



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الحاج لخضر - باتنة -



قسم العلوم القانونية

كلية الحقوق

نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة :
د/ رحاب شادية

إعداد الطالب :
رويسات مسعود

لجنة المناقشة :

د/ رزيق عمار	أستاذ محاضر أ / جامعة باتنة	رئيساً
د/ رحاب شادية	أستاذة محاضرة أ / جامعة باتنة	مشرقا ومقرراً
د/ فريجة حسين	أستاذ محاضر أ / جامعة المسيلة	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية : 2009/2008



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

أتقدم أولاً بالحمد والثناء و الشكر لله عزوجل الذي وفقني
في إنجاز هذا العمل.

ومن ثم أتقدم بجزيل الشكر و عظيم الإمتنان لأستاذتنا الدكتورة/
رحاب شادية لقبولها أن تكون مشرفة ومقررة في لجنة المناقشة وذلك
خلفاً للمرحوم الدكتور/ بارش سليمان و الذي أسأل الله أن يتغمد روحه
بواسع رحمته، ويدخله فسيح جناته، وأن يجعل مساهمته في إنجاز هذه
المذكرة في ميزان حسناته يوم القيامة.

وإلى الأساتذة الكرام الذين سوف يتفضلون بمناقشة هذه المذكرة.

وإلى كل موظفي كلية الحقوق بجامعة باتنة من أساتذة وإداريين.

وإلى كافة الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد.

الطالب

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قرن الله سبحانه وتعالى
عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما
إلى من رباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم
إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما
والذي أتمنى من الله عز وجل الشفاء لهما
وإلى كل إخوتي وأخواتي
وإلى كل أصدقائي وزملائي
وإلى أستاذي الفاضل / شيتي علي شفاه الله
وأطال في عمره لتشجيعه لي، جزاه الله عنا
كل خير.

مقدمة

ارتبطت الحضارات الإنسانية قديماً و حديثاً بالملكية العقارية ، وجعلتها أساساً في تقدمها ورفقها ، فكان لها الدور الرئيسي في التنمية الشاملة ، فلا يمكن التحكم في التوسعات الاقتصادية المختلفة (الفلاحية ، الصناعية ، العمرانية.....)، بدون وجود تنظيم وتوجيه للاستثمارات العقارية، كما أن هناك صلة وثيقة بين الملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية للأفراد و الأمم ، فبقدر إزدهار وتنظيم الملكية العقارية وتوسعها ، بقدر ما تزدهر معها الحياة الاجتماعية للأفراد من حيث مستوى المعيشة ، وكذا التنمية العمرانية ، لذلك نجد من أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين ، تأمين إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد ، وذلك بجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن جحودها أو إنكارها ، وقد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق الشكليات ، فأوجب أن تتم التصرفات والعقود بين الأفراد وفق شكليات وصور ، وذلك إظهاراً لوجودها ، كما في شكليات القانون الروماني.

ولقد إهتمت معظم تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها .

وباعتبار أن المعاملات الواردة على المنقولات تخضع لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية ، فإنه يمكن لهذه القاعدة أن تؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيابة ، أما بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها، يؤدي دوره في إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقيين لها، مما يؤدي إلى إستقرارها ومنع المضاربة وتدعيم الإئتمان العقاري، من حيث ترتيب تأمينات عينية عليها ، وبالتالي تنشيط الحياة الاقتصادية والاجتماعية ، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم .

والشهر العقاري يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين، والتي من شأنها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية

الأخرى الواردة عليها، في سجلات مخصصة لإعلام الكافة ، بحيث يستطيع الغير أن يتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة.

وما للشهر العقاري من أهمية بالغة، فقد أخذت أغلب دول العالم المتحضرة بنظام الشهر العقاري، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساساً للشهر ويعرف بالنظام الشهر الشخصي ، ونظام يعتمد على العقار أساساً لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري (العيني) ، هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الائتمان العقاري و تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية .

لذلك بدأت عدة دول بالتخلي عن نظام الشهر الشخصي، واتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر، حيث بادرت غداة الاستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري ، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار، بواسطة مسح الأراضي العام الذي يتم من خلاله وضع مخططات منظمة ،وتطهير الملكية العقارية ، ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار عقاري فعال، يتمشى والسياسة العامة للدولة في مختلف مجالاتها وميادينها الإجتماعية والإقتصادية.

حيث أصدر المشرع الجزائري ، الأمر 74/75¹ المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 62/76² المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و المرسوم رقم 63/76³ المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، اللذان حدد مهمتان رئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري ، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري ، الأمر الذي يتطلب تجنيد إمكانيات، ووسائل بشرية ومادية هامة ، ووقتاً طويلاً.

¹ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

² - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

³ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

إن إعداد مسح الأراضي العام ، يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قصد تشخيص و جرد كل الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية، ومخططات على نطاق كل بلدية ، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري ، أما تأسيس السجل العقاري ، فهو يهدف لإقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك ، فهو عمل يقصد من خلاله تطهير الملكية العقارية ، والحد من المنازعات المتعلقة بشأنها.

لاشك أن نظام السجل العقاري ، يكتسي أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية ، وتأمين إستقرار المعاملات وتدعيم الإئتمان العقاري ، وعليه فإن مثل هذه الدراسة ، ومعالجة هذا الموضوع تعد ضرورية، بالنظر للمشكلة العقارية التي تعيشها الجزائر ، من جراء الأوضاع العقارية غير المستقرة الموروثة عن الإستعمار ، الأمر الذي لم يمكن الجزائر المستقلة من إستدراك هذه الأوضاع وتصحيحها كلية، إضافة إلى التحولات الجذرية التي تعرفها البلاد سواء على المستوى الإقتصادي أو السياسي ، بإعتبار أن العقار أداة هامة في هذه التحولات خاصة في الإستثمارات الأجنبية ، وما يتطلبه من حماية قانونية .

إن المقوم الرئيسي في نظام السجل العقاري ، هو إحداث السجل العقاري الذي يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويظهر تداول الحقوق العينية ، ويمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقارات ، والذي يمسك على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية ، وعليه لايمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي لم يتم إنجازه كلياً لحد الآن ، مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة، ومنذ الإستقلال سعيًا منه لتطهير الملكية العقارية بإيجاد وسائل سريعة لتسوية مشكلة فقدان سندات الملكية ، إلى جانب القيام بعملية مسح الأراضي العام، حيث تم وضع حلول سيما عن طريق :

- التحقيق العقاري المقرر بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية الخاصة والذي كان يرمي إلى تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية.
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن عقد الشهرة، والذي لم يحقق النتائج المرجوة بسبب ضعف الإجراءات (كثرة المنازعات، غياب تحقيق عقاري، عدم الانتقال إلى الأماكن.....).

• المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة.

إن كل هذه الحلول لم تحقق أهدافها ، مما جعل المشرع مؤخرًا، يتدخل بإصداره للقانون رقم 02/07¹ المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، وذلك قصد دعم عملية المسح العام للأراضي والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها.

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية نظام السجل العقاري في تطهير الملكية العقارية ، و في تأسيس السجل العقاري، الذي يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات ، وفي معرفة الإجراءات و التدابير الرامية للحفاظ على مصداقية السجل العقاري وكذلك في محاولة إعطاء قراءة للقانون 02/07 ومدى فعاليته في دعم عملية المسح .

وعليه فإن إختيارنا لموضوع الدراسة ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، راجع لأهمية الموضوع ، ورغبة منا في مواكبة السياسة العقارية التي إنتهجها المشرع مؤخرًا في إصداره للقانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري.

وبالنظر لأحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبتفحص مضمون القانون 02/07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يمكن لنا أن نطرح الإشكالية المحورية التالية :

" إلى أي مدى تم تجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري في ظل الأمر 74/75 وإلى أي مدى يمكن للقانون 02/07 المساهمة في تأسيس هذا النظام ومن ثم تطهير الملكية العقارية " .

إن هذه الإشكالية تثير عدة تساؤلات تتمثل في :

ماهي أنظمة الشهر العقاري، وكيف تطورت ؟ وماهو موقف المشرع الجزائري من هذه الأنظمة ؟ و إلى أي مدى تم تجسيد نظام السجل العقاري في ظل الأمر 74/75 ؟ ما هي

¹ - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.

الوسائل التي إعتد عليها المشرع في تأسيس السجل العقاري؟، لماذا المشرع لم يستطيع تطهير الملكية العقارية بصفة نهائية ، وتأسيس سجل عقاري يتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة ؟، هل يمكن إعتبار أن التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07 حلاً واجه به المشرع تعثر عملية المسح ، ومن ثم المساهمة في تأسيس السجل العقاري ؟، هل أن القانون 02/07 جاء ليلغي العمل بالمرسوم 352/83 المتضمن عقد الشهرة و بالتالي القضاء على عيوبه، أم أنه جاء لتكريس نظام الشهر الشخصي من جديد ؟ ، هل يمكن إعتبار سند الملكية المسلم في إطار القانون 02/07 بمثابة دفتر عقاري ؟ ، هل يمكن إعتبار التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 مسحاً، ومطابقة الترقيم العقاري ؟ ، وماهي التدابير الرامية للحفاظ على مصداقية السجل العقاري؟.

على ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه قسمت الدراسة في هذا البحث إلى ثلاثة فصول ، فصل أول تم التعرض فيه لتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها ، وموقف المشرع الجزائري منها ، ثم فصل ثان تناولنا فيه بالدراسة والتحليل لتأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75 ، وفي ظل التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07، و فصل ثالث خصصناه لمعرفة التدابير و الإجراءات الرامية للحفاظ على مصداقية السجل العقاري، وأنهيت الدراسة في هذا البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها، وبتقديم بعض الإقتراحات . ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية السابقة الذكر، تم الإستعانة بعدد من المناهج إقتضتها الدراسة ، أهمها المنهج التحليلي في دراستنا وتحليلنا لمختلف مواد الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له ، وكذلك نصوص مواد القانون 02/07 والمرسوم التنفيذي له، والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها ، والإنتقال من الخاص إلى العام والمنهج التاريخي في تأصيلنا لتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها ، وذلك في إطار تكامل منهجي ، مركزين على لغة قانونية سهلة وبسيطة .

وإذا كان قد سبق دراسة موضوع نظام الشهر العقاري في الجزائر ، فإنه حسب علمنا لم يتم دراسة موضوع بحثنا نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري بصفة معمقة وخاصة دراسة مدى مساهمة القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 في تأسيس هذا النظام وفي تطهير الملكية العقارية ، وذلك بإعتباره تشريع جديد .

وتجدر الإشارة إلى الصعوبات التي إعترضتنا في معالجتنا لهذا الموضوع ،والمتمثلة خاصة في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال ، لاسيما تلك المتعلقة بالقانون 02/07 ، لأنه تشريع حديث لم يتم تناوله من قبل ، حيث حاولنا تحليله و دراسته من خلال النصوص التي تضمنها إضافة إلى بعض التعليمات و المنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية.

الفصل الأول

أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع
الجزائري منها

الفصل الأول : أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها

إن الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، يعتبر من أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتوفير الائتمان العقاري، بحيث يحيط الجميع علماً بالوضع القانوني للعقارات والحقوق العينية الواردة عليه، و ذلك بمعرفة مالك العقار، ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وتاريخ إنشائها، وأصحاب هذه الحقوق، حتى إذا ما أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول إكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه، كان على بيئة من أمره، مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع على الائتمان العقاري¹.

ويعرف الشهر العقاري بأنه: " مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار وشهره"²، فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، لذلك نجد جل التشريعات أوجبت بقوانين خاصة شهر التصرفات والعقود القائمة بين الأفراد وذلك بغية تأمين إستقرار المعاملات وحفظ الحقوق، كما يعرف كذلك بأنه " عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بيئة من أمرها"³.

فإذا كان الشهر العقاري من أهم الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم، فكيف نشأ وتطور كنظام، وماهي أنواع أنظمة الشهر العقاري؟ وماهو موقف المشرع الجزائري من هذه الأنظمة؟ وللإجابة على هذه الأسئلة نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها.

المبحث الثاني : موقف المشرع الجزائري منها.

¹ - المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً و عملاً ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978 ، ص 07 .

² - المستشار محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا ، دون طبعة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1987 ، ص 93 .

³ - الأستاذ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003 ، ص 13 .

المبحث الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري و أنواعها.

تقتضي دراستنا لنظام السجل العقاري، أن نقوم أولاً بالتأصيل التاريخي للشهر العقاري بمعرفة كيف نشأ وتطور كنظام ،وذلك بالرجوع إلى جذوره والنواة التي إستمد منها قواعده وأساسه،ثم نتعرض لمختلف أنواع أنظمة الشهر العقاري،وعليه نتناول هذا المبحث وفقاً للمطلوبين التاليين :

المطلب الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري.

المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري.

المطلب الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري

تمتد جذور نظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية ، حيث أنه يرتبط بفكرة الملكية التي يؤكد علماء الاجتماع على أنها عرفت منذ أقدم العصور ، بنوعيتها الفردية أو الجماعية ، ولعل الفرق بين مختلف الشعوب كان في طرق إكتسابها وحمايتها ، ومع مر العصور إختلفت طرق وشكليات إكتساب الملكية بما يتوافق والتغيرات التي عرفتها المجتمعات ، ولذلك نتناول هذا التطور للشهر العقاري من خلال ثلاثة عصور هي : في العصر القديم ، وفي الشريعة الإسلامية وفي العصر الحديث.

الفرع الأول : في العصر القديم

سنتطرق في هذا العصر إلى معرفة كيفية إنتقال الملكية عند الرومان أولاً ، ثم عند قدماء المصريين ، وعند البابليين ، ولدى الشعوب الأخرى.

أولاً: لدى الرومان

كان الغالب على حياة الشعوب البدائية الحياة الجماعية حيث يعيشون على أرض واحدة وكان الغالب أن يتم الإستئثار بالمنقولات والعقارات بصفة جماعية ، إلا في بعض الأشياء القليلة التي يمكن أن يحوزها الشخص بصفة فردية، مثل ملابسه وأسلحته وأدوات زينته ، وكل ما له صلة مباشرة بإستخدامه الفردي وحاجته من الطعام والشراب ¹.

¹ - عبد الله مختار يونس ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر ، 1987، ص 10 .

ويقال أن أول من أوجد ملكية الأرض هو "روموليوس"، منشئ مدينة روما فقد قيل أنه عين لكل من أتباعه قطعة أرض، وأمره بالبناء عليها بيتاً يأويه وبذلك يملكه ويمتلك قطعة الأرض التي منحها له، والتي لم تكن تجاوز نصف هكتار تعرف هذه الملكية الصغيرة "هيريدوم" heridium، ولقد كان أسلوب الإشهاد على عمليات نقل الملكية أسلوباً جوهرياً وعملياً فيها حيث يعد ركناً ووسيلة إعلان لعملية إنتقال الملكية، وهو عبارة عن إحتفال يتجمع فيه ممثلو طوائف الشعب ويقرع الميزان وتلقى عبارات التبادل بين البائع والمشتري¹. وقد عرفوا عدة شكلية إنتقال الملكية منها :

- 1- **طريقة التناوب الصوري:** أو النزاع القضائي الصوري، حيث يتفق البائع مع المشتري على تصوير دعوى، يدعى فيها المشتري تملك العقار يقره البائع في دعواه، فيقرر القاضي حكماً بملكية المشتري².
- 2- **التسليم باليد الطويلة:** حيث يعتلي البائع والمشتري، مرتفعاً يعلو الأرض المتفرغ عنها ويشير إليها بيده، وتكون تلك الإماء باليد بمثابة وضعا لليد عليها.
- 3- **التسليم الرمزي:** حيث يتم نقل الملكية في هذه الحالة بواسطة نقل المفتاح من يد إلى يد سواء كان المفتاح لدار أو مستودع، ويعد تسليم المفتاح تسليماً للعقار نفسه.
- 4- **التسليم باليد القصيرة:** ويكون المشتري في هذه الحالة، حائزاً للعقار أصلاً لكن على سبيل الإيجار، فيتحول إلى حائز على سبيل التملك، بمجرد تغيير النية ودون اللجوء إلى مراسيم جديدة³.

وهكذا بقي الرومان على هذا النوع من الإجراءات الخاصة بالشهر ولم يطور فيها شيء وبذلك فإن الرومان لم يعرفوا نظاماً محكماً للشهر⁴.

¹ - المستشار محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة - إجتهاادات - نصوص)، دون طبعة، منشورات دار الرجاء، طرابلس، لبنان، 1987، ص 15، 17.

² - الدكتور إدوارد عبيد، الأنظمة العقارية، التحديد - التحرير - السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، لبنان، 1996، ص 11.

³ - المستشار محمد شمس الدين، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - الأستاذ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث نيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1984، ص 08.

ثانيا : لدى قدماء المصريين

قيل أنهم عرفوا مختلف التصرفات الناقلة للملكية سواء كان محلها عقاراً أو منقولاً ، وربطوا عملية إنتقال الملكية بإجراءات معينة رتبوا على تخلفها البطالان ، كما نظموا مصلحة خاصة تقوم بإحصاء الأراضي وتسجيل التصرفات التي ترد عليها، ولقد كان التسجيل الأساس الذي تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة ، ولم يكن ركناً في التصرف.

ثالثا : عند البابليين

جاء في مدونة "حمورابي" الشهيرة جزء خاص ، تناول تنظيم الملكية العقارية¹، حيث أن الملكية الفردية عند البابليين كانت حقاً مسلماً به سواء في العقارات أو المنقولات ، لا يجوز الجدل فيه وبلغ من إحترام الملكية ، في قانون حمورابي وحمايتها من السرقة ، والسطو ما لم يبلغه قانون أو نظام آخر في الحضارات القديمة قبله أو بعده، فهو يقرر عقوبة الإعدام على الرجل الذي يقبض عليه متلبساً بجريمة السرقة أو السطو وإذا لم يقبض على السارق ، كان للمسروق أن يدلي ببيان مفصل عما سرق منه أمام الإله ، وفي هذه الحالة فإنه على المدينة التي وقعت في داخل حدودها ، والحاكم الذي وقعت في دائرة إختصاصه ، أن يعوضاه عن كل الأشياء التي سرقت منه².

رابعا : لدى الشعوب الأخرى

يكفي لدى الشعوب الأخرى التحديد بواسطة إشارة خارجية ، علامة بالشمع أو خيط صوفي أو نبات عارش للحصول على ملكية شيء فيحرم بذلك على الغير لمسه ، في نيوزيلندا إذ إختار شخص شجرة ، ليصنع منها قارباً ، يحيطها بوثق مع قليل من العشب فيجعلها بذلك محرماً³. وفي أغلب بلاد الشرق كان النظام القبلي هو المسيطر، بحيث كانت العقارات موزعة بين الجماعات والعائلات والعشائر، وكانت هذه الجماعات تحرص على أن تظل هذه العقارات لها، بحيث لا تسلم بإنتقالها إلا بإذنها و بعد موافقتها وذلك لتحول دون إنتقالها إلى الأعراب، وعليه فلا يمكن القول بوجود نظام للشهر العقاري في العهود القديمة ، كنظام له قواعد وأحكام محددة كما هو عليه في العصر الحديث.

¹ - الأستاذ صدقي عمر ، المرجع السابق ، ص 07.

² - عبد الله مختار يونس ، المرجع السابق ، ص 29.

³ - فليسيان شالاي ، تاريخ الملكية (ترجمة صباح كنعان) ، دون طبعة ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، (د،س،ط)، ص 14 .

الفرع الثاني : في الشريعة الإسلامية

لم تعرف نظاماً للشهر العقاري بالمعنى المعروف حالياً ، لكنها أولت عناية كبرى بالملكية وحرمت الإعتداء عليها وحثت على الأمانة والصدق في التعامل و حظت على الوفاء بالعقود وذلك في قوله سبحانه عز وجل في الآية الأولى من سورة المائدة " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود "، والعقار و المنقول في الشريعة الإسلامية سواء من حيث نقل الملكية ، حيث يكفي العقد لإنقال الحق دون الحاجة لأي إجراء آخر ، لكن ذلك لا يعني أن الشريعة الإسلامية لم تعرف وسيلة للشهر بالتصرفات العقارية ، بل لقد وضعت القواعد الكلية وتركت القواعد الجزئية لعمل المجتهدين على مر الأزمنة لمجاراة المتغيرات الطارئة على أحوال الناس، وترد القاعدة الأساسية بالنسبة لنظام التسجيل ، في قوله تعالى في آية المداينة رقم 282 من سورة البقرة " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ.... وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ..... وَاشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ..... "، فالشريعة الإسلامية قد عرفت الأساس الأول للشهر وهو الكتابة ، وقد أمرت الآية الكريمة بكتابة الدين المؤجل إلى أجله ، وأن يقوم بالكتابة كاتب بالعدل ، أي أن يكون أميناً عارفاً بالتوثيق وأمرت بالإشهاد على المبيعات ، ومن ثم فإن نظام التسجيل هو نظام شرعي جاء بصيغة الأمر فاكْتُبُوهُ وهذا النظام خاص بالتصرفات العقدية ، لأنها هي التي يتطرق إليها الإرتياح والنسيان، ولكن هذا لا يعني أن النص يحدد حصراً المعاملات الواجب كتابتها أو الإشهاد عليها، حيث يجوز للدولة أن تضع نظام لتسجيل الحقوق والتصرفات التي لم تكن موجودة أو معروفة في بداية الإسلام ، وأن تقتبس ما تراه مناسباً ووافياً بأغراض التسجيل، و أول من لجأ إلى نظام التسجيل هم فقهاء المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية ، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية ، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء ، أشرفت على وضع هذه القواعد ، ولقد أنشأت الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة " الدفتر الخاقاني " ¹ مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها ، والمحافظة على السجلات العقارية ².

¹ - صدر أول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274هـ ، و تدل عبارة "الدفتر الخاقاني" على السجل العقاري .

² - الدكتور عدلي أمير خالد ، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري (على ضوء أحكام القضاء والفقهاء الإسلامي)، منشأة دار المعارف، الإسكندرية ، مصر ، (ب،س،ط) ، ص 251، 252.

ويعتبر الأستاذ " محمد محدة " أن قانون التوثيق وبعض نصوص القانون المدني وقانون الشهر العقاري كلها تدخل ضمن فكرة المصلحة المرسل¹، والتي هي باب واسع من أبواب الفقه الإسلامي تسهل عملية تكيف الشريعة مع المتغيرات .

الفرع الثالث : في العصر الحديث

كانت الأرض تمثل السلطة والقوة، فكلما كانت أراضي الإقطاعي واسعة كلما ازدادت هيئته وقوى سلطانه حتى قيل " لا نبيل دون أرض" وحرص الأسياد على المحافظة على الأراضي التابعة لهم فلم يكن العقار ينتقل من يد إلى يد إلا بموافقتهم حتى لا تنتقل إلى الأغراب.

لكن بالقضاء على النظام الإقطاعي، زالت سيطرة الإقطاعيين عن الأرض التي أصبحت عنصراً ثميناً من عناصر الثروة القومية، وأصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع، خاضعة لمبدأ العرض والطلب ، لكن لما كانت العقارات تتمتع بوضع خاص ، مع كثرة معاملات الشراء والبيع تعززت قيمة الملكية، لذا حتمت مصلحة المجتمع شهر وإعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الغش ولتعزيز الثقة و الإئتمان.

فكانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاماً مبتكراً للسجل العقاري في عهد ملكها " فريديريك الثاني" الذي أصدر بتاريخ 1783/12/20 قانوناً أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صفائف متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقود والمعاملات المتعلقة به².

وفي فرنسا أقر قانون 1855/02/23 نظام الشهر العقاري ،وهو أقرب نظام إلى الشهر الشخصي منه إلى الشهر العيني ، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكن الاحتجاج بها إتجاه الغير، غير أن العقد المسجل لم يكن يتمتع بالقوة الثبوتية بحيث كان عرضة لطلب الإبطال مما استدعى تعيين لجنة من خارج المجلس النيابي بالمرسوم الصادر في 1891/05/30 لتنظيم الملكية العقارية، إستمرت أعمالها حتى 1905 بغية إقرار

¹ - الدكتور محمد محدة ، مختصر علم أصول الفقه الإسلامي ، دار الشهاب ، باتنة ، الجزائر ، طبعة 1988 ، ص 262.

² - الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، الطبعة الثانية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1994 ، ص 12.

نظام الشهر العيني¹، إلا أن الحكومة الفرنسية لم تأخذ بتوصياتها لما يتطلبه من نفقات كبيرة، عندها أخذ القانون الفرنسي بنظام الشهر الشخصي فأوجب قانون 1918/03/01، وقانون 1921/07/04 على المتعاقدين إيداع نسختين من العقد الأصلي في دائرة التأمينات العقارية وأوجب قانون 1955 تسجيل العقود العقارية بحيث لا يمكن الإحتجاج بها إتجاه الغير إلا بعد تسجيلها في حين أنها تسري فيما بين المتعاقدين بمجرد العقد دون حاجة إلى تسجيل الشهر وفق طريقة " تورانس " بحيث بحكم خبرته كأميناً عاماً للعقود² في جنوب أستراليا، لاحظ أن الأرض تصل الى أصحابها بطريقتين ، إما منحة من الحكومة ، فتقيد أسماء المالكين في السجلات الرسمية حيث يسهل تحديد مالكيها في حال الخلاف حول ملكيتها ، وإما بطريقة عادية أي بالبيع أو الهبة أو الوصية وما نحوه ، وهنا كان يصعب تحديد مالكيها الحقيقي حين الخلاف حول ملكيتها لكثرة تداولها من يد إلى يد ، فقام " تورانس " بتعميم التسجيل سواء على تلك الممنوحة من الحكومة أو المتداولة بين الأفراد بحكم وظيفته السابقة كمراقب في إدارة الجمارك وخبرته في مجال نظام ملكية السفن البحرية ، وما يفرضه هذا النظام من قيد إسم السفينة ، وإسم مالكيها في سجل خاص في ميناء التسجيل ، حتى تتقرر ملكيته ، وكذلك قيد أي تصرف وارد على السفينة ، سواء كان رهناً أو بيعاً حتى يكون نافذاً سواء بين طرفيه ، أو في مواجهة الغير .

ولما كانت السفن مسجلة ومرتبطة حسب إسم كل سفينة ، مع قيد التصرفات الواردة عليها حيث كانت تفرد لكل سفينة صفحة أو عدة صفحات من السجل كان يسهل معرفة المالك للسفينة أو الحقوق التي لها أو الأعباء التي عليها، وقد أنشأ طريقة جديدة قدمها للبرلمان الأسترالي، في مجال تنظيم الملكية العقارية التي كانت تعرف فوضى وعدم الإستقرار حيث كانت تثبت بأوراق عريضة .

ولقد صاغ " تورانس " طريقته تلك من طريقة قيد السفن ، ولقد صادق البرلمان على قانونه بأغلبية تسعة عشرة صوت مقابل سبعة ، و بذلك وقع على المشروع الحاكم العام آنذاك

¹ - الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص 13 .

² - الدكتور إدوارد عبيد ، المرجع السابق ، ص 19 .

لأستراليا في 27 جانفي 1858 ، وبذلك ظهر الشهر حسب طريقة تورانس إلى الوجود ، وطبق ابتداءً من 01 جويلية 1858 لكن بصورة إختيارية¹.

والجدير بالذكر أن الكثير من الدول إعتمدت هذه الطريقة ومنها سويسرا ، والنمسا ، وتونس ولبنان..... إلخ، وقد أدى ذلك إلى ظهور نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد المالك أساساً للشهر هو نظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد العقار أساساً له هو نظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري ، وهذا ماسوف نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

إن الغرض الأساسي من الشهر العقاري، هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الدقة في المعاملات العقارية لأن به يتم إعلان التصرفات التي ترد على العقارات وشهر التصرفات العقارية يحقق إستقرار الملكية العقارية، وتدعيم الإئتمان العقاري².

إن تحقيق الشهر العقاري لإستقرار المعاملات وتدعيمه للإئتمان يتفاوت من حيث نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات العقارية فإذا كان الشهر مبني على أساس العقار ذاته نكون أمام نظام معين من الشهر هو نظام الشهر العيني، أما إذا كان مبني على أساس الأشخاص أطراف التصرف القانوني كنا أمام نظام الشهر الشخصي.

وعليه فإن هناك نوعان من أنظمة الشهر العقاري في معظم الدول ،نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني .

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام ظهر في العصر الحديث ، وقد تبنته مختلف دول العالم وسوف نتناوله من خلال معرفة ماهيته أولاً، ثم تقدير أو تقييم هذا النظام.

¹ - الدكتور إدوارد عيّد ، المرجع السابق ، ص18.

² - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978، ص 15.

أولا : ماهية نظام الشهر الشخصي

نتعرض لماهية نظام الشهر الشخصي ، بالتطرق لمفهومه ، وتحديد خصائصه.

1/- مفهوم نظام الشهر الشخصي:

يمكن معرفة نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص محل إعتبار في شهر التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين.

ولمعرفة الوضعية القانونية لعقار ما، ينبغي تعيين أو تشخيص المالك بالضبط وبالتالي لا يمكننا معرفة الوضعية القانونية لعقار ما إذا لم نعرف مالكه.

ويتم ذلك بسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، كما يتم وضع سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات إلى المكلف بالشهر.

هذا ويلاحظ أن السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل ، وذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة ، فإن كان إسم المتصرف نادراً فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط ، ولكن إذا كان الإسم شائعاً فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرهما الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم¹.

2/- خصائص نظام الشهر الشخصي:

* إن الأساس والمحور الذي يركز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني².

¹ - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 27.

² - الدكتور ياسين غام ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994 ، ص 21.

* ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك إن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي ، فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ، وبالتالي فإن عملية الشهر في هذا النظام لاتطهر عيوب التصرف و يبقى حق المتصرف إليه مهدداً بدعوى الإبطال و الفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه، وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليست سبباً لنشوء الحقوق العينية وانتقالها¹.

وعلى هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود وتسجل التصرفات كما هي، دون إعارة أدنى إهتمام لصحة التصرف أو عدم صحته، ويلاحظ أن غالبية الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا التي منها إنتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقة².

ثانيا : تقدير نظام الشهر الشخصي.

من الخصائص السابقة الذكر يتبين لنا أن لهذا النظام عيوباً أكثر بكثير من مزاياه، الأمر الذي يجعلنا في هذا الصدد نبدأ بانتقاده وذكر عيوبه ثم نتطرق بعد ذلك إلى مزاياه.

1/- عيوب نظام الشهر الشخصي : تتمثل هذه العيوب في:

أ- عدم تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله الشهر العقاري: لقد نشأ نظام الشهر العقاري من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات، والحقوق العينية الأخرى، و بالتالي إستقرار الملكية العقارية وتوفير الإئتمان، الشيء الذي يجعل نظام الشهر الشخصي لا يحقق هذه الأهداف، وذلك لأنه يعتبر وسيلة إعلام فقط و أن التسجيل لا يغير في ذلك شيئاً ، خاصة فيما يتعلق بدعوى الإسترداد والإستحقاق إذا ظهر أن المتصرف هو غير المالك .

¹ - الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص22.

² - الأستاذ محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علماً وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلاوي ،

مصر، 1973، ص22.

ب- **صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي:** ذلك لأنه لو أردنا معرفة عقار معين، يجب علينا بالضرورة الرجوع إلى نوعين من السجلات، سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني ، وسجل رتبت فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي تبدأ بها كل إسم متصرف، فالأمر مستحيل بالنسبة للسجل الأول لأنه لا يوجد أي علامة تدل على إسم المتصرف أو المتصرف إليه أو على وصف العقار، بالنسبة للسجل الثاني ، فهنا يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الأسماء خاصة كلما زادت التصرفات على عقار معين، مما ينقص من مصداقية النتيجة المتحصل عليها حول وضعية العقار.

ج- **خطر ضياع الملكية بالتقادم:** سبق القول بأن نظام الشهر الشخصي ليست له قوة ثبوت، مما لا يؤمن من ظهور خطر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم ذلك أن هذا النظام لا يحضر إكتساب الملكية عن طريق التقادم.

د- **خطر تعارض سندات الملكية للعقار الواحد:** وذلك راجع لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين كما رأينا ، مما يترتب عنه نتائج سلبية تتمثل في إزالة الثقة بين الناس ، ومؤدى ذلك أن المكلف بشهر التصرفات الواردة على العقارات، لا يتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات، وبالتالي يمكن أن تكون محل الطعن فيها، " فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً و لا يصح عقداً باطلاً " ¹.

2/- مزايا نظام الشهر الشخصي :

بالرغم من الإنتقادات التي وجهت له ، إلا أنه يبقى نظام قائماً بذاته و يؤدي دوره في إعلام الكافة بكل التصرفات والمعاملات الواقعة على العقارات سواءً تعلق الأمر:

- بإحتمال أن يكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي، وبالتالي لا تنشأ مسألة الطعن في التصرفات المشهورة ².

¹ - الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول ، البيع المقايضة ، مصر ، الطبعة 1973، ص 436.

² - الدكتور عدلي أمير خالد ، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، (د، س، ط) ، ص 340.

- بتحقيق العلانية، بوقوع تصرفات على عقارات معينة.
- كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة يعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.
- كما سد فراغاً كبيراً قبل ظهور النوع الثاني من الأنظمة تفادياً للفوضى، إرجاءاً لتطبيق نظام الشهر العيني مما يتطلبه من طول الإجراءات و النفقات الكثيرة.

الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني أو السجل العيني¹، نتيجة الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي من كثرة العيوب ، حيث بات من الضروري إيجاد نظام بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف ،و يعتبر هذا النظام بأنه كفيل بحماية حقوق المتعاملين على حد سواء،لما يتميز به من خصائص ومزايا تجعله يحقق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري.

سوف نتناول هذا النظام من خلال معرفة ماهيته أولاً، ثم تقدير أو تقييم هذا النظام.

أولاً : ماهية نظام الشهر العيني

نتعرض ل ماهية نظام الشهر العيني ، بالتطرق لمفهومه ، وتحديد خصائصه.

1/- مفهوم نظام الشهر العيني :

إن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام ،لاتتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات ،بل على أساس العقارات المتصرف فيها²، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل مايقع على هذا العقار من تصرفات ،كما تحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه³.

يتميز هذا النظام بأن جميع الحقوق العينية أصلية أو تبعية كانت لاكتسب فيه إلا بالشهر،وأي بيان مثبت في السجل العقاري يعتبر هو الحقيقة المطلقة، لأن من شأن هذا النظام تطهير جميع العيوب التي قد تلحق بالتصرف.

¹ - الأستاذ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ،دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006، ص23.

² - الأستاذ خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، 2001، ص21.

³ - الأستاذ عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر ، 1989، ص10.

2/- خصائص نظام الشهر العيني :

يتميز نظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري، بجملة من الخصائص أو المبادئ جعلته يحقق بواسطتها الهدف المرجو من الشهر العقاري وتتمثل هذه المبادئ في:

أ- **مبدأ التخصيص:** مفاده هو أن يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار كما يحدد وصفه من الناحية المادية، وعليه فإن هذا المبدأ هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى إعتبار لشخص المتصرف فيه¹، و للتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الإطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له، ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي إستمد منه نظام الشهر العيني تسميته².

ب- **مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** يسمى عند البعض بمبدأ الشهر³، ومفاده أن شهر التصرفات في ظل نظام الشهر العيني تعتبر قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني ، وذلك لأنه يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها، وعليه فإن كل حق عيني تم شهره في ظل هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة وهذا ما يعزز الثقة في بيانات السجل العقاري.

وبالتالي فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي⁴.

ج- **مبدأ الشرعية:** يطلق عليه كذلك تسمية مبدأ المراقبة المسبقة⁵، ومفاده أن يحقق المكلف بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توفر كل الأركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف بحيث لا يشهر في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا، وهذه نتيجة حتمية وضرورة لازمة لمبدأ قوة الثبوت المطلقة.

¹ - الأستاذ محمود العنابي ، المرجع السابق ، ص 10.

² - الأستاذ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 22.

³ - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 17.

⁴ - الأستاذ جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص 31.

⁵ - الأستاذ محمود العنابي ، المرجع السابق ، ص 10.

د- مبدأ القيد المطلق : يقصد به أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم عينية، فبدونه لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول ، فكل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير و العكس صحيح ¹.

وهناك إرتباط وثيق بين هذا المبدأ ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول، فالحق الذي يعتبر موجوداً بشهره قد يكون قابلاً للطعن لأن مبدأ قوة الثبوت المطلقة يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها ².

ه- مبدأ عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم : إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب إكتساب الملكية و إنتقالها ، فإنه لا يكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني ، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ، وذلك لأن من ثبت إسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم ³.

وبهذا يصبح نظام الشهر العيني بمبادئه السابق دراستها مرآة صادقة للحقيقة التي لا يتخللها أدنى شك.

ثانيا : تقدير نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من إستقرار للملكية ودعم للإئتمان، بإعتماده على المبادئ التي ذكرناها سابقا ، ورغم كثرة مزاياه إلا أنه لم يخلو من عيوب.

لذلك سنتطرق لمزاياه أولا ، ثم للعيوب التي يمكن أن تنسب له.

¹ - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 46، 47.

² - الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 32.

³ - المستشار معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا ، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1986، ص 84، 85.

1/- مزايا نظام الشهر العيني : تتمثل هذه المزايا في :

أ- **حماية المتعاملين:** إن كل ماهو مشهر ومقيد في السجل العقاري يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير¹، وبما أن الشهر يظهر التصرف من العيوب التي قد تشوبه فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان ولو كان هذا التصرف صادر من غير المالك، وذلك نظراً لمبدأ القوة المطلقة² (FORCE PROBANTE)، العائدة لهذا النظام ، وأساس ذلك الضمانات التي يمنحها نظام السجل العقاري الذي يقتضي إجراء فحصاً وتمحيصاً دقيقاً سابقاً لمستندات المالك أثناء الإشهار قصد تفادي إتمام إجراء الشهر على إسم غير المالك الحقيقي.

ب- **معرفة الحالة القانونية للعقار:** إن نظام الشهر العيني يقوم على أساس الوحدة العقارية بحيث تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية ، تسجل كل التصرفات الواردة على العقار في هذه البطاقة بدون إستثناء ، وبالتالي من يريد معرفة الوضعية القانونية للعقار، أي التعرف على مالك العقار والأعباء التي تنقله ، ما عليه إلا الرجوع إلى السجل العقاري والبطاقة المخصصة لهذا العقار.

ج- **إستبعاد خطر التقادم :** لا يعتد بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني، مما يوفر للمالك الثقة و الأمان من التعرض لخطر التقادم ، وذلك لأنه يتعارض مع كل من مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة.

د- **عدم تعارض سندات الملكية :** يقضي مبدأ التخصيص السابق ذكره ، بأن يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري ، وبالتالي سوف يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة³، ثم إن وجود المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني المذكورة سابقاً ، تؤدي إلى نتيجة حتمية وهي تسهيل إنتقال الملكية العقارية في إبرام التصرفات ، وتثبيت الثقة ودعم للإتئمان العقاري .

¹ - الأستاذ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 24.

² - الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 34.

³ - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 54.

هـ- **تحديد الوعاء الضريبي :** إن العقار المدون في السجل العقاري يستدعي تحديد دقيق وسليم ، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن من فرض الرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل¹.

إن كل هذه المزايا تحقق إستقرار الملكية العقارية وتعزز الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها ، مما يسهل اللجوء إلى القروض الرهنية ، الذي يترتب عنه تنشيط الإئتمان العقاري وبالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد².

2- العيوب التي تنسب لنظام الشهر العيني:

على الرغم من المزايا المتعددة لهذا النظام ، إلا أن هناك بعض الفقهاء من إنتقدوا نظام الشهر العيني و رأوا عدم إمكانية تطبيقه لعدة أسباب منها:

أ- **كثرة النفقات :** إن أساس وقوام نظام الشهر العيني أو السجل العقاري ، هو عملية المسح الشامل للأراضي الذي بدوره يتطلب أموال ضخمة وأعوان مختصون في الميدان ، ولو أن في حقيقة الأمر كل مايقدم من أموال لأجل القيام بعملية المسح سوف يعود بفوائد وبنائج هامة لإقتصاد الدول.

ب- **التضحية بالمالك الحقيقي:** إن إنتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق المالك الحقيقيين ، ويحدث ذلك إذا ماتمكن شخص من شهرحق عيني لايملكه حقيقة ، فيصبح هو المالك له ،ولايمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك³، وهذه حالة قل ماتحدث، الشيء الذي يتنافى ومبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني أو على الأقل يقلل منها إلى حد كبير، لأن مبدأ الشرعية يقضي بأن يحقق المكلف

¹ - المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً وعملاً ، المرجع السابق ، ص 35.

² - الدكتور إدوارد عيبد ، المرجع السابق ، ص 14.

³ - الأستاذ السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه. بمصر ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006، ص 15.

بالشهر من سند ملكية المتصرف للحق محل الشهر وإن وقع هذا الخطأ فإن معظم الدول أقرت بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية¹.

ج- تجزئة الملكية : إن القول بتخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التحقيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا ، خاصة في حالة الميراث أو القسمة ، حيث يصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص بطاقة لكل وحد عقارية، لكن يمكن تفادي ذلك، بوضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لإعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية، وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها².

تلك هي الإنتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني و التي لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة لهذا النظام و لا أن تقلل من أهميته، والدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني، إما لأول مرة و إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي³.

بعدما تعرفنا على تطور أنظمة الشهر العقاري، خاصة في العصر الحديث أين وجدنا ظهور نظامين للشهر العقاري، هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، بقي لنا أن نعرف ما هو موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين و أي طريق إتبع، هذا ما سنتناوله في المبحث الموالي.

¹-G-MARTY et P-RAYNOUD, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey,1971 P50.

² - الدكتور إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 58.

³ - الأستاذ جمال بوشناف ، المرجع السابق ، ص 37.

المبحث الثاني : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

إن المتفحص للنصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وكذا المرسومين التنفيذي له 62/76 و 63/76 ، يستشف من خلال العبارات المتضمنة في هذه النصوص ، بأن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني ، ويظهر ذلك من خلال المادة الأولى الفقرة 01 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على ما يلي :

" إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية: 1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي".

كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم 62/76 على ما يلي : " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي..... " ، وما يلاحظ من هذه النصوص أن المشرع إعتد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية التي تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العقاري (العيني)، غير أن المشرع وإدراكاً منه بمدى صعوبة تجسيد نظام السجل العقاري على الواقع نظراً لصعوبة إتمام عملية المسح ، نص في المادة 27 من الأمر 74/75 على ما يلي : " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي " ، وهذا مايفيد بأن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني أو السجل العقاري، أي أنه نظام شهر مختلط¹ ، فإذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام وكإستثناء أو كمرحلة إنتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي فالى أي مدى تم تجسيد نظام السجل العقاري، لذلك سنتناول دراسة هذا المبحث في المطالبين التاليين:

المطلب الأول : ازدواجية نظام الشهر العقاري.

المطلب الثاني : مدى تجسيد نظام السجل العقاري.

¹ - الأستاذ بشير العتروس ، "الشهر العقاري في القانون الجزائري " ، مقال منشور بمجلة الإحتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، 2004، ص 43، 44.

المطلب الأول : ازدواجية نظام الشهر العقاري

تبنى المشرع الجزائري نظام السجل العقاري بموجب الأمر 74/75 وكمرحلة إنتقالية ومؤقتة وفي إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي العام، الذي يشكل الأساس المادي للسجل العقاري ، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عملية المسح هذا النظام الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي .

لقد عمد المشرع الفرنسي بمجرد إحتلاله للجزائر إلى توسيع نطاق تطبيق القوانين الفرنسية لتشمل الجزائر وذلك تأكيداً للإحتلال ، فصدر في هذا الشأن قانون سنة 1834 الذي مفاده إمتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن بين هذه القوانين ، القانون الصادر في 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري (تسجيلات الرهون) ، والذي مفاده إلزامية شهر جميع التصرفات و العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديوناً أو أعباء حتى تكون حجة على الغير¹ ، وهكذا فإن أول قانون كان يحكم التصرفات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي بما تضمنه من أحكام في هذا الشأن²، مع العلم أن الأحكام المنظمة لعملية شهر التصرفات العقارية في القانون المدني الفرنسي كانت تتسم بطابع نظام الشهر الشخصي³.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأملاك العقارية قبل الإحتلال الفرنسي ، أي أثناء التواجد العثماني كانت مصنفة إلى أربعة أصناف ، أراضي الملك ، أراضي العرش أو السبقة الأراضي الوقفية ، أراضي البايك ، حيث كانت المعاملات في هذه الأراضي تخضع للأعراف المحلية وأحكام الشريعة الإسلامية (الكتابة و الإشهاد).

هكذا بقيت القوانين المنظمة للملكية العقارية تصدر من حين لآخر وتعديل إلى غاية صدور المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر ، و الذي حددت مهلة تطبيقية ابتداءً من 1961/03/01

¹ - الأستاذ محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري " ، الجزء الأول ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 05 ، 1998 ، ص 30 ، 31 .

² - المرجع نفسه ، ص 31.

³ - G-MARTY et P-RAYNOUD, les sûretés réelles et publicité foncière, op-cit ,p 364.

وذلك عبر كامل التراب الوطني بإستثناء ولايتي الواحات و الساورة آنذاك حيث شملها ذلك الإصلاح ابتداءً من 1963/09/01 بمقتضى المرسوم رقم 272/63 المؤرخ في 1963/07/25¹.

ويلاحظ بأن المرسوم 1190/59 قد جاء مطابقاً للقواعد و الإجراءات التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/01/04 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا²، و الذي كان يحتوي على مبادئ نظام الشهر الشخصي لكن مع إدخال تنظيم جذري على نظام الشهر المعمول به سابقاً، ولذلك فإن المرسوم رقم 1190/59 قد جاء بنفس الضوابط التي نص عليها المرسوم رقم 22/55 لاسيما وجوب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في شكل رسمي مع تبيان كامل هوية الأطراف ، وكذا القيام بتعيين العقارات، وتأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق بإستثناء السندات التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل الشروع في تطبيق هذا القانون أي قبل 1961/03/01 حيث يمكن الرجوع إليها و الإرتكاز عليها لنقل الملكية ولو كانت غير مشهورة³.

ولكن نتيجة للعيوب العديدة لنظام الشهر الشخصي من جهة ، ولعدم شمولية تطبيق المرسوم 1190/59 على كل المعاملات العقارية حيث كان جزء منها يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ، الأمر الذي أدى بالمستعمر إلى إلغاء نظام الشهر الشخصي الذي جاء به المرسوم 1190/59 وإصدار قانون بتاريخ 1959/01/03 والذي كان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وإلى تحديد الأملاك حسب طريقة هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح .

وبهدف التطبيق السليم لهذا القانون أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة بإحترام وتطبيق هذا القانون ، حيث تم منع تسجيل العقود العرفية الواردة على الملكية العقارية وكذا

¹ - الأستاذ محمد بوركي ، المرجع السابق ، ص 31 ، 32 .

² - P.Salvage- Gerest " Les sûretés et la publicité foncière " Presses universitaire de Grenoble, 1994,p 167.

³ - الأستاذ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2000 ، ص 64.

إلزام الموثقين ووكلاء الدعاوى و القائمين بالتنفيذ ، و السلطات الإدارية بإشهار كل العقود و القرارات القضائية و الإدارية المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم¹ .

وما يلاحظ أن نصوص القانون الصادر بتاريخ 1959/11/03 ، قد تضمنت أحكام نظام الشهر العيني ، حيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف (حاليًا بوقادير) ثم تركت تمامًا بعد الإستقلال² .

وبذلك فإن نظام الشهر المطبق في الجزائر المستعمرة تحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ، وإن كان هذا التحول مجرد تحول نظري لأن قانون سنة 1959 لم يطبق في الجزائر إلى غاية الإستقلال سنة 1962 .

لقد كان لزامًا على الحكومة الجزائرية بعد الإستقلال أن تقوم بتنظيم المجتمع بقوانين وطنية تعكس آماله ومصالحه ، وأمام الأوضاع الصعبة آنذاك أصدرت الحكومة الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ، مع إستبعاد كل النصوص التي تتعارض مع السيادة الوطنية وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية³ .

وهكذا إستبقى المشرع الجزائري بعد الإستقلال العمل بأحكام القانون المدني الفرنسي والمرسوم 1190/95 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر وبالتالي بقي نظام الشهر الشخصي مطبقًا في الجزائر على غرار نظام الشهر المطبق في فرنسا⁴ ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى بقي القانون الفرنسي يطبق على العقارات المفرنسة، وأحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية مطبقة على الأراضي الأخرى ، أي أن القانون أبقى على إزدواجية النظام ، نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي ونظام الإشهاد المستمد من أحكام الشريعة الإسلامية .

¹ - الأستاذ محمد بوركي ، المرجع السابق ، ص، 32 .

² - الأستاذ حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 65.

³ - الدكتور محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988، ص 124.

⁴ - الأستاذ عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الجزائر، 1982، ص 17.

ونظراً للوضعية الغامضة التي سادت هذه الفترة، فإن المشرع لم يكتفي بالإبقاء على القوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية ، بل رأى ضرورة إصدار قوانين وطنية تتكفل بالوضعية السائدة فيما يخص المعاملات العقارية من كل جوانبها سواء تعلق الأمر بشكل التصرفات العقارية أو إثباتها أو المحافظة عليها عن طريق إرساء نظام إشهار عقاري فعال¹.

وفي هذا الصدد أصدر قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 الذي تم بموجبه إلغاء مكاتب الموثقين والمحاكم الشرعية سابقاً وأنشأت مكانها مكاتب للتوثيق تابعة لوزارة العدل أسندت لها مهام التوثيق وكذا المحافظة على الأرشيف القديم و تسليم النسخ منه للأطراف المعنية²، كما أصدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08³، وكذا المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة⁴، والقانون المدني بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26⁵ والأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1975/11/12.

ويلاحظ أنه إذا كان نظام الشهر العقاري الذي ورثته الجزائر عن التشريع الفرنسي ذا طابع شخصي ، فإنه لم يبق كذلك على إطلاقه لأن المشرع بدأ يتجه إلى التلميح بالأخذ بمبادئ نظام الشهر العيني في مختلف القوانين المذكورة سابقاً، والتي سبقت صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي جسد فيه صراحة تبني بنظام الشهر العيني ، وذلك كما يظهر

¹ - الأستاذ محمد بغدادى ، محاضرة بعنوان ، المنازعات العقارية المتعلقة بأموال الدولة وأموال الخواص ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، مديرية الشؤون المدنية ، وزارة العدل ، 1995 ، ص 97 .

² - الأستاذ محمد بوركى ، المرجع السابق ، ص 32 .

³ - راجع في ذلك : الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.

⁴ - راجع في ذلك : المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1973/02/20.

⁵ - راجع في ذلك : الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

واضحاً في نص المادتين 24 و 25 من قانون الثورة الزراعية ، حيث نصت المادة 24 على ما يلي: " تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية " .

كما نصت المادة 25 على ما يلي : " عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع السجل المساحي العام للبلاد وفقاً للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد " .

يمكن أن نستنتج من خلال هاتين المادتين إتجاه المشرع إلى الأخذ بنظام الشهر العيني و ذلك من خلال إستعمال العبارات " البطاقات العقارية " و " المسح العام " .

أما فيما يخص المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، فقد نصت المادة 32 منه على ما يلي : " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد " .

كما نصت المادة 33 منه على ما يلي: " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية " . كذلك من خلال هاتين المادتين نلاحظ أنهما قد أشارتا إلى بعض العناصر التي يركز عليها نظام الشهر العيني ، والتي تتمثل في البطاقات العقارية التي تخصص لكل عقار أو وحدة عقارية ، و الدفتر العقاري الذي يسلم للمالك بعد إتمام إجراء الشهر عن طريق شهر حق عيني أصلي أو تباعي في ظل نظام الشهر العيني .

إن كل هذه العبارات المذكورة في المواد السابقة هي نفسها التي إستعملها المشرع في الأمر رقم 74/75 ، و الذي جسد فيه صراحة الأخذ بنظام الشهر العيني و هذا ما نستشفه من خلال المواد 02 ، 04 و 15 منه ، حيث تنص المادة 02 على ما يلي :

"إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري " ، أما المادة 04 فقد نصت على أنه " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي " ، و نصت المادة 15 على أنه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا جود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية " .

إن كل هذه المواد تنص على ضرورة الشروع في عملية المسح و تأسيس السجل العقاري، لكن المشرع وبأخذه عين الاعتبار للوقت الذي تتطلبه هذه العملية ، قد نص على الإبقاء مؤقتاً على تطبيق نظام الشهر الشخصي ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي ، وقد تأكد هذا في نص المادة 27 من الأمر 74/75 و المادتين 113 و 114 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

وبناءً على ما سبق ذكره ، فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر قد مر بمراحل مختلفة منها الأعراف المحلية وأحكام الشريعة الإسلامية " الكتابة و الإشهاد " قبل الاحتلال الفرنسي ونظام الشهر الشخصي أثناء الاحتلال الفرنسي ، ثم نظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 ثم ازدواجية نظام الشهر " نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي " بداية من صدور الأمر رقم 74/75 و المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 إلى غاية اليوم، مع ملاحظة أنه وبعد أكثر من 20 سنة من إصدار الأمر رقم 74/75 ، فإن عملية المسح لم تشمل سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية عبر كافة التراب الوطني وذلك بصفة غير مكتملة شملت عمليات ظرفية ، مثل تطبيق قانون الثورة الزراعية و إعادة هيكلة المزارع والتنازل على أملاك الدولة و التقسيمات الإدارية المتتالية ، وهذا راجع إلى الظروف الصعبة التي عاشتها البلاد بالإضافة إلى التكاليف الباهظة التي تتطلبها عملية المسح².

و في هذا الصدد فقد إستفادت الجزائر من قرض البنك الدولي للإنشاء و التعمير قدره 33 مليون دولار بموجب إتفاق قرض رقم 3488 بتاريخ 1992/08/05 وتم المصادقة عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92 المؤرخ في 1992/12/02³ وذلك من أجل تمويل مشروع ذا طابع عمومي سمي " بالتوثيق العقاري العام " ⁴ و الذي

¹ - الأستاذ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2000 ، ص 118 .

² - الأستاذ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 77 .

³ - راجع في ذلك : الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1992/10/28 .

⁴ - الأستاذ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2002 ، ص 106 .

يهدف إلى إعداد المسح العام للأراضي و إقامة سجل عقاري يغطي كافة التراب الوطني في أجل أقصاه 15 سنة.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام السجل العقاري¹ بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976 ، كأصل عام ، مع الإبقاء على تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تمسحها بعد عملية المسح ، وذلك كمرحلة مؤقتة إلى حين إتمام عملية مسح الأراضي.

المطلب الثاني : مدى تجسيد نظام السجل العقاري

لمعرفة إلى أي مدى جسد المشرع الجزائري نظام السجل العقاري، وجب معرفة مدى أخذ المشرع بالمبادئ التي يركز عليها هذا النظام ، وذلك بإسقاط هذه المبادئ مع النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 و المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 ، وذلك ماسنحاول دراسته كما مايلي :

الفرع الأول : مبدأ التخصيص

كما رأينا سابقاً، يقضي مبدأ التخصيص أن تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ، ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العيني²، وبالرجوع إلى المادة 23 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي نجدها تنص على ما يلي : " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده " . نستنتج من خلال هذه المادة أنه تحدث بطاقات عقارية وتخصص كل بطاقة من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية ، ويدون في هذه البطاقة العقارية كل التصرفات الواردة على الوحدة العقارية وبذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقية للوحدة

¹ - الأستاذ محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري "، الجزء الثاني ، مجلة الوثائق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06 ، 1999 ، ص 28.

² - الدكتور محمود العنابي ، المرجع السابق ، ص 10
- المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً وعملاً ، المرجع السابق ، ص 40 .

العقارية ، إن مجموع هذه البطاقات العقارية يشكل ما يسمى بالسجل العقاري وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ فعلاً بمبدأ التخصيص .

الفرع الثاني : مبدأ القيد المطلق

مفاده أن لا يتم إكتساب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر ، وسواء كانت هذه الحقوق العينية أصلية أو تبعية و أياً كان سبب إكتسابها فبدون الشهر لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ، وبالعكس من ذلك يعتبر كل حق تم قيده حجة بالنسبة للكافة ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك¹.

وبالرجوع إلى الأمر 74/75 نجد أن المشرع قد نص على هذا المبدأ في المادة 16 منه 74/75 و التي جاء فيها ما يلي " إن العقود الإرادية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " .

يفهم من خلال هذا النص أنه وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة الشخص أو الجهة التي أصدرته و سواء كان منشئاً أو كاشفاً أو مصرحاً أو معدلاً للحق فإنه لا وجود له إلا بشهره بمصلحة الشهر العقاري²، بمعنى آخر أن الشهر هو المصدر الأساسي و الوحيد لكل الحقوق العينية على أن تبقى كل التصرفات غير المشهرة بدون أثر لا بين أطرافها ولا إتجاه الغير .

إلا أنه رغم ذلك فإن المشرع قد أجاز الطعن في التصرفات المشهرة أمام القضاء وهذا ما يلاحظ من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 التي جاء فيها ما يلي: " إن 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 " .

كما أنه لم ينص صراحة على حظر التقادم لا في الأمر رقم 74/75 ولا في المرسوم التنفيذي له 62/76 و 63/76 مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقارات و الحقوق العينية

¹ - الدكتور عصام أنور سليم ، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني ، دون طبعة، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر، 2002، ص 16.

² - المستشارة ليلي زروقي ، مقال بعنوان " التصرفات القانونية الواجبة الشهر والأثار المترتبة عن القيد " ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05 ، 1998 ، ص 13.

العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني ، وعليه فإن المشرع لم يجسد مبدأ القيد المطلق وفقاً لما يقتضيه نظام السجل العقاري.

الفرع الثالث : مبدأ الشرعية

سبق وأن ذكرنا بأنه في ظل هذا المبدأ ، يقوم الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني بالتأكد و التحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً¹.

وبالرجوع إلى مضمون المادة 22 من الأمر 74/75 نجدها تنص على ما يلي: " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.....".

كما تنص المادة 100 من المرسوم 63/76 على ما يلي : " يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

* إما الدفتر العقاري .

* إما مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.....

كما يرفض الإيداع على الخصوص :

* عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي ، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 .

* وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب.....، وعندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل".

ما يلاحظ من خلال هذه المواد أن المشرع قد خول للمحافظ العقاري سلطة مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف المودع للإشهار، وألزمه برفض إيداع العقود و الوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية و الموضوعية المطلوبة قانوناً².

وفي مقابل ذلك أعطى لكل من لحقه ضرر من قرارات أو أخطاء المحافظ العقاري حق الطعن في قراراته أما القضاء ، كما رتب مسؤوليته عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء تأدية

¹ - الأستاذ السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع السابق ، ص 14، 15 .

² - راجع في ذلك : المواد من 102 إلى 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

مهامه وهذا ما نصت عليه المادتين 24 و 23 من الأمر 74/75 ،حيث تنص المادة 24 على: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أما الجهات القضائية المختصة إقليمياً " .
كما نصت المادة 23 على ما يلي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه " ¹.

ما يستنتج من هذه المادة أنها تضمنت مبدأ هام كان قد أوصى به " تورانس " (*) وهو إنشاء صندوق ضمان مهمته تعويض كل من تضرر بسبب الأخطاء التي يرتكبها الموظف المكلف بالشهر ، ذلك أنه لا يمكن عند الخطأ أن يسترجع العقار بعد شهره ، وإنما يبقى للمتضرر حق المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب ضياع ملكيته بالشهر .
مايمكن ملاحظته أن هناك تعارض بين نص المادة 23 من الأمر 74/75 التي جاءت تطبيقاً لمبدأ الأثر المطهر للشهر ، والمادة 85 من المرسوم 63/76 التي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة ، ومن أجل ذلك وجب على المشرع إلغاء المادة 85 و الإبقاء على المادة 23 وهو الأصل ، نظراً لأن ذلك يتماشى مع نظام الشهر العيني الذي يحظر الطعن في التصرفات المشهورة بناءً على مبدأ الشرعية الذي بموجبه يتحرى المحافظ العقاري جيداً في التصرف قبل أن يقدم على شهره مما يجعل وقوعه في الأخطاء نادراً، و حتى وإن أخطأ فإنه يمكن للمتضرر أن يطالب بالتعويض و تترتب مسؤولية الدولة عند ذلك .

الفرع الرابع : مبدأ حظر التقادم

كما سبق ورأينا بأن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية ، بالتالي فإن كل الطرق الأخرى لاكتساب هذه الحقوق مستبعدة ومنها التقادم، ذلك أن مبدأ الشهر يقضي بأن من ثبت إسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بالتقادم ².

¹ - راجع في ذلك : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 10 مؤرخة في 1991/03/02.

(*) هو السيد: روبري ريتشارد تورانس ، أول من وضع قواعد وأسس نظام الشهر العيني ، كان ذلك في أستراليا في بداية النصف الثاني من القرن 19.

² - المستشار معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً ، المرجع السابق ، ص 84، 85.

ونظراً لما لهذا المبدأ من أهمية كبيرة في ضمان إستقرار المعاملات العقارية، فإن الكثير من التشريعات العربية¹ تحرص على النص صراحة على مبدأ حظر التقادم سواء في قوانينها المدنية أو في النصوص الواردة في قوانين الشهر العقاري، إلا المشرع الجزائري فإنه بالرجوع إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76 ، فإننا لا نجد في أي منهم نص قانوني صريح ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم رغم أنه من أهم مبادئ نظام السجل العقاري، لذلك لابد على المشرع أن يواكب التشريعات العربية ويضيف مادة صريحة في الأمر 75/74 ، تقضي صراحة بحظر التقادم كوسيلة لإكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام السجل العقاري و ذلك تماشيًا مع قواعد هذا النظام الذي أخذ به ، خاصة إذا علمنا أن القانون المدني² في مواده 821 و 824 و 827 و 828 يقضي بإمكان إكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم ، ونحن نعلم بأنه في حالة عدم وجود نص في قانون خاص ينظم مسألة معينة ، فإنه يجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني .

هذا بالرغم من أن المشرع نص في المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية³ على أن تكون المناطق التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة ، والذي تم إلغاؤه بموجب المادة 24 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، والذي جاء تطبيقاً للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن

¹ - مثلاً : في لبنان تنص المادة 255 من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في 1930/11/12 على ما يلي " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري ... " ، وتنص المادة 19 من القرار رقم 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في 1926/03/15 " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري " ، وفي التشريع المصري تناول قانون السجل العقاري المصري رقم 142 لسنة 1964 مبدأ حظر التقادم عند إجراء القيد الأول للعقارات فتتص المادة 13 من قانون السجل العقاري " لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهورة ما يناقضها " .

² - راجع في ذلك : الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

³ - راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.

طريق تحقيق عقاري، حيث أجاز هذا الأخير في المادة 02 منه إمكانية إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في المناطق غير المسوحة ، وبمفهوم المخالفة للمادتين 01 من المرسوم 352/83، والمادة 02 من القانون 02/07 ، فإن الأراضي المسوحة أي التي يطبق فيها نظام السجل العقاري لا يمكن أن تكون محل إكتساب بالتقادم ، ولكن رغم ذلك كان من المفروض أن ينص المشرع صراحة في الأمر 74/75 و المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 على عدم إمكانية إكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام السجل العقاري .

وتجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم فمرة تجيزه وأخرى تمنعه¹ ، لذلك فإنه من الضروري أن يتم إدراج نص صريح في الأمر 74/75 و المرسومان 62/76 و 63/76 يقضي صراحة بعدم إمكانية تملك العقارات المسوحة والتي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ولأن الحيازة قرينة على الملكية و الملكية ثابتة هنا بالشهر ، أما بالنسبة للعقارات غير المسوحة والتي ليس لها سندات ملكية مشهورة ، أو تلك التي لها سندات فقدت طابعها الحيني ولم تعد تعكس الوضعية الحالية ، فيمكن تطبيق القانون 02/07 المتعلق بإجراء التحقيق العقاري، مع مراعاة القاعدة العامة الواردة في نص المادة 827 من القانون المدني ، وذلك للمساهمة في عملية التطهير العقاري عن طريق تسليم سندات الملكية في المناطق غير المسوحة ، وذلك في إنتظار إتمام عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني والتي يمكن أن تستغرق وقتا طويلا نظراً للإمكانيات المادية و البشرية التي يتطلبها .

¹ - هذا ما يلاحظ من القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 104967 المؤرخ في 1993/11/10 والتي أجازت فيه تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب ، هذا القرار منشور بالجلد القضائية العدد 01 لسنة 1994 ص 43، كما أنما سرعان ما غيرت رأيها وأصدرت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا القرار رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 والذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب ، هذا القرار الذي كان محل تعليق للأستاذ عمر زودة ، في مقال منشور بمجلة الموثق العدد 06 لسنة 1999 ص 15، والذي خلص فيه إلى أن حظر التقادم في العقار المشهر بسند رسمي هو إستثناء لم ينص عليه القانون صراحة مما يعد مخالفة لأحكام المادة 827 من القانون المدني.

إن تحقيق نظام الشهر العقاري أو السجل العقاري لأهدافه المتمثلة في حماية الملكية العقارية وضمان سلسلة إنتقال الملكية ودعم الإئتمان و تعزيز الثقة في المعاملات ،مرهون بمدى تأسيس هذا النظام ، والذي يتم من خلال التأسيس المادي للسجل العقاري بالقيام بعملية المسح العام للأراضي، وبالتأسيس القانوني للسجل العقاري،الذي يعتبر الوعاء الذي تشهر فيه جميع حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، وبما أن عملية المسح تتطلب وقتاً طويلاً ، وإمكانيات مادية وبشرية هامة فقد كانت عائقاً مباشراً في قيام وتجسيد هذا النظام ، الأمر الذي جعل المشرع يتدخل مؤخراً ويصدر القانون 02/07 وذلك قصد تدعيم هذه العملية ، وبالتالي المساهمة في تأسيس وتجسيد نظام السجل العقاري.

خلاصة الفصل الأول :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري يعتبر من بين أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتوفير الائتمان العقاري ، ومن أهم الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم ، حيث تمتد جذور نظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية ، وذلك لإرتباطه بفكرة الملكية التي عرفت منذ أقدم العصور وإختلفت طرق وشكليات إكتسابها وكيفية إنتقالها بما يتوافق و التغيرات التي عرفتها المجتمعات، ففي العصر القديم عرف الرومان عدة شكليات منها طريقة التناوب الصوري ، والتسليم باليد الطويلة،..... ولا يمكن القول بوجود نظام للشهر العقاري في هذا العصر، كنظام له قواعد وأحكام محددة كما هو عليه الحال في العصر الحديث ، أما في الشريعة الإسلامية فإن أول من لجأ إلى نظام تسجيل المعاملات العقارية هم فقهاء المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية ، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية ، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء ، أشرفت على وضع هذه القواعد ، ولقد أنشأت الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة " الدفتر الخاقاني " مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها ، والمحافظة على السجلات العقارية .

أما في العصر الحديث فقد كانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاماً مبتكراً للسجل العقاري في عهد ملكها " فريديريك الثاني " الذي أصدر بتاريخ 1783/12/20 قانوناً أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقود والمعاملات المتعلقة به، وفي فرنسا أقر قانون 1855/02/23 نظام الشهر العقاري الشخصي، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكن الإحتجاج بها إتجاه الغير ، إلى أن ظهرت في أستراليا طريقة " تورانس " في الشهر العقاري حيث أرسى قواعد نظام السجل العقاري أو السجل العيني ، وبذلك نجد أن نظام الشهر العقاري يقوم على نظامين هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ، ويعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام ظهر وساد في مختلف دول العالم ، ويقوم هذا الأخير في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وذلك بغض النظر عن العقار محل التصرف ، أما نظام الشهر العيني فقد ظهر على إثر الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي ، ويرتكز هذا النظام

في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما هو الحال في ظل نظام الشهر الشخصي، حيث أن لكل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحتوي كذلك على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه. أما عن موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين، فإنه يمكن أن نلاحظ بأن نظام الشهر العقاري الذي أخذ به نظام مزدوج، نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له المذكورين أعلاه ، ونظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي ، وذلك بصفة إنتقالية إلى غاية إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن، وذلك في البلديات التي لم يتم فيها بعد إعداد مسح الأراضي، بالإضافة إلى ذلك يلاحظ أن نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع في الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 لم يجسد فيه فعلا مبادئ نظام الشهر العيني التي أقرها منشؤه ، حيث أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة وذلك بإجازته الطعن في التصرفات العقارية المشهورة بموجب المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ، كما أنه لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم لا في الأمر 74/75 ولا في المرسومين التنفيذيان له 62/76 و 63/76 مما جعل المحكمة العليا غير مستقرة على مبدأ واحد فمرة تجيزه وأخرى تمنعه، وذلك على الرغم من أن هذين المبدأين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام .

هذا وبعد أن تناولنا تطور أنظمة الشهر العقاري و أنواعها وموقف المشرع الجزائري منها، ومدى تجسيد نظام السجل العقاري ، يمكننا أن نتساءل ، عن الوسائل أو الأعمال التي يعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75 هذا من جهة، وإلى أي مدى يمكن لإجراء التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07 أن يساهم في تأسيس السجل العقاري ، من جهة أخرى .

هذا ماسوف نحاول معرفته في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

تأسيس السجل العقاري

الفصل الثاني : تأسيس السجل العقاري

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية¹.

لقد أصدر المشرع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الآجال وعلى هذا الأساس، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الإقتصادية، كان لابد على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الإستثمارية بواسطة القروض الرهنية²، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 إجراء تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما³.

ولذلك سوف نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين، الأول نخصه لمعرفة كيفية تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75، والثاني نخصه لمعرفة كيفية إجراء التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 وإلى أي مدى يمكن له أن يساهم في تأسيس السجل العقاري بإعتباره جاء لتدعيم عملية المسح، وذلك وفقاً لمايلي :

المبحث الأول : تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75.

المبحث الثاني : التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07.

1 - الأستاذ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص125.

2 - التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

3 - المرجع نفسه.

المبحث الأول: تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75

إن إصدار المشرع للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كان لأجل قيام نظام سجل عقاري، غايته التطهير الشامل للوضعية العقارية ، الأمر الذي يتطلب وقتاً طويلاً ووسائل بشرية و مادية هامة.

ولقد حدد المرسومان التنفيذيان له 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام و 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في 25/03/1976 كليات تحقيق هذه الغاية.

ويتم إعداد وتأسيس السجل العقاري وفق إجراءات معينة، تبدأ أولاً بأعمال مادية تتمثل في إجراء عملية المسح العام للأراضي، وذلك لأن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري¹ ، وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح، وترقيم العقارات الممسوحة، وإنشاء البطاقات العقارية، ثم إعداد الدفتر العقاري ، وذلك بإعتبار أن السجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول العقارات².

وعليه سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين هما :

المطلب الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.

1- المادة 02 من الأمر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2- المادة 03 المرجع نفسه.

المطلب الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري

إن السجل العقاري هو مجموعة الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعين حالته القانونية وتذكر فيها جميع الحقوق العينية والأعباء التي تنقله والتعديلات الطارئة عليه ، ولكن لتأسيس هذا السجل و تسجيل العقارات فيه، يجب أن يسبقه إجراء عملية المسح العام للأراضي، والتي تعتبر الأساس المادي لقيامه ، حيث أنه لا يمكن الحديث عن وجود أو إنشاء للسجل العقاري دون القيام بهذه العملية، وقبل التطرق لكيفيات إعداد وإجراء هذه العملية يجب علينا أولاً أن نعرف مفهوم المسح وماهي خصائصه أو مميزاته .

الفرع الأول: ماهية المسح

يعتبر المسح العمود الفقري لقيام نظام الشهر العيني ، إذ تعتبر عملية المسح أول خطوة لتأسيس السجل العقاري من الناحية المادية ولهذا فهو يتميز بعدة خصائص هامة.

أولاً : مفهوم المسح

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه هو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهريين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها ، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية ¹ .

كما يعرف بأنه " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، وإسم ماله وأساب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي ² " .

¹ - La publication, «Le Cadastre », école nationale du cadastre en France, 1977, p 01.

² - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ،لبنان، (ب،س،ط)، ص 39.

هناك من عرف المسح إنطلاقاً من إعتماده على الجرد العقاري ، فالمسح هو " بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفاً دقيقاً نوعاً ما ،مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي ،العقاري ، القانوني ، الإقتصادي " .¹

ويمكن تعريف المسح بالإستناد للنصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه عملية تقنية وقانونية ، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلاً عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة و الرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها، فضلاً عن تحديد نوع إستغلالها وترتيبها²، وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار ، والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

ثانيا : خصائص المسح

يتميز المسح بإعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص أهمها :

* المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر ، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق .

* المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الإستغلال وذلك كله إستناداً إلى الوثائق والعقود المقدمة.

1- La publication, « présentation générale du cadastre » , école nationale du cadastre en France , 1991,p 04.
2 - راجع في ذلك: المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والتمم للمرسوم 62/76 الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

* إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب إستعماله فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الإستقرار في المعاملات العقارية نظراً لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقاً من خلال عملية المسح ، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون إستعماله كأداة لتقدير قيمة العقار ،لأن من أولويات هذه الدول أولاً هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك إستعمال المسح في أغراض أخرى¹.

* تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار ،وذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته ،وتعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي وأساسي للمسح.

* يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالکها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق، ومن جهة أخرى يكون سبباً في إقرارها ، فضلاً عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية.

الفرع الثاني: إعداد مسح الأراضي العام

إن أساس نظام السجل العقاري هو المسح العام للأراضي ،الذي يعد الوسيلة المادية لتأسيس السجل العقاري، والذي من خلاله يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ،و لتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع على إتخاذ مجموعة من الإجراءات سواءاً عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها وذلك على غرار الأموال و النفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية، وعلى هذا الأساس فإن إجراء المسح يبدأ أولاً بإفتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك ،وثانياً تجسيد عملية المسح في الميدان.

¹ - La publication , « le régime foncier et le cadastre en Algérie », Agence nationale du cadastre, 1993, p 81.

أولاً : إفتتاح عمليات المسح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوماً قبل إفتتاح هذه العمليات¹، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة²، وبعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة ، بالأشخاص الآتي بيانهم:

1- المادتين 02، 03 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

2- المادتين 06، 10 ، المرجع نفسه.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري¹.

وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

* جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

* التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

* البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية²، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة ، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي³.

¹ - المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 ، المعدلة والمتممة بموجب المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 1992/04/08.

² - راجع في ذلك : المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق.

³ - المادتين 08 و09 من المرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

ثانيا : تجسيد عملية المسح في الميدان.

تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذا من المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ومن ثم تحديد العقارات الواقعة في نطاق البلدية.

1- تحديد إقليم البلدية : تعتبر أول خطوة في عملية مسح الأراضي ،و تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية، ولقد نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها " ، وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات ، والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم ، كما تقدم كذلك التوضحات اللازمة من المالكين الخواص، وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مستوى المحلي¹ بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، وبوضع الحدود يقوم الموظف التقني ، بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضاً، أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى، وكذلك البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية ، فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية.

2- تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية : بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام

1 - راجع في ذلك : المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدلة والمتمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 .

مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.

إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضة، تتم بمساعدة المالكين وهذا مانصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 بقولها " إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين". وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والإتفاق بين الأطراف واضح يجب إستدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين والحائزين)، والتأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم، وبذلك عن طريق إستظهار بطاقات تعريفهم أوكل وثيقة تبين ذلك، والتعرف على كل عقار محل مسح، حيث وبعد إجراء التحقيقات اللازمة وذلك بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان والإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تحقق اللجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الظاهرين.

وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق، تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات¹، كل هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين المعنيين، وبمجرد الإنتهاء من عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية ، ويصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفسه.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية، يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل فيمايلي²:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

1- مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل ، 1995 ، ص 13.

2- المادة الأولى من المرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

ونشير إلى أن هذه الوثائق ترسل مباشرة، وبعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقة بجدول تحقيق معد خصيصاً للمحافظة العقارية، يحتوى على معلومات تكون مستقاة من الميدان مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل شهر في السجل العقاري ، وبمجرد إيداع وثائق المسح المذكورة أعلاه في المحافظة العقارية، يبدأ المحافظ العقاري بالقيام بمجموعة من الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري وهذا ماسوف نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

لاتكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية بدءاً بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة ، ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، ولذلك سنتناول هذا المطلب من خلال ،الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في الفرع الأول، ثم مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع¹، هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري و الذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري.

1- المادة 10 من الأمر 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري¹، ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة من طرف المحافظ العقاري وعليه سنتناول أولاً إيداع وثائق المسح، وثانياً ترقيم العقارات المسوحة.

أولاً : إيداع وثائق المسح

بمجرد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها²، و يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح و لمدة 04 أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة³، وذلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية، كما يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي، و في المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات، و يجدد هذا المحضر كل 15 يوماً، و ذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة، حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، و كذلك يمكنهم من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة، كما أن هذا المحضر ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية لجدول وصفي، يحرر على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، و يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، و يعده محررو العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، و يحرره أيضاً كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة، و تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية و يبين في هذا الجدول، وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها على مستوى القسم أوكل من

1- المادة 13 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

2- المادة 08 من المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

3- المادة 09، المرجع نفسه.

الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها ومحتواها و أرقام مخطط مسح الأراضي، ولقب و إسم الحائز أو المالك الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه، و الإمتيازات و الرهون و الحقوق العينية الأخرى ، والقيود الخاصة بحق الملكية المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و الأعمال المنشئة لهذه الحقوق ¹.

ثانيا : ترقيم العقارات

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 على أنه " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي "، ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ، و يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح ، وهناك ترقيم نهائي وترقيم مؤقت .

1- الترقيم النهائي : يكون الترقيم نهائياً إذا ماتوفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها و التي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ، كما يقوم المحافظ العقاري تلقائياً بقيد الإمتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنتقض مدة صلاحيتها ² ، كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء .

2- الترقيم المؤقت : نميز بين حالتين

* الحالة الأولى : بالنسبة للمالكين الظاهرين و الذين لا يملكون سندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب ³، يعتبر الترقيم مؤقتاً في هذه الحالة و لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم، و يصبح الترقيم نهائياً بعد إنقضاء هذه المدة إذا لم يكن هناك إعتراض ،أو إذا سحب أو رفض الإعتراض .

1- المادة 10 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2- المادة 12 ، المرجع نفسه.

3- راجع في ذلك : المادة 827 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

* الحالة الثانية: ويعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 02 سنتين يجري سريانها ابتداءً من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند إنقضاء مدة سنتين ،إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري ، بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني ¹.

وفي حالة وجود أي إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في الآجال المحددة أي في خلال أربعة أشهر أو سنتين ، ويكون هذا الإحتجاج إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ،أو بقيد الإحتجاج في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري في حالة الإحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف ، و تحرير محضر بذلك ويتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص، و في حالة ما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف فاشلة يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للإطراف ، وتكون للطرف المدعي 06 ستة أشهر ابتداءً من تاريخ هذا التبليغ ليقدم كل إعتراض أمام الجهات القضائية المختصة، وتكون عريضة إفتتاح هذه الدعوى محل شهر ²، ويلاحظ هنا أن هذه المدة هي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى، أما في حالة الترقيم النهائي فإن المشرع لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، أي أنه يمكن الطعن بإلغاء الترقيم النهائي في أي وقت الأمر الذي يؤدي بالإخلال بمبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر التي يتميز بها نظام السجل العقاري، و يخول الترقيم النهائي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري ، والذي يعتبر بمثابة السند الوحيد لملكيته والذي يسجل عليه كل الحقوق و الأعباء المترتبة على هذا العقار ³.

1- المادتين 13،14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2- راجع في ذلك: المادتين 15،85 ، المرجع نفسه.

3- سماعين شامة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون ، الجزائر ،1999،ص46،47.

- المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري

بمجرد إنتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح ، والترقيم العقاري ، يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري ، ولتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة، و كآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار، وعليه سنتناول أولاً مسك مجموعة البطاقات العقارية وثانياً إعداد الدفتر العقاري.

أولاً: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري ، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية¹ ، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، إن أول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية والتي تعتبر من الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية ، وحيث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة على الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية) ، وذلك في العقارات غير الممسوحة ، وبالتالي فإن هذه البطاقات تختلف باختلاف موقع العقارات ، وفي هذا الصدد ذكرت المادة 20 من المرسوم 63/76 أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات ، بطاقات قطع الأراضي ، وبطاقات العقارات الحضرية.

1- المادة 22 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

1- البطاقة الأبجدية PR 10 :

يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهرة وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات¹ ، و يهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة و محتوى كل من العقارات، و تحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين ، قسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، و قسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات ، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص.

2- بطاقات قطع الأراضي PR 01 :

جاء في نص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على أنه تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده ، و تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و التي تتحمل نفس الحقوق و الأعباء ، و جاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 ، و كذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، حيث يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي تذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار ، وبيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط و المكان المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي و تاريخ إجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية ، و قسم سفلي يتكون من خمسة جداول.

1- المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

ويرتب هذا النوع من البطاقات في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، و بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.¹

3- بطاقات العقارات الحضرية :

إن المقصود بالعقارات الحضرية ، كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة وعليه تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية، و تعد بطاقات عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، و يعد هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي ، حيث يستند في تعيين العقار في هذه الحالة إلى البلدية ، وإسم الشارع و الرقم. وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى صنفين :

أ/-**البطاقة العامة للعقار PR02** : تنشأ لعقار مبني يشمل أجزاء مشتركة أم لا، ومخصص للإستعمال الجماعي ، حيث يؤشر على هذه البطاقة عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قسم علوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار وإسم الشارع و الرقم، وبيان ومحتوى مسح الأراضي، و قسم سفلي يحتوي على ستة جداول، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام ، وعند الإقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.²

ب/- **البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR03**: تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقاً لنظام الملكية المشتركة، والتي تقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشتمل هذه البطاقة على قسمين ، قسم علوي يذكر في البلدية مكان تواجد العقار، وإسم الشارع والرقم ، إضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار، و قسم سفلي يحتوي على ستة جداول.

1- المادتين 25، 26 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

2- المواد 27، 28، 29، 32 ، المرجع نفسه.

وعند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ،و يتم التأشير على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقات العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه في غياب المسح العام للأراضي فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك مجموعة البطاقات المؤقتة وذلك بالنسبة للعقارات الريفية، حيث ينشئ بطاقات مؤقتة بإسم المالكين²، و في هذا الصدد أشارت المادة 113 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،حيث أنه كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك ، و عليه يجب أن تبين الوثائق المودعة للإشهار بالنسبة لتعيين العقار الريفي ، نوعه و موقعه ومحتوياته ، وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية ،و في حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، و بمجرد إعداد المسح العام للأراضي فان السجل العقاري يحل محل البطاقات العقارية المؤقتة³.

أما فيما يخص التأشير على البطاقات العقارية، فإنه يجب لكل عملية تأشير أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته ،كما يجب أن يشمل بالخصوص على البيانات المتمثلة في تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق ، ونوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها،الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهرة، والمبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة في حالة تقييد الرهون العقارية. أما عن كيفية التأشير فإنه يجب أن يتم بكيفية واضحة ،مقروءة،مختصرة ،بالحبر الأسود الذي لايمحى ،ماعدا التأشير الخاصة بتسجيلات الرهون و الإمتيازات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد ،فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لايمحى، كما يمكن إستعمال الأختام ، وأختام الأرقام والتواريخ ، وكذلك المختصرات الجارية ،ويمنع التحشير والمحو والكشط ، ويجب تسطير بخط

1- المواد 30،31،32 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2- المادة 27 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

3- المواد 114،115 من المرسوم رقم 63/76 ، المرجع السابق.

من الحبر بعد كل إجراء، وإن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظة العقارية والتي يمكن معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية بعد تقديم الدفتر العقاري، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ وإما بطلب من حائز الدفتر العقاري¹.

ثانيا : إعداد الدفتر العقاري

إن أول مرة إستعمل المشرع الجزائري فيها مصطلح الدفتر العقاري كان في نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة²، حيث جاء فيها بأنه يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا بدلاً من شهادات الملكية، وأنه يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية، كما أن المشرع لم يعطي تعريفاً دقيقاً للدفتر العقاري وإنما إكتفى بذكره كذلك في المادتين 18، 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 18 منه على: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية....."، وتنص المادة 19 منه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية."، وتعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقاري، بحيث يمكن للمالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين، و الذي يتم عليه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بهذا العقار ، ولايسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي، فهو يعتبر أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري يحتوي على موجز لما تتضمنه البطاقة العقارية، لهذا يتعين على المحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي لحظة إذ ينتج عن إنشاء بطاقة عقارية إعداد دفتر عقاري .

ولذلك سوف نتطرق لإعداد الدفتر العقاري من خلال معرفة مضمونه ،وكيفية إعدادة وتسليمه.

1- المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

2- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، الذي جاء تنفيذاً للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ،هذا الأخير الذي ألغي بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

1- مضمون الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، و قد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري¹ المتكون من الطابع و ستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعروفة للعقار المخصص له الدفتر و يتضمن ، البلدية ، القسم ، مجموعة الملكية ،سعة المسح، أما بالنسبة للجداول، الأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع ، المساحة، عدد القطع المكونة.....الخ) ، أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية و كذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، و يتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم ، اللقب ، المهنة ، الجنسيةالخ)، أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشترابات بالفاصل ، مع الإرتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤثر فيه جميع التغيرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة، و الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات و الأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلاً ، وتؤشر فيه التغيرات و التشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة ، أما الجدول الخامس تؤثر فيه كل الإمتيازات و الرهون على مجموعة الملكية ، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين :

- * الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه .
- * الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له ، و يتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة و توقيع المحافظ العقاري².

1- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 1977/03/09 ، ص 376.

2- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ، المرجع نفسه .

2- كيفية إعداد الدفتر العقاري

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيراً عن قواعد إعداد البطاقات العقارية¹ ، ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم 63/76 القواعد الخاصة بإعداد و التأشير على الدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحو و بكيفية واضحة سهلة القراءة، و يشطب على البياض بخط أفقي ، كذلك يمنع التحشير و الكشط و الأغلاط ، و في حالة الخطأ أو السهو ، فإن إدراج كلمة أو معلومات تستعمل إلا في الإحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري ، و عند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة ، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري و يوضع عليها الختم الرسمي. وفي آخر صفحة الدفتر يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتر و توافقه ومطابقته مع البطاقة العقارية ، كما يجب التسطير بين كل إجراء و آخر ، بحيث يتم تسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر، مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات ، و أي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري، و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية و له أن ينذر بطلب منه، حائز الدفتر العقاري قصد ضبط و تصحيح هذا الأخير².

ونظراً لأهمية الدفتر العقاري ، فقد أوجب المشرع أن يكون مصحوباً مع الوثائق المودعة وإلا رفض إجراء الإشهار من قبل المحافظ العقاري، غير أن هناك حالات يمكن القيام بإجراء الإشهار دون تقديم الدفتر العقاري تتمثل في³:

- * في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية (السجل العقاري)⁴.
- * في حالة العقود أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده.
- * في حالة تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

1 - المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2 - المادة 51 ، المرجع نفسه.

3 - المادة 50 ، المرجع نفسه.

4 - راجع في ذلك : المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

وقد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية، ولكن يصعب عليه نقل هذه التأشيرات على الدفتر العقاري نظراً لإمتناع حائزه على تقديمه، لذلك خول المشرع للمحافظ العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم، وهذا بعد قيام المحافظ بتبليغ حائز الدفتر بتنفيذ الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداع الدفتر خلال 15 يوم من تاريخ إستلام إشعار الرسالة الموصى عليها قصد ضبطه وبقاء هذا الإنذار بدون نتيجة، و في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ ما ، فعلى المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ ، و في حالة رفض التصحيح فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ المالك قراره بالرفض بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاه 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب¹.

3- تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد، ففي حالة البيع مثلاً فالدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فعندما يشهر العقد يؤشر الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد (المشتري).

وعلى العكس من ذلك، إذ إقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترًا عقاريًا جديدًا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة ، فان المحافظ العقاري و بناءً على نص المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 أن يحدث دفترًا عقاريًا جديدًا فعليه أن يتلف الدفتر السابق و يشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانبًا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي .

1- المادة 51 الفقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

إن الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري¹، بإستثناء في حالة ما إذا كان العقار مملوكاً على الشياح ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر و في هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر².

كما نشير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، يمكنه أن يتقدم من ضاع منه هذا الدفتر بطلب كتابي و مسبب و يثبت هويته قصد الحصول على دفتر آخر، مع وجوب التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية³.

و في الأخير نستطيع القول أن الهدف الأخير من كل هذه العمليات هو إعداد دفتر عقاري و تسليمه للمالك و الذي بموجبه يثبت ملكيته على عقار معين ، وبالتالي يمكن اعتبار أن الدفتر العقاري يمثل التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، وأنه بمثابة جسم للملكية يستمد روحه من وثائق المسح⁴ ، حيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية و ليس بالشخص المالك ذلك أنه :

- * لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد .
 - * المالك يمكن أن يكون له أكثر من دفتر عقاري إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية .
 - * مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى و لو تعدد الملاك .
- بعدما تطرقنا في هذا المبحث للأعمال المادية والقانونية لتأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75، سنحاول في المبحث الموالي معرفة إلى أي مدى سيساهم التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07 في هذه الأعمال خاصة المادية منها ، بإعتباره جاء تدعيماً لعملية المسح ، ومن ثم تأسيس السجل العقاري ، الذي يركز عليه نظام السجل العقاري، للوصول إلى التطهير الشامل للملكية العقارية.

1- المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

2- المادة 47 ، المرجع نفسه.

3- المادتين 52، 53 ، المرجع نفسه.

4- الأستاذ مجيد حلفوني، " الدفتر العقاري "، مقال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد الثامن، 2002، ص 15.

المبحث الثاني: التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07

التحقيق هو البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع فهو بحث منهجي يقوم خصوصاً على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستقاة وإجراء فحوص وتحريات وعرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، وفي المجال العقاري يسمح التحقيق من دعم حق شخص على عقار معين، وذلك عند ممارسته للحيازة من غير أن يكون قادراً على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت ، فيجوز للإدارة أن تسلمه سند ، وذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود وتحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعنية في القانون ¹.

باعتبار أن عملية المسح العام للأراضي تسير بآلية بطيئة جداً ، ولا يمكن تحقيقها في أقرب الأجل، تدخل المشرع لإيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لهذه العملية ، قصد تسوية سندات الملكية، وذلك لمسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية ، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الإستثمارية عن طريق الرهن العقاري ، لذلك أصدر القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ² ، الذي أقر إجراء تحقيق عقاري يتم بالتوازي مع عملية المسح العام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما ، ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 ³ كليات سير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لذلك سوف نتناول هذا المبحث من خلال التطرق إلى كيفية إدارة هذا التحقيق من حيث إفتتاح عملية التحقيق وسيره، وإلى الترقيم العقاري وإعداد سند الملكية، ثم معرفة كيفية معالجة الإحتجاجات و المعارضات التي تثار أثناء التحقيق ، وذلك وفقاً للمطلبين التاليين :

المطلب الأول : إدارة التحقيق العقاري.

المطلب الثاني : إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات.

1 - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، سبتمبر 2007، ص33.

2 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المرجع السابق.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008.

المطلب الأول : إدارة التحقيق العقاري

يطبق إجراء التحقيق العقاري على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و يشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص، التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01/03/1961 ، و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري¹ ، و تجدر الإشارة إلى أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً " عرش " وكذا الأملاك الوقفية ، هي مستثناة من مجال تطبيق هذا الإجراء²، ويتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يقوم بتعيين محقق عقاري لمباشرة التحقيق ،حيث يشترط أن يكون المحقق من بين أسلاك مفتشي أملاك الدولة أو من الأسلاك المعادلة³.

وتبدأ إجراءات التحقيق بإيداع طلبات فتح التحقيق ، سواءا كان ملتمس بصفة فردية أو في إطار عملية جماعية، ثم القيام بجموعة من الأعمال التحضيرية ،والتنقل إلى الميدان، لذلك سوف نتناول هذا المطلب من خلال التطرق لعملية فتح التحقيق العقاري في الفرع الأول ثم إلى سير التحقيق العقاري في الفرع الثاني .

1- المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، المرجع السابق.

- يقصد بها السندات المحررة قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت طابعها الحيثي منذ أكثر من 50 سنة من يوم تقديم طلب فتح التحقيق العقاري ،والتي تخص فقط العقارات من نوع الملك الخاص .

2- المادة 03، المرجع نفسه .

3- المادة 09، المرجع نفسه .

الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري

إن إجراء التحقيق العقاري يفتح لكل من يتقدم بطلب أي أنه إجراء إختياري ، وذلك خلافاً لعملية المسح العام للأراضي التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية و إلزامية ، حيث ينص القانون على أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي، كما ينص على إمكانية فتح تحقيق جماعي يجيز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية¹، لذلك سنتطرق أولاً للتحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية ، ثم للتحقيق العقاري في العملية الجماعية.

أولاً: التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية

يتم فتح التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية بواسطة طلب مكتوب بإسم شخص أو مجموعة من الأشخاص (شركاء في الشيوخ) للمطالبة بحق الملكية العقارية²، ويوجه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي يجب أن يرفق لزوماً بما يلي³ :

* **بالنسبة للوثائق المتعلقة بالشخص:** مستخرج من عقد الميلاد لتحديد هوية الشخص وتسهيل كل عمليات البحث في السجل العقاري التابع للمحافظة العقارية (النظام الشخصي)، ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية لمعرفة جنسية الملتمس وموطنه، وكذا الصفة التي يتصرف بها الملتمس (إما كمالك فردي أو في شيوخ) ، و في حالة الشيوخ عليه أن يشير إلى هوية كافة الشركاء في الشيوخ، إضافة إلى الفريضة في حالة التركة.

* **بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعقار:** مخطط طوبوغرافي يعده مهندس خبير عقاري، معد على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام، كشف وصفي يعده المهندس الخبير العقاري يذكر فيه القوام المادي للعقار وحدوده وكذلك أسماء المالكين أو الشاغلين المجاورين، والإشارة إلى كل الأعباء الإيجابية و السلبية المترتبة على العقار وهوية المستفيدين منها.

1- المادة 06 من القانون 02/07، المرجع السابق.

2- المادة 03 و 04، المرجع نفسه.

3- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، المرجع السابق، ص 43.

كما يمكن إحضار كافة المستندات المثبتة للعلاقة بين الشخص والعقار، لدعم الطلب والتمسك بحق الملكية العقارية (عقد عرفي، شهادة الحيازة، عقد محرر أمام القاضي)، ويتم التكفل بالطلب بدراسة مجمل عناصر المعلومات الخاصة بالعقار موضوع التحقيق من حيث، وصفه، تحديد موقعه، جيرانه، تسمية القطعة الأرضية و المستندات المقدمة لإثبات الحق.

وعند إستلام الطلب يجب التحقق من أن العقار المعني لا تشمله الأشغال الجارية بخصوص عملية مسح الأراضي، ويتم فتح سجل مرقم وموقع على مستوى مديرية الحفظ العقاري و تدرج فيه الطلبات حسب ترتيب إيداعها الزمني، و يترتب على هذا التسجيل تسليم وصل، ويُفتح في ذات الوقت ملف لكل طلب يخصص له رقم التسجيل وتاريخه في سجل خاص¹.

في حالة قبول الطلب بعد دراسته وتفحصه، يصدر مدير الحفظ العقاري، مقرر فتح التحقيق العقاري في مهلة شهر ابتداءً من تاريخ إستلام الطلب، وفي حالة عدم قبوله يبلغ المعني بهذا الرفض، ويتضمن مقرر فتح التحقيق العقاري على اسم ولقب ورتبة العون المحقق، موضوع مهمة المحقق العقاري، تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرًا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، وعلى اسم ولقب وإسم أب صاحب الطلب أو الشركاء في الشروع و على تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق².

ويُبلغ مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليًا، الذي عليه أن يقوم بإعلام الجمهور بفتح التحقيق عن طريق تعليق مقرر فتح التحقيق في الأماكن العامة لمدة خمسة عشرة 15 يوماً قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان، وذلك لضمان إشهار واسع له كما يقوم كذلك بتحرير محضر التعليق، و يرسله إلى مدير الحفظ العقاري، مع الإشعار بإستلام مقرر فتح التحقيق.

في نفس الإطار، يتم تعيين محقق عقاري من طرف مدير الحفظ العقاري بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق، ويمثل هذا المقرر نقطة إنطلاق التحقيق العقاري³.

¹ - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، المرجع السابق، ص44.

² - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق.

³ - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري "، المرجع السابق، ص45.

- وتتمثل مجمل أعمال المحقق العقاري في مايلي ¹ :
- * يجري أبحاثا في الأرشفة الموضوع تحت تصرفه في إطار الأشغال التحضيرية ويجمع كل الوثائق القانونية والتقنية اللازمة لأداء مهمته بسهولة .
- * يدرس الوثائق التي يضعها الملتمس تحت تصرفه لدى إفتتاح التحقيق والوثائق التي تقدم له في عين المكان من طرف الملتمس أو الجيران إن وجدت .
- * يكلف بتقدير الوقائع المتصلة بالحيازة و المتمسك بها وبأن لا يأخذ في الإعتبار سوى الشهادات المكتوبة اللازمة لمصادقية التحقيق العقاري.
- * يكلف بالكشف عن الحقوق المحتملة التي تعود إلى الدولة في العقارات موضوع التحقيق.
- * ينتقل إلى الأماكن في اليوم المحدد للتعرف على العقارات ومعاينة مطابقة حدود العقار مع التصميم الملحق بالطلب، و يطلب كل الآراء والملاحظات التي من شأنها أن تنير التحقيق .
- * يتلقى أقوال الملتمس و شكاوى الغير (المالكون من الجيران، الحائزين، شيوخ العشائر ...)، و ينظر في إدعاءات المعنيين ويجمع في عين المكان مجمل العناصر الكفيلة بإنارته.
- * يثير مناقشات حول الشيء دون إبداء أحكام ذات قيمة لكن مع حسن الإصغاء، وينبغي أن لا يتردد في إبداء صياغات لفظية للمضي قدماً للحصول على إيضاحات مفيدة للإحاطة بأبحاثه.
- * يحرر في الأشكال المحددة محضراً يدوّن فيه تحليلاته.
- * يجري تقارباً للمعلومات التي إستقاها في الميدان مع المعلومات الموجودة في أرشفة إدارة أملاك الدولة ، مسح الأراضي و السجل العقاري ، و يقدر كذلك وقائع الحيازة التي تكيف التقادم المكسب.
- * يحرر تقريراً مفصلاً يبين فيه تحليله وإستنتاجاته التي تمكن من الحصول على حق الملكية وفقا لأحكام القانون المدني، وفي الحالة العكسية يعطي كل العناصر التي تدعو إلى رفض الترقيم.

¹ - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق، ص63.

ثانيا : التحقيق العقاري في العملية الجماعية.

يفتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز المشاريع التنموية، و برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية¹، ويكون ذلك من قبل الوالي بموجب قرار بناءً على إقتراح مشترك من مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية و مدير التعمير والبناء، يحدد هذا القرار المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري و التي تساوي خمسة عشرة 15 يوم على الأقل².

ينشر هذا القرار في سجل العقود الإدارية للولاية ، كما يكون بسعي من مدير الحفظ العقاري للولاية ، موضوع نشر واسع عن طريق التعليق ، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه ، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي، وأملاك الدولة، و الضرائب ، و الأوقاف، و البناء و التعمير، و المصالح الفلاحية ، قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم³.

ترفق طلبات فتح التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة سابقاً في التحقيق الملتمس بصفة فردية ، وتتضمن نفس المعلومات المحتواة في الطلبات المسجلة في إطار عملية فردية ، وتدرس بنفس الطريقة كهاته الأخيرة .

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي ، المودع لدى مصالحه الملف ، من قبول الطلب و يقيده في سجل إيداع الملفات ، المرقم و المختوم من قبله المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، كما يفتح أيضا سجل الشكاوى مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لتلقي كل الاعتراضات و الإحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري⁴ .

1- المادة 06 من القانون 02/07 ، المرجع السابق .

2- المادتين 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق .

3- التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

4- المرجع نفسه.

بعد إستلام الملف ، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر(*) تعيين المحقق العقاري¹ الذي يحتوى ، إضافة إلى مراجع قرار الوالي ، على نفس عناصر المعلومات المذكورة سابقاً في عملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة فردية .

الفرع الثاني : سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين ، وعليه أن يسهر على التطبيق الصارم للتدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة، وفور تعيينه وقبل أن ينتقل إلى عين المكان ، يبدأ المحقق العقاري بأعمال تحضيرية قصد التحكم فيما بعد بالوضعية في الميدان² ، ولذلك نتناول أولاً الأعمال التحضيرية ، وثانياً التنقل للميدان.

أولاً : الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة أو المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق، وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار، لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري أن يطلع على المخططات والوثائق التالية³ ، التي يوفرها المدير الولائي للحفظ العقاري ويضعها في متناوله وهي :

* مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي.

* مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام ، وهي مرقمة ترقيماً تصاعدياً غير منقطع وهذا المخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي .

(*) - أنظر الملحق رقم (01).

1- المادة 09 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق .

2- التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

3- المرجع نفسه .

* مخططات مجلس الشيوخ ، مخططات قانون 1873¹ ، مخططات الإقليم ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها ، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي .

* المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية .

* مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية .

* مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي ، المصالح الفلاحية أو البلدية ، و مخططات ومحاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة و البلدية والأراضي المسماة "عرش" ، إضافة إلى مخططات المجموعات الغابية .

* مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08² .

ثانيا : التنقل إلى الميدان

عند وصول المحقق العقاري إلى عين المكان ، يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ، يسجل إسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب ، المجاور ، المعارض صاحب حق عيني.....) ويشرع بعدها في التعرف على العقار ، وتدوين كل المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض³.

يشرع المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالإعتماد على المخطط المرفق بالطلب ، ويقوم أيضا بالتعرف على الحدود على أساس التصريحات المقدمة من طرف صاحب الطلب و

¹ - أصدر المستعمر الفرنسي هذا القانون المؤرخ في 1873/07/26 للقيام بإجراء تحقيقات جماعية بهدف تسليم سندات ملكية في الأراضي " العرش " و أراضي " الملك " .

² - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .

³ - التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

الشاغليين المجاورين ، ويجب أن يتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود و أنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة ، ثم يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان، للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية و الإرتفاقات الإيجابية أو السلبية ، وبعد تعرف المحقق على العقار ، يقوم بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة¹، ولهذا الغرض ، يتعين عليه الإهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول الشروط التي حددها القانون المدني، خاصة في المواد 827 ومابعدھا .

فالحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء، تظهره بمظهر صاحب الحق تسمح بإكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند إنتهاء مدة خمسة عشرة 15 سنة. ولكي تنتج الحيابة أثارها القانونية ، يجب أن تكون هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة وبدون اللجوء للعنف و القوة ، وعلنية بمعنى أن تكون ظاهرة للملأ ، ومستمرة بمعنى توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار في فترات غير متقطعة² ، واضحة أي أنها غير مشوبة بلبس، حيث يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الإستعمال (حارس ، مستأجر.....) ، تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض و أقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق .

ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، فعلى مستوى المحافظة العقارية ، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من أجل التأكد لاسيما أن الطلب لا ينطوي على محاولة تهرب جبائي ، عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيابة ممارسة تبعاً لمعاملة تمت بعقد عرفي ، لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من أجل النظر في سلسلة إنتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر عليه في مجموعة البطاقات العقارية بإسم أحد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من أجل تجنب التشريع الجبائي .

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق .

² - الأستاذ حمدي باشا عمر ، "محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة - شهادة الحيابة)" ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001، ص 33.

أما على مستوى مصالح أملاك الدولة و البلدية الكائن بها العقار ، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي.

أما في حالة العقود غير الدقيقة المعدة قبل الفاتح من مارس 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية الحالية ، كيف يتعامل المحقق العقاري مع مثل هذه الحالات ¹ ؟، نعلم أن الإشهار العقاري لم يكن إجباريا قبل 1961/03/01 مما لم يسمح بضمان إستمرارية سلسلة إنتقال حق الملكية ، إضافة لذلك حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ ، أو يقومون بقسمات فعلية في الواقع دون تكريسها من الناحية القانونية ، الأمر الذي نتج عنه عدة حالات مختلفة نذكر من بينها :

1- الوثيقة أو السند يظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على أنه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة ، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات .

2- في حالة تقديم صاحب الطلب لسند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط المرفق بطلب فتح التحقيق ، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب ، كما يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع .

في كل هذه الحالات على المحقق العقاري دائما الرجوع للبحث و التحري في السجل العقاري في المحافظة العقارية للتأكد من أنه لا يتعلق الأمر بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.

على إثر كل التحريات ، يقوم المحقق العقاري بتحليل عناصر المعلومات المستقاة خلال التحقيق و يتأكد أولا ، من أن العقار لا ينتمي للأملاك الوطنية وليس من الأملاك الوقفية ويستند لهذا الغرض ، على المعلومات المتحصل عليها من المحافظة العقارية ، ومن مصالح

1- التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

أُملاك الدولة ، ومن البلدية ، ولدى كل مصلحة أخرى يرى المحقق العقاري بإمكانها إفادته ومن الضروري الإتصال بها.

بعد تحليل عناصر المعلومات ، يقوم المحقق بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار¹ ، ويتعين عليه إذن تقدير الشروط المكيفة للحيازة بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن، كما يقع عليه تحديد هل أن العقار مستغل بصفة فردية أم في الشيعاع.

بعد التحقيق الميداني ، وفي خلال خمسة عشرة 15 يوم ابتداءً من الإنتقال الي مكان وجود العقار ، يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري² ، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات ، ويذكر فيه كذلك الأقوال، والشهادات و المعاينات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ، ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة 30 يوم ، بمقر البلدية قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه عن طريق تقديم أي إحتجاجات وإعتراضات محتملة³ .

بعد إنتهاء أجل 30 يوم ، وفي غياب أي إحتجاج أو إعتراض ، يعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر حق الملكية المطالب به ما لم يثبت خلاف ذلك ، ويشرع بالتالي في وضع معالم حدود العقار ، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقاري⁴ .

وبإعداد المحضر النهائي ، وفي حالة عدم وجود معارضات، تبدأ عملية تكريس نتائج التحقيق بإقرار حق الملكية وذلك بإصدار مقرر الترقيم و تسليم سند الملكية ، أما في حالة وجود إحتجاجات أو معارضات ، فإن المحقق عليه القيام بمحاولة الصلح ، وهذا ماسنتناوله في المطالب الموالي.

¹ - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص51.

² - المادة 10 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المرجع السابق.

⁴ - المادة 13 ، المرجع نفسه.

المطلب الثاني : إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات

بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، يتعين على المحقق العقاري إعداد المحضر النهائي ويلحق به مجمل المستندات ،المقدمة مع الطلب وفي الميدان، وذلك بعد إنقضاء مدة 30 يوماً وذلك في غياب أي احتجاج أو إعتراض ، ويعتبر هذا المحضر حجة إلى حين إثبات العكس فيما يتعلق بإثبات حق الملكية¹.

وعلى إثر تسليم المحقق العقاري الملف المتضمن الطلب، والوثائق المرفقة به، والمحضر المؤقت و المحضر النهائي، إلى المدير الولائي للحفظ العقاري ،يصدر هذا الأخير مقرر ترقيم الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسله للمحافظ العقاري قصد تنفيذ إجراء الإشهار وإعداد سند الملكية.

أما إذا أثرت احتجاجات أو معارضات من طرف المالكين أو من الحائزين المجاورين أو من طرف شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني ،وفي المدة المحددة، فإنه يتعين على المحقق العقاري أن يقوم بمحاولة الصلح وعند الإقتضاء التنقل للمرة الثانية للميدان لدراسة هذه الإحتجاجات أو المعارضات، وعليه سوف نتناول هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : إصدار سند الملكية.

الفرع الثاني : تسوية النزاعات.

¹ - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص56.

الفرع الأول : إصدار سند الملكية

تنتهي مهمة المحقق العقاري بإعداد المحضر النهائي، وذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض، ويسلمه للمدير الولائي للحفظ العقاري ، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق وذلك بإصدار مقرر الترقيم وإرساله للمحافظ العقاري المختص بهدف إشهار الحقوق المعترف بها وتسليم سند الملكية ¹ ، وإذا لم تفضي نتائج التحقيق إلى الإعراف بأي حق يصدر مقرر رفض الترقيم ² ، ولذلك سنتناول أولاً إصدار مقرر الترقيم ، ثم إعداد سند الملكية.

أولاً : إصدار مقرر الترقيم

إن إصدار مقرر الإعراف بحق الملكية يُعد من إختصاص مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يكون ملزماً بنتائج المحضر النهائي، حيث يتسلم مدير الحفظ العقاري الملف لدراسته، و الذي يتكون من الطلب والمستندات ، المحضر المؤقت والمحضر النهائي ، التقرير المفصل الذي تُثبت فيه مختلف مراحل التحقيق ، محضر الصلح إن وجد ، المعاينة والتحليل التي جعلت المحقق يتوصل إلى إستنتاجاته.

عندئذ يبدأ مدير الحفظ العقاري بمراقبة شكل الملف و يتأكد من التطبيق التام للنصوص التنظيمية في إجراءات التحقيق برمتها منذ إيداع الطلب إلى حين تسلمه الملف ، كما له أن يطلب أي معلومة تكميلية قبل أن يفصل في الأمر ³.

إذا كانت نتائج هذه الدراسة تُمكن من الإعراف بحق الملتمس في الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون المدني، بفضل ممارسة الحيازة، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر ترقيم(*) عقاري للعقار موضوع التحقيق بإسم الملتمس و يرسله إلى المحافظ العقاري المختص محلياً لتنفيذه، وإذا لم تمكن هذه الدراسة من الإعراف بحق الملتمس في الملكية

1- المادة 15 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

2- المادة 17 ، المرجع نفسه.

3- مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص 59.

(*) - أنظر الملحق رقم (02).

يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم (*)، يجب أن يكون مسبباً مع تبليغه لصاحب الطلب ، وكذلك يبلغ للوالي في حالة عملية التحقيق الجماعية ، وفي الحالتين يجب أن لا يتعدى أجل أقصاه ستة 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب ، وهذا المقرر القاضي برفض الترقيم قابل للطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة¹ في مهلة 04 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغ المقرر .

يحدد مقرر الترقيم بشكل نهائي حق الملكية، ويتضمن² :

* إسم المالك المعترف له بالملكية، ولقبه، ونسبه، وتاريخ ومكان ميلاده، وموطنه، ومهنته، و في حالة الشيوع، يتعين ذكر كل الشركاء في الشيوع.

* تعيين العقار طبقاً للكشف الوصفي والمخطط الطوبوغرافي الذي يشير إلى معالم الحدود.

يجب على المدير الولائي للحفظ العقاري أن يسبب مقرر الترقيم العقاري و يبلغه للملتمس، و يُعلم به الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في حالة العملية الجماعية.

عندئذ وفور تبليغ الملتمس بمقرر الترقيم، يتصل بالمهندس الخبير العقاري لوضع معالم الحدود وفقاً لعملية ضبط الحدود التي وقعت في حضور الجيران و المحقق، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالملف ، وبما أن الحدود التي من المفروض أنها وقع تجسيدها المادي في الميدان ، ما لم يحدث أي تغيير فيها و ما لم تُقدم أية منازعة في شأنها، فإن عملية وضع معالم الحدود يمكن إنجازها من خلال غرس بباطن الأرض معلم كلما تغير الإتجاه وعلى طول محيط العقار³.

(*) - أنظر الملحق رقم (03).

¹ - يكون ذلك برفع دعوى إلغاء قرار إداري - مقرر رفض الترقيم- أمام الغرفة الإدارية الجهوية ، لأنه صادر من إدارة عمومية ولائية مختصة قانوناً تتمثل في مديرية الحفظ العقاري.

² - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص59.

³ - المرجع نفسه ، ص59.

بعد ذلك يتولى المهندس الخبير العقاري تقييم¹ العقار موضوع التحقيق، ويعد محضر وضع المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية²، ويرسل هذا المحضر و المخطط المتم إلى المحقق العقاري، ويتحمل الملتمس مصاريف وضع معالم الحدود وعملية التقييم.

وينبغي الإشارة إلى أنه في حالة إكتشاف أن التقييم كان على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم مستندات مزورة ،يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، والتي يجب أن تخضع للإشهار العقاري³ ،كما عليه أن يحرك الدعوى العمومية بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية⁴ .

ثانيا : إعداد سند الملكية

بمجرد إرسال مدير الحفظ العقاري مقرر التقييم للمحافظ العقاري ،يقوم هذا الأخير بتنفيذ ذلك بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري ، ويتم هذا الإشهار بالتأشير في السجل العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة الممسوكة في الشكل الشخصي⁵ ، طبقا للمادة 27 من الأمر 74/75، والمادة 113 من المرسوم 63/76 ،و يشكل هذا الإشهار ، وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 ، نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية ، وبالتالي يعتبر إستثناءً من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي .

1- إن من مهام الخبير العقاري كذلك تقييم العقارات ، راجع في ذلك المادة 02 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1995.

2- تعرف الوحدة العقارية بأنها : " مجموعة ملكية تتكون من مجموع القطع الأرضية المتلاصقة التي لها نفس الحقوق ونفس الأعباء المنتمية لنفس المالك الظاهر والخائز في مكان واحد معلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة ،حسب الترتيب المعطى للملكية."

3- راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

4- المادة 18 من القانون 02/07 ، المرجع السابق.

5- التعليم رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

- معنى هذا أن مقرر التقييم يشهر وفقاً لنظام الشهر الشخصي ، وهذا مايدل على أن هذا التقييم يختلف تماماً عن التقييم المذكور في الأمر 74 /75 والذي يجسد نظام السجل العقاري.

إثر تنفيذ هذا الإشهار ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية(*) ، طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 ، ويرسله لمدير الحفظ العقاري الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويتم إثبات التسليم عن طريق تحرير محضر إستلام أما في حالة الملكية المشاعة ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياخ ، يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي ، أو بموجب وكالة موثقة¹ .

والجدير بالذكر بمناسبة هذا الإشهار، أنه في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل 01/03/1961 ، لكن فقد حدثته بعد ذلك ، يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ في ذلك الوقت، أما في حالة ما إذا كان هذا السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى ، غير تلك التي المختصة إقليمياً ، هنا يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بمايلي :

* إذا تم إشهار السند الذي فقد حدثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية ، يوجه مدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية .

* إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني² .

وينبغي الإشارة ، إلى أن الوثائق التي تم جمعها ، والتي أعدت أثناء التحقيق العقاري تعتبر دعامة للحقوق المشهورة، وعليه يجب أن تحفظ بطريقة سليمة على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري³ ، بحيث أنه يتم مسك ملف لكل تحقيق عقاري منجز ومنتهي يحتوي على الوثائق السالفة الذكر ، وحسب الحالة سواء نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري ، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم ، ويتم ترتيب وتصنيف هذه الملفات حسب كل بلدية وبالترتيب الأبجدي للمتمسكين وتسلم إلى مصلحة مسح الأراضي أثناء القيام بالأشغال

(*)- أنظر الملحق رقم (04).

1- المادة 22 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

2- التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، المرجع السابق .

3- المادة 23 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

التحضيرية لعمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، وهذا مايدل على أن الملفات المعدة في إطار إجراء التحقيق العقاري ستدعم وتمهد لعملية المسح وبالتالي ستوفر وقت معتبر، ومن ثم تسريع هذه العملية.

أما في ما يخص رسم الإشهار العقاري المطبق أثناء شهر مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية، فإنه بالنسبة لإجراء التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري الذي يحسب وفقا للجدول المحدد بموجب المادة 2/353 الفقرة 05 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008¹، أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري، فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقا لأحكام المادة 6/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008، إن هذا الإعفاء يهدف إلى تحفيز المواطنين المعنيين إلى الاستجابة إلى العمليات الجماعية للتحقيق العقاري²، وذلك للإسراع في إنجاز برامج التنمية.

الفرع الثاني : تسوية النزاعات

يمكن أن تحدث نزاعات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق، وذلك بإثارة إحتجاجات أو إعتراضات والتي يجب أن تقدم في خلال أجل ثلاثون 30 يوم و التي يبدأ سريانها، ثمانية 08 أيام بعد بداية أجل تعليق المحضر المؤقت، حيث تدون هذه الإحتجاجات في السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري، ولتسوية هذه النزاعات يجب على المحقق العقاري أن يقوم بإجراء محاولة الصلح، وعند الإقتضاء، يقوم المحقق بتنقل ثاني للميدان لدراسة الإحتجاجات والإعتراضات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون من الجيران أو كل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني³، وذلك قبل أن يجري محاولة الصلح.

لذلك سنتناول في هذا الفرع محاولة الصلح، من حيث نجاحها أو فشلها.

¹ - القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لعام 2008، الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 2007/12/31.

² - التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق.

³ - المادة 14 من المرسوم رقم 147/08، المرجع السابق.

أولاً : نجاح محاولة الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة الصلح ، ثمانية 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الإعتراض ، فإذا ما أفضت محاولة الصلح لإتفاق ، يعد المحقق العقاري محضر الصلح و يستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الإتفاق ، وهذا بإعداد المحضر النهائي¹.

وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار ، المخطط الطوبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم، وذلك كما تم الإشارة إليه سابقاً في فقرة إصدار مقرر الترقيم.

ولإنجاح محاولة الصلح ، ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة صلح²، ومن معرفة تقنيات الإتصال وذلك من حيث :

تحضير جلسة صلح ، تشخيص موضوع النزاع ، إستعمال تقنيات الوساطة ، إظهار عدم إنحيازه لأي طرف ، أداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى، شرح الإجراءات إعطاء كل المعلومات المفيدة ، إنجاز تلاخيص، الإصغاء بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، التصرف بحنكة ودبلوماسية.

ثانياً : فشل محاولة الصلح

في حالة ما إذا باتت محاولة الصلح بالفشل ، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، ويبين فيه أن إجراء التحقيق موقف ومنقطع، و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الإعتراض مهلة شهرين 02 من تاريخ تحرير هذا المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة³، كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار

¹ - المادة 15 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

² - مطبوعة " تقنيات التحقيق العقاري " ، المرجع السابق ، ص66.

³ - المادة 16 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

الدعوى القضائية ، ويتم إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى خلال ثمانية 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية¹.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة²، وذلك بفتح بطاقة بإسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية .

يبلغ المحافظ العقاري، مدير الحفظ العقاري الولائي بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى القضائية والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قرار قضائي³ ، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يعلم الوالي ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، بوقف إجراء التحقيق العقاري.

في حالة عدم تقديم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة ، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بذلك، والذي عليه أن يعلم الطالب أو المعني بمواصلة وإستمرار التحقيق العقاري دون أخذ الإحتجاجات والإعتراضات بعين الإعتبار ، وإذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف، يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر⁴.

وتجدر الإشارة، إلى محاولة التمييز بين الدفتر العقاري وسند الملكية وذلك من خلال النقاط التالية :

¹ - المادة 17 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق.

² - المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 ، المرجع السابق.

³ - المادة 18 من المرسوم رقم 147/08 ، المرجع السابق..

⁴ - المادة 19 ، المرجع نفسه .

* إن الدفتر العقاري يسلم بصفة تلقائية وإلزامية في كل إقليم البلدية مهما كانت الطبيعة القانونية للعقارات وفي المناطق التي شملتها عملية المسح ، بينما نجد أن تسليم سند الملكية يتوقف على إرادة الأفراد في طلب فتح التحقيق هذا من جهة ، ويكون فقط في الأراضي من نوع الملك الخاص ، من جهة أخرى .

* إن الدفتر العقاري هو معيار التفرقة بين نظام السجل العقاري ونظام الشهر الشخصي ، حيث نجد أن الدفتر العقاري هو أساس قيام نظام السجل العقاري بينما نجد أن سند الملكية ماهو إلا تكريس لنظام الشهر الشخصي ، ولكن هذا لايعني عدم أهمية التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري الذي بموجبه يتم تسليم سند الملكية ، بل إن هذا التحقيق سيوفر لنا وقتاً معتبراً من خلال أنه سوف يحد من المنازعات التي ممكن أن تحدث أثناء القيام بعمليات المسح، وذلك لأن الملفات والمحاضر المعدة أثناء هذا التحقيق سيتم تسليمها لمصلحة مسح الأراضي عند القيام بالأعمال التحضيرية لعملية المسح ، وعلى هذا الأساس فإن سند الملكية يعتبر تدعيماً وتمهيداً لعملية المسح¹، ولا يمكن أن نعتبره مسح ، وهناك من يسميه مسح تحت الطلب في بعض دول المشرق مثل لبنان ولكن مع إختلاف في الإجراءات .

* يعتبر كل من سند الملكية والدفتر العقاري ،سنداً لإثبات الملكية العقارية ، وبالتالي فكلاهما يخولان للحائز كل سلطات المالك ،من تصرف وإستغلال وإستعمال ،....إلخ ، فإنه إذا كان الأمر كذلك ، فإن يختلف من حيث الحجية ، إذ أن الدفتر العقاري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يسلم لمالك العقار الممسوح أي في ظل نظام السجل العقاري ، أما سند الملكية فإنه لا يتمتع بنفس الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري وذلك لأنه يشهر في ظل نظام الشهر الشخصي الذي لا يحضر التقادم ، ولا يحصن التصرفات من الطعن فيها .

* يسلم الدفتر العقاري بعد إتمام عملية المسح أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي ، بينما سند الملكية يعد ويسلم في منطقة غير ممسوحة ، بناءً على مقرر ترقيم الذي لا يتضمن مجموعة الملكية ، والتي هي أساس إعداد الدفتر العقاري ، بل نجد سند الملكية يشتمل على رقم الحصة² ، وهذا الرقم ماهو إلا رقم ترتيبي وتنظيمي لإستبعاد إعطاء نفس الرقم لعقار

¹ - التعلية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27، المرجع السابق .

² - أنظر الملحق رقم (04).

آخر، بالتالي فإن سند الملكية هو سند مؤقت يتحصل عليه الحائز في منطقة غير ممسوحة ريثما تتم عملية المسح فيحصل الحائز مباشرة على الترقيم النهائي ومن ثم الدفتر العقاري حيث يتم إستبدال رقم الحصة بمجموعة الملكية .

* أما من حيث الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري ، فإنه يؤول الإختصاص إلى الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية¹ ، أما بالنسبة لسند الملكية فإن الإختصاص في طلبات إلغاء سند الملكية تؤول كذلك لنفس الجهة ، وذلك بإعتباره قرار إداري، من حيث أنه صادر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون ، وفق نموذج محدد من طرف رئيس الحكومة ، وعن جهة إدارية مختصة طبقاً للقانون وهي المحافظة العقارية ويحمل توقيع المحافظ العقاري المختص نوعياً ومحلياً .

¹ - المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

خلاصة الفصل الثاني :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بتمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

ولقد أصدر المشرع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية ، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، الأمر الذي لا يمكن تحقيقه في أقرب الآجال وعلى هذا الأساس، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، كان لابداً على المشرع من إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية ، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الإستثمارية بواسطة القروض الرهنية ، لهذا السبب سن القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 إجراء تحقيق عقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما، حيث تطرقنا إلى كيفية إدارة هذا التحقيق من حيث إفتتاح عملية التحقيق وسيره، وإلى الترقيم العقاري وإعداد سند الملكية، وإلى معرفة كيفية معالجة الإحتجاجات و المعارضات التي تثار أثناء التحقيق.

إن قيام وتجسيد نظام السجل العقاري ، مرتبط أساساً بتأسيس السجل العقاري والذي يعتمد على أعمال مادية تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي ، وعلى أعمال قانونية تتمثل في ترجمة نتائج عملية المسح في مجموعة البطاقات العقارية أي في السجل العقاري، من حيث القيام بعملية الإيداع والترقيم العقاري ومسك وإنشاء البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري الذي يمثل المرحلة النهائية في هذا التأسيس ، أي أنه لا وجود للسجل العقاري (العيني) قبل إعداد المسح العام للأراضي في إقليم بلدية ما، أما البلديات التي لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ، فإنه تفهرس فيها بصفة

انتقالية العقود والقرارات القضائية المطلوب شهرها ، وتدون في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي، أي تطبيق نظام الشهر الشخصي ، أما إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به القانون 02/07 المتوج بتسليم سندات الملكية فهو بلا شك سوف يساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة ، وسوف يساهم بصفة غير مباشرة في تدعيم عملية المسح التي تعتبر الأساس المادي لقيام السجل العقاري ، ولكن هذا لا يؤدي بنا لإعتبار أن هذا الإجراء حلاً واجه به المشرع تعثر عملية المسح خاصة وأنه يطبق فقط في أراضي الملكية الخاصة و أنه متوقف على إرادة الأشخاص، على غرار عمليات المسح التي تغطي كامل إقليم البلدية وبصفة آلية وإلزامية.

هذا و بعد أن عرفنا كيفية تأسيس السجل العقاري ، فإن هذا لا يكفي لتجسيد نظام السجل العقاري الذي يتمتع بجملة من المبادئ تجعله كفيل بضمان إستقرار المعاملات العقارية و تدعيم الإئتمان العقاري ، بل لابد من وجود تدابير وإجراءات تضمن الحفاظ على مصداقية السجل العقاري حتى يظل المرآة العاكسة للوضعية القانونية والحالية للعقارات ، من حيث التأكد من صحة ومشروعية كل المعلومات التي تدون في السجل العقاري وضبطها باستمرار وموافقتها دائماً بوثائق مسح الأراضي .

فماهي هذه التدابير والإجراءات التي تحافظ على مصداقية السجل العقاري ، هذا ما سوف نتناوله في الفصل الموالي.

الفصل الثالث

إجراءات المحافظة على مصداقية

السجل العقاري

الفصل الثالث: إجراءات المحافظة على مصداقية السجل العقاري

حتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ،ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ،ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ،أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري ،وذلك في المواد من 61 إلى غاية 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري،حيث ألزم المحافظ العقاري قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري، إتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة، خاصة مايتعلق منها بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار ،ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات .

ونظراً لأن وضعية العقارات تتصف بعدم الإستقرار، نتيجة للتغيرات التي قد تطرأ عليها وحتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات، وجب على المحافظ العقاري مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك من خلال التنسيق و الإتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي.

وعلى هذا الأساس سوف نتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : قواعد وشروط عملية الشهر في السجل العقاري.

المبحث الثاني : موافقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي.

المبحث الأول: قواعد وشروط عملية الشهر في السجل العقاري

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري ، ولتحقيق فكرة الإئتمان العقاري، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة، في التحقق والتأكد من صحة كل العقود والوثائق المودعة قبل إشهارها في السجل العقاري، حيث لا يتم شهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً¹، وذلك تجسيداً لمبدأ الشرعية، وكذلك بمراعاته لقاعدتي الرسمية والشهر المسبق، قصد ضمان سلامة محتوى هذه العقود والوثائق من أي عيب أونقص ، وللحفاظ على سلسلة إنتقال الملكية ، كما للمحافظ العقاري أن يتفحص ويراقب الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وبتعيين العقارات محل الإشهار.

ولذلك سوف نتناول هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : قواعد عملية الشهر العقاري.

المطلب الثاني : مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.

1- الدكتور حسن عبد الباسط جميعي، الشهر العقاري في القانون المصري ، دون طبعة ،دار التعاون للطباعة، مصر 2004، ص 73.

المطلب الأول : قواعد عملية الشهر العقاري

يقضي مبدأ التخصيص الذي يتميز به نظام السجل العقاري (العيني) ، بأن يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري ، وهذا يعني أن كل التصرفات الواردة على العقار يجب أن تسجل في هذه البطاقة، ولضمان صحة وسلامة المعلومات الواردة في البطاقة العقارية وجب الفحص الجيد والدقيق لمحتوى العقود والوثائق الخاضعة للإشهار، ومأمدى مطابقتها شكلاً ومضموناً للقانون، الذي أقر قاعدتين هامتين هما ،قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق. لذلك سنتناول في الفرع الأول قاعدة الرسمية ،و في الفرع الثاني قاعدة الشهر المسبق.

الفرع الأول : قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للتشريع الجزائري هي الرضائية، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد دون حاجة إلى شكل معين¹ ، غير أنه إستثناءً ، يكون العقد شكلياً إذا كان الشكل ركناً لإنعقاده² ، حيث أوجب المشرع تقديم كل العقود الخاضعة للشهر في الشكل الرسمي³. ولأهمية قاعدة الرسمية ،سوف نتناولها من خلال التعريف بالعقد الرسمي ، ومعرفة من هم الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية .

أولاً: تعريف العقد الرسمي

عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، العقد الرسمي بأنه " 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 في حدود سلطته و إختصاصه " .

من خلال هذا التعريف ، نلاحظ أن العقود الرسمية تتنوع وتختلف بحسب الجهة المختصة في إصدارها ، فنجد هناك الموظف العام ، والضابط العمومي ، والشخص المكلف بخدمة عامة.

1- المادة 59 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

2- الأستاذ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 83.

3- المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

بالنسبة للعقود التي يصدرها موظف عام¹، والتي تحمل توقيعها، مثل العقود التي يحررها مدير أملاك الدولة بإعتباره موثق الدولة ، وذلك عندما تكون الدولة طرفاً فيها، كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها ، وكذلك النسخ التنفيذية والأحكام القضائية التي يحررها كتاب الضبط لدى المحاكم، و مثالها كذلك عقود الحالة المدنية ، أي عقود الميلاد و عقود الزواج و عقود الوفاة التي يصدرها ضابط الحالة المدنية ، أما العقود الرسمية التي يصدرها ضابط عمومي ، فهي تلك التي يصدرها من منحه القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي ينتمي إليها، مثل العقود والمحاضر و التي يحررها المحضر القضائي فالمادة 04 من القانون 03/06² المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي تمنحه صفة الضابط العمومي ، مثالها أيضاً العقود التي يحررها الموثق ، فالمادة 03 من القانون 02/06³ المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، منحت صفة الضابط العمومي فهو يتولى تحرير العقود الرسمية التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، والعقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة، أما بالنسبة للعقود التي يصدرها شخص مكلف بخدمة عامة ، فمثالها التقارير التي يحررها الخبير وهو شخص يعينه القاضي طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية.

ثانياً: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية

لقد حدد المشرع مختلف السلطات والأشخاص المؤهلين لتحرير العقود ، وهي تختلف بحسب الوثائق المحررة، فالعقود التوثيقية الواردة على العقارات تحرر من طرف الموثق، والأحكام القضائية تصدر وتحرر من طرف القاضي ، كما أن للسلطات الإدارية والقنصلية الحق في تحرير بعض العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية.

1 - راجع في ذلك : المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 16/07/2006، الموافق عليه بالقانون 12/06 المؤرخ في 14/11/2006، الجريدة الرسمية عدد 72 بتاريخ 15/11/2006.
2 - راجع في ذلك : القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية العدد 14 بتاريخ 08/03/2006.
3 - راجع في ذلك : القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية العدد 14 بتاريخ 08/03/2006، الذي ألغى القانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق.

1/- الموثقون : إن الموثق ضابط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية، وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة، فالعقود التوثيقية هي تلك السندات المتضمنة التصرف القانوني سواء كان بالإرادة المنفردة أو بتطابق إرادتين¹.

لقد جاء القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي ينظم مهنة التوثيق ، ليضع القواعد العامة لمهنة الموثق، ويحدد كفاءات وتنظيمها وممارستها، حيث ألغى العمل بقانون التوثيق السابق 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 ، ولقد أنشأ مكاتب عمومية للتوثيق ، يمتد إختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني ، وأسند كل مكتب إلى موثق يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، بإعتبار أن الموثق يتولى تحرير العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات ، فإنه لكي تكون هذه العقود صحيحة ومنتجة لأثارها ، وجب على الموثق تحريرها في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون ، خاصة تلك المحددة في المواد 324 ومايليها من القانون المدني ، إضافة إلى إحترام القواعد والشروط المذكورة في المواد من 26 إلى 29 من القانون 02/06 السابق الذكر، و المتعلقة بأشكال العقود ومضمونها.

2/- السلطة القضائية : تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون ، خاصة تلك الفاصلة في خصومات عقارية ، لذلك يجب إخضاعها للإشهار في المحافظة العقارية، حتى تكون سارية في مواجهة الغير ، وذلك وفقاً للمادة 15 من الأمر 74/75 والمواد 62، 63، 66، 90 من المرسوم 63/76، كما أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لايمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً طبقاً للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 74/75².

¹ - الدكتور سليمان بارش ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية ، الجزء الثاني ، طرق التنفيذ ، دون طبعة ، دار الهدى ، ، الجزائر، 2006، ص 48.

² - راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

B.LATROUS "cours de droit civil- sûretés et publicité foncière" OPU, Alger, année 1982-1983, p134.

ويمكن للمحافظ العقاري رفض إشهار الأحكام و القرارات القضائية ،إذا كانت تمس بقواعد النظام العام أو تتعلق بتصرف في المال تصرف غير شرعي¹.

3/- السلطة الإدارية : إن الأشخاص المعنوية العامة ، ملزمة بالتوجه إلى الموثق عند قيامها بتصرفات عقارية، أما إذا كانت الدولة طرفاً في عقد ما ، فإن مدير أملاك الدولة يتدخل في تحرير هذه العقود ، بالإضافة للوزراء والولاية² ، ومن بين هذه العقود نذكر العقود الخاصة بإكتساب الملكية العقارية أو المحلات التجارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة³، كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في تحرير عقود التنازل (البيع) ، للقطع الأرضية الممنوحة لفائدة الأفراد في إطار الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الإحتياجات العقارية⁴، وتجدر الإشارة ، إلى أن قانون المالية لسنة 1983، قد منح للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سلطة تحرير العقود المنشئة للرهن العقاري لصالحه بنفسه، وإشهارها مباشرة دون اللجوء إلى موثق.

4/- السلطة القنصلية : تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلين الجزائريين بالخارج عقوداً رسمية ، وتخضع للإشهار إذا تعلقت بإكتساب حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وكذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ، ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية.

وينبغي الإشارة، إلى أنه يجب أن يراعى في تحرير العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها ، الأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحرير هذه العقود من

¹ - ميم بشير وقوادري علي ، "دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12"، مذكرة نهاية الدراسة ، المعهد الوطني للمالية، القليعة ، 1995، ص 24.

² - راجع في ذلك : المادة 64 فقرة 04 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

³ - راجع في ذلك : المادة 89 و 90 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

⁴ - راجع في ذلك : المادة 86 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 1990/11/18 .

حيث الشكل والمضمون، وإن الإخلال بذلك سيؤدي إلى رفض تسجيل العقود على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع¹، كما يتم رفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية².

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق

كما إشتراط المشرع شكلاً رسمياً للعقود المودعة للإشهار، فإنه إشتراط أيضاً شهراً مسبقاً للحقوق و المعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة³، وتعتبر هذه القاعدة من الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة إنتقال الحقوق العقارية، كما أنها تمنع وجود روابط موازية من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق، بالإضافة إلى كونها تحمي صاحب الحق الجديد، من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى، وذلك ابتداءً من تاريخ الشهر، لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق، و ذلك ما نصت عليه المادة 88⁴ من المرسوم 63/76، ولقد وردت إستثناءات على هذه القاعدة ، وذلك بغرض تسوية بعض الحالات و المشاكل التي نتجت عن المرحلة الإنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74/75 والذي يعتمد على المسح العام ، ومن بين هذه الإستثناءات مانص عنها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وأخرى وردت في مختلف التشريعات العقارية. أولاً: الإستثناءات التي نص عنها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 ، والمعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93⁵ إستثناءان هما :

¹ - راجع في ذلك : المادة 351 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية عدد 81 بتاريخ 1976/12/18، المعدلة بالقانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

² - للإطلاع على أسباب رفض الإيداع راجع المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

³ - الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 149.

⁴ - راجع في ذلك : المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

⁵ - راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 34 بتاريخ 1993/05/23.

1/- الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.

يأتي هذا الإستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن، الذي أثبت أن عددًا كبيرًا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة بدون وثائق قانونية، و هذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة أكيدة لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلية انتقلت إليها عن طريق الإرث المتعاقب، و لم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الإستيلاء عليها بطرق عرفية .

كما أن هناك عدد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعارات التي تمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعارات الممسوح، و عليه فان المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة لديه، الأمر الذي يعد إستثناءً على قاعدة الشهر المسبق .

2/- الإستثناء المتعلق بالعقود التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01.

ورد هذا الإستثناء في المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13¹، بالنسبة للسندات التي إكتسبت تاريخًا ثابتًا قبل 1961/03/01 و مدد هذا التاريخ بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ليصبح قبل 1971/01/01، من خلال هذا الإستثناء يمكن شهر السندات التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ، لأن هناك عدد كبير من العقود العرفية التي قد تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخًا ثابتًا ، و للتأكد من صحة التاريخ ينبغي الرجوع لتأشيرة مصلحة الطابع و التسجيل التي عادة ما توضع على العقود من هذا النوع، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى مشار إليها في المادة 328² من القانون المدني، و لقد إشتراط المشرع في هذه العقود أو الوثائق عند شهرها أن تحمل في صلبها عبارة

¹ - راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 38 بتاريخ 1980/05/15.

² - للإطلاع أكثر على وسائل إثبات تاريخ العقد العرفي راجع المادة 328 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المنضمين القانون المدني ، المرجع السابق.

تقرر أن الحقوق العقارية المعنية قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 1971/01/01، لأنه لايلزم التطرق إلى أصل الملكية، مع التعيين الدقيق للعقار وذكر كل الأشخاص الموجودين في العقد العرفي بدون إستثناء (المتعاقدين ، الشهود عند الإقتضاء)، وهذا لتسهيل عملية ضبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية¹، و يتم إشهارها عن طريق الموثقين الذين يطلب منهم إعداد وثائق ذات طابع تصريحي، وبمفهوم المخالفة لهذا الإستثناء ، فإن العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، لا يمكن أن تعفى من قاعدة الشهر المسبق، وبالتالي لايمكن شهرها ، وماعلى أصحابها إلا اللجوء إلى القضاء لإثبات حجيته².

ثانيا: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية

زيادة على الإستثناءات السابقة فقد أوردت النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية إستثناءات أخرى تتمثل في :

1/- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية

إن إشهار مثل هذه العقود لايتطلب التحقق من وجود أصل الملكية،،لقد جاء القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية³،، لتمكين الأفراد من القيام بعملية إستصلاح للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، وذلك بواسطة وسائلهم وإمكانياتهم الخاصة بهدف جعل هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية، حيث بعد معاينة عملية الإستصلاح يحرر مدير أملاك الدولة عقود التنازل للأفراد ، وذلك بمقابل دفع الدينار الرمزي، وتخضع هذه العقود

¹ - المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة الإقتصاد سابقاً.

² - الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص155.

³ - راجع في ذلك: القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، عدد 34 المؤرخة في 1983/08/16.

- كما تجدر الإشارة لما جاءت به المادة 18 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، حيث تضمنت أحكام تتعلق ببيع الأراضي الصحراوية المستصلحة قصد إنشاء مستثمرات كبرى ، وفق دفتر شروط تتولى إدارة أملاك الدولة إعداده وشهره ، مما يعد كذلك من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق.

لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، ولايراعي المحافظ العقاري في توافر قاعدة الشهر المسبق في هذه الحالة.

2/- شهادة الحيازة : تعتبر هذه الشهادة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق، وذلك أنها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد، والتي لم تخضع لعمليات المسح العام ، ولقد أحدثها المشرع بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وجاء المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991¹ المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، حيث حث الأفراد الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تتم فيها بعد عمليات المسح الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأرض يسمى "شهادة الحيازة"، وذلك للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري²، وتعد هذه الشهادة و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعمل على تسجيلها بمصلحة الطابع والتسجيل وإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون هذا الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني³.

3/- عقود الشهرة :

بهدف تطهير الملكية العقارية، جاءت هذه العقود لتثبيت حقوق المالكين الذين ليست لديهم سندات قانونية تثبت حقوقهم، و قد أقرها المشرع بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983⁴، والمؤسس لإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية ، وأوجب لإعداد عقد الشهرة ، أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة وعلى أراضي الملكية الخاصة فقط، وأن يكون صاحب العقار حائزاً بمفهوم نص المادة 827 و ما يليها من القانون المدني، حيث أنه وبعد القيام بجملة من الإجراءات الإدارية والقانونية

¹ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 31/07/1991.

² الأستاذ جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 159.

³ المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الإقتصاد سابقاً.

⁴ راجع في ذلك : المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة ، المرجع السابق.

يتولى الموثق إعداد عقد الشهرة ليتم تسجيله وشهره ، ويعتبر هذا الإشهار الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني.

والجدير بالذكر أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم رقم 352/83 السابق الذكر ، بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008¹ و المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وأبقى على سريانه فيما يخص الملفات المودعة لدى الموثقين قبل تاريخ 27/02/2007 وذلك كمرحلة إنتقالية².

4/- الإستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

تنص المادة 20 من المرسوم 147/08 على : " يتم إشهار مقرر الترقيم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه ،نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها" .

جاء المرسوم التنفيذي 147/08 السابق الذكر، تطبيقاً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007¹،المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، حيث أنه وبعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق ،التي سبق شرحها في الفصل الثاني ، يتم إعداد مقرر ترقيم عقاري ، يقر بثبوت الحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري ، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري هذا المقرر ويرسله للمحافظ العقاري للإشهار الذي يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ومن ثم تسليم سند الملكية، ويعتبر هذا الإجراء ، طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة الانطلاق الأولى لسلسلة إنتقال حق الملكية المكرس بهذه العملية ، وهذا ما يشكل إستثناءً على قاعدة الشهر المسبق .

¹ - راجع في ذلك : المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، المرجع السابق.

- المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ، المرجع السابق.

² - المذكرة رقم 2339 المؤرخة في 25/03/2007 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية.

المطلب الثاني: مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

نظراً لقوة الثبوت المطلقة المرتبطة أساساً بالتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة تتعلق بالتحقيق في صحة هوية أطراف العقد موضوع الإشهار، وكذلك في مدى مراعاة شروط تعيين العقارات ، كما أوجب على محرري العقود إحترام هذه الشروط و القواعد تحت طائلة رفض الإيداع ، وهذا من أجل إتمام إجراءات الشهر بصفة سليمة ومضمونة ، وإعطاء معلومات صحيحة فيما يخص الوضعية القانونية والحالية للعقارات ، ولذلك سنتناول في هذا المطلب ، التحقيق في هوية الأطراف في الفرع الأول، و مراقبة شروط تعيين العقارات في الفرع الثاني.

الفرع الأول : التحقيق في هوية الأطراف

لكي يحقق السجل العقاري الهدف المرجو منه، خاصة في السماح للغير بالتعرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين ، وجب أن يكون التحقيق في هوية الأطراف يتصف بالدقة في التشخيص ، حيث نصت المادة 22 من الأمر 74/75 ، على " يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار "، نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار، وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعييناً دقيقاً ، وعلى إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود¹.

إن التحقيق في هوية الأطراف يقتضي بالإضافة إلى معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف ، كذلك معرفة كيفية التصديق على صحة هذه البيانات.

أولاً: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

عند توفر هذه البيانات، يتسنى للمحافظ العقاري التعرف و بدقة متناهية على الحالة المدنية لأطراف العقد، سواء تعلق الأمر بأشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية .

1 - راجع في ذلك : المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

1/- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية :

إذا تعلق الأمر بأشخاص طبيعية فإن العقود و القرارات القضائية المودعة قصد الإشهار يجب إحتوائها على جميع عناصر التعيين و المتمثلة في الألقاب ، الأسماء ، تاريخ و مكان الولادة الجنسية ، الموطن ، و مهنة الأشخاص أطراف العقد و عند اللزوم أسماء الزوجات ، أما فيما يخص الشهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم¹، إن جميع العقود والقرارات التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر المحددة للشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، و يقصد بالشرط الشخصي هنا، الأهلية المدنية لأطراف العقد².

2/- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية

فيما يخص الأشخاص المعنوية، فإنه يجب أن يتضمن العقد جملة من البيانات على غرار ما ذكر في الأشخاص الطبيعية، وتتعلق هذه البيانات خاصة بالشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي ، وتتمثل فيما يلي³ :

- * بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : تسميتها ، شكلها القانوني ، مقرها ، علاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل 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 لأملاك الدولة : تثبت على إسم الدولة .

ثانيا: التصديق على هوية الأطراف

كل عقد أو وثيقة أو جدول، مودع قصد الإشهار في المحافظة العقارية، يجب لزوماً أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف .

1 - المادة 62 فقرة 01 و 03 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدلة بالمرسوم 123/93 ، المرجع السابق .

2- المادة 65 فقرة 02 ، المرجع نفسه .

3- راجع في ذلك : المادة 63 ، المرجع نفسه .

إن التصديق على هوية الأطراف يعد ضماناً لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق، وبالتالي حفظ سلامة إجراء الشهر من كل العيوب ، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق، في حين يجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹، ولمدى أهمية التصديق على هوية الأطراف، فإن المشرع خص أشخاص و كلفهم بهذه المهمة، و وضع وثائق و مستندات يعتمد عليها في التصديق.

1/- الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف

منح المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم ، وذلك نظراً لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية ،خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف بحيث أن كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد، و يتم التصديق على هوية الأطراف من جانب محري العقود ،كالموثقين و السلطات الإدارية وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية، أو القنصل ،وأيضاً الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، وقضاة النيابة العامة ، ومدير الوكالة القضائية للخزينة ، و موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية ، و محاسبو الخزينة، و جميع المحاسبين العموميين².

2/- المستندات المعتمد عليها في التصديق

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد المودع للإشهار، بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، و تقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية ،وتختلف المستندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الأشخاص، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هويتهم بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية، و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية³، وعند تعذر إثبات عناصر

¹ -راجع في ذلك : المادة 01 من قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976 /05/27، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 1977/03/09، ص 375.

² - المادتين 62 و 64 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

³ - المادة 62 فقرة 04 ، المرجع نفسه.

الهوية غير الجنسية ، يمكن التصديق عليها بناءً على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما¹، ولا يقتصر التصديق فقط على هوية الأطراف ، بل يشمل كذلك التصديق على البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي ، وذلك للتأكد من الأهلية المدنية الكاملة للأطراف²، أما فيما يتعلق بالأشخاص الاعتبارية فيتم التصديق على هويتهم كمايلي:

* الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية، أو لنسخة مراجعة للعقد التأسيسي الذي يثبت التسمية و الشكل القانوني و المقر .

* الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر ، يكون بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية ،أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل ، وتكون مرفقة بترجمة باللغة العربية و مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

الفرع الثاني : مراقبة شروط تعيين العقارات

إن نظام السجل العقاري، يعتمد على العقار أساساً لشهر التصرفات العقارية ، و لهذا بات من الضروري إقرار شروط صارمة و واضحة لتعيين العقار، حتى تضيء قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، التي تسمح بالإطلاع السريع على الوضعية القانونية لعقار ما، وتمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمره ، إذ لا يقدم على إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته³.

كما أن وجوب ذكر البيانات الخاصة بتعيين العقار في العقد أو المحرر ، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ،ويمكن المحافظ العقاري من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه⁴.

ولقد نص المشرع على جميع هذه البيانات في المواد من 21 إلى 27 و كذا المواد من 66 إلى 71، و كذا المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 ، و تعتبر هذه البيانات ضرورية بالنسبة لكل عقار لتمييزه عن الآخر، و التي تسمح بالتأشير على البطاقات العقارية و إعطاء المعلومات.

¹ - راجع في ذلك : المادة 324 مكرر الفقرة 03 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

² - راجع في ذلك : المواد 40 و 44 و 78 من الأمر 58/75، المرجع نفسه.

³ - الدكتور مدحت محمد حسيني ، إجراءات الشهر العقاري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر 1992، ص 14.

⁴ - الدكتور عزت عبد القادر ، المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ، مصر 1992، ص 21.

كما نلاحظ أن الشروط الخاصة بتعيين العقارات تختلف من عقار لآخر ممسوحاً كان أم لا خاضع لنظام الملكية المشتركة أم لا، حضرياً كان أم ريفياً، حيث أوجد المشرع أحكام إنتقالية سمحت بتعيين العقارات غير الممسوحة و المدرجة في العقود محل الإشهار، وبالتالي هناك شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات ، وشروط خاصة ببعض العقارات.

أولاً: شروط مشتركة بالنسبة لكل العقارات

حددت المادة 66 من المرسوم 63/76 ، الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب إحترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار ، والمتمثلة في :

1/- **تحديد طبيعة ونوع العقار:** بمعنى إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض عارية، أو مبنية ، فلاحية أم غابية..... إلخ¹ ، ولتحديد طبيعة العقار أهمية بالغة لتعرضه للتعديلات و التغيرات أكثر من الشروط أو العناصر الأخرى.

2/- **البلدية التي يقع فيها العقار :** يجب أن يذكر في العقد ، البلدية التي يوجد فيها العقار، مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد² ، وتحديد إسم البلدية ، يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية ، وكذلك تتحدد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.

3/- **قسم مخطط المسح :** هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما ، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، و يكون محيطه مؤسساً بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي³ ، و من أجل إعداد و مسك و كذا الاطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداد و تحرير العقد ستة 06 أشهر وهذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة و مطابقة لوضعها الحالي .

1- المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

2- القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 1984/02/07، ص139.

3- المادة 15 فقرة 02 ، من المرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق .

4/- **رقم مخطط مسح الأراضي** : كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية ، تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجموعات الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط، كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم.

5/- **المكان المسمى** : ويسمى أيضاً بالمكان المعلوم ¹ ، هو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية ،يستبدل المكان المسمى بإسم الحي ،أو بإسم الشارع إن وجد.

6/- **سعة المسح** : يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي، أو القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات، لأن به يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ، و لهذا أوجب المشرع محرري العقود، بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقد المودع ².

ثانيا/- الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات

نظراً لصعوبة تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع الجزائري طرق يتم بها تعيين العقارات غير الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الإشهار، سواءً كانت عقارات ريفية أو حضرية، وذلك بإدخاله لأحكام إنتقالية ،كما حدد شروط خاصة في تعيين أجزاء العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة.

1/- **شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة** : في إنتظار تجسيد نظام السجل العقاري، بإعداد المسح العام للأراضي ، أوجد المشرع أحكام إنتقالية ،بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تكتمل فيها عملية المسح بعد، حيث أنه وخلافاً لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 ، فإن كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار ،يتضمن عقار ريفي وجب أن يتم تعيينه وفقاً ³ ، لنوعه ، وموقعه، ومحتوياته ، وأرقام المخططات النظامية القديمة وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، وفي بعض الحالات عندما نجد المساحة

1 - راجع في ذلك : المادة 15 فقرة 03 ، من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق .

2 - راجع في ذلك : المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

3 - المادة 114 ، المرجع نفسه.

غير محددة ،حينما يعبر عنها بالحقوق المشاعة و المفززة ،فإنه يمكن تحديد الحقوق العقارية عن طريق مخطط خبير عقاري، حيث يتم إعداده عملاً بالمادة 703 من القانون المدني¹، وبالتالي تعتبر هنا عملية التحديد قد تمت بصفة حضورية ويحتج بها على كل الأطراف².

2/- شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة: تعتبر عقارات حضرية ، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للتجمعات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، وعليه يمكن التعرف و بسهولة على العقارات الحضرية في العقود الخاضعة للإشهار عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم، وبهذا تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي³، ويتم تعيين العقار في هذه الحالة بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى إسم الشارع و الرقم، إضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته ، وذلك طبقاً للمادتين 21 و 66 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴.

3/- شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، وإجراءات خاصة أملت لها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة⁵، حيث نصت المادة 66 الفقرة (3،4،5)، والمواد 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76 ، على أن تعيين الجزء يتم وفقاً للجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة، و على أن كل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد إستناداً لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار من جهة أخرى.

¹ - تنص المادة 703 من القانون المدني على مايلي: " لكل مالك أن يجبر حاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة ، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما " .

² - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية.

³ - المادة 27 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

⁴ - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، المرجع السابق.

⁵ - المستشار معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً وعملاً ، المرجع السابق ، ص 79.

لقد وردت أحكام الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري، وذلك في المواد من 743 إلى 772، حيث عرفت المادة 743 الملكية المشتركة بأنها " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعات العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة".

نلاحظ من خلال هذا التعريف، أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء معين، يجب بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة، مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة، ومن أجزاء مشتركة معدة للإستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء مثل الأرض المقام عليها البناء و الجدران الرئيسية والأساسات والمدخل الرئيسي للبنية¹، وبالتالي فإنه يكون لكل شريك في الملكية، الحق في التمتع وإستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته، بالإضافة إلى حقه في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين، أو إلحاق أي ضرر بالعقار².

إن تعتبر الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة³ من العناصر المميزة للملكية المشتركة، حيث أن المالكين يعدون ملاك شركاء في الأجزاء المشتركة، و في نفس الوقت مالكيين لأجزائهم الخاصة، مما ينتج عن ذلك حقوق و أعباء مختلفة فيما بينهم، وتتحدد شروط تخصيص الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، و كيفيات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها، وفقاً لنظام الملكية المشتركة⁴.

و القاعدة أنه يتم تعيين الجزء طبقاً لجدول وصفي للتقسيم، أو عند الإقتضاء طبقاً لجدول معد ضمن شروط محددة، و يتم إشهاره مسبقاً، و هذا التعيين يجب أن يشير إلى رقم القسم الذي يوجد به الجزء و الحصة في ملكية الأرض الخاصة بهذه النقطة، و لا تطبق هذه الأحكام

¹ - الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص 797.

² - المادة 749 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ - للإطلاع على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، راجع المادتين 744 و 745، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 748، المرجع نفسه.

عندما يكون العقد أو القرار القضائي يتعلق إما بإرتفاق وإما بحق إستعمال أو بسكن وإما بإيجار، كما لا تطبق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار¹.

والجدير بالذكر، أن مهمة إعداد وتصميم الجدول الوصفي للتقسيم بإعتباره عمل تقني، تعود للمهندس الخبير العقاري، الذي يحدد الأجزاء الخاصة ومايقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة، وذلك طبقاً للقرار المؤرخ في 17/07/1976، الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لأعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة²، أما بالنسبة للجدول الوصفية للتقسيم الخاصة بالعقارات المبنية التابعة للدولة فيتم إعدادها و تحريرها من طرف إدارة أملاك الدولة بإعتبارها موثق الدولة.

إن تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار يكون عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي³.

ويلخص الجدول الوصفي لزوماً في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به و يتضمن ستة 06 أعمدة تشتمل على : رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، رقم العمارة، والدرج والطابق، و نوع الحصة، مع تحديد النسبة في الأجزاء المشتركة. ويجب أن أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها⁴.

بعدما تناولنا في هذا المبحث قواعد عملية الشهر العقاري، والشروط المتعلقة بتعيين الأطراف و العقارات، التي تضمن سلامة ومحتوى كل التسجيلات المدونة في السجل العقاري، ولكي يظل هذا السجل يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات،وجب أن تكون هناك مطابقة كاملة و بصفة مستمرة بين وثائق مسح الأراضي و السجل العقاري، وذلك للحفاظ على مصداقية السجل العقاري، وهذا ماسوف نتناوله في المبحث الموالي.

¹ - المادة 66 الفقرة 04 و 05 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994، المرجع السابق.

³ - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المرجع السابق.

⁴ - المادة 67 فقرة 06 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

المبحث الثاني : موافقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي

إن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، فهو يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، ولكي يظل هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات¹، وجب مسك وضبط السجل العقاري باستمرار، لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي، وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح²، وهذا مانصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63/76 .

وحالما تنشأ هذه العلاقة فإنها تظل مستمرة بإعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر، سواءً من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية ، وبالتالي فإن مسألة إستمرارية العلاقة بين السجل العقاري و المسح لاجدال فيها ، وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستثمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال ، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الإستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي ، وكذا حالات إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية .

وبالتالي سوف نتناول هذا المبحث ، وفقاً للمطلبين التاليين :

المطلب الأول : إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

المطلب الثاني : إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

1 - راجع في ذلك : المادتين 02 و 03 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المرجع السابق.

2 - المادة 01 من قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 احدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، جريدة رسمية عدد 20 ، المؤرخة في 09/03/1977 .

المطلب الأول : إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداءً من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وضمن جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية :

* مستخرج من نموذج (PR4 أو PR4 bis) مطابق للوثائق التي تم إشهارها .

* جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة .

* نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري¹.

لذلك سنتناول هذا المطلب من خلال التطرق لكل نوع من هذه الوثائق

الفرع الأول : إرسال المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis) :

إن أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار ، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية² .

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار ، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب ، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود .

فقد إشتراط المشرع للقيام بعملية النقل ، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار ، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (PR4) أو (PR4 bis).

1- المادة 02 من قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، المرجع السابق.

2- المادة 72 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

لذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي ، وذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي ، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة ، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرجاً موجزاً فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة، والمثبتة ، والمنشئة، والمسقطة لحق الملكية ولحق الإنتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الإلتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها.

ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة ، ذلك أن تعيين الوحدات العقارية التي تكون موضوع تصرف ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني، يتم طبقاً لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقاً لوثائق القياس¹.

ويتخذ هذا المستخرج أشكالاً عدة ، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج (PR4 bis) الخاص بالمناطق المسوحة ولونه وردي ، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض، ويعد المستخرج (PR4 bis) بمثابة مطبوعة تزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه ، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخراً تم تغيير تسمية المستخرج (PR4 bis) إلى (CC4 bis).

1- راجع في ذلك : المواد 73، 74، 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

وحتى يتمكن محرر العقد من الحصول على هذا المستخرج ، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال إستمارة من نوع (CC4)، باعتبار أن مصلحة المسح تعد بمثابة الهيئة الوحيدة التي يمكنها إعداد هذا المستخرج بدقة نظراً للضبط اليومي للوثائق المساحية .

بعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوماً ، إلا إذا طلب الملتمس وقتاً أطول ، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم 08 خانات ، إذ تخصص الخانة الأولى والثانية والثالثة لمالك العقار بذكر إسمه ورقم حسابه وترتيبه إستناداً إلى سجل مسح الأراضي ، أما الخانة الرابعة و الخانة الخامسة و السادسة فهي مخصصة لوصف العقار من خلال ذكر رقم القسم المساحي وكذا رقم المخطط وإسم المكان المعلوم، فضلاً عن مساحة العقار إستناداً إلى جدول الأقسام و المخطط المساحي ، ويحتوي هذا المستخرج في أسفله من الجهة اليسرى على خانة مخصصة لعملية الإشهار من قبل المحافظ العقاري أما في الجهة اليمنى منه فهو يضم خانة تتعلق بإظهار طبيعة التصرف القانوني من حيث تغيير الحدود ، ويجب أن يقل تاريخ هذا المستخرج عن ستة (06) أشهر:

* من يوم إبرام العقود والشهادات.

* ومن يوم الطلب المقدم إلى العدالة بالنسبة لإشهار قرار قضائي .

* أو من يوم التنبيه المنشور من أجل إستحقاق الحجز.

وإذا تعلق الأمر بالمزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة (06) أشهر من يوم إعداد دفتر الشروط إذا تم عن طريق التراضي، ومن يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع¹.

1- المادة 77 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

وبعد تسليم هذا المستخرج إلى محرر العقد موضوع التصرف القانوني، فإنه وبعد إتباعه لسلسلة من الخطوات يعود هذا المستخرج من جديد إلى مصلحة المسح بشكل مطابق للوثائق المنجزة¹.

ومما سبق ذكره، فإنه يمكن التمييز بين حالتين فيما يخص إرسال المستخرجات من المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي وذلك بالشكل التالي :

أولاً- حالة إرسال مستخرج المسح غير مرفق بوثائق القياس:

يكون ذلك عندما يرد التصرف القانوني على كامل العقار، أي دون تغيير في الحدود ، بمعنى بيع أوهبة كامل العقار، وتتمثل الخطوات المتبعة في هذه الحالة كما يلي :

* يقوم محرر العقد موضوع التصرف القانوني ،سواءً كان موثقاً ،أو كاتب ضبط ، أو هيئة إدارية بالتقدم بطلب لدى مصلحة مسح الأراضي من أجل الحصول على هذا المستخرج².

* تتولى مصلحة مسح الأراضي إعداد هذا المستخرج في أجل أقصاه (15) يوم وتسليمه إلى محرر العقد .

* إستناداً إلى هذا المستخرج، يقوم محرر العقد بإعداد هذا الأخير، كما يقوم بتدوين البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج، يذكر فيه بإختصار مضمون التصرف القانوني ، ثم يقوم بإرسال العقد موضوع التصرف القانوني إلى المحافظ العقاري من أجل إشهاره مرفقاً بهذا المستخرج وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

* بعد ما يتأكد المحافظ العقاري من تطابق البيانات الواردة في العقد المودع بتلك الواردة في المستخرج، فإنه يقوم بإشهار العقد المودع ، ويشير إلى هذا الإشهار

¹ -راجع في ذلك : المادة 75 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

² -راجع في ذلك : المادة 76 ، المرجع نفسه.

ضمن الإطار المخصص لذلك في المستخرج بذكر مراجع الإشهار من تاريخ وحجم ورقم ، ليقوم بعد ذلك بإرسال العقد المشهر إلى محرره، والمستخرج إلى مصلحة المسح مطابقاً للعقد المشهر ضمن جدول من نوع (PR11)، وذلك ابتداءً من كل شهر حتى يوم العاشر منه ،وتتلقى مصلحة المسح هذا المستخرج لتقوم بعملية نقل مسح الأراضي¹.

ثانيا- حالة إرسال مستخرج المسح مرفق بوثائق القياس:

يكون ذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار، مما يؤدي حتماً إلى تغيير في الحدود الخاصة بالعقار، كبيع أو هبة جزء من العقار فقط ، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام تتم معابنته بموجب محضر التحديد(CC1) ،الذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي يتم من خلالها تغيير الحدود ،من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة².

وتتمثل الخطوات الواجب إتباعها بالنسبة لهذه الحالة فيما يلي :

* طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (PR4 bis) من طرف محرر العقد حسب الطريقة التي سبق ذكرها ، كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل(CC16) أو(CC15) ،عن طريق إستمارة من نوع (CC4) أو(CC7) ، ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضرورياً طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود .

1- La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » , publié par le bureaux de la conservation cadastrale , ministère des finances, 1976 , p 42.

2-راجع في ذلك : المادة 18 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

* إعداد مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح خلال 15 يوم من تاريخ الطلب ، بالإضافة إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال مدة 08 أيام على أقصى تقدير من تاريخ الطلب، وتسليمهم بعد ذلك إلى محرر العقد .

* إختيار المهندس الخبير العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية¹ ، من طرف محررالعقد وتسليمه مستخرج المسح ومستخرج المخطط المساحي ، وحتى يتمكن المهندس من إعداد وثيقة القياس، فإنه يستدعي الأطراف المعنية بتغيير الحدود من أجل الإمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة، ليقوم بعد ذلك بإرسال وثيقة القياس من نوع (CC2) أو (CC2 bis) المعدة على كربون مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي .

ويجب على المهندس أن يعد وعلى إستمارة نظامية كشفًا بالمبالغ الواجبة الأداء من المالكين مقابل إعداداه لمحضر تغيير الحدود².

* تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس، وذلك للتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونًا، وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشتمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي ، وأن المساحات محددة بشكل دقيق وتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مصلحة مسح الأراضي وتعطي أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، ويصبح هذا الترقيم نهائي بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعة الملكية³.

1- راجع في ذلك : الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 ، يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري ، المرجع السابق.

2- المواد 8،7،6 من قرار وزير المالية المؤرخ 1978/03/09، المتضمن كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي ، وشكل وثائق القياس، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول ، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 1978/03/28.

3- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

ويمكن بصفة إستثنائية ،أن يقترن التدقيق بمعايينة ميدانية يستدعى إليها الأطراف أو وكلائهم قانوناً، وفي هذه الحالة يجب أن تتم المعايينة خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ إيداع وثيقة المسح ، وتدرج الملاحظات الناجمة عن التدقيق في تقرير ملحق ، فإذا ثبت أن وثيقة القياس قد تم إعدادها بشكل صحيح فإن مصلحة مسح الأراضي تقوم بتزقيم العقارات الجديدة مع تدوين هذه الأرقام ومساحة العقارات الجديدة على مستخرج المسح ضمن الخانة المخصصة لذلك¹.

* إرسال وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى محرر العقد موضوع التصرف القانوني من طرف مصلحة مسح الأراضي.

* يتولى محرر العقد إعدادة إستناداً إلى مستخرج المسح، وكذا وثيقة القياس، كما يدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساوياً لمستخرج العقد ، ثم يرسل العقد إلى المحافظ العقاري بغرض إشهاره، مرفقاً بمستخرج المسح ووثيقة القياس وذلك تحت طائلة رفض الإيداع .

* بعدما يتأكد المحافظ العقاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف و العقار المذكورة في العقد المودع مطابقة للبيانات الواردة في مستخرج المسح الذي يجب أن يتضمن البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود، وبالنظر إلى وثيقة القياس المرفقة فإنه يقوم بعملية الإشهار، مع الإشارة إلى مراجع هذا الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج المسح².

¹ - المادة 10 من قرار وزير المالية المؤرخ 1978/03/09، المتضمن كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي ، وشكل وثائق القياس، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول ، المرجع السابق.

² - راجع في ذلك : المواد 74، 78، 80، 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

* إرسال مستخرج المسح مرفقاً بوثيقة القياس إلى مصلحة مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري ضمن جدول من النموذج (PR11)، وذلك ابتداءً من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه ، لضمان المصادقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها مصلحة مسح الأراضي بتلك التي تحتفظ بها المحافظة العقارية¹ ، فضلاً عن إرسال العقد المشهر إلى محرره .

* تتولى مصلحة مسح الأراضي وإستناداً إلى مستخرج المسح ووثيقة القياس، القيام بعملية نقل مسح الأراضي ، من خلال إعادة ضبط الوثائق المساحية والتي تتم بمجرد الإطلاع على هذه الوثائق وذلك بتغيير إسم المالك وأرقام قطع الملكية (مجموعة الملكية)، ورقم الحساب، حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغيرات التي تمس العقار الممسوح².

الفرع الثاني: إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.

يكون ذلك إذا ما تمت تجزئة العقار دون تغيير في الحدود ،كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق ،أو محل تجاري في فيلا، أو بيع شقة في عمارة ،يترتب عنه بالضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقاً لجدول وصفي للتقسيم يتم إشهارة مسبقاً في المحافظة العقارية، قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني .

¹ -راجع في ذلك : المادتين 01، 02 الفقرة 01 من قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجع السابق.

² - La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux », op.cit ,p 44.

والجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم، وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالإستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالعقد .

وتكمن أهمية الجدول الوصفي للتقسيم، في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى، نظراً لأنه معين تعيناً كافياً، لذلك فإن أي تصرف قانوني يرد على جزء من عقار يخضع لنظام الملكية المشتركة ،لايشهر إلا إذا تم أولاً إعداد جدول وصفي للتقسيم وإشهاره¹.

وبمجرد إشهار الجدول الوصفي للتقسيم ، فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR11)، وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار.

الفرع الثالث : إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15).

إن مصلحة مسح الأراضي هي التي تقوم أولاً بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى المحافظة العقارية ،لتحتفظ هذه الأخيرة بنسخة واحدة وترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالإشهار، وتتولى مصلحة مسح الأراضي إعداد هذه المحاضر نتيجة معاينة التغيرات التي تختص بمعاينتها والتي قد تؤثر، أو لا على الترقيم المساحي².

¹ - المادتين 66 و67 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

² - المادة 83 ، المرجع نفسه.

المطلب الثاني : إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

تحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه، وضمن جدول من النموذج (PR13) الوثائق التالية :

* محاضر النموذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغيرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي ، وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق .

* محاضر النموذج (PR15) على نسختين خاص بالتغيرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية¹.

لذلك سنتناول إرسال محاضر النموذج (PR14) في الفرع الأول ، ثم إرسال محاضر النموذج (PR15) في الفرع الثاني .

الفرع الأول: إرسال محاضر النموذج (PR14).

تسمى بمحاضر إثبات التغيرات في أرقام مجموعة الملكية ، حيث أن مصلحة مسح الأراضي لها صلاحية معاينة التغيرات من كل نوع ، والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية.

وتنصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف ، أي عدم وجود أي تصرف قانوني ، لذلك فإن إثباتها يكون تلقائياً من طرف مصلحة مسح الأراضي ، من خلال ترقيم الوحدات العقارية نتيجة هذه التغييرات ، ومن ثم وجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (PR14).

¹ - المادتين 02 ، 03 من قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 احدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجع السابق.

وتتصف التغيرات المدونة ضمن هذه المحاضر بكونها تؤثر على التقييم المساحي ، ويمكن حصر أهم هذه التغيرات فيما يلي :

- * تغيير الحدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية .
- * التغيير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي ، الإنجراف ، تشكل الجزر).
- * تجمع أجزاء الملكية .
- * بعض التعديلات في الحدود ، نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة .

وتتولى مصلحة مسح الأراضي إظهار هذه التغيرات من خلال مخطط منظم ، من نموذج (CC20)، بسلم مطابق للمخطط المساحي ، حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينات المنجزة ، ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة، ويمكن للمحافظ العقاري أيضاً الإطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقاً وجوباً مع محاضر النموذج (PR14) ¹.

الفرع الثاني : إرسال محاضر النموذج (PR15) .

تسمى " بمحاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة "، ولإعداد هذه المحاضر، ينبغي على كل مالك مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغيرات من كل نوع ²، والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، لأن هذه التغيرات تتعلق بالبنائات والهدم، التي تناولت العقارات المقيمة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (PR15) ³.

¹ - La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux », op.cit, p 23.

² - المادة 22 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق.

³ - المادة 03 فقرة 03 من قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 احدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري ، المرجع السابق.

ويمكن حصر أهم هذه التغيرات فيما يلي :

* التعديل في وضعية العقارات المبنية ، كإقامة بنايات جديدة ، هدم مستودع إلخ. وذلك كله داخل نفس العقار دون التأثير على الحدود .

* تغير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية .

* التغير في اتجاه الطرق وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي.

ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20)، الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير .

بمجرد إستلام المحاضر (PR14) و (PR15) يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع ، ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار، وذلك بعد التأشير عليها في السجل العقاري، حيث تختلف هذه التأشيريات بحسب طبيعة المعلومات المقدمة، إذ أنه تنتج عن محاضر (PR14) إعادة ترقيم وترتيب البطاقات العقارية المتعلقة بهذه المجموعات الملكية ، أما محاضر (PR15) فتنتج عنها عملية مسك لإحتواء العقار.

بعد تأشير هذه التغيرات في السجل العقاري ، التي بلغت للمحافظ العقاري ترسل نسخ من هذه المحاضر (PR14)، و (PR15) إلى مصلحة مسح الأراضي ، مكملة بمراجع الإشهار والتي على أساسها تتم عملية المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي¹.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أن مستخرج العقد الخاص بالمناطق غير الممسوحة، فإن محررو العقود أوكتاب الضبط ، أو السلطة الإدارية، يتولون إعداد الوثائق الخاصة بالتصرفات القانونية ، وتدون مختلف المعلومات على مستخرج العقد (PR4)، ويرسل فيما بعد إلى المحافظ العقاري مع الوثيقة المشهورة ، ليحيله هذا الأخير إلى مصلحة مسح الأراضي¹.

¹ - La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » ,op.cit ,p 24 .

خلاصة الفصل الثالث :

نخلص في نهاية هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري أوجب عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري ، وذلك في المواد من 61 إلى غاية 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك حتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ، ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ، ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ، حيث ألزم المحافظ العقاري قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري، إتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة، خاصة مايتعلق منها بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار، وذلك باحترام قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق ، ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتحديد الأشخاص الذين لهم سلطة التصديق على هوية الأطراف ، كما بين قواعد وشروط تعيين العقارات الحضرية و الريفية والعقارات الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة.

ونظراً لأن وضعية العقارات تنصف بعدم الإستقرار، نتيجة للتغيرات التي قد تطرأ عليها وحتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات، وجب على المحافظ العقاري مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك من خلال التنسيق و الإتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي، وبما أن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، فهو يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، ولكي يظل هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات ،وجب مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار، لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي، وذلك من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح ، وهذا مانصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63/76 .

وحالما تنشأ هذه العلاقة فإنها تظل مستمرة بإعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر، سواءً من جراء التصرفات القانونية أو بسبب العوامل الطبيعية ، وبالتالي فإن مسألة إستمرارية العلاقة بين السجل العقاري و المسح لاجدال فيها ،وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال ، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الإستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي ،وكذا حالات إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية .

إن كل هذه الإجراءات السابقة تبين مدى الارتباط الوثيق و المستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ، الأمر الذي يمكن المحافظ العقاري من مسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ،لأجل ضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وحتى يحافظ على مصداقية المعلومات التي يتضمنها السجل العقاري كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات في أي وقت ، وهذا ما يتميز به نظام السجل العقاري الذي إعتنقه المشرع الجزائري.

خاتمة

خاتمة

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا ، عندما تبنى في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، لنظام السجل العقاري ، متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة ، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولا به أثناء الإستعمار الفرنسي هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري.

وقد رأينا أن نظام السجل العقاري يقوم على جملة من المبادئ و الأسس التي تضمن إستقرار الملكية العقارية ، وتدعم الثقة في المعاملات العقارية ، بحيث أن السجل العقاري يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساسا في الشهر ، فتخصص لكل عقار بطاقة خاصة به وهذا هو مبدأ التخصيص ، كما أن التصرفات التي تنشر في السجل العقاري يتم التحري عن صحتها ومراجعتها ، فالتصرف يتحصن بشهره من كل الطعون ، وشهر الحق العيني في السجل العقاري دليلا أكيدا على شرعية هذا الحق ، ونظام السجل العقاري لايعرف مالكا للحق العيني خلافا لما هو مشهر ، ولايجوز لأي شخص أن يدعي حقوقا عينية ليست مشهرة في السجل العقاري مهما طالّت مدة حيازتها فلاإعتداد بالتقادم المكسب يتعارض مع قوة الثبوت المطلقة في نظام السجل العقاري ، كما يتعارض مع ما يرتبه الشهر من أثر منشئ ، بمعنى أن الشهر وحده هو مصدر الحق العيني.

هذا وقد رأينا ، الأعمال المادية والقانونية التي من خلالها يتم تجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري ، والتي تؤكد مدى نجاعته ، ومحاولته لتفادي الإنتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي، بداية بعملية المسح العام للأراضي ، والذي يعد وبشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، ثم تأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء وتكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد ويسلم الدفتر العقاري .

وباعتبار أن إعداد مسح الأراضي العام ،هدف إستراتيجي وأداة لتطهير الملكية العقارية ،فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري ، فلا يمكن تصور وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح ،وتعميمها عبر كامل التراب الوطني ،ولأن هذه العملية تتطلب تجنيد إمكانيات ووسائل مادية وبشرية هامة، والتي لم يتم إنجازها كلية لحد الآن ،وذلك بالرغم من تدخل البنك العالمي

لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية بموجب إتفاقية قرض رقم 3488 مؤرخة في 1992/08/05، بمبلغ قيمته 33 مليون دولار ، قصد تعميم وتجسيد عملية المسح على كافة التراب الوطني ،وتأسيس السجل العقاري الذي يتم إعداده تبعًا لتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ، و في خلال مدة 15 سنة القادمة (1993-2008) ، إلا أنه لم يتم مسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية في الوطن ، وهذا مايدل على عدم تأسيس القاعدة المادية للسجل العقاري بصفة كاملة ، مما أثر سلبيًا على تأسيس و تجسيد نظام السجل العقاري.

على هذا الأساس ، وكما رأينا فإن المشرع ولمواكبته لوتيرة الإصلاحات الإقتصادية ولاسيما بإنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق ، بات من الضروري أن يجد أحكام قانونية مدعمة لعملية المسح ، وذلك بسبب الحاجة الملحة لتوفر الأفراد على سندات ملكية تثبت ملكيتهم خاصة من أجل تمويل إنجاز مشاريع إستثمارية باللجوء إلى الرهن العقاري ، لهذا أصدر المشرع القانون 02/07 ، الذي أسس إجراء التحقيق العقاري ، والذي يتم بالموازاة مع عمليات المسح والترقيم في السجل العقاري ،وبصفة مستقلة عنهما ، حيث رأينا أن إجراء هذا التحقيق يكون إختياري ،بناءً على طلب من الأفراد ، عكس عمليات المسح التي تغطي بصفة آلية وإلزامية كل إقليم البلدية ، وباعتبار أنه يرمي إلى تسليم سندات ملكية للأفراد ،فإنه وبالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم وبإخضاعه لمعايير مسح الأراضي ، فإنه لايعتبر مسحًا ، وإنما هو تمهيد لعملية المسح ، لأنه سوف يسهل لاحقًا القيام بعمليات المسح المنصوص عنها في الأمر 74/75 ، ويسمح كذلك بربح معتبر للوقت ، لأنه عند سير عمليات المسح ،فإن الحائز لسند الملكية في ظل القانون 02/07، سوف يستفيد من الترقيم النهائي مباشرة ،ومن ثم الحصول على الدفتر العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد للملكية ، وعليه فإن إجراء التحقيق العقاري ، لايعتبر مسحًا وإنما يعتبر تمهيد لعملية المسح ، وبالتالي سوف يساهم بصفة غير مباشرة في تنشيط وتفعيل عملية المسح من ناحية ربح الوقت ، لأنه سوف يقلل من المنازعات التي يمكن أن تحدث ، ومن ثم الإسراع في تجسيد وتكوين القاعدة المادية للسجل العقاري.

بناءً على ماسبق ذكره ، فإن المشرع بإصداره للقانون 02/07 ، كان كإجراء إستثنائي ، هدفه تسوية مشكل سندات الملكية في الأراضي من نوع الملكية الخاصة ، بعدما عجز المرسوم 352/83 المتعلق بعقود الشهرة عن تحقيق ذلك لكثرة المنازعات التي أثارها ، لهذا لايمكن أن

يرقى إجراء التحقيق العقاري الذي جاء به هذا القانون ، إلى درجة أننا نعتبره حلاً واجه به المشرع تعثر عملية المسح ، خاصة وأنه يطبق على أراضي الملكية الخاصة فقط، ويكرس نظام الشهر الشخصي، ويخضع لإرادة الأفراد ، خلافاً لعمليات المسح التي تغطي كل إقليم البلدية بصفة آلية وإلزامية.

كما رأينا أيضاً ، بأن تأسيس السجل العقاري لا يكفي لقيام نظام السجل العقاري ، وتحقيقه لإهدافه ومبادئه، فلكي يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ، ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ، ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه ، أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقيته ، تتعلق بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للإشهار ، ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، ومسك وضبط السجل العقاري بإستمرار ، لضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وذلك حتى لايفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

نخلص في النهاية لتقديم بعض الإقتراحات :

حتى يتم تجسيد نظام السجل العقاري ، فإنه لابد من إزالة كل ما من شأنه الإخلال بمبادئه خاصة إذا ما اعتبرنا أن قانون الشهر العقاري، بمثابة القانون الخاص بالنسبة للقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني ، وعليه فلا يمكن أن يوجد في القانون المدني ما يخالف مبادئ نظام السجل العقاري الذي تضمنه الأمر 74/75 ، وكذا المرسومان التنفيذيان له، غير أن الملاحظ هو وجود عدة تناقضات بين أحكام القانون المدني ، وأحكام هذا الأمر ، مما يستدعي تداركها :

1- نرى بوجوب إضافة مادة قانونية جديدة في الأمر 74/75 تفيد صراحة حضر التقدم كطريق لإكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملها المسح لتعارضه مع مبادئ نظام السجل العقاري ، خاصة وأن القانون المدني يسمح بإكتساب الملكية و الحقوق المتفرعة عنها بالحيازة أوعدم الإستعمال وذلك في المواد 827،844،854،868.

2- إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 ، بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل العقاري إستناداً لوثائق المسح، لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل ، من إستلام الدفتر العقاري ، مما ينجم عن ذلك عدم الإستقرار في المعاملات العقارية والمس بمصداقية السجل العقاري.

3- ضرورة إدراج نص المادة 85 من المرسوم 63/76 ضمن الأمر 74/75، التي تشترط إشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، مسبقاً تحت طائلة عدم قبولها، بدل من بقائها في نص تنظيمي ، لأجل تحقيق مبدأ توازي الأشكال .

ولهذا نقترح إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تسير التطورات الجارية ، وتعمل على تحقيق الإنسجام بين مختلف القوانين خاصة القانون المدني ، ومن ثم المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على عملية التطهير العقاري.

أما بالنسبة لتجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، فإنه يجب توفير الآليات التقنية والمالية اللازمة لذلك ، بهدف الوصول لاستقرار الملكية العقارية ودعم الإلتئمان العقاري ، وبالتالي نمو الإقتصاد الوطني، وفي هذا الإطار يمكن لنا أن نقترح :

1- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح ، وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها ، وذلك من خلال توفير الوسائل المادية ، وبتكوين وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية .

2- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، لاسيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات .

3- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية ، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.

4- باعتبار أن هناك إتصال وتنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية نقترح توحيد و دمج الهيئتين مع بعضهما ضمن مديرية واحدة ، كما هو معمول به في أغلب الدول وذلك من أجل ضمان موافقة السجل العقاري ووثائق المسح.

5- يجب تخلي الدولة عن إحتكارها للقيام بعمليات المسح ، وفتح هذ القطاع على المتعاملين الخواص ، خاصة المهندسين الخبراء العقاريين وذلك عن طريق إبرام عقود ثانوية (Contrat de sous traitance) .

6- من أهم أسباب تعثر عملية المسح ، القرارات السياسية غير الرشيدة ، لقد صرفت أموال معتبرة ليس فقط في عملية المسح، بل في إعادة هذه العملية عدة مرات في نفس المناطق خاصة العقارات الفلاحية ، وذلك لكثرة الأنظمة القانونية التي خضعت لها هذه العقارات خلال

ربع قرن فقط ، فقد تم الإنتقال من نظام التعاونيات الفلاحية المطبق بموجب قانون الثورة الزراعية إلى تبني نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 19/87 فضلا عن القوانين التي تبعت ذلك كقانون التوجيه العقاري ، وقد طبقت هذه النظم القانونية المختلفة إستجابة للقرارات السياسية المختلفة بإختلاف الحكومات المتعاقبة ، الأمر الذي عرقل كثيراً تقدم عملية المسح ، وتجدر الإشارة إلى أنه صدر حديثاً قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 والذي منع في المادة 21 منه كل المعاملات والتصرفات المنصبة على العقارات الفلاحية تحت طائلة البطلان ، وذلك إلى حين إعداد فهرس عقاري يشمل كل العقارات الفلاحية، وإلى غاية إعداد هذا الفهرس الذي يتطلب وقت طويل ، سوف يلجأ الأفراد للمعاملات للعرفية ، التي بلا شك سوف تزيد من تعقيد مشكلة تطهير الملكية العقارية.

7- بما أن مهمة المحقق العقاري، مهمة قانونية وتقنية في نفس الوقت ، فإننا نرى أنه سوف يتلقى عدة صعوبات سواء في الميدان أو في محاولة التحري والتقصي عن المعلومات من كل الإدارات المعنية ، خاصة وأن المحضر النهائي الذي يعده المحقق هو الأساس في إصدار مقرر الترقيم بالتالي ستكون هناك مسؤولية كبيرة على المحقق ، لذلك أقترح بوجوب إصدار قانون أساسي ينظم مهنة المحقق العقاري يبين له واجباته ويحفظ له حقوقه.

وفي الأخير ، فإن المشرع الجزائري وبإعتناقه لنظام السجل العقاري بالأمر 74/75 قد سلك الطريق السليم ، وما عليه إلا أن يأخذ بعين الإعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام وتوافقه مع القانون المدني ، وأن يعمل على إعادة تنشيط آليات عمليات المسح العام و الإسراع بتطهير الملكية العقارية تطهيراً شاملاً، قصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، و دعم الإئتمان العقاري وإلا فإن خطر تعطيل وتيرة الإصلاح الإقتصادي وما يترتب عنه من نتائج وخيمة وارد دون شك.

تم بحمد الله ونعمته

الملاحق

الملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم: مؤرخ في: يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

نظراً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

نظراً للمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 13 جمادي الأولى عام 1429 الموافق ل 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

بموجب قرار الوالي رقم :..... المؤرخ في : المتضمن فتح تحقيق عقاري يرمي إلى معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

بموجب الطلب المؤرخ في : المقدم من طرف السيد (ة):.....

السكان (ة) :

الرامي إلى معينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية : قسم رقم :

الحي أو المكان المسمى:

الشوارع :

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

الحدود :

من الشمال: من الجنوب:

من الشرق: من الغرب:

يقرر :

المادة الأولى : يعين السيد (الرتبة) ، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري

يرمي إلى معينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) : على العقار

المعين أعلاه ، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد :

المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة) :
اللقب: الاسم: إسم الأب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
رقم وتاريخ شهادة الميلاد:
المهنة: ، الحالة العائلية
العنوان :

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار المعين أدناه:

بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشوارع :
طبيعة الملكية:
المحتوى و المساحة:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

إستناداً للملف المقدم من طرف العارض (ة) :
إستناداً للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة) : المحقق العقاري.

يقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق :
.....

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة) :
اللقب: الاسم: إسم الأب :
تاريخ ومكان الإزدياد :
المهنة:
العنوان :

المطالب (ة) لحق الملكية، في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس
إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على
العقار المعين أدناه:

بلدية : قسم رقم :
الحي أو المكان المسمى:
الشوارع :
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

إستناداً للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب :
إستناداً للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة):
المحقق العقاري.

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية :
.....

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ :

- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه.

- نظرًا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في: رقم:, المشهر في:
مجلد : رقم :
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك

اللقب: الإسم: إسم الأب:
تاريخ ومكان الميلاد :
المهنة: الجنسية:
العنوان :
الحصة في حالة الشيوع :

تعيين العقار

الشمارع :
القسم المسحي رقم : الحصة رقم: الطبيعة:
المساحة : هكتار آر سننتيار
الحدود :
من الشمال: من الجنوب :
من الشرق: من الغرب :

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)
أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) ، مطلع (بن) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق لـ 27/02/2007 المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقًا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

سند معقد في :

إمضاء وختم المحافظ العقاري

المراجع

المراجع

1- المراجع باللغة العربية

أولا : الكتب

- 1- إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978.
- 2- إدوارد عيد ، الأنظمة العقارية ، (التحديد - التحرير - السجل العقاري) ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، 1996.
- 3- أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري الطبعة الثانية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1994.
- 4- السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006.
- 5- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006.
- 6- بارش سليمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الجزء الثاني ، طرق التنفيذ ، دون طبعة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2006.
- 7- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2000.
- 8- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام القضائية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2000 .
- 9- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة) ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001.
- 10- حسن عبد الباسط جمعي ، الشهر العقاري في القانون المصري ، دون طبعة ، دار التعاون للطباعة، مصر 2004.
- 11- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ،بيروت ،لبنان، (ب،س،ط).
- 12- ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم ، سوريا ، 1994.
- 13- محمود العنابي ، قانون التسجيل العقاري التونسي علماً وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية ، مطبعة الجيلاوي ، مصر، 1973.
- 14- محدة محمد ، مختصر علم أصول الفقه الإسلامي ، دار الشهاب ، باتنة، الجزائر ، طبعة 1988.
- 15- معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً و عملاً ، دون طبعة ، دار الفكر العربي مصر ، 1978 .
- 16- معوض عبد التواب ، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً ، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1986.

- 17 - محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا ، دون طبعة المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 1987.
- 18- محمد شمس الدين ، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا (دراسة ، إجتهدات ، نصوص) ، دون طبعة ، منشورات دار الرجاء ، طرابلس ، لبنان، 1987.
- 19- مدحت محمد حسيني ، إجراءات الشهر العقاري ، دون طبعة ، دار الفكر العربي مصر 1992.
- 20- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- 21- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1968.
- 22- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول ، البيع المقايضة ، مصر ، الطبعة 1973.
- 23- عبد الله مختار يونس ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر ، 1987.
- 24- عزت عبد القادر ، المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ، مصر 1992.
- 25- عصام أنور سليم ، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني ، دون طبعة، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر، 2002.
- 26- عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر ، 1989.
- 27- عدلي أمير خالد ، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، (ب،س،ط).
- 28- عدلي أمير خالد ، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري (على ضوء أحكام القضاء والفقه الإسلامي)، منشأة دار المعارف، الإسكندرية ، مصر ، (ب،س،ط) .
- 29- فليسيان شالاي ، تاريخ الملكية (ترجمة صباح كنعان) ، دون طبعة ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، (ب،س،ط) .
- 30- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، قصر الكتاب ، البلدية ، الجزائر ، 2001.
- 31- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2002.
- 32- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003.

ثانيا : الرسائل و المذكرات

- 1- عمر صدوق ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، بن عكنون ، جامعة الجزائر 1982.
- 2- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، بحث نيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية ،جامعة الجزائر 1984.
- 3- سماعيل شامة ،الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون ، الجزائر ،1999.
- 4- ميم بشير وقوادي علي ، دور المحافظ العقاري في نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، مذكرة نهاية الدراسة ، المعهد الوطني للمالية ، القليعة ، الجزائر 1995.

ثالثا : المجلات القضائية

- 1- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1994، وزارة العدل.
- 2- مجلة ندوة القضاء العقاري ، منشورات وزارة العدل 1995.
- 3- مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول ، لسنة 2004، وزارة العدل.

رابعا : المقالات

- 1- محمد بغدادي ، محاضرة بعنوان ، " المنازعات العقارية المتعلقة بأملك الدولة وأملك الخواص "، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، مديرية الشؤون المدنية ، وزارة العدل ، 1995 .
- 2- ليلي زروقي ، مقال بعنوان " التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد "، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05 لسنة 1998 .
- 3- محمد بوركى ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري "، الجزء الأول ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05 لسنة 1998.
- 4- محمد بوركى ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري "، الجزء الثاني ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06 لسنة 1999.
- 5- عمر زودة ، مقال بعنوان " تعليق على قرار المحكمة العليا..... " ، مجلة الموثق الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 06 لسنة 1999.
- 6- مجيد خلفوني ، مقال بعنوان " الدفتر العقاري "، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08 لسنة 2002.
- 7- بشير العتروس ، بحث ودراسة تحت عنوان "الشهر العقاري في القانون الجزائري" مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، 2004.

خامسا: المطبوعات

1- مطبوعة ، " تقنيات التحقيق العقاري " ، غير منشورة ، داخلية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

سادسا : النصوص القانونية**1- الأوامر والقوانين :**

- أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.
- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.
- أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.
- أمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 بتاريخ 1976/12/18 .
- قانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية ، عدد 34 المؤرخة في 1983/08/16.
- قانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.
- قانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كفايات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 1987/12/09.
- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 1990/11/18.
- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.
- أمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 ، يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 1995/04/16.
- أمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 2006/07/16.
- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2006/03/08.
- قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن مهنة المحضر القضائي الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2006/03/08.

- قانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 ،المتضمن قانون المالية لعام 2008 الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 2007/12/31.
- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03 .
- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.
- قانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2008/08/10.

2- المراسيم والقرارات الوزارية :

- أ- المراسيم :
 - مرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1973/02/20.
 - مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
 - مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
 - مرسوم تنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/05/13 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 بتاريخ 1980/05/15.
 - مرسوم تنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.
 - مرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.
 - مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 1989/12/20.
 - مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد 10 مؤرخة في 1991/03/02.
 - مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 1991/07/31.

- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 34 بتاريخ 1993/05/23.

- مرسوم تنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 25/05/2008.

ب/- القرارات الوزارية :

- قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27/05/1976، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.

- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الجريدة الرسمية رقم 20 المؤرخة في 09/03/1977 .

- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، جريدة رسمية عدد 20 ، المؤرخة في 09/03/1977 .

- قرار وزير المالية المؤرخ 09/03/1978، المتضمن كيفية التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي ، وشكل وثائق القياس، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28/03/1978.

3- المذكرات والتعليمات :

أ/- المذكرات :

- المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة الاقتصاد .

- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة الاقتصاد .

- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

- المذكرة رقم 2339 المؤرخة في 25/03/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

- المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

ب/- التعليمات :

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .
- التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .

2/- المراجع باللغة الأجنبية :**A- Ouvrages :**

- 1- B.LATROUS, " cours de droit civil- sûretés et publicité foncière " , office de publication universitaire, Alger, année 1982-1983.
- 2- GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOUD, " les sûretés – la publicité foncière" , tome 03 volume 01 Sirey1971.
- 3- P.SALVAGE-GEREST, " Les sûretés et la publicité foncière " Presses universitaire de Grenoble, 1994.

B- Publication :

- 1-La publication, « La documentation cadastrale et les extraits cadastraux » , publié par le bureaux de la conservation cadastrale , ministère des finances,Alger , 1976 .
- 2-La publication, «Le cadastre », école nationale du cadastre en France, 1977.
- 3-La publication, « présentation générale du cadastre » , école nationale du cadastre en France , 1991.
- 4-La publication , « Le régime foncier et le cadastre en algérie », Agence nationale du cadastre , ministère de l'économie, Alger, 1993.

الفهرس

	إهداء
	شكر و تقدير
01	مقدمة
08	الفصل الأول : أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها
09	المبحث الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري و أنواعها
09	المطلب الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري
09	الفرع الأول : في العصر القديم
12	الفرع الثاني : في الشريعة الإسلامية
13	الفرع الثالث : في العصر الحديث
15	المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري
15	الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي
19	الفرع الثاني : نظام الشهر العيني
25	المبحث الثاني : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري
26	المطلب الأول : إزدواجية نظام الشهر العقاري
32	المطلب الثاني : مدى تجسيد نظام السجل العقاري
32	الفرع الأول : مبدأ التخصيص
33	الفرع الثاني : مبدأ القيد المطلق
34	الفرع الثالث : مبدأ الشرعية
35	الفرع الرابع : مبدأ حظر التقادم
39	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني : تأسيس السجل العقاري
43	المبحث الأول : تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75

44	المطلب الأول : الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.....
44	الفرع الأول: ماهية المسح
46	الفرع الثاني: إعداد مسح الأراضي العام.....
51	المطلب الثاني : الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.....
51	الفرع الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.....
55	الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد دفتر العقاري.....
64	المبحث الثاني: التحقيق العقاري في ظل القانون 02/07.....
65	المطلب الأول : إدارة التحقيق العقاري.....
66	الفرع الأول : فتح التحقيق العقاري.....
70	الفرع الثاني : سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)
75	المطلب الثاني : إصدار سند الملكية و تسوية النزاعات
76	الفرع الأول : إصدار سند الملكية.....
80	الفرع الثاني : تسوية النزاعات.....
85	خلاصة الفصل الثاني.....
88	الفصل الثالث: إجراءات المحافظة على مصداقية السجل العقاري.....
89	المبحث الأول: قواعد وشروط عملية الشهر في السجل العقاري.....
90	المطلب الأول : قواعد عملية الشهر العقاري.....
90	الفرع الأول : قاعدة الرسمية.....
94	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق.....
99	المطلب الثاني: مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.....
99	الفرع الأول : التحقيق في هوية الأطراف.....
102	الفرع الثاني : مراقبة شروط تعيين العقارات.....
108	المبحث الثاني : موافقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي.....

109	المطلب الأول : إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.....
109	الفرع الأول : إرسال المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis)
116	الفرع الثاني: إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.....
117	الفرع الثالث : إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15)
118	المطلب الثاني : إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.....
118	الفرع الأول: إرسال محاضر النموذج (PR14)
119	الفرع الثاني : إرسال محاضر النموذج (PR15)
122	خلاصة الفصل الثالث.....
125	خاتمة
131	الملاحق.....
136	المراجع
143	الفهرس

ملخص :

لقد إهتمت معظم تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها، وباعتبار أن المعاملات الواردة على المنقولات تخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، فإنه يمكن لهذه القاعدة أن تؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيازة ، أما بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها، يؤدي دوره في إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقيين لها، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم ، و يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين والتي من شأنها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها، في سجلات مخصصة لإعلام الكافة.

وما للشهر العقاري من أهمية بالغة، فقد أخذت أغلب دول العالم المتحضرة بنظام الشهر العقاري، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساساً للشهر ويعرف بالنظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار أساساً لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري (العيني) ، ولكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ، بدأت عدة دول بالتخلي عنه وإتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر، حيث بادرت غداة الإستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري ، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار بواسطة مسح الأراضي العام وتطهير الملكية العقارية ، ومن ثم تأسيس قواعد نظام إشهار عقاري فعال، يتماشى والسياسة العامة للدولة في مختلف ميادينها الإجتماعية والإقتصادية، حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، الذي حدد مهمتان رئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري ، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الأمر الذي يتطلب تجنيد إمكانيات، ووسائل بشرية ومادية هامة ، ووقتاً طويلاً.

إن إعداد مسح الأراضي العام ، يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية قصد تشخيص و جرد كل الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية، ومخططات على نطاق كل بلدية

وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري ، أما تأسيس السجل العقاري ،فهو يهدف لإقامة مجموعة من الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية لكل مالك .

إن أساس قيام نظام السجل العقاري ، هو إحداث السجل العقاري الذي يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويظهر تداول الحقوق العينية ،ويمكن من معرفة النطاق الطبيعي للعقارات ، والذي يمسك على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، وعليه لايمكن تصور تأسيس للسجل العقاري بدون القيام بعملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي لم يتم إنجازه كلياً لحد الآن مما جعل المشرع يتدخل في كل مرة ومنذ الإستقلال سعيًا منه لتطهير الملكية العقارية وذلك بتنشيط عملية مسح الأراضي العام، حيث أصدر القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك قصد دعم عملية المسح العام للأراضي ومواجهة تعثر عملية المسح ، والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها، لذلك نجد أن نظام الشهر العقاري الذي أخذ به المشرع نظام مزدوج، نظام السجل العقاري (العيني) ، ونظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي ، وذلك بصفة إنتقالية إلى غاية إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن، بالإضافة إلى أن نظام السجل العقاري لم تجسد فيه فعلاً مبادئه التي أقرها منشؤه ، حيث أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة وذلك بإجازته الطعن في التصرفات العقارية المشهورة ، كما أنه لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم ، وذلك على الرغم من أن هذين المبدأين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام .