي , القانون الإداري,ديوان المطبوعات الجامعية, طبعة 1991.
6. علي فيلالي , الإلتزامات ، موفم للنشر ، طبعة 2005.

ب-الكتب المتخصصة:

1. أنور طلبية،الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات،دار النشر الثقافة,لبنان, طبعة 1989 .

2. أسعد ديان والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحرير والتحديد والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، الطبعة الثانية، سنة 1994.
3. إدوارد عيد، الأنظمة العقارية التحديد السجل العقاري، لبنان، طبعة 1987.
4. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الطبعة الأولى، سنة 2002.
5. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى، سنة 2002.
6. حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، طبعة 1988.
7. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب الطبعة الولي سنة 2001.
8. زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، بيروت، طبعة 1975.
9. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2003،
10. محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، طرابلس، لبنان، طبعة 1987.
11. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 1988.
12. محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، طبعة 1973.
13. معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبعة 1989،
14. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، طبعة 1999.
15. عبد الفتاح مراد، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي،
16. عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث
17. عبد المجيد الحكيم، قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين الدولة العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول، السجل العقاري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، طبعة 1973.
18. عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، سنة 1992.

الكتب بالفرنسية:

1-Encyclopédie Dalloz , Répertoire de Droit Civil , tome 08

Collection 1998.

-H .Ghouti , La législation foncière en Algérie avant l'indépendance

R.v . Volume N3 .Année 1971

3-Philippe Simler et Philippe Delebecque , Droit Civil , les Sûretés

La Publicité foncière, 2^{eme} édition 1995 , Dalloz .

4-P . Salvage Gerest , les Sûretés et la Publicité foncière , Presse Universitaire de Grenoble, 1994.

5-Pierre Raynaud ,Gabriel Marty .Droit Civil ,les Sûretés, la Publicité Foncière ,Sirey 1971.

6-Roger Doublier ,Propriété Foncière en Afrique de l'ouest Française , Bibliothèque Africaine et Malgache Droit, Paris 1957.

المقالات:

1. أمين بركات سعود ,محاضرة بعنوان "آثار القيد في السجلات العينية " دراسة مقارنة,المجلة القضائية,العدد الثاني , سنة 1995.
2. بوحلاسة عمر, تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار,مجلة الموثق,العدد 10 سنة2003.
3. نور الدين رجيبي, نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية,مجلة الموثق العدد10,سنة2003.
4. عمار بوضياف ، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المركز الجامعي سوق أهراس.
5. السيد علوي ، النظام العقاري في الجزائر، دراسة صادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عام 1993 .
6. إجراءات المسح "التحقيق العقاري الموحد",دراسة صادرة عن الوكالة لمسح الأراضي تطبيقا للتعليمية رقم 16 .

الرسائل الجامعية:

1. بسكري أنيسة , تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري.مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،،جامعة البليدة 2001 .
2. محمودي رشيد ، نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 2001 ،
3. صداقي عمر, شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري, رسالة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية, جامعة الجزائر معهد العلوم القانونية والإدارية ، سنة1984.

المجلات :

1. مجلة الموثق.العدد 10,سنة2003.
2. المجلة القضائية،الأعداد: العدد الأول سنة 1991 ، العدد 02 سنة 1994،العدد الأول سنة 1993 ، العدد الأول سنة2001, العدد 02سنة1995.
3. مجموع المذكرات و التعليمات والمناشير الخاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990- 1995 .

المصادر

القوانين والأوامر:

- 1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/11/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية , -ج ر- العدد 95 سنة 1966.
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني, -ج ر- العدد 7 المؤرخة في 22/09/1975.
- 3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري , -ج ر- العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 4- القانون 83/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية- ج ر- العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري – ج ر – العدد 49-سنة 1990
- 6- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية – ج ر – العدد 52 سنة 1990 .
- 7- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف -ج ر - العدد 19 سنة 1991.
- 8- القانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق - ج ر- العدد 14 , سنة 2006.
- 9- الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة- ج ر- العدد 46 سنة 2006 .

النصوص التنظيمية :

1. المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة, -ج ر-العدد 2 سنة 1973 .
2. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام – ج ر – العدد 30 سنة 1976 .
3. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري – ج ر- العدد 30 سنة 1976 .
4. المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يحدد إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق الحيازة, -ج ر- العدد 21 سنة 1983 .
5. المرسوم 85 / 59 مؤرخ في 23 مارس سنة 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية , -ج ر-العدد 13 سنة 1985 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم ، و المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي , -ج ر-العدد 54 سنة 1989 .

7. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها, - ج ر- العدد 36 سنة 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري - ج ر- العدد 10 سنة 1991.
9. المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية, - ج ر- عدد 60 المؤرخة في 24/11/1991.
10. المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخة في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ج ر- العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.
11. المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.
12. المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 والمتضمن قائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري, - ج ر- العدد 20 سنة 1992.
13. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 ج ر- العدد 34 المؤرخة في 19/05/1993.
14. المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن صلاحيات وزير المالية ج ر- العدد 15, المؤرخة في 19/03/1995.
15. المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفية منح حق الامتياز القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة المتابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية, - ج ر- العدد 83 سنة 1997.
16. المرسوم التنفيذي رقم 336 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كفاءات إصدارها وتسليمها, - ج ر- العدد 64 سنة 2000.
17. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن الدفتر العقاري ج ر- العدد 38 المؤرخة في 11/05/1976.
18. القرار المؤرخ في 20/02/1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة, - ج ر- العدد 20 سنة 1999.
19. التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير الأعمال المسحية و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفهرس

01.	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: الشهر العيني نظريا وإداريا.....
07.....	المبحث الأول: ماهية نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه.....
07.....	المطلب الأول: ماهية نظام الشهر العين.....
07.....	الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني وتطوره التاريخي.....
07..	أولا: تعريف الشهر العيني.....
07.....	ثانيا: الشهر العيني في تطوره التاريخي.....
11.....	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني.....
11.....	أولا: مبدأ التخصيص.....
11.....	ثانيا: الشهر العيني مصدر الحق العيني.....
12.....	ثالثا: مبدأ القيد المطلق.....
13.....	رابعا: مبدأ المشروعية.....
15.....	خامسا: مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم.....
18.....	سادسا: الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية.....
20.....	سابعا: إعلام المتعاملين بالعقارات.....
20.....	الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني.....
20.....	أولا: مزاياه.....
23.....	ثانيا: مساوئه.....
24.....	المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....
24.....	الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل سنة 1975.....
25.....	أولا: قبل الإستعمار الفرنسي.....
25.....	ثانيا: في العهد الإستعماري.....
26.....	ثالثا: بعد الإستقلال.....
27.....	الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد سنة 1975.....
30.....	المبحث الثاني: نظام الشهر العيني بالجزائر نظام إداري.....
30.....	المطلب الأول: المحافظة العقارية.....

- 30.....الفرع الأول : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
- 30.....أولا: المحافظة العقارية مصلحة عمومية إدارية
- 32.....ثانيا : السلطة الوصية على المحافظة العقارية
- 33.....الفرع الثاني : مهام المحافظة العقارية
- 34.....أولا : مهامها في إطار الأمر 74/75
- 34ثانيا : مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 63/76
- 35ثالثا : مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 65/91
- 37.....المطلب الثاني : المحافظ العقاري
- 38.....الفرع الأول : المحافظ العقاري موظف عمومي
- 39.....أولا : شروط تعيين المحافظ العقاري
- 40.....ثانيا : مهام المحافظ العقاري
- 41.....ثالثا : التمييز بين المفاهيم
- 42.....الفرع الثاني : المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة
- 44.....الفرع الثالث : الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري
- 44.....أولا : الطعن في قرارات المحافظ العقاري
- 45.....ثانيا : الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
- 46.....ثالثا: صفة التمثيل القضائي
- 46.....المطلب الثالث : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 46.....الفرع الأول : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 46.....أولا : الوكالة الوطنية مؤسسة عمومية إدارية
- 47.....ثانيا :مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 49.....ثالثا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 52.....الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 52.....أولا : مفهوم مسح الأراضي العام
- 53.....ثانيا : أنواع المسح
- 53.....ثالثا : اختصاصات الوكالة الوطنية للمسح
- 55.....الفرع الثالث : علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

- 55.....أولا : الوثائق المرسلة من المحافظة العقارية إلى مصلحة المسح
- 56.....ثانيا : الوثائق المرسلة من مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية
- 59.....الفصل الثاني: إجراءات الشهر العيني.
- 60.....المبحث الأول : إجراءات تأسيس السجل العيني العقاري.
- 60.....المطلب الأول : الأعمال المادية المؤسسة للسجل العيني.
- 60.....الفرع الأول : إجراءات إعداد مسح الأراضي العام
- 60.....أولا: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي وإنشاء لجنة المسح والتحديد.
- 62.....ثانيا : بدء عمليات المسح العام للأراضي.
- 64.....ثالثا : اختتام عمليات المسح العام للأراضي.
- 65.....الفرع الثاني : الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني
- 65.....أولا : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
- 67.....ثانيا : شهر محضر استلام وثائق مسح الأراضي.
- 68.....ثالثا : ترقيم العقارات الممسوحة.
- 71.....المطلب الثاني : الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العيني
- 72.....الفرع الأول : إنشاء و مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- 72.....أولا : توافق مجموع البطاقات العقارية ومسح الأراضي العام.
- 74.....ثانيا: التأشير على البطاقات العقارية.
- 74.....ثالثا: الوثائق الملحقة لمجموعة البطاقات العقارية.
- 75.....رابعا: أنواع البطاقات العقارية.
- 77.....الفرع الثاني : الدفتر العقاري.
- 77.....أولا : الدفتر العقاري قرار إداري.
- 79.....ثانيا : إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك.
- 81.....ثالثا : حجية الدفتر العقاري في الإثبات.
- 82.....رابعا : الجهة المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية.
- 84.....المبحث الثاني: الإجراءات الرامية إلى حفظ مصداقية السجل العقاري.
- 84.....المطلب الأول : فحص الوثائق المعدة للشهر.
- 84.....الفرع الأول : التحقيق في هوية الأطراف

أولا : البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف.....	85
ثانيا : التصديق على هوية الأطراف.....	86
الفرع الثاني : فحص البيانات المتعلقة بالعقارات.....	87
أولا : القواعد الخاصة بالعقارات الواقعة في منطقة ممسوحة.....	87
ثانيا : القواعد الخاصة بالعقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة.....	88
ثالثا : قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة.....	89
الفرع الثالث : ضبط و حفظ عملية المسح.....	91
أولا : التغييرات التي تمس الوضعية القانونية للعقارات.....	91
ثانيا : التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.....	94
المطلب الثاني : إجراء الشهر العقاري.....	95
الفرع الأول : قواعد تنظيم الشهر العقاري.....	95
أولا : قاعدة الرسمية.....	95
ثانيا : قاعدة الشهر المسبق((الأثر النسبي)) والإستثناءات الواردة عنها.....	100
الفرع الثاني : الإيداع القانوني للسندات العقارية و رفض الإيداع.....	105
أولا : إيداع الوثائق.....	105
ثانيا : رفض الإيداع.....	106
الفرع الثالث : إجراء الشهر العقاري و رفض الإجراء.....	108
أولا : إجراء الشهر العقاري.....	108
ثانيا : رفض الإجراء.....	108
الخاتمة.....	110
الملاحق.....	115
المراجع.....	137