

جامعة البليدة
كلية الحقوق

المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري
في التشريع الجزائري

-دراسة تحليلية-

مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون فرع العقاري و الزراعي

مقدمة من : الطالب / رمول خالد تحت إشراف : الدكتور / محمودي مراد

لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور : أصدقاء فوزي أستاذ محاضر بجامعة البليدة رئيسا
الأستاذ الدكتور : محمودي مراد أستاذ محاضر بجامعة البليدة مقرا
الأستاذ الدكتور : بلمامي عمر أستاذ محاضر بجامعة سطيف عضوا
الأستاذ الدكتور : حداد العيد أستاذ مكلف بالدروس جامعة البليدة عضوا

تاريخ المناقشة: 2000/1999

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشعر



نتقدم بشكر الجزيل ، إلى كل من قدم لنا يد المساعدة في إنجاز هذا العمل و نخص بذكر الأستاذ
المشرف الدكتور محمودي مراد ، الذي فتح لنا باب مكتبه و لم يحل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة
إلى كل من ساعدوني في إنجاز هذا العمل ، خاصة عمال المحافظة العقارية بالبيدة و بوفاريك
و برواقية ، و نخص بذكر المدير الفرعي للحفاظ العقاري و مسح الأراضي على مستوى وزارة
المالية السيد / علاوة بن شاكر ، الذي بذل كل ما في استطاعته لإنجاح هذا العمل .
و في الأخير نخص بذكر كل أسرة كلية الحقوق بجامعة البيدة من أساتذة و إداريين .

الأحاديث



إلى التي ساندتني في أحلك لحظات السأم و التردد ، و زرعت في قلبي الأمل و رسمت علي
دقاتي أحمل ، و أقدس دعوات الخير و التوفيق ، أمي
إلى الذي شجعتني على مواصلة الجهد في طلب العلم أبي
إلى أولئك الذين كثيرا ما إستجابوا لظني و منحوني الإحساس بالحياة و معهم إرتفعت إرادتي
متجهة نحو غايتها البعيدة .

إلى أصدقاء الدرب ، حميدي ، بور كيزة ، نجية ، يوسف ، عبد الرحمان ، بوعلام ، حكيم
محفوظ ، سوار ، فتحي .

إلى كل عمال إدارة أملاك الدولة و لحفظ العقاري بولايات البليدة - الجنفة - المدية و البويرة
إلى أساتذة كلية الحقوق بجامعة البليدة ، الذين عايشوا مشواري الدراسي بكل ناطقه و صامته
و حولوا حياتي إلى عالم سرمدني رحيب .

المصطلحات القانونية

المصطلحات القانونية المتعلقة بالحفظ العقاري

La conservation foncière	المحافظة العقارية
Publicité Foncière	الإشهار العقاري
Le Conservateur Foncier	المحافظ العقاري
Les actes portant sur les propriétés immobilières et autres droits réels	العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى
Le Dépôt	الإيداع
Registre de dépôt	سجل الإيداع
Formes des actes	شكل العقود
Identification des parties et des immeubles	هوية الأطراف و العقارات
Fichier immobilier	مجموعة البطاقات العقارية (الفهرس العقاري)
Bordereau	جدول
Extrait	مستخرج
Expédition	صورة أصلية
L'exécution de la formalité	تنفيذ الإجراء
Attestation après décès	شهادة بعد الوفاة
Attestation notariée	الشهادات التوثيقية
Mention conforme au modèle	تأشير مطابقة للنموذج
pages- alinéa- lignes	صفحات- فقرات-سطور
Refus de dépôt	رفض الإيداع
Acceptation du dépôt	قبول الإيداع
Références de la mention	مرجع التأشير
Habilités à certifier	المؤهل للتصديق
Domicile du signataire	موطن الموقع
Condition personnelle des parties	الشرط الشخصي للأطراف
Section	القسم
Numéro du plan cadastral	رقم مخطط المسح
Lieu dit	المكان المسمى
La contenance cadastrale	محتوى مسح الأراضي
L'etat descriptif du division	الجدول الوصفي للتقسيم
Numéro du lot	رقم قطعة الأرض
Nature du lot	طبيعة قطعة الأرض
Quote-part dans la propriété du sol	الحصة في ملكية الأرض
L'acte modificatif	العقد التعديلي
Publicité préalable (effet relatif)	الإشهار المسبق
La forme authentique	الشكل الرسمي
Effet de la publicité	أثار الإشهار
La publicité des droits	إشهار الحقوق
Les documents déposés en vue de la publicité	الوثائق المودعة قصد الإشهار
Délai d'accomplissement de la formalité	أجل إتمام الإجراء

Les inscriptions d'hypothèques
Les inscriptions de privilèges et hypothèques légales
Expédition authentiques
L'extrait cadastral
Le rejet de la formalité
Décharge régulière
Notification aux parties
L'avis de réception
La fiche parcellaire
La fiche d'immeuble urbain
Fiche générale et fiche particulière
Fiche personnelle
Droit de timbre
Unité Foncière
Modalités des annotations
Surcharge et Grattage
Livre Foncier
Immatriculation des immeubles cadastrés
Délivrance des renseignements
Date extrême d'exigibilité
lettre recommandée
taxe de publicité
registre de dépôt
registre des radiations
registre de prestation

تسجيلات الرهون العقارية
تسجيلات الإمتيازات و الرهون القانونية
صورة رسمية
مستخرج مسح الأراضي
رفض الإجراء
مخالصة قانونية
التبليغ إلى الأطراف
إشعار بالإستلام
بطاقة قطع الأراضي
بطاقة العقارات الحضرية
البطاقة العامة و البطاقة الخاصة
البطاقة الشخصية
حقوق الطبع
وحدة عقارية
كيفية تأشير
التحشير والكشط
الدفتر العقاري
ترقيم العقارات الممسوحة
إعطاء المعلومات
التاريخ الأقصى للإستحقاق
رسالة موصى عليها
رسوم الشهر
سجل الإيداع
سجل التسطيبات
سجل الطلبات

العقيدة

المقدمة

العقار ثروة لا تزول وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان ، وغرس فيه غريزة حب المال والتملك، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و معقدة .

هذا ما دفع بالدول إلى إيجاد عن طريق تشريعاتها الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم ملكية الشخص للعقار، والمحافظة عليها، مدركة في نفس الوقت أن حق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة كافة الأشخاص، و لكي تكون لها قوة الإحتجاج هذه لا بد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق و التصرفات التي ترد عليها، و كذا الأشخاص الذين تثبت لهم .

ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا يحقق هذا العلم ، بل قد يترتب عليه أضرار جسيمة تصيب المتعامل و الغير على حد سواء إذ قد يتم التعامل مع شخص على أنه المالك في حين أنه قد نقل هذه الملكية إلى غيره، الأمر الذي قد يؤدي إلى ضياع الحقوق و يعرقل تداول الأموال، و من ثم يهدد فكرة الإنتمان العقاري .

من أجل ذلك أولى المشرع الجزائري كامل الإهتمام بالملكية العقارية، وما يرد عليها من تصرفات و معاملات ، و ذلك من خلال إصداره للعديد من التشريعات تهدف إلى تسيير و تنظيم الحفظ العقاري، بما يتماشى و فكرة حماية الملكية العقارية و ضمان استمراريتها.

ولتحقيق ذلك وضع العديد من الآليات، تعمل في نفس الإتجاه بما يكرس أكثر الثقة في التعاملات العقارية و يضمن إستقرارها منها ما هو في شكل مديريات قائمة بذاتها مثل مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري و مديرية الضرائب على مستوى الولايات ومنها ما هو على شكل مفتشيات كما هو عليه الحال بالنسبة إلى مفتشية أملاك الدولة و مفتشية الضرائب على مستوى البلديات، و منها أيضا ما هو في شكل مصالح عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية مثل مصالح التسجيل، مصالح المسح، و المحافظيات العقارية على مستوى المحلي .

سوف ينصب بحثنا هذا على المحافظة العقارية كأحد الآليات المهمة في عملية الحفاظ العقاري ، و ذلك نظراً لإعتبارها نظام قانوني قائم بذاته تباشر بواسطتها مجموعة من الإجراءات والشكليات إما أنها تهدف إلى نقل حق الملكية، أو إلى إنشاء حق عيني عقاري، أو أعباء أخرى تنتقله.

وعليه، فإن موضوع المحافظة العقارية في التشريع الجزائري له أهمية بالغة و ما زاد من أهميته جملة من الاعتبارات لعل من أهمها طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة، و استفحال و تعقد المعاملات العقارية من جهة أخرى، خاصة، إذا أخذنا بعين الاعتبار التغيرات الاقتصادية، و السياسية التي عرفتھا الجزائر في الأونة الأخيرة، لاسيما مع فتح الباب على مصراعيه لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الإستثمار، ودعم نظام القروض بالإضافة إلى مختلف التحفيزات التي كثيراً ما تكون مشروطة بكفالة أو رهون، أو ضمانات عقارية أخرى ، يجهل العديد من الأفراد مدى تعقد إجراءاتها وخطورة الإقدام عليها في بعض الحالات .

من هنا، ظهرت الحاجة إلى بحث مثل هذا الموضوع، لحدائته من جهة و محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال للعديد من الأفراد كالتجار وأصحاب المهن الحرة و حتى المختصين في الميدان من جهة أخرى.

إن إختيارنا لهذا الموضوع - المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري - الغرض منه التعريف بنظام الحفاظ العقاري، و موقف المشرع الجزائري منه. بالإضافة إلى ضبط القواعد والشروط القانونية الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للحفاظ العقاري، مع التعريف بالمحافظة العقارية كأحد الآليات المهمة التي تعمل على حماية الملكية العقارية. بدءاً بتحديد طبيعتها القانونية، و وصولاً إلى المهام الموكلة لكل قسم فيها مبرزين في ذلك الإجراءات المتبعة في حفظ الوثائق العقارية وكيفية قبول إيداعها و الأهم من كل هذا و ذلك، هو محاولة الإجابة على التساؤلات الأساسية التي يتطلبها مثل هذا الموضوع المتمثلة أساساً فيما إذا كان نظام الحفاظ العقاري الذي تبناه المشرع الجزائري كفيلاً بحماية الملكية العقارية في الجزائر أم لا؟، و هل وضع المحافظة العقارية باعتبارها أحد الآليات المهمة في الحفاظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية من شأنه أن يحقق الأهداف المرجوة ؟ أم أنها في حاجة إلى هيكلة جديدة حتى تواكب التغيرات الاقتصادية و السياسية التي تعرفها الجزائر ؟

الجزائر؟ و من التساؤلات المطروحة أيضا، نذكر تلك التي تدور حول مدى كفاية السلطات التي منحت للمحافظ العقاري، بإعتباره المسؤول الأول في مراقبة الوثائق و المحررات الخاضعة للشهر العقاري لضمان الحماية التامة للمعاملات العقارية؟

كل هذه التساؤلات سوف نعالجها في هذا البحث الذي خصصنا له أربعة فصول، نتناول في الفصل الأول نظاما الحفظ العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما. أما الفصل الثاني فقد خصصناه لمعالجة قواعد و شروط تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، و سوف نتطرق فيه إلى قاعدة الرسمية، و الأثر النسبي لنصل بعد ذلك إلى تحديد الشروط القانونية الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للحفظ العقاري كما سوف نتطرق في الفصل الثالث إلى إعطاء فكرة حول المحافظة العقارية بإعتبارها أحد الآليات المهمة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، وذلك من خلال تعريفها و تحديد طبيعتها القانونية، و المهام الموكلة لكل قسم منها في حين نخصص الفصل الرابع لإجراءات الحفظ العقاري داخل المحافظة العقارية، وهو فصل عملي بحت، نحدد بموجبه كيفية إيداع المحررات و العقود داخل المحافظة العقارية وأساليب دراستها وفحصها، محددين في ذلك نتائج الإيداع القانوني وغير القانوني، كل ذلك وفق للخطة التالية :

المقدمة :

الفصل الأول : نظاما الحفظ العقاري وموقف المشرع الجزائري منهما .

المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي .

المطلب الأول : ماهية نظام الشهر الشخصي .

المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر الشخصي .

المبحث الثاني : نظام الشهر العيني .

المطلب الأول : ماهية نظام الشهر العيني .

المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر العيني .

المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي والعيني .

المطلب الأول : نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل 1975 .

المطلب الثاني : نظام الحفظ العقاري في الجزائر بعد 1975 .

الفصل الثاني : قواعد وشروط تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري .

المبحث الأول : قواعد تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري .

المطلب الأول : قاعدة الرسمية .

المطلب الثاني : قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق)

المبحث الثاني : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري .

المطلب الأول : الشروط الخاصة بتعيين الأطراف .

المطلب الثاني : الشروط الخاصة بتعيين العقارات .

الفصل الثالث : المحافظة العقارية في التشريع الجزائري .

المبحث الأول : التعرف بالمحافظة العقارية وبيان مراحل نشأتها وطبيعتها القانونية

المطلب الأول : مدلولات المحافظة العقارية .

المطلب الثاني : مراحل نشأة المحافظة العقارية.

المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية .

المبحث الثاني : مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري .

المطلب الأول : مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

المطلب الثاني : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976

المطلب الثالث : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991

المبحث الثالث : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها .

المطلب الأول : مكتب المحافظ العقاري .

المطلب الثاني : أقسام المحافظة العقارية .

المطلب الثالث : السلطة الوصية على المحافظة العقارية .

الفصل الرابع : إتمام إجراءات الحفظ العقاري وسلطة المحافظ العقاري في مراقبة ذلك .

المبحث الأول : الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية .

المطلب الأول : إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية .

المطلب الثاني : تنفيذ إجراء الشهر العقاري .

المطلب الثالث : خصوصيات شهر الإمتيازات و الرهون .

المبحث الثاني : الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه

المطلب الأول : رفض الإيداع .

المطلب الثاني : رفض الإجراء .

المطلب الثالث : الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري .

الخاتمة .

الفصل الأول

نظاما الحفظ العقاري و موقف المشرع
الجزائري منهما

الفصل الأول

نظاما الحفظ العقاري وموقف المشرع الجزائري منهما

من المعروف أن الشهر العقاري ، يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية ، بما يضمن إستقرارها و إستمراريتها ، و من أجل ذلك وجد نظامان أساسيان للشهر العقاري، هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني .

و لما كان لكل نظام مجموعة من الخصائص و المميزات ، تميزه عن غيره في عملية شهر الحقوق العقارية و قيدها في السجل العقاري (1)، فإننا سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى كل نظام على حدى، متعرضين إلى تعريفهما ، مميزاتهم ، خصائصهما ، لنصل في الأخير إلى تقييمهما مبرزين إيجابيتهما وسلبيتهما، مع التطرق إلى موقف المشرع الجزائري إزاء كل منهما.

وحتى يتسنى لنا التطرق إلى مجمل العناصر التي يتطلبها هذا الفصل، إرتأينا تقسيمه إلى ثلاثة مباحث .

حيث خصصنا المبحث الأول لنظام الشهر الشخصي، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لنظام الشهر العيني، على أن نتناول في الأخير موقف المشرع الجزائري من النظامين.

(1) راجع في ذلك : الميشتار معوض عبد التواب * السجل العيني عمار عملا * دار الفكر العربي القاهرة، مصر، طبعة

1989، ص 05 .

المبحث الأول

نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري المعروفة ، بعد إقرار مبدأ شكلية العقود ، حيث إتخذته أغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري ، وشهر المعاملات العقارية .

و عليه سوف نتناول في هذا المبحث ماهية نظام الشهر الشخصي ، وذلك من خلال تعريفه ، و تبيان خصائصه في المطلب الأول، ثم نحدد محاسنه و مساوئه في المطلب الثاني.

المطلب الأول

ماهية نظام الشهر الشخصي

تعتمد طريقة الشهر الشخصي على سجلات ترتب بحسب أسماء مالكي العقارات أو الأشخاص الصادرة منهم التصرفات العقارية ، تجعله متميزا عن نظام الشهر العيني من حيث المفهوم و الخصائص .

أولاً / مفهوم نظام الشهر الشخصي :

• عملية الشهر وفق هذا النظام ، تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله ، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، لذلك فإن البلدان التي تبنت هذا النظام رصدت سجلات في كل مراكز الأقاليم تقيد فيها كل التصرفات المنشئة الناقله ، المعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية⁽¹⁾.

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشواربي ' إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ' منشأة المعارف

بالإسكندرية، مصر، طبعة 1999 ص 03 .

- يتم في هذا النظام القيد بإسم المتصرف ، حيث تعد قياس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يستطيع الغير الإطلاع عليها متى إستدعت الضرورة ذلك ، بناءا على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري ، وذلك من أجل معرفة ما إذا كان العقار الذي يهمله لا يزال بإسم المالك الذي يريد التعاقد معه، أم تم التصرف فيه سواء بالبيع، الرهن أو الإمتياز... إلخ .

ثانيا / خصائص نظام الشهر الشخصي :

- لكل نظام خصائص تجعله متميزاً عن غيره من الأنظمة ، فمن خصائص نظام الشهر الشخصي نذكر النقاط التالية :
- أساس الشهر في هذا النظام، هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات (1) بغض النظر على العقار المتصرف فيه ، و من هذه الخاصية إستمد هذا النظام تسميته .
- لهذا النظام وظيفة العلانية ، فالملكية و الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين (2).
- التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي، دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف ، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ أو مثقلاً بأعباء عينية .
- نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني ، لذلك أغلب الدول في تشريعاتها القديمة إنتهجت هذا النظام في عملية شهر الحقوق والتصرفات كما هو عليه الحال في القانون الفرنسي (3) و قوانين المملكة العربية السعودية و مصر (4).

(1 - 3) راجع في ذلك : P. salvage - Gerest " Les Suretés - La publicité foncière " Presses - Universitaire de Grenoble 1994. p 168

(2) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب "السجل السفيني علماً وعملاً" المرجع السابق الذكر ، ص 14 .

(4) في المملكة العربية السعودية صدرت تعليمات الخدمة و التسجيل سنة 1352 . و إستمر العمل بها إلى غاية صدور الأمر الثاني رقم 11083 المؤرخ في 1364/08/19 المتضمن كتاب العدول . راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب المرجع السابق الذكر ، ص 19 .

المطلب الثاني

تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال ما تقدم ، نستطيع القول ان نظام الشهر الشخصي يتميز بسهولة إجراءاته و عدم تعقدها ، غير أن هذا لا يمنع من وجود بعض المساوئ التي يَتميز بها هذا النظام والتي في كثير من الأحيان طغت على محاسنه، بل جعلته في بعض الحالات لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله .

أولاً / محاسنه :

في نظام الشهر الشخصي، يتم التحقق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه ، و اسم أبيه وجده بالكامل، مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة .

بالتالي يكون للمتعامل فرصة الإطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه و فحصها، والتحقق من مدى سلامتها و كفايتها .

كما أن نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعلها شرطاً لقيامه، وهذا ما جعل هذا النظام يتميز بسهولة إجراءاته وانخفاض تكلفته.

ثانياً / مساوته :

نظام الشهر الشخصي معيب من حيث الترتيب و من حيث الحجية ⁽¹⁾ فصاحب المصلحة أو المشتري، أو المستفيد من التعاقد لا يعرف إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار ، بغض النظر عما يتقل العقار من أعباء أو ما يلحقه من عيوب.

فقيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف ، يجعل البحث في السجلات الهجائية

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب 'السجل العيني علماً وعملاً' « المرجع السابق الذكر » ص 15 .

صعباً أو مستعصياً في بعض الحالات ، خاصة إذا اخذنا بعين الإعتبار ظاهرة تشابه الأسماء عندما يسجل الإسم العائلي إلى جانب الإسم الشخصي، و بالتالي على الطالب أن يكون متحققاً من إسم الشخص المالك الحقيقي لهذا العقار وإسم أبيه، و جده بالكامل، و أسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة ، و هي في حقيقة الأمر مهمة شاقة ، قد لا تؤدي إلى أية نتيجة في بعض الأحيان (1) .

فضلاً عن ذلك فإن، هذا النظام لا يعطي المتصرف إليه ضماناً بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، و يجعله عرضة للمنازعة في أي وقت ، بل عرضة للحكم بزوال الحق محل التصرف ، وهذا إنطلاقاً من كونه لا يبطل عقداً صحيحاً، و لا يصحح عقداً باطلاً فالتصرفات تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت على حالها ، و إن كانت معيبة أو مزورة فلا تصحح، مما يجعلها قابلة للطعن في أية لحظة .

ونظراً لهذه العيوب ، وصف الدكتور عبد الرزاق السنهوري نظام الشهر الشخصي بأنه نظام متأخر مبرره في ذلك، أن نظام الشهر السديد يجب أن يكون محكماً في ترتيبه و حجيته (2) أما في ترتيبه، فينبغي أن يبسر لذوي الشأن معرفة ما تهمهم معرفته من تصرفات ، أما في حجيته فينبغي أن يكون لشهر التصرفات حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري عن مدى صحتها .

من كل ما تقدم ، يتضح أن نظام الشهر الشخصي لا يحقق الغرض الذي وجد من أجله (3) و هذا لطغاء عيوبه على محاسنه . وبالتالي وجدت الدول ، التي إعتمدته كنظام للشهر العقاري أنها حادت عن الهدف الأسمى للشهر ، و هو تأمين الغير ضد ضياع الحقوق، و جعل المتعاقد مع صاحب الحق العيني الظاهر على العقار في مأمن تام على أن هذا الأخير هو فعلاً صاحب الحق المتصرف فيه و بالتالي تجسيد فكرة الإنتمان العقاري على أرض الواقع (4) .

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشواربي ' إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ' المرجع السابق الذكر، ص 5 .

(2) راجع في ذلك : الدكتور عبد الرزاق السنهوري ' الوسيط ، البيع و المقايضة ' الجزء 4 ، مصر طبعة 1986، ص 476

(3) راجع في ذلك : الستتار معوض عبد التواب ' السجل العيني علماً وعملاً ' المرجع السابق الذكر، ص 17 .

(4) راجع في ذلك : الدكتور محمد لييب شنب ' شرح أحكام عقد البيع ' دار النهضة العربية، مصر، طبعة 1975، ص 113

لهذه الأسباب، قامت بعض الأنظمة من خلال تشريعاتها الداخلية، إلى البحث عن نظام بديل يؤمن حفظ وشهر الحقوق بطريقة محكمة، بما يحقق استقرار الملكية العقارية وعرف هذا النظام بنظام الشهر العيني، الذي بدأ تطبيقه تدريجيا في بعض الدول، إلى جانب نظام الشهر الشخصي، و ذلك في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي⁽¹⁾.

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشوازي " إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه " المرجع

السابق الذكر، ص 05

المبحث الثاني

نظام الشهر العيني

يعتبر نظام الشهر العيني ، النظام الكفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء نظراً لما يتميز به من خصائص، و محاسن تجعله يحقق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري .

هذا ما سوف نتناوله في هذا المبحث ، الذي قسمناه إلى مطلبين حيث خصصنا المطلب الأول إلى التعريف بهذا النظام و التعرض إلى خصائصه. بينما خصصنا المطلب الثاني لتقييمه.

المطلب الأول

ماهية نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام نتيجة للإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي ألحقت به حيث بات من الضروري إيجاد بديل آخر يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف ومن ثم ظهر نظام الشهر العيني الذي يتسم هو الآخر بخصائص و مميزات ينفرد بها لوحده ، و يختلف بها عن نظام الشهر الشخصي⁽¹⁾

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشواربي ' إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء ' المرجع السابق الذكر ، ص 6 .

أولاً / مفهوم نظام الشهر العيني :

إن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام، لا تتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات، بل على أساس العقارات المتصرف فيها و بالتالي فهو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية، لأنه يتطلب قبل إظهارها مراقبة جيدة للعقود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية، بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد، و الغير على حد سواء .

وحتى يحقق هذه الحجية، يشترط في التصرف أن لا يكون مشوباً بعيب يتعلق بوجوده، صحته أو نفاذه، مع ضرورة توفر حسن النية لدى أطرافه (1).
و وفقاً لهذا النظام، تخصص بطاقة عقارية خاصة متعلقة بكل عقار، تسجل فيها اسم المستفيد وقت إجراء الشهر، و اسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني، لتثبت عليها بعد ذلك، أولاً بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات تكون واجبة الشهر بحيث بمجرد الإطلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار، و وضعية الملاك الذين تعاقبوا عليه ونوعية التصرفات التي صدرت عن كل واحد منهم .

ثانياً / خصائص نظام الشهر العيني :

لنظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميز بها على نظام الشهر الشخصي وتتجسد هذه الخصائص في جملة من المبادئ يمكن حصرها فيما يلي :

1- مبدأ التخصيص : بمعنى أن كل تصرف وارد على عقار، سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية، تخصص له بطاقة عقارية عينية، تفيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، و مجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي يستمد منه نظام الشهر العيني تسميته .

2- مبدأ القيد المطلق : من الخصائص المميزة لنظام الشهر العيني أن جميع التصرفات و الأحكام المنشئة، الناقلة، المغيرة، المسقطة لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، سواء

(1) راجع في ذلك: محاضرات الأستاذ أمين بركات "القيد في سجلات العينية" * المجلة القضائية

الجزائرية العدد الثاني لسنة 95، ص 41.

كانت أصلية أو تبعية ، لا يمكن الإحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري .

من هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة وذلك بغض النظر على الإستثناءات الواردة على هذا المبدأ و التي سوف نتناولها في حينها .

3- مبدأ المشروعية : مضمون هذا المبدأ، هو إجراء مراقبة عامة، و مراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محلاً للإيداع من أجل شهرها، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلاً، و بالتالي إجتتاب شهر الإدعاءات المشكوك فيها⁽¹⁾ التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم .

بناءً على ذلك، يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الأولية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ .

4- مبدأ عدم سريان النقصان : كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفقاً لنظام الشهر العيني، يكسبه حجية في مواجهة كافة الأفراد ، و بالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من الغير .

إن هذا المبدأ يعد خروجاً عن القواعد العامة المتعارف عليها، والتي تقضى أنه في المناطق التي لم يؤسس فيها السجل العقاري، ولم تتم فيها عملية مسح الأراضي فإن النقصان يعتبر سبباً من أسباب إكتساب الملكية العقارية، و ضرورة تفتضيها مصلحة الجماعة ونظراً لأهمية هذا المبدأ، قامت العديد من التشريعات بالتأكيد عليه من بينها التشريعات الجزائرية ، و ذلك من خلال المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يحدد إجراءات النقصان المكسب، و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية .

* مثلاً في النظام الإستراتيجي ، الشهادة السندية التي يسلمها المسجل العام ، بمنأى على أية مناقشة ، و كل البيانات المسجلة فيها تحت مسؤولية الدولة ، و يتجسد مبدأ القيد المطلق بصفة أكثر وضوحاً في نظام ' تورنس ' المطبق في دولة السويد .
راجع في ذلك عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق الذكر، ص 344 .

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب ' السجل العيني عملاً و عملاً ' . المرجع السابق الذكر . ص 54 .

المطلب الثاني

تقييم نظام الشهر العيني

يكاد يجمع الفقه على أن نظام الشهر العيني يضمن إستقرار الملكية العقارية وتسلسلها بما يحقق الحفاظ على المعاملات العقارية و يعززها، الملاحظ أنه و على الرغم من محاسنه إلا أنه لم يخل أيضا من المساوئ:

أولا / محاسنه :

لنظام الشهر العيني جملة من المحاسن يمكن حصرها في النقاط التالية⁽¹⁾:

- توفير الحماية التامة للمتعاملين ، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير .
- يعمل هذا النظام على إستقرار الملكية العقارية، و بالتالي تفعيل فكرة الإنتمان العقاري على أرض الواقع .
- إنتقال الملكية وفق هذا النظام، لا تتم إلا بعد التحقق من المحررات المودعة ومدى صحتها و خلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي .
- هذا النظام يعكس الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، و بالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلا .
- الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا للعقار من حيث مساحته حدوده و موقعه، الأمر الذي يسهل على الدولة، تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة، و متجانسة بما يضمن تنمية إقتصادها⁽²⁾.
- الشهر العيني يحفز المتعاملين العقاريين للإقدام على الإقتراض، والرهن العقاري.

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب * السجل العيني علما وعملا المرجع السابق الذكر . ص 3-4.

(2) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشواربي * إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والسفقه * المرجع

السابق الذكر . ص 5.

و بالرغم من هذه المحاسن التي يتميز بها نظام الشهر العيني، إلا أننا مع ذلك نسجل عوائق في تطبيقه وعراقيل تقف أمام تعميمه وتوسيعه.

ثانياً / مساوئه :

- إن العمل بنظام الشهر العيني، يستدعي أولاً وقبل كل شيء إعداد مسح عام وشامل لعقارات البلد ، مع تحديد موقع كل عقار منه ، مساحته ، بيان حدوده ، قوامه و تحديد هوية مالكة، و هذا ما يتطلب وقتاً طويلاً ، وإمكانيات ضخمة (1).
- كما أن هذا النظام يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على حدة، سواء كان هذا العقار ريفياً أو حضرياً، ومجموع هذه البطاقات تشكل ما يعرف بالسجل العقاري ، غير أن إنشاء هذه البطاقات وعملية تنظيمها ، و جمعها ، يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة وهذا ما زاد في تأخر تفعيل هذا النظام .
- إلا أنه و على الرغم من هذه العراقيل و الحواجز التي تعيق تطبيق هذا النظام، نجد العديد من الدول إعتمدته كأساس لعملية الحفظ ، وحماية الملكية العقارية (2) و ذلك نظراً لما يحققه من ثقة وطمأنينة لدى المتعاملين في العقار بصفة عامة .

(1) راجع في ذلك: الدكتور عبد الحميد الشواربي 'إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه' المرجع السابق الذكر ص 5-6 .
(2) من هذه الدول ، مصر في قانون رقم 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني ، و التشريع السوري في القرار رقم 188 لسنة 1926 ، و التشريع التونسي في القانون رقم 05 لسنة 1965 . راجع في ذلك محاضرات الأستاذ أمين بركات، المرجع السابق الذكر، ص 41 و ما بعدها .

المبحث الثالث

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي والعيني

نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر، إبان الإستعمار الفرنسي، و التي أثارها مازالت موجودة إلى يومنا هذا⁽¹⁾، كان من الطبيعي وكمرحلة إنتقالية أن ينتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي، في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني .
لهذه الإعتبارات، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين خصصنا المطلب الأول لدراسة نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل 1975 بينما خصصنا المطلب الثاني لنظام الحفظ العقاري في الجزائر بعد 1975.

المطلب الأول

نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل 1975

تتميز هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه وعيوبه، بإعتبار أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد، و إن كانت بعض المحاولات قد شرع فيها المشرع الفرنسي أثناء الفترة الإستعمارية .
و حتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث ، كان واجبا علينا التطرق إلى الفترة الإستعمارية، و ما أصدره المشرع الفرنسي من قوانين وتنظيمات تحكم عملية الحفظ العقاري خلال هذه الحقبة . أهمها المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجزري لنظام الشهر العقاري في الجزائر⁽²⁾ .

(1) راجع في ذلك : الدكتور محمد فاروق عبد الحميد " التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري " ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر طبعة 1988، ص 22

(2) راجع في ذلك : H.Ghouti : Le décret N° 95-1190 du 21/10/1959 portant réforme de la publicité foncière en Algérie - voir. " La législation foncière en Alger Avant L'indépendance " R. A volume VIII, N°3 Année 1971.

والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداءً من الفاتح مارس 1961، و هذا بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 18/01/1961 .

للعلم أن المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 طبق على العقارات والحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي . لذلك جاء هذا المرسوم مطابق للإجراءات والقواعد التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا⁽¹⁾ الذي أدخل تغيير جذري لنظام الشهر على المستوى التقني والقانوني

فعلى المستوى التقني وضعت العديد من الإجراءات و الضوابط، تضمن صحة وتطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية و هو ما يترتب عليه ، وجود فهرس عقاري دقيق، وشامل يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات والأطراف . أما على المستوى القانوني فقد أخضع بصفة إلزامية بعض العقود لعملية الشهر من بينها الإيجارات التي تفوق مدتها إثني عشرة سنة، وكذا الجداول الوصفية للتقسيم وباقي الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل، أو إنشاء حقوق عقارية عن طريق الوفاة .

نفس هذه الضوابط جاء بها المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 والذي إمتد تطبيقه إلى مناطق الواحات والساورة بموجب المرسوم المؤرخ في 25 جويلية 1963 علماً، أنه في نفس الفترة صدر مرسوم آخر تحت رقم 1486/59 المؤرخ في 28/12/1959 كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التطوير العقاري. حيث صدرت بموجبه تعليمات لمحافظي الرهون تلزمهم بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري، وتقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة، أو ناقلة، أو مجزئة لحق الملكية⁽²⁾ .

وبغية التطبيق الأمثل لهذا المرسوم، أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 22/02/1961 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة بإحترمه وتطبيقه

P. Salvage Gerest «Les Suretés – La publicité Foncière» op cit P. 167

(1) راجع في ذلك :

(2) راجع في ذلك : الدكتور محمد فاروق عبد الحميد * التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري *

المرجع السابق الذكر، ص 23

محددًا الطرق الكفيلة بإعداد دفتر العقاري، وصلاحيات محافظ الرهون في ايداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري⁽¹⁾.

وبمقتضى المادة الأولى من الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 إستمر العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية في الجزائر إلى غاية الإستقلال، و ذلك بحكم الوضعية الجد الصعبة التي عرفتھا الجزائر في ذلك الوقت⁽²⁾ لذلك عمدت السلطات الجزائرية إلى إيجاد نظم، و وسائل تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها. وهو ما توصل إليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية من خلال إجتماعه المنعقد بطرابلس في جوان 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها، الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية، ونزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

نفس هذه المبادئ، تم التأكيد عليها في ميثاق الجزائر لسنة 1962، و ما صدر بعده، من أوامر و مراسيم تهدف إلى تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي لعل من أبرزها :

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/10/22 المتضمن تأسيس لجان التسيير لضمان تسيير الأملاك المهملة .
- المرسوم رقم 63-18 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية، التجارية و جميع الحقوق العقارية.
- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة .

تعززت هذه الحماية أكثر بصنور الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم، الذي وضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية، و حدد شروط التعامل فيها حيث عرفت المادة 674 من التقنين المدني حق الملكية على النحو الآتي: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشروط أن لا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " كما إشتطت المادة 793 من التقنين المدني الجزائري بضرورة مراعاة قواعد الشهر

(1) راجع في ذلك : H Ghouti " La Législation foncière en Algérie Avant l'indépendance" op cit. P723-725

(2) راجع في ذلك: الدكتور محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 124.

حيث نصت على أنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " .

المطلب الثاني

نظام الحفظ العقاري في الجزائر بعد 1975 .

استمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي، إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على أن المشرع الجزائري تبني نظاما جديدا للحفظ العقاري يعرف بنظام الشهر العيني، إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح لكل أراضي الجمهورية بإعتباره أداة لحصر جميع الملكيات العقارية، سواء كانت حضارية، أو ريفية هذا ما نستشفه من خلال المواد 2، 4، 15 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه حيث تنص المادة 02 منه على ما يلي:

" إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

أما المادة 04 فقد نصت على أنه : " يتم على مجموع التراب الوطني ، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم ، و تأسيس مسح للأراضي ". كما نصت المادة 15 من نفس الأمر على أن " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " .

و بناء على الأمر المذكور أعلاه ، صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام

(1) راجع في ذلك: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، ص 994.

إعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07⁽²⁾ كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19⁽³⁾.

من أجل تجسيد نظام الشهر العيني، وضمان سلامة نظام الشهر الشخصي في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل إقليم الجمهورية مع الحصر الكلي لجميع الملكيات، وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري و تسييره كي يضمن الحماية التامة للملكية العقارية، بما يحقق إستمراريتها وتسلسلها .

و من الأهمية بما كان أن نشير إلى أن هذه القواعد والشروط تعتبر بمثابة أداة للمراقبة السابقة لجميع المحررات والوثائق الخاضعة للإيداع بالمحافظة العقارية من أجل شهرها بل، تعتبر من بين الشروط الأولية لحفظ الوثائق العقارية ، و أن عدم توفرها يؤدي بالضرورة إلى عدم قبول إيداعها. ولتوضيح هذه الشروط والضوابط ، خصصنا الفصل الثاني من هذا البحث لشرحها.

(1) راجع في ذلك: المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، ص 397.

(2) راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 ج.ر العدد 26 المؤرخة في 1992/04/08، ص 626.

(3) راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ج.ر العدد 34 المؤرخة في 93/05/19، ص 11.

الفصل الثاني

قواعد و شروط تنظيم الحفظ العقاري
في التشريع الجزائري

الفصل الثاني

قواعد وشروط تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري

إن حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها ، يهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية و التبعية، و الإحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع، ولكي تنتقل هذه الحقوق، لابد أن يكون التصرف صادرا من المالك الحقيقي، جدياً غير معيباً، و مشمولاً بكل المعلومات المنافية لجهالته ذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد الشهر وحده ، بل هي تنتقل بأمرين إثنين أحدهما أصلي و أساسي، و هو العقد الصحيح الناقل للملكية*، وثانيهما تبعي و مكمل و هو توفر قواعد وشروط الحفظ العقاري فإذا إنعدم الأصلي فلا يغني عنه مجرد الشهر (1) . لذلك ومن أجل مراقبة صحة التصرفات وسلامتها ، وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تنظم عملية حفظ الوثائق العقارية من أجل ضمان حقوق الأفراد من جهة وحق الدولة في تحصيل رسوم تسجيل والشهر العقاري من جهة أخرى.

هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفصل، الذي قسمناه إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول، لشرح قواعد تنظيم الحفظ العقاري والمتمثلة أساساً في قاعدة الرسمية، وقاعدة الشهر المسبق .

أما المبحث الثاني، فقد حددنا فيه الشروط القانونية الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للحفظ العقاري والمتعلقة أساساً بشروط تعيين الأطراف والعقارات.

* يقصد بالعقد الصحيح هو العقد الذي يتبادل فيه الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا 51440 المؤرخ في 11/11/1987.

راجع في ذلك : المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1992، ص 07.

(1) راجع في ذلك : الدكتور محمد نبيب شنب ' مشرح أحكام عقد البيع ' المرجع السابق الذكر، ص 116.

المبحث الأول

قواعد تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم و حماية الملكية العقارية، وتحقيق فكرة الإنتمان العقاري، يجب الأخذ بتنظيم محكم ومستقر لحفظ الوثائق و شهرها، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين، أن يعلم ما يثقل على هذا العقار من أعباء ، مما يسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية (1).

وتحقيقاً لهذه الغاية، أوجد المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الحفظ العقاري و أوجبهما في جميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري، و ذلك حتى يضمن المراقبة الشكلية والموضوعية لها. تتمثل هاتان القاعدتان في قاعدة الرسمية، وقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي، و هو ما سوف نتناوله من خلال مطلبين، نخصص الأول لقاعدة الرسمية، أما الثاني فإننا سنخصصه لقاعدة الأثر النسبي أو كما تعرف بالشهر المسبق.

المطلب الأول

قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري هي الرضائية، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد ، ما لم يقض بغير ذلك نص خاص حيث تنص المادة 59 من التقنين المدني الجزائري على أنه : " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " (2).

1 اراجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب * المسجل العيني علماً وعملاً المرجع السابق الذكر، ص 7 .

(2) اراجع في ذلك : الدكتور محمد صبري السعدي * شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للإجراءات الجزئية

الأول، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر طبعة 1991-1992، ص 55-58

مقابل ذلك أقر المشرع الجزائري، مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات مثالها المعاملات الواردة على العقارات، حيث تفرغ هذه المعاملات في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة فأصبحت بالتالي قاعدة الرسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للحفاظ العقاري.

ولأهمية هذه القاعدة ، سوف نتطرق إلى مدلولها ومزاياها، لنصل بعد ذلك إلى حصر المحررات الرسمية الخاضعة للحفاظ العقاري .

أولا/ مدلول قاعدة الرسمية :

أكدت المادة 79 الفقرة الأولى من التقنين التجاري، والمادة 324 مكرر من التقنين المدني المعدل و المتمم⁽¹⁾ على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل تعديل ، إنشاء ، أو زوال حق الملكية، و على كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية. و ذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أوضاع عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

يلاحظ أن النص القديم للمادة 324 مكرر المذكورة أعلاه، أوردت عبارة - الورقة الرسمية - غير أنه سرعان ما استبدلت هذه العبارة وتم تعويضها في النص الجديد بـ - العقد الرسمي - و لعل المشرع الجزائري قد رأى فيها ترجمة صحيحة لكلمة - Acte - الواردة في النص الفرنسي، غير أنه كان يستحسن في رأينا الإبقاء على لفظ - الورقة الرسمية - بدل من كلمة - العقد - باعتبار أن هذا الأخير تصرف قانوني مفرغ فيها، للإشارة حتى تثبت الصفة الرسمية لمختلف المحررات، يجب أن يتم إعدادها من طرف موظف عام، ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

« فصفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم، يثبت في منصب عمله بعد إنتهائه من المدة التجريبية، هذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985/07/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارات و المؤسسات العمومية⁽²⁾ .

(1) راجع في ذلك : المادة 324 مكرر من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج.ر. العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30، ص 990 .

(2) راجع في ذلك : المادة 05 من المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 1985/07/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارات و المؤسسات العمومية ، ج.ر. العدد 13 المؤرخة في 1985/03/24، ص 333 .

كما تثبت كذلك هذه الصفة لكتاب الضبط ، طبقاً لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية .

كما تثبت أيضا الصفة الرسمية للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة، والتي تكون الدولة طرفاً فيها، مثل عقود المتضمنة ببيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و تأجيرها، أو التنازل عنها وفقاً للشروط والأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع (1).

أما صفة الضابط العمومي ، فإنها تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة ، وله صلاحية إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية و مثالها الأوراق و المحاضر التي يعدها المحضر القضائي طبقاً للمادة 05 من القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر (2)، و يلحق بصفة الضابط العمومي، الموثق حسب نص المادة 05 من قانون التوثيق الجديد الصادر في 12/07/1988 (3) الذي يلزم إعداد بعض العقود و المحررات التي يشترط القانون إفراغها في شكل رسمي، أو تلك التي يريد الأطراف إعطاءها هذه الصفة، وقد اعتبر المشرع الجزائري بعض العقود الموثقة من بين السندات التنفيذية طبقاً لنص المادة 320 من تقنين الإجراءات المدنية ، وكذا المادة 14 من قانون التوثيق.

أما الأوراق المحررة من الشخص المكلف بخدمة عامة والتي يضاف عليها الصفة الرسمية ، نذكر التقارير التي يحررها الخبير، المعين من طرف القاضي طبقاً لتقنين الإجراءات المدنية والمقيد ضمن جدول الخبراء المعتمدين قضائياً. وتعتبر محررات رسمية كذلك، الأحكام و القرارات القضائية النهائية، و الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والتي يستدعى القانون شهرها في المحافظة العقارية المختصة

(1) راجع في ذلك : المواد 89 - 90 - 91 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر. العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990، ص 1416.

(2) راجع في ذلك : المادة 05 من القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر ، ج.ر. العدد 02 المؤرخة في 09/01/1991، ص 21 .

(3) راجع في ذلك : المادة 05 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ، ج.ر. العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988، ص 777.

إقليمياً، و ذلك إذا كانت متعلقة بنزاعات عقارية، وللمحررات الصادرة من السلطات الأجنبية والقنصلية صفة الرسمية، بعد ترجمتها إلى اللغة العربية والمصادقة عليها من طرف السلطة المختصة .

من خلال ما سبق يمكن تصنيف المحررات الرسمية إلى أربع فئات، بالنظر إلى طبيعتها، وصفة محرريها وهي كالتالي :

• المحررات والعقود المحررة من طرف الموثقين ، والتي تشكل أغلب الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية .

• التقارير التي يحررها المحضر القضائي في حدود إختصاصاته و سلطاته .

• القرارات و الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، والتي تقضي بإنشاء، إسقاط، تجزئة، أو قسمة حق الملكية، و سائر الحقوق العينية الأخرى .

• العقود الإدارية و محاضر البيع بالمزاد العلني، و كذا عقود إكتساب الملكية العقارية أو تأجيرها، التي تعدها مديرية أملاك الدولة، البلدية، أو مفتشيات أملاك الدولة كل في حدود إختصاصاته و سلطاته .

• العقود الإدارية و المحررات الأخرى المعدة من طرف السلطات الإدارية القنصلية في حدود إختصاصاتها .

• العقود الإدارية و المحررات الأخرى المعدة من طرف السلطات الأجنبية تحت حفظ بعض الشروط⁽¹⁾.

مما تقدم يتضح لنا أن قاعدة الرسمية تلعب دوراً هاماً في أنظمة الدول و ذلك بإعتبارها وسيلة لترقية المعاملات القانونية، وضمانة قوية لإستقرارها، خاصة بالنظر لما تنطوي عليه من مزايا كثيرة ومتنوعة .

ثانياً/ مزايا قاعدة الرسمية :

هناك عدة أسباب دفعت المشرع الجزائري إلى فرض قاعدة الرسمية على الوثائق و المحررات التي تكون خاضعة للحفظ العقاري ، أهمها:

(1) راجع في ذلك : الأستاذ أعمر لحضري " الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق " طبع على حساب الخاص

للمؤلف، مطبعة البجاية، الجزائر طبعة 1997، ص 08 .

• إن الرسمية تقتضي تدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه وهذا ما يزيد من قانونية المحرر وحجتيه ، ويجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية قوية، وقاطعة إلى غاية إثبات العكس.

• إن الرسمية، تضمن إشهار المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الأجال القانونية المحددة لها .

• إسناد عملية تحرير مختلف المحررات الرسمية، و الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، يعد بمثابة حماية تامة لأطراف التعاقد والغير، سيما مع علمهم بمدى خطورة التصرف المقدمين عليه، و كذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه .

• قاعدة الرسمية تضمن، احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف و العقارات، التي جعلها المشرع الجزائري من الشروط الأساسية المطلوبة في عملية الحفظ العقاري.

• إن الرسمية تلزم، بعض محرري العقود إستلام أصول جميع العقود والوثائق من أجل الإيداع والإحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية، مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن على سبيل المثال (1) .

• و في الأخير، يمكن القول بأن قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقاري قصد التقليل من المضاربة، وتمكين الخزينة العمومية ، من تحصيل مداخيل مالية كبيرة (2) ، كما هو عليه الحال في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري .

ثالثاً/المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري :

طبقاً للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المؤسس للسجل العقاري ، يتضح أن المحررات الخاضعة للحفظ العقاري كثيرة ومتنوعة، وتتبع التصرفات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالهبة، الوقف والوصية، أو تضمنت

(1) راجع في ذلك : الأستاذ عمر الحضيرى الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق المرجع السابق الذكر، ص 8 - 9 .

(2) راجع في ذلك : الأستاذ سباع محمد مقال تحت عنوان ' التوثيق و العقود الرسمية ' مجلة الموثق العدد 05 - الغرفة

الوطنية للموثقين، طبعة 1998، ص 21 .

العينية المنفردة عنه، كحق الإنتفاع، الإرتفاق أو ملكية الرقبة، بالإضافة إلى التصرفات والأحكام المنشئة، الناقله، المعدلة أو المنهية لحق الملكية (1).

وهو ما أكدته المشرع الجزائري في نص المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري (2) و ذلك بنصها على ما يلي: " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي :
جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقله أو المصححة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية .

جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الإمتيازات .

المخاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية .

و بصفة عامة ، كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية " .

كما أكدت المادة 15 من نفس الأمر على ما يلي : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " .

أما المادة 16 من نفس الأمر فقد أكدت على ما يلي : " أن العقود الإرادية والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية" .

(1) اراجع في ذلك: المستشار معوض عبد القواب تسجل العيني علما وعملا « مرجع السابق الذكر ص 125.

(2) اراجع في ذلك: المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج 2 العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، ص 994.

و يلحق بهذه التصرفات أو المحررات التي تكون خاضعة للحفظ العقاري الأحكام النهائية والدعاوى القضائية الرامية إلى فسخ، إبطال أو إلغاء حق من الحقوق (1) وهذا ما أشارت إليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 السابق ذكره. حيث نصت على 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 مسبقا طبقا للمادة 14 - 4 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار ."

و من خلال المواد السابقة الذكر، يمكن ترتيب المحررات الرسمية الخاضعة لعملية الحفظ العقاري حسب درجة قوتها على النحو التالي :

1- التصرفات و الأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية : حيث نصت المادة 793 من التقنين المدني على ما يلي "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " و من خلال هذه المادة، يتضح أن التصرفات التي تكون منشئة أو ناقلة للحقوق العينية الأصلية، سواء صدرت نتيجة تطابق إرادتين، مثل عقد البيع، المبادلة، المقايضة، أو الهبة، أو نتيجة إرادة مفردة كما هو عليه الحال في الوقف و الوصية، كلها تكون خاضعة بصفة إلزامية إلى عملية الشهر بشرط أن ترد على ملكية عقارية سواء كانت ملكية تامة، ملكية الرقبة ملكية مفرزة أو ملكية شائعة(2).

أما بالنسبة للأحكام الصادرة بشأن فض النزاعات العقارية، يشترط فيها أن تكون نهائية و حائزة لقوة الشيء المقضي فيه حتى تكون محلاً لشهر في المحافظة العقارية، كما أشارت إليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

(1) راجع في ذلك: B.LATROUS « cours de droit civil-sûretés et publicité foncière » O.P.U. Alger année 1982-1983, p134.

(2) راجع في ذلك : الدكتور عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق الذكر، ص 380 و ما بعدها .

2- التصرفات و الأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية : التصرفات و الأحكام المقررة أو الكاشفة لها، هي التي يقتصر أثارها على تقرير حق موجود من قبل و تم الكشف عنه مثالها التصرفات و الأحكام المقررة للقسمة الرضائية أو عقد الصلح أو الإقرار للغير بملكية عقار، أو إقرار عقد صادر من الغير، أو إجازة العقد القابل للإبطال، أو ترك الحق في التقادم .

3- التصرفات و الأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية : جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية و المقرر لها و كذلك الأحكام النهائية المثبتة لحق من هذه الحقوق يجب شهرها⁽¹⁾ مثال ذلك عقد الرهن الرسمي، عقد الرهن الحيازي ، حق التخصيص و حق الإمتياز، أو الحكم الذي يثبت مثل هذه الحقوق .

4- شهر حق الإرث : حق الإرث يكون خاضعا لعملية الشهر، إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية ، أما إذا اشتملت على حقوق منقولة فلا داعي لذلك .

إن هذا الإجراء يعد تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق ، ووسيلة للحفاظ على سلسلة إنتقال الملكية العقارية ، رغم أن المشرع الجزائري جعل من إنتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية، طبقا للمادة 15 من الأمر 75 /74 السابق ذكره حيث جاء فيها " ... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " لكن رغم ذلك، لا يجوز للوارث أن يتصرف في نصيبه من التركة إلا بعد شهر حقه لدى مصلحة الحفظ العقاري علما أن نفس المبدأ أخذت به بعض التشريعات العربية، مثل المشرع السوري الذي جعل إنتقال الحقوق العينية إلى الورثة ساريا من يوم وفاة أصحابها و لو لم تسجل في السجلات العقارية ، كما أنه لا يجوز للوارث أن يتصرف فيها إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري⁽²⁾ .

الجدير بالإشارة إليه أن عملية شهر حق الإرث، تتم بإيداع شهادة توثيقية بناء على الفريضة المعدة من طرف الموثق أو الحكم القضائي الذي يحدد أنصبة الورثة ، غير أن هناك فرقا ما بين إنتقال و شهر حق الإرث بصفة عادية . أي بإيداع الشهادة التوثيقية، و شهر حق الإرث بموجب حكم .

(1) راجع في ذلك : عبد الحميد الشواربي " إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه "، المرجع السابق الذكر، ص 30 .

(2) راجع في ذلك : أمين بركات " السجل العينية " . المرجع السابق الذكر، ص 41 .

ذلك أن الجزاء الذي يترتب على عدم شهر الحكم الناقل لحق الإرث ، لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير، و بالتالي يكون رهينا بالشهر، أما عدم شهر الشهادة التوثيقية لا يمنع من إنتقال الحقوق إلى الوارث لأن إنتقال أموال الشركة إلى الوارث تتم فور وفاة المورث و دون حاجة إلى إجراء آخر، بإعتبار أن الميراث يقوم على واقعة مادية وهي وفاة المورث غير أن المشرع الجزائري أوجب الشهر المسبق للشهادة التوثيقية المتضمنة حقوق الميراث حتى يحدد نصيب كل وارث و منه يستطيع التصرف في حصته كما يشاء دون أي قيد* .

في هذا الإطار، حددت المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه الأجل القانونية لشهر الشهادات التوثيقية حيث جاء فيها " إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي : 1 - بالنسبة للشهادات التوثيقية ، شهران إبتداء من اليوم الذي قدم الإلتماس إلى الموثق و يرجع هذا الإجراء إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعين يسكن بالخارج .
يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة ... "

علما أنه و بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 (1) ، تم تعديل آجال ايداع الشهادات التوثيقية في المحافظة العقارية على النحو التالي " ... تحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي :

بالنسبة لشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر (03) إبتداء من تاريخ تسخير المحرر ، يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر (05) إذا كان أحد المعين مقيما في الخارج .
يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان التسخير المحرر أكثر من ستة أشهر (06) من الوفاة* .

* هذا ما أشار إليه ضمناً قرار المحكمة العليا رقم 125622 المؤرخ في 1995/10/24.

راجع في ذلك : المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1996، ص 117.

(1) راجع في ذلك : المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ج.ر العدد 98 المؤرخة في 1998/12/24، ص 4436.

و ما يلاحظ على قانون المالية لسنة 1999 ، أنه أضاف مدة شهر واحد لإيداع الشهادات التوثيقية، و إن كان هذا التغيير يمس فقط الوثائق المعدة بعد 1998/12/31 مهما كان تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة.

5- شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخصي : من بين المحررات المنشئة للحقوق الشخصية و تكون واجبة الشهر وفقا للتشريع الجزائري ،الإيجارات التي تزيد مدتها عن إثني عشر سنة و هو ما أكدته المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري السابق الذكر بنصها : " إن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية "

الملاحظ أيضا أن المشرع المصري بالإضافة إلى إلزامه شهر عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات ، أوجب كذلك شهر المخالصات والحوالات التي تكون أجرتها أكثر من ثلاث سنوات مقدما (1).

6- شهر بعض التصرفات الإدارية : تقوم مديرية أملاك الدولة، الولاية والبلدية، بإبرام العديد من التصرفات كل في حدود اختصاصاتها، لتسيير أملاكها العقارية، و هي كغيرها من التصرفات لا يمكن الإحتجاج بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا و مثال ذلك أن، تبرم مديرية أملاك الدولة طبقا للمادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/09/01 السابق الذكر ،العديد من التصرفات لتسيير محفظتها العقارية سواء عن طريق عقود الإقتناء ، الإيجار أو المبادلة ، بالإضافة إلى باقي التصرفات التي تتعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وهذا ما أكدته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة(2)، وتسييرها و يضبط كفيات ذلك ، حيث جاء فيها :

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الرزاق المنهوري " الوسيط، البيع و المقايضة " المرجع السابق الذكر، ص 346 .
(2) راجع في ذلك : المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة و تسييرها و كفيات ذلك ، ج.ر العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24، ص 1919 .

" يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه ، أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها " ، هذه المهمة تدخل في إطار المهام الموكلة لمديرية أملاك الدولة و التي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث جاء فيها ما يلي (1) : "... تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي ... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة ، و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ... " و لتسهيل على مديرية أملاك الدولة القيام بهذه الأعمال، صدر القرار المؤرخ في 20/01/1992 بمنح تفويض لمديري أملاك الدولة للولاية، إعداد العقود التي تسهم تسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة ، و إمضاءها وإعطائها الطابع الرسمي، والسهر على حفظها .

نفس هذه الأعمال تقوم بها البلدية لتسيير محفظتها العقارية و ذلك طبقاً للسلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تبعاً لنص المادة 60 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية حيث جاء فيها مايلي (2) : "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، باسم البلدية، و تحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال و الحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية وإدارتها، ولا سيما ما يأتي :..... إبرام عقود اقتناء الأملاك و عقود بيعها و قبول الهبات و الوصايا والصفقات أو الإيجارات..... إتخاذ كل القرارات الموقفة للتقادم و الإسقاط،...رفع الدعاوى لدى القضاء باسم البلدية و لفائدتها،...المحافظة على الحقوق العقارية و المنقولة التي تملكها البلدية، بما في ذلك حق الشفعة..... " فمن خلال هذه المادة، يتضح أن لرئيس المجلس الشعبي العديد من الصلاحيات، بغية ضمان عائدات مالية تقوي المركز المالي للبلدية

(1) راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر العدد 10 المؤرخة في 06/03/91، ص 322.

(2) راجع في ذلك: قانون رقم 90/08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية، ج.ر العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990،

حيث يمكن له أن يبرم عقود التنازل عن القطع الأرضية ، و تأجير الأسواق العمومية وبعض المستودعات التابعة للبلدية... الخ .

من هنا يتبين لنا ، أن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية، أهمية بالغة في إطار تسيير الحفظ العقاري ، بما يحقق إستقرار و حماية المعاملات العقارية . ومع ذلك، تبقى في نظرنا النصوص القانونية التي تكفل الحماية لهذه القاعدة غير كافية، خاصة تلك الموجودة في قانون التوثيق لسنة 1988، وقانون العقوبات، و ذلك نظراً لتطور المذمّل الذي تشهد مختلف الأجهزة والوسائل، الخاصة بالإستساح والتي أصبحت وسيلة في يد الأشخاص، لتزوير مختلف المحررات وإستعمالها في أغراض غير قانونية، الأمر الذي يتطلب ضرورة إحداث المكنيزات الكافية التي تدعم مراقبة قاعدة الرسمية كما هو عليه الشأن في الغرف الجهوية والمجلس الأعلى للتوثيق بالنسبة للعقود الرسمية المحررة من طرف الموثقين (1) . ناهيك عن كون قاعدة الرسمية وحدها، لا تكفي لتسيير الحفظ العقاري أو هي في حاجة إلى قاعدة أخرى تكملها، تعرف بقاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق - .

المطلب الثاني

قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق -

لضمان الإستمرارية في سلسلة نقل الحقوق العقارية، ومنع وجود سلسلة موازية لها، مخالفة لقواعد الإشهار السابق، قيد المشرع الجزائري عملية الحفظ العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن الأولى تعرف بقاعدة الأثر النسبي، وسوف نتناولها في هذا المطلب محددين مدلولها، والإستثناءات الواردة عليها .

(1) راجع في ذلك : الأستاذ سباح محمد ' التوثيق و العقود الرسمية ' . المرجع السابق الذكر . ص 21 .

حتى يستطيع الموصى له التصرف في العقار الموصى به..الخ⁽¹⁾
غير أنه لا يمكن إعمال هذه القاعدة في جميع الحالات، نظراً لوجود إستثناءات تزد عليها.

ثانياً /الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي -الشهر المسبق - :

إن قاعدة الشهر المسبق تطبق في الحالات العادية ، التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية .

غير أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصي عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك بإعتبارها أول إجراء، أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني .

وقصد إيجاد حل لهذه الحالات، أورد المشرع الجزائري جملة من الإستثناءات على هذه القاعدة، منها ما ورد النص عليها في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ومنها ما ورد في المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، حيث يمكن إستعراضها على النحو التالي:
1-العقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 : هذا الإستثناء وضع لكي يحدد الإطار القانوني ويعطي الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاة سابقاً، التي لم تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل إلزامي ويلحق بها العقود العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت⁽²⁾.

لقد تم النص على هذا الإستثناء في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76؛ لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار العقاري عند الإجراء الأول " و عدلت هذه المادة بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13⁽³⁾ وأصبحت على

(1) راجع في ذلك: JB Ginsoni 'Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets' op-cit, p22

(2) راجع في ذلك : المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، ص 397.

(3) راجع في ذلك : المرسوم رقم 210/80 بعدل و يتم المواد 15، 18، 89 من المرسوم 63/76 المشار إليه أعلاه المؤرخ في 1980/09/13 ، ج.ر العدد 38 المؤرخة في 1980/05/15 ، ص 986.

أولاً / مدلول قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق - :

حماية لحق الملكية للمالك الجديد، التي يعكسها السجل العقاري، حرص المشرع الجزائري في عملية الحفظ على ضرورة توافر، قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الإنتظام العقاري، حيث نصت المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير... الخ "

يظهر جلياً من نص هذه المادة، أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقاره ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سبباً في إكتساب العقار المتصرف فيه من هنا، تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية، بحيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة، يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيراً ما تحدث في الحياة العملية⁽¹⁾.

و لمراقبة حسن تطبيق هذه القاعدة، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة كاملة لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى مصلحته قصد التأكد من إحتوائها على مراجع الإجراء السابق. و في حالة غياب هذه البيانات، فإن الإيداع يرفض طبقاً لنص المادة 101 الفقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 وعند قبول الإيداع، وتبين بعد ذلك أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق، فإنه في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء الإشهار، و ذلك لضمان تسلسل الملكية العقارية، وتقوية الطابع الإلزامي للشهر العقاري.

هذا ما أخذ به المشرع المصري عند تعديله طلبات الشهر العقاري، في حالة ما إذا كان التصرف في العقار أو الحق العيني المقدم عنه، طلب لا يجوز شهره إلا بعد إتمام إجراء السابق عليه، يستلزمه القانون كوجوب الشهر المسبق، كما هو عليه الحال بوجوب شهر الحق الإرث، أو إشهار عقد البيع الأول لإجراء قسمة على نفس العقار المباع أو شهر الوصية

(1) راجع في ذلك : الدكتور عبد الحميد الشواربي 'إجراءات الشهر العقاري في ضوء السقضاء والفقه' المرجع السابق

النحو التالي: "عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.. عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً من سند إكتسب تاريخ ثابتاً قبل أول مارس 1961".

لكن بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76⁽¹⁾ تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى الأول من شهر يناير 1971، و من بين مبررات تطبيق هذا الإستثناء، أنه قبل تاريخ 1971/01/01 كانت عملية شهر مختلف العقود التوثيقية أمراً اختيارياً.

ولعل هذه الأسباب هي التي دفعت بالمشرع، إلى إعفاء مودعي العقود العرفية التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل الفاتح من يناير 1971، من ذكر أصل الملكية الخاصة بها، وفي مقابل ذلك ألزمهم بالتعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون إستثناء -المتعاقدين والشهود-، لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية.

أما بالنسبة إلى العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، هذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية و كذا قرار المحكمة العليا تحت رقم 53931 المؤرخ في 08/05/1990⁽²⁾.

2- الإجراء الأول في السجل العقاري : من النتائج الأولى لعمليات مسح الأراضي المحدثة بموجب أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، تبين أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد، مما جعلها مجهولة دون أي عنوان قانوني*، هذا ما دفع المحافظين، عند قيامهم بعمليات شهر التصرفات الواردة على هذه

(1) راجع في ذلك : المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج.ر العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993، ص 11 .

(2) راجع في ذلك: قرار المحكمة العليا رقم 53931 المؤرخ في 28/05/90 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1992، ص 99.

* **الوحدة العقارية :** هي كل قطعة محددة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد مع جميع ما يدخل في تكوينها، بشرط أن تكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع و أن لا يفصل جزء منها على سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص و أن لا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى راجع في ذلك المادة 06 الفقرة الثانية من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام .

العقارات، إلى عدم اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، وهي نفس الوضعية التي طبقت على الملاك الذين لم يحضروا المستندات الخاصة بتحديد هويتهم وطبيعة ملكيتهم، عند إصدار وثائق المسح لدى المحافظة العقارية طبقاً للمادة 10 من المرسوم 63/76.

للإشارة، فإنه تم تأكيد على هذا الإستثناء من خلال المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 بنصها على ما يلي :
" تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.. عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم ... "
إن تطبيق هذا الإستثناء في بعض الحالات ، قد يضر بأصحاب الحقوق الغائبين أو الذين منعوا من التصرف أثناء إجراء المسح ، و بحقوق الدولة العائدة على قطع الأراضي الممسوحة هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع مدة قانونية مقدرة بسنتين، قيد من خلالها عملية الشهر و ما يترتب عليها من آثار، و التي تمت إستناداً على وثائق مسح الأراضي، حيث يبدأ حسابها من تاريخ تسليم محاضر وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية .

3-إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب(عقد الشهرة) : بالرجوع إلى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية. أكدت المادة الأولى منه أن كل شخص يحوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقاراً من نوع الملك حيازة مستمرة، علانية، غير منقطعة، غير متنازع فيها وليست مشوبة بلبس، يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الإعراف بالملكية⁽¹⁾، هذا الإجراء وضع من أجل معالجة حالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحيازة على عقار ما بدون سند، وفقاً للقواعد العامة التي أقرها التقنين المدني الجزائري خاصة المادتين 827 ، و 828 وما يليهما .

غير أن هذا المرسوم، وضع شروطاً خاصة لتحرير مثل هذه العقود من بينها ضرورة توافر رد مديرية أملاك الدولة ، الذي يجب أن يبين أن الملك لا يدخل بأي شكل من الأشكال ضمن الأملاك التابعة للدولة بالإضافة إلى ضرورة توافر رد البلدية الذي يجب

(1) راجع في ذلك المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة

المتضمن الإعراف بالملكية ج.ر عدد 21 المؤرخة في 04/05/1983، ص 987.

أن يشير بأن هذا الملك لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للبلدية. علما أن هذه الردود يجب أن تكون خلال مدة قانونية المحددة بأربعة أشهر من يوم وصول الطلب إلى المديرية أو البلدية بالإضافة إلى ضرورة نشره ولمدة أربعة أشهر في إحدى الجرائد اليومية وفي لوحات الإصاق المتواجدة بمقر البلدية موقع العقار، و ذلك حتى يتأكد محرر العقد من عدم وجود أي اعتراض على إعداد هذا العقد .

في نفس السياق، أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا القرار رقم 146 المؤرخ في 09/03/1998، الذي أكدت بواسطته على أن العقار الذي يكون موضوع طلب إعداد عقد الشهرة، لا يكون بأي شكل من الأشكال محلاً لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية⁽¹⁾. إن تحرير عقد الشهرة، طبقاً لهذه الشروط، يعد في حد ذاته أول إجراء بالنسبة للعقار وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري من إستثنائه من قاعدة الشهر المسبق .

4- إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية إستصلاح الأراضي: طبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم 83/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يمكن للأفراد الإستفادة من قطع أراضي قاصد إستصلاحها و تحويلها إلى أراضي فلاحية وتمنح لهم عقود إستفادة وفقاً للنموذج المحدد من طرف وزارة المالية، و الذي أقره بعد ذلك المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983⁽²⁾. إن شهر هذه العقود ، يعتبر بمثابة إجراء أولي لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق ، وهنا يتجلى الإستثناء الذي أقره المشروع على هذه القاعدة.

5- شهر شهادة الحيازة : لقد نص المشروع على شهادة الحيازة في مادتين 39، 40 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾ اللتان تؤكدان أن كل شخص يمارس على العقار حيازة مستمرة، غير منقطعة هادئة، علانية، لا يشوبها شبهة

(1) راجع في ذلك : التعلية رقم 873 المؤرخة في 21/02/1999 المديرية العامة لأملاك الوطنية ووزارة المالية
(2) تنص المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح الأراضي، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية و القابلة للفلاحة .

راجع في ذلك : القانون رقم 83/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983 ، 1373 .

(3) راجع في ذلك : القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري . ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 13/12/1990 . ص 1332 .

عملا بالمادة 823 من التقنين المدني، يحصل على سند إسمي يعرف بـ " شهادة حيازة يخضع لشكليات التسجيل، والشهر العقاري.

علما أن إجراءات الحصول على هذا السند ، بينها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها (1) .

و من خلال شروط إعداد شهادة الحيازة، يتضح أنها تقترب بل تتشابه بكثير مع تلك المتطلبة في عقد الشهرة غير أن وجه الخلاف بينهما، هو أن شهادة الحيازة سند إسمي لا يسمح لصاحبه التصرف في العقار موضوع السند، و أنه في حالة وفاته يجوز للمورثته أو المشتركين الآخرين في الحيازة، أن يقدموا طلب جديد بإسمهم و ذلك خلال مدة سنة واحدة من تاريخ الوفاة وإذا انقضت هذه المدة دون تقديم الطلب، يتم إلغاء هذا السند بقوة القانون، باعتبار أن شهادة الحيازة إجراء إستثنائي مؤقت شرع لتسوية حالة العقارات التي هي بدون سند، في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي، و منح الدفتر العقاري .

(1) راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ج.ر عدد 36 المورخنة في 1991/01/31، ص 1116.

المبحث الثاني

الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري

إن الهدف الأساسي للحفظ العقاري ، هو شهر و إعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية ، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية ، حتى تلقى الحجية المطلقة والحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها⁽¹⁾. ولتحقيق هذا الهدف، كان من الضروري التأكد، أن كل المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري ، هي معلومات صحيحة وسليمة ، و تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه.

لهذه الأسباب، سن المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية وألزم مراعاتها، في كل عملية تحرير رسمية تحت طائلة البطلان . من الشروط ما هو متعلق بتحديد طرفي التصرف، تحديداً كاملاً منافياً للجهالة ومنها ما هو متعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها، مساحتها وحدودها هذا ما سوف نتطرق إليه بشيء من التفصيل في هذا المبحث ، الذي خصصنا له المطلب الأول لتحديد شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري والمطلب الثاني لشرح شروط تعيين العقارات في الوثائق الخاضعة للحفظ.

J.B.Grisoni 'Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets'
op-cit. p22-24

(1) راجع في ذلك :

المطلب الأول

الشروط الخاصة بتعيين الأطراف

يعد الشخص ركنا أساسيا من أركان الحق ، و قد وقع حوله إجماع في الأوساط الفقهية، على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع سواء أقر القانون لهما حقوقاً، أو أوجب عليهم القيام بالالتزام معين نحو صاحب الحق⁽¹⁾. علماً، أن هناك نوعين من الأشخاص: أشخاص طبيعية و أخرى معنوية⁽²⁾. وحتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة أشخاص الحق أو طرفي العقد ، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف .

أولاً/ مفهوم تعيين الأطراف :

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق من قبل محرري العقود والتصديق عليها يضمن قانونية العقد وسلامته ، هذا ما أكدته المواد من 62 إلى 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 23 /03/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. فطبقاً لهذه المواد ، يعتبر التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطاً ضرورياً لقبول إيداع الوثائق، ومنه أداة فعالة تسهل على المحافظ العقاري عند طلب المعلومات بشأن إجراء معين، الرد عليه وتسليمه في الأجال القانونية . علماً أن عملية تعيين الأطراف ، تختلف باختلاف أشخاص الحق، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين .

1- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين: بالرجوع إلى نص المادة 62 من المرسوم رقم 63/76، يتضح لنا أن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار

(1) راجع في ذلك : الدكتور إسحاق إبراهيم منصور 'نظريتنا القانون و الحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية' ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر . طبعة 1992 . ص 214 .

(2) راجع في ذلك : الدكتور لشعب محفوظ 'المبادئ العامة للقانون المدني' ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر طبعة الثانية سنة 1992، ص 62 .

بالمحافظة العقارية، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

• الأسماء، الألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة و مهنة أصحاب الحق، وأسماء زوجاتهم.

• أما بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة ، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر كل من أسماء، وألقاب، و موطن و تاريخ الولادة، و مهنة كل وارث .

كل هذه البيانات، تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف⁽¹⁾ والذي أكدته المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 بنصها على ما يلي " إن العقود والقرارات و الجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف" وقد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 السابقة الذكر، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقلي⁽²⁾ حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشرط الشخصي والإستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم .

يلاحظ أن عبارة -الأطراف- الواردة في نص المادة 62 من المرسوم 63/76 تتصرف إلى طرفي العقد مباشرة ، أو الأطراف التي حددها القرار القضائي، أو المستفيدين من الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية فقط، ولا يمكن أن تتصرف إلى الوكيل، القيم أو الوصي في هذه الحالة، يقتصر التعيين على ذكر أسمائهم، ألقابهم و سنهم ، والإستغناء على بقية عناصر التعيين الأخرى. شريطة ذكر نوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة، مع ضرورة إرفاقه بالمحرر عند إيداعه في المحافظة العقارية من أجل شهره .

كما أن مصطلح الأطراف قد ينصرف إلى طرف واحد ، و ذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بالتصرفات الصادرة بإرادة منفردة كما هو عليه الشأن في الوصايا أو التبرعات

(1) راجع في ذلك : B. Latrous « Cours du droit civil - suretes et publicité foncière» op cit, P 127

(2) راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتم المرسوم 63/76 المؤرخ في

25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج.ر.العند 34 المؤرخة في 23/05/1993، ص 11 .

الواردة على العقار، والوقف (1).

2- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين : الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين و يمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض (2).

فالعناصر تحديد و تعيين الأشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها، وطبيعتها القانونية. في هذا الصدد، أشارت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

- بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : لا بد من تحديد تسميتها ، وشكلها القانوني و مقرها و كذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية .
- بالنسبة للجمعيات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها .
- بالنسبة إلى النقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .
- بالنسبة إلى الجماعات المحلية : تسمية البلدية أو الولاية .
- بالنسبة إلى أملاك الدولة : لا بد من تثبيت اسم الدولة *

عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانوناً، يتم شهر هذه المحررات وفقاً لهذا التعيين وكل تغيير يطرأ عليها لاحقاً كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد، المقر أو القوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية وإستقرار المعاملات العقارية (3).

(1) راجع في ذلك : الدكتور إسحاق إبراهيم منصور 'نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية' المرجع السابق الذكر . ص 328 .

(2) راجع في ذلك : الدكتور لشعب محفوظ 'المبادئ العامة للقانون' المرجع السابق الذكر ، ص 78 .
* و يكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات أو محلات تجارية لصالح الخواص

(3) راجع في ذلك : B Grisoni 'Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets' op-cit. p26

هذا التغيير من الناحية العملية، يكون عن طريق ايداع عقد رسمي تصحيحي أو لفيف تطابق شخصي الذي يكون تابعا للإشهار الأول ومصححا له. و لتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هويتهم.

ثانيا/ التصديق على هوية الأطراف :

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات و العقود لا بد أن تكون الجداول، و المستخرجات، و الصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها*، أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف. في مقابل ذلك، إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة، أو غامضة يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم برفض الإيداع، أو رفض الإجراء بعد قبوله الإيداع بإعتبار أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي، و يحمي الحقوق ولهذه الأسباب، أوكل المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم .

ثالثا/الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف و الوثائق المستعملة في ذلك :

للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية التي تكون موضوع عملية الشهر، أوكلت مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية وخبرة ، و إحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال⁽¹⁾. فطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63/76، يؤهل للتصديق على هوية الأطراف :

-الموثقون .

-كتاب الضبط .

-قضاة النيابة العامة .

-مدراء الوكالة القضائية للخزينة.

* يجب أن تكون التأشيرة مطابق لنموذج المحدد من قبل وزارة المالية . حسب القرار الصادر في 27 / 05 / 1976، إذا تعلف الأمر بالمحررات السعددة من طرف الموثقين .
(1) راجع في ذلك : المادة 64 الفقرة 05 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

- موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفقش رئيسي⁽¹⁾
- محاسبوا الخزينة وجميع المحاسبين العموميين .
ويلحق بهذه الفئة، الأشخاص القائمون على الجماعات المحلية مثل الوزراء الولاية،
و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها.
و من أجل إلحاق الخطأ بالقائم بالتصديق، أوجب المشرع الجزائري أن يشار لزوما في
تأشيرة هوية الأطراف إلى موطن محرر العقد حتى يبلغ له الرفض⁽²⁾.
أما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر
التعيين ذاتها حيث تنص المادة 102 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي:
"يحق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها ، و تقدم هذه
البطاقة إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها "
كما أن نوع الوثائق التي تستعمل للتصديق، يختلف باختلاف أشخاص الحق
بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، فإن التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل
تاريخها عن سنة، من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي هذا ما أكدته الفقرة الرابعة
من المادة 62 للمرسوم رقم 63/76⁽³⁾ غير أن هذه الفقرة عدلت بموجب المادة الأولى من
المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 وأصبحت كالتالي: " يتم إعداد
الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد ، قائمة الصلاحية ، و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية '
و يلاحظ أن المشرع ،من خلال هذا التعديل ألغى مدة الصلاحية، وترك مهمة
تحديدتها للتنظيم.

لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناء على شهادة شخصين بالغين و تحت

(1) راجع في ذلك : الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم رقم 63/76 .

(2) وهو نفس الإجراء الذي فرضه المشرع الفرنسي على موديعي العقود بموجب القانون سنة 1955 .
راجع في ذلك : J.B Grisoni 'Les conceptions françaises et suisse de la publicité foncière et leurs effets'
op-cit p148.

(3) راجع في ذلك : الفقرة الرابعة من المادة 64 للمرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

مسؤوليتهما، و ذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني ساقط قيد - غير مسجل في سجلات الحالة المدنية أو تعرض هذه الأخيرة للتلف .

في هذا الإطار، خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع، على الوثائق التي تم بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشخص للأطراف، تبعاً لإختلاف كل حالة :

• في حالة الرشد المدني، و وجود الزواج يطلع على الوثيقة التي تم بموجبها التصديق على الهوية .

• فيما يتعلق بأسباب إنعدام الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يتم الإطلاع على الشهادة المسلمة من طرف كاتب ضبط للمحكمة لكان ولادة الأطراف ، أو حكم يتضمن إزالة حالة عدم الأهلية .

• أما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية ، فبمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر أو بمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للعقد، أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل .

• بخصوص العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر ، ورد النص عليها في المواد 88 و 89، 181 من قانون الأسرة الجزائري⁽¹⁾ حيث حددت المادة 88 منه العمليات التي تتطلب إذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته أو رهنه، و كذا إجراءات المصالحة ، أما المادة 89 حددت العمليات التي تتطلب إذن القاضي والمزايدة في نفس الوقت، كذلك المتعلقة ببيع أملاك القصر، غير أن المادة 181 من ذات القانون إشتراطت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة التركة التي يكون أحد الورثة فيها قاصراً* .

(1) راجع في ذلك : المواد 88 - 89 - 181 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 ، ج.ر. العدد 31

المؤرخة في 31/07/1984 ، ص 801 .

*أكدت المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/95، أن العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر و المتعلقة بالمبادلة، لا بد من إشتراط الإذن القضائي فقط، بإعتبار أن القاصر في هذه الحالة يتحصل على عقار مقابل عقار آخر ، أما إذا تعلق التصرف بقسمة، فإنه في هذه الحالة لا بد أن نفرق بين أمرين :

- إذا كانت حقوق القصر مشاعة ناتجة بسبب غير الإرث . فيكفي الإذن القضائي .

- أما إذا كانت حقوق القصر ناتجة بسبب الإرث فلا بد من حكم قضائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، الخاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990 إلى 1995 المديرية العامة لأحكام العامة . وزارة المالية ص 43 .

بالنسبة إلى عملية التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين يتم وفقاً لما حددته الفقرة الثالثة من المادة 63 للمرسوم رقم 63/76، وذلك على الشكل التالي :

• بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر ، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل الصورة الرسمية، أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها شكلها القانوني، و مقرها الحالي .

• بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه غير أنه لا بد أن تكون في هذه الحالة مصادق عليها من قبل السلطة الإدارية المختصة، موظف دبلوماسي قنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية مع ضرورة إرفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها و ذلك في حالة ما إذا كانت محررة بلغة أجنبية .

من الناحية العملية، الوثائق المرفقة مع المحرر قصد إشهاره، و التي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف، ترجع إلى موديعيها بعد إجراء الشهر تجنباً لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية وخوفاً من ضياعها .

إن إحترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، يحقق لا محالة، الحماية التامة للمعاملات العقارية، ويعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق ، وبالتالي بما يمكنهم الاحتجاج بها في مواجهة الغير ولتدعيم حجية السند المشهر، إشرط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف .

المطلب الثاني

الشروط الخاصة بتعيين العقارات

بعد إعمال نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 السالف الذكر
إشترط المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات
تعييناً دقيقاً ، منافياً للجهالة بغية إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري
حجية قانونية مطلقة يسمح بتكوين فهرس عقاري محكم يعكس فعلاً الحالة القانونية للعقار⁽¹⁾.
غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين، نوعه
و قوامه⁽²⁾، و هو ما حددته المواد 66، 27، 21 إلى غاية 114، 71 من المرسوم رقم 63/76
المؤرخ في 1976/03/25 .

أولاً/ القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة :

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي : " كل عقد أو قرار قضائي
موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدية
التي يقع فيها و تعيين (القسم و رقم المخطط و المكان المذكور) و ما يحتوي عليه من مسح
أراضي " ، يتضح من هذه المادة، أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات
الواقعة في المناطق الممسوحة هي :

1- **تحديد طبيعة العقار** : عبر عنه المشرع، في المادة 66 المذكورة آنفاً -بالنوع -
و يقصد بهذا المصطلح ، تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض

(1) راجع في ذلك: الدكتور عبد الحميد الشواربي ' إجراءات الشهر القضائي في ضوء القضاء والفقه ' . المرجع السابق الذكر .

ص 51 .

(2) راجع في ذلك: J.B Grisoni ' Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets '

op-cit. p31

عارية، مبنية، فلاحية، أو غابية ... إلخ⁽¹⁾. علماً، أن تحديد طبيعة العقار له أهمية بالغة لتعرضه لتعديلات، وتغييرات أكثر من العناصر الأخرى .

2- **تحديد البلدية التي يقع فيها العقار** : يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد المحدد بموجب القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984⁽²⁾، و لهذا التعيين أهمية كبيرة من الناحية العملية ، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع ، مدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية .

3- **رقم مخطط المسح** : إن مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية و كل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المسمى-إن وجد- القسم، القطعة و الوحدة العقارية ، و يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبه خاص به حتى يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

4- **قسم مخطط المسح** : القسم المساحي هو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ، و يشترط أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي⁽³⁾ .

5- **تحديد المكان المسمى** : يسمى أيضا بالمكان المعلوم ، كما ورد ذكره في المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم 63/76 بحيث يمكن أن يطلق على تجمعاً من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما ، إسماً يحدده سكان تلك البلدية الذي يجب أن يذكر في الوثيقة المودعة أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية، يمكن إستبدال اسم المكان المسمى

(1) راجع في ذلك : المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 . ج.ر العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30 ص 2518

(2) راجع في ذلك : القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، ج.ر العدد 06 المؤرخة في 07/02/1984 ، ص 139 .

(3) راجع في ذلك : المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، السابق الذكر .

باسم الحي أو الشارع إن وجد*.

6- **محتوى وثائق مسح الأراضي:** يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي، أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية لهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى مصلحة الحفظ.

من خلال تحديد العناصر الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة يتضح أنها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح ذاتها بما يتماشى و نظام الشهر العيني .

ثانياً/ القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة :

في إنتظار تعميم نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 عبر جميع التراب الوطني، وضع المشرع الجزائري أحكاماً إنتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية .

هذا التعيين يختلف باختلاف موقع العقارات سواء في المناطق الريفية أو الحضرية .

1- **القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية غير الممسوحة :** تخضع العقارات الريفية الواقعة في البلديات غير الممسوحة إلى نظام إنتقالي في التعيين خلافاً لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي ، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي ما يلي:

- نوع العقار .
- موقعه .

* يقابلها في التشريع المصري الحارة و أزقة . راجع في ذلك المستشار أنور طلبة ' الشهر العقاري المفاضلة بين التصرفات' المرجع السابق الذكر ص 207. علماً أن نفس هذه القواعد معمول بها في مختلف أنظمة المسح.

T Moniteur "L'institution du cadastre vaudois XIème siècle" thèse-licence 1989, p110

راجع في ذلك:

• محتوياته .

بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحفوظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي . وفي حالة عدم وجوده ، يذكر أسماء المالكين المجاورين طبقاً للمادة 114 من المرسوم 63/76 .

للعلم أن هناك بعض المناطق الريفية ، كانت موضوع عمليات مسح غير تامة أثناء الفترة الإستعمارية مما إستوجب وجود مخططات نظامية قديمة يمكن الرجوع إليها في عمليات التحديد (1) .

كما يوجد في بعض الحالات، عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة، الأمر الذي تطلب إعداد مخطط من طرف خبير عقاري تطبيقاً لنص المادة 703 من التقنين المدني و ذلك بنصها على ما يلي : " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة و تكون نفقات التحديد مشتركة بينهما " (2).

2- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الحضرية غير المسووحة : يقصد بالعقارات الحضرية، طبقاً للمادة 21 من المرسوم رقم 63/76 العقارات المبنية، وغير المبنية والمرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة .

من بين العناصر المتطلبة أيضاً لتعيين مثل هذه العقارات*، نشير إلى ضرورة ذكر اسم البلدية، الشارع الواقعة فيه، الرقم، طبيعة العقار، ومساحته . وبناء على تلك المعلومات ، تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 بنصها على ما يلي : " ... تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي ، و في هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى اسم الشارع و الرقم " .

كما أن تعيين العقارات المبنية ، يختلف باختلاف نوع البناية، و النظام الذي تخضع إليه كما هو عليه الشأن في نظام العقارات المبنية مشتركة .

(1) راجع في ذلك : المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، المرجع السابق .

(2) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب 'السجل العيني علماً وعملاً' ، المرجع السابق الذكر ، ص 79 .

*وهي نفس عناصر التعيين التي إستوجبها المشرع الفرنسي .

راجع في ذلك : 'L'institution du cadastre vaudois aux XIème siècle' op.cit. p112

ثالثاً/ تعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة :

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، و إجراءات خاصة أملتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة⁽¹⁾، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى سن قواعد قانونية وإجرائية لتنظيمها، وذلك عملاً بالمواد من 66 إلى 71 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

1- أحكام الملكية المشتركة : نظم المشرع الملكية المشتركة في المواد من 743 إلى 772 من التقنين المدني الجزائري حيث عرفتها المادة 743 كما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية، و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل وحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " يتضح من هذا التعريف، أن العقارات المبنية والخاضعة لنظام الملكية مشتركة تحتمل على أجزاء خاصة، و أجزاء مشتركة .

وبموجب هذا النظام، يكون لكل شريك في الملكية الحق⁽²⁾ في التمتع وإستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته بالإضافة إلى حقه في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين، أو يلحق ضرراً بالعقار . وتعد الأجزاء المشتركة بمفهوم المادة 745 من التقنين المدني، العقارات المبنية وغير المبنية، والتي تكون ملكاً على الشيوع بحيث يكون للشريك فيها الحق في الإنتفاع بها، وإستعمالها مع مراعاة حقوق بقية الملاك، أو إلحاق ضرراً بما أعد له العقار .

حيث تعتبر أجزاء مشتركة مايلي :

- الأرض، الفناء، البساتين، الجنائن، والمداخل ،
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة ،
- الخزائن، و غلاف، و رؤوس المداخل المعدة للإستعمال المشترك .

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب السجل العيني علماً وعملاً المرجع السابق الذكر، ص 79 .

(2) راجع في ذلك : المادة 749 من التقنين المدني المعدلة و المتممة بموجب القانون 01/83 المؤرخ في 29 يناير 1983

القانون، ج.ر العدد 05 المؤرخة في 01/02/1983، ص 201 .

- الرواق الخارجي، والدرابيز، والأسطح و لو خصصت كلها أو بعضها للإستعمال الخاص من طرف شريك واحد .
 - المحلات المستعملة للمصالح المشتركة .
 - القاعات الكبرى، و ممرات الدخول، و الدرج، و المصاعد .
- لا بد من مراعاة هذه الأجزاء في كل عملية تصرف أو شهر يخص العقارات المبنية بهذه الصفة (1) .
- أما الأجزاء الخاصة، فقد حددتها المادة 744 من التقنين المدني ويقصد بها أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المملوكة بالتقسيم حيث لكل مالك فيها الحق في إستعمالها إستعمالا شخصي و خاص ، وتعتبر أجزاء خاصة بهذا المفهوم ما يلي :
- تبييط الأرض، و الأرضية، و التغطية.
 - الأسقف، و الأحواش بإستثناء الجدران الأساسية في البناء .
 - الحواجز الداخلية، و أبوابها.
 - أبواب المساطح، و النوافذ، و أبواب النافذة، و مغالق الشبائيك، و المصارع أو الستائر و توابعها.
 - قضبان النوافذ، و الداربيز الحديدية للشرفات.
 - الطلاء الداخلي للحيطان، و الحواجز مهما كانت.
 - الأنابيب الداخلية ، و منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحفريات، و اللوازم المتصلة بها.
 - إطار و أعلى المداخن، و الخزائن ، و الخزائن المموهة.
 - الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المراض .
 - أدوات المطبخ .
 - الأدوات الخاصة للتدفئة و الماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص .

(1) راجع في ذلك : المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994 . مجموعة المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري من سنة 1990 إلى 1995 . الصادرة من المديرية العامة للأماكن الوطنية و وزارة المالية ، ص 35 .

لقد خول القانون لكل مالك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة، و إستعمالها و التصرف فيها. إما بإيجارها، أو رهنها، أو بيعها، و إن كان ألزم مراعاة الشروط القانونية المنظمة لذلك، من بينها ضرورة إعداد جدول وصفي للتقسيم وهذا ما أشارت إليه المادة 03 من المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي كان يجبر الملاك المشتركين في الملكية -حالة وجود عمارة- مثلا، إعداد عقد في شكل رسمي يتضمن نظام الملكية المشتركة على شكل جدول وصفي للتقسيم يخضع لإجراءات الشهر العقاري، ومنه نستنتج أن نظام الملكية المشتركة وفقا لهذا المرسوم، كان يعتبر بمثابة إتفاقية جماعية تحدد بموجبها شروط الإنتفاع بالأجزاء الخاصة، والأجزاء المشتركة .

غير أنه و بصدر المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12، أصبح إشهار نظام الملكية المشتركة أمر إختياري طبقا للمواد 61 و 62 منه ذلك أن قواعد إدارة و تسيير العقارات المبنية، والخاضعة لهذا النظام تطبق بقوة القانون على كل المالكين بهذه الصفة (1) .

لكن من الناحية العملية ، تبقى ضرورة إعداد جدول وصفي للتقسيم أمر إجباري بإعتباره وثيقة تقنية ، يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة - أو مجموعة البناءات - تعيين كل حصة بشكل دقيق و ذلك بتحديد الرقم، مكونات الأجزاء الخاصة، و مقدار النسب في الأجزاء المشتركة، ومن شروط إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ، أن يكون العقد أو القرار القضائي لا يعين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير في الحدود، ولا يتعلق كذلك بحق إرتفاق، إستعمال سكني أو إيجار لمدة أكثر من إثني عشرة سنة .

ولقد حددت المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 ، صور إعداد جدول الوصفي للتقسيم حيث يمكن أن يكون في شكل عقد خاص محررًا لهذا الغرض ، أو في شكل نظام الملكية المشتركة، أو دفتر الشروط يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات.

أما عن شكليات المتطلب في تحريره، ألزم المشرع أن يكون على شكل جدول يتضمن أعمدة خاصة بالبيانات التالية :

(1) راجع في ذلك : المذكرة رقم 4839 المؤرخة في 1998/11/24 ، مجمع النصوص القانونية لسنة 1998 ، المديرية العامة

للأموال الوطنية . وزارة المالية ، ص 74 .

- رقم قطعة
- العمارة .
- الدرج .
- الطابق .
- نوع قطعة الأرض .
- الحصة في الملكية المشتركة .

في حالة ما إذا طرأ تعديل في حصة ما ، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة منه. مثلا، عمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة بها عشرين حصة و قام أحد الملاك بتقسيم حصته التي تحمل رقم 03 إلى حصتين فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي تضاف له الحصاص الجديدة المتمثلة في الحصة رقم 21 و 22، و تختفي منه القطعة رقم 03 المقسمة⁽¹⁾.

من خلال دراسة القواعد، و الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري ، يتضح أنها كافية لحماية الملكية العقارية إذا ما تم إحترامها وعمل بها عند تحرير مختلف الوثائق الخاضعة للإيداع قصد شهرها* .

ولمراقبة ذلك بشكل جيد، أوجد المشرع الجزائري نظام المحافظات العقارية كأحد الآليات المهمة والأساسية في عملية الحفظ العقاري ، والتي يباشر بموجبها عمليات المراقبة لجميع الحرارات و الوثائق التي تكون محلا للإيداع و الشهر بها ، بما يضمن حماية ملكية الأفراد و الدولة على حد سواء ونظرا لأهمية هذه الآلية ، إرتأينا التطرق إليها بشيء من التفصيل في الفصل الثالث من هذا البحث .

(1) راجع في ذلك:المادة 68 من المرسوم 63/76، وكذا التعلية رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، سابقة الذكر .

* وهو ما أكده المشرع الفرنسي بالنسبة إلى الوثائق المودعة لدي محافظات الرهون . راجع في ذلك :

M.Donnier ' *publicité foncière* ' Tome VI ème Ed Paris 1975, p441

الفصل الثالث

المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الثالث

المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري ، وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي (1) .

ونظراً للدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، خصصنا هذا الفصل لدراستها وقسمناه إلى ثلاثة مباحث أساسية نتطرق في المبحث الأول، إلى التعريف بالمحافظة العقارية في التشريع الجزائري وتبيان مراحل نشأتها، وطبيعتها القانونية. أما المبحث الثاني خصصناه لمختلف المهام الموكلة لهذه المصلحة في ظل التشريع لنصل في الأخير، إلى تبيان تنظيمها الداخلي، و السلطة الوصية عليها * .

M. Donnier 'publicité foncière' op cit, p443

(1) راجع في ذلك :

* أنظر في ذلك الملحق رقم 01.

المبحث الأول

التعريف بالمحافظة العقارية وبيان مراحل نشأتها وطبيعتها القانونية

تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية هي - المحافظة العقارية - يشرف على تسييرها محافظ عقاري يضطلع بمجموعة من المهام سوف نتطرق إليها من خلال هذا المبحث الذي خصصنا بموجبه ثلاثة مطالب الأول خصصناه إلى مدلولات المحافظة العقارية، أما المطلب الثاني خصصناه إلى مراحل نصل في المطلب الثالث إلى تحديد طبيعتها القانونية.

المطلب الأول

مدلولات المحافظة العقارية

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من مدلولها اللغوي ، و إن كان لها مدلول آخر من الناحية الإصطلاحية .

أولاً/ المدلول اللغوي للمحافظة العقارية :

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتين هما :

- المحافظة (*La Conservation*) :بمعني حفظ ، صيانة ، إنحفاظ ، أمانة ، بيت الأمين⁽¹⁾ والقائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري (*Le Conservateur*) واق مقاوم للتغيير⁽²⁾.
- عقارية (*Foncière*) : أصل لكلمة عقار ، هو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله .

(1) راجع في ذلك : الدكتور إدريس سهيل * قاموس عربي فرنسي * دار الآداب بيروت ، لبنان، ص 291.

(2) راجع في ذلك: p65 ، 1992 ، 5 Edition Année "S.N.E.D : Alger Lexique Juridique " R Terki M.Cabbabé

ثانياً / المدلول الإصطلاحي للمحافظة العقارية :

المحافظة العقارية (*La Conservation foncière*)، هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية، أو تبعية وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك بإسم محافظة الرهون (*La Conservation des Hypothèques*) .

المطلب الثاني مراحل نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، حيث في بداية الأمر كانت في شكل مكتب⁽¹⁾ تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ و ذلك بنصها على ما يلي "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ العقاري " وأشارت المادة الثانية من نفس المرسوم إلى الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في تحديد ومعرفة طرق الملكية، والحقوق العينية الأخرى المرتبة على العقارات عن طريق إظهارها وبالرجوع إلى نص المادتين 20، 21 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح

*محافظة الرهون مصطلح كثيراً ما كان يستعمل أثناء الفترة الإستعمارية و مازال إلى يومنا هذا مستعملاً في التشريع الفرنسي، راجع في ذلك: P Salavage GERSET 'Les sûtes la publicité foncière' op-cit p 167
1) راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإنشاء السجل العقاري ج.ر. العدد

30 المؤرخة في 1976/04/13 « تقسيم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة...فإن إختصاص مكتب

يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات...

2) راجع في ذلك: المادة 01 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر، ص 399 .

الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أوكلت مهمة تنظيم المحافظات العقارية، و قواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية، و المتمثلة في وزارة المالية (1)، ولقد صدر في هذا الشأن المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 الذي يحدد كفاءات وتشغيل أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها، و كذلك جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظات العقارية و كذلك تنظيمها ، و تحديد قواعد مراقبة ذلك .

أما مهمة التنسيق والمراقبة فقد أوكلت إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له (2). غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأمالك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري، مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي ، والسهر على حفظ العقود والتصاميم، و جميع الوثائق المودعة على مستوها .

و من خلال هذا المرسوم نلاحظ أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح -الحفظ العقاري- بدلا من -المحافظة العقارية-، وهذا دلالة على الأعمال الموكلة لهذه المصلحة (3). أما فيما يتعلق بشروط الإلتحاق بالمناصب العليا الخاصة بالمحافظة العقارية أحالت الفقرة الثانية من المادة 21 من الأمر رقم 74/75 إلى المرسوم رقم 88/212 المؤرخ في 21/10/1988، الذي يحدد شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية .

(1) راجع في ذلك : المادة 20.21 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، السابق الذكر .

(2) راجع في ذلك : المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 الذي يحدد كفاءات تشغيل أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية ، وتنسيقها و كيفية جمعها على مستوى الولاية ، ج.ر العدد 40 مؤرخة في 30/09/1987

(3) راجع في ذلك : الفقرة الثانية المادة 02 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ، ج.ر العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991 ، ص 379. أنظر في ذلك الملحق رقم 01

المطلب الثالث

الطبعة القانونية للمحافظة العقارية

نصت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر " كما نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري " من خلال هاتين المادتين ، يتضح أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا جامعاً مانعاً للمحافظة العقارية ولم يحدد طبيعتها القانونية وإقتصر على ذكر مختلف المهام المسندة لها .

غير أنه من خلال إستقراء بعض النصوص القانونية الصادرة في هذا الموضوع ، يمكن تحديد طبيعتها القانونية، حيث إعتبرتها المواد 10، 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/75 على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري⁽¹⁾.

و بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري يتضح أن المحافظة العقارية هي عبارة عن مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية و يشرف عليها محافظ عقاري ، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

(1) تنص المادة 10 * عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية ، تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي ، كما تنص المادة 13 * يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية. لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري. جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إداري أو كاتب ضبط .

ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملك الدولة و الحفظ العقاري (1) .
والجدير بالإشارة إليه في الأخير أنه و حسب آخر الإحصائيات، فقد بلغ عدد المحافظات
العقارية عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة (2) .

المبحث الثاني

مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية
العقارية، والمعاملات الواردة عليها فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية، و ترتيبها مع
قيدها في مجموعة البطاقات العقارية كما لها دور إعلام الغير بمختلف المعاملات التي
تم شـهرها على مستواها مثال ذلك، ردها على طلبات الأفراد المتعلقة بالإجراءات
السلبية و الإيجابية الواردة على العقارات، و تسليمها للدفاتر العقارية في المناطق التي تمت
فيها عمليات مسح الأراضي ... إلخ (3) .

بالإضافة إلى ماسبق ، تضطلع المحافظة بمهمة أساسية ، تتمثل في
إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار .

(1) راجع في ذلك : المادة الثانية من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ج.ر العدد 10 المؤرخة في

1991/03/06 ص 379 * تتبع المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري المديرية العامة للأملك

الوطنية و تتضمن : 1 - على مستوى الولاية / - مديرية لأملك الدولة في الولاية .

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية .

ينسق أعمال هاتين المديريتين على مستوى الولاية ، الناحية ، مفتش جهوي لأملك الدولة و الحفظ العقاري

2 - على مستوى البلدية / - مفتشية لأملك الدولة .

- إدارة الحفظ العقاري .

(2) راجع في ذلك : مقال ع.بن شاكر مجلة الموثق العدد 5 سنة 1998 .

(3) وهي نفس المهام التي حددتها أغلب التشريعات التي أخذت بنظام المحافظات العقارية .

P.Salavage GERSET 'Les sûtes la publicité foncière 'op-cit p 167

راجع في ذلك :

و بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، نلاحظ أن المشرع لم يحصر المهام الموكلة لهذه المصلحة بل ركز على مهام معينة في بعض النصوص القانونية وأهمها البعض الآخر .
و بغية تغطية مجمل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ،حتى نحدد من خلالها المهام الموكلة لهذه المصلحة عبر أهم النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال حيث نتناول في المطلب الأول مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 أما المطلب الثاني خصصناه إلى مهامها في إطار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 لنصل في الأخير إلى تحديد مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991.

المطلب الأول

مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 .

بناءً على الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتضح أن المشرع لم يحصر من خلاله كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، و ذلك رغم أن هذا الأمر يعد أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد⁽¹⁾ بل نجده في بعض مواد هذا الأمر، يحيل إلى تشريعات قانونية أخرى سوف تصدر لاحقاً في هذا المجال، هذا ما نلاحظه في المادتين 21 و 22، حيث نصت المادة الأولى على ما يلي : "إن تنظيم المحافظات العقارية ، و قواعد سيرها و كذلك الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين ، سيحدد بموجب مرسوم "

(1) راجع في ذلك : المادة 20 من المرسوم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري *تحدث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر *

كما نصت المادة الثانية على ما يلي : " يحقق الخافض في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات ، و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفيات تطبيق هذه المادة * .

وفي مقابل ذلك، ومن خلال إستقراء المادتين 10 و 13 من نفس الأمر نجد المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة معتبراً إيها محور عملية الحفظ، ألى و هي، مهمة مسك السجل العقاري⁽¹⁾ وهي نفس المهمة التى ركز عليها المشرع المصري، وإعتبرها مناط الحفظ العقاري * .

لكن هذا لم يمنع المشرع من التتويه ببعض المهام الأخرى ذلك من خلال المواد 15، 16، 17⁽²⁾، والمتمثلة في مهمة الشهر، ومسك مجموع البطاقات العقارية سيما و أنه سبق له وأن أشار في نص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم⁽³⁾، إلى أن كل حق ملكية ، و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما لدى المصلحة المكلفة بذلك .

إستناداً على ما سبق ذكره، يتضح أن المشرع الجزائري قد ركز في هذا الأمر على مهمة مسك السجل العقاري بإعتبارها مناط الحفظ العقاري وأساسه مدركا أن القيد في

(1) تنص المادة 10 من الأمر 74/75 * عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري ، نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بسح الأراضي * ، أما المادة 13 فتتضمن * يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية. لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري . جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة ... * .

* مصطلح السجل العقاري يقابله في التشريع المصري السجل العيني ، راجع في ذلك المستشار معوض عبد التواب * السجل العيني علماً و عملاً * مرجع سابق الذكر ص 14 .

(2) راجع في ذلك المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 * كل حق الملكية ، و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية . غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية * .

(3) تنص المادة 793 من التقنين المدني الجزائري * لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التى ينص عليها القانون ، و بالأخص القوانين التى تدير مصلحة الشهر العقاري * .

السجل العقاري، هو الذي ينشئ الحق العيني⁽¹⁾ ذلك أنه لا يكفي لإنتقال الحقوق العقارية وجود مصدر الحق فقط ، بل لابد من قيد هذه الحقوق في السجل العقاري حتى تكسب .

المطلب الثاني

مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 .

لقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح وما يلاحظ على المشرع، أنه ربط هذه المهام بالمهام المسندة للمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول والأخير داخل هذه المصلحة.

هذا ما يتجلى ، بشكل صريح في المادة 3 من هذا المرسوم، حيث يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من المهام ، نوردتها في النقاط التالية :

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

بالإضافة إلى هذه المهام، أوكلت للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها نظام الشهر

العيني و عملية مسح الأراضي ، وهي كالتالي :

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري .
- إستلام وثائق مسح الأراضي .

(1) راجع في ذلك : أمين بركات سعود ، محاضرات بعنوان ' آثار القيد في السجلات العينية دراسة مقارنة ' المرجع السابق

الذكر، ص 41 ، 55 .

- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها (1).

في هذا الإطار ، نلاحظ أن الأهداف المحددة في هذا المرسوم ، هي نفس الأهداف التي جاء بها المشرع الفرنسي في المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/01/04 وإن كان هذا الأخير لم يعددها ، بل أجملها في أربع أهداف أساسية هي :

- الحفظ العقاري شرطاً من شروط نقل الملكية.
- الحفظ العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.
- الحفظ العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة الغير.
- الحفظ العقاري يقدم خدمة إعلامية للجمهور (2).

المطلب الثالث

مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري ، يتضح لنا بأن المشرع الجزائري أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة هذا ما نستشفه من خلال نص المادة 16 من هذا المرسوم، حيث أسند للحفظ العقاري المهام التالية :

(1) راجع في ذلك : المواد 45،41،17،11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر .

(2) راجع في ذلك : J.B.Grisoni 'Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets' op-cit p, 65-71

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

هناك بعض المهام وردت في هذا المرسوم ، أوكلت لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي غير أن البعض منها تضطلع به المحافظات العقارية في نفس الوقت، هذا ما نلمسه في المادة العاشرة من المرسوم المذكور أعلاه، بنصها على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي :

تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و إنتظام...

تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري ...

تأمر بضمان حفظ العقود ، و التصاميم ، و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها ...* .

من خلال توضيحنا للمهام الموكلة للمحافظة العقارية بإعتبارها مصلحة عمومية تقوم بحفظ الوثائق العقارية، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها بطريقة عفوية غير منظمة، عبر العديد من النصوص القانونية السابقة الذكر وهو ما إنعكس سلباً على تحديد المهام الموكلة لهذه المصلحة بصفة دقيقة و مضبوطة، حيث أنه لم يرقم بإلحاق كل مهمة بالقسم الخاص بها داخل المحافظة العقارية، ولعل سبب ذلك يرجع إلى كونه لم يتطرق في هذه النصوص إلى التنظيم الداخلي لهذه المصلحة و ترك مهمة ذلك إلى نصوص قانونية تنظيمية صدرت لاحقاً في هذا المجال.

* إستعمل المشرع الجزائري في هذه المادة مصطلح الحفظ العقاري بدلاً من المحافظة العقارية، وهذا دليل على أن الحفظ العقاري يستتبع مجموعة من الإجراءات تهدف إلى نقل الملكية و من بينها إجراء الشهر العقاري .

إن عدم تحديد المهام بشكل دقيق وحصري في النصوص القانونية السابقة الذكر، والتي تعتبر أول النصوص المنشئة والمحدثة للحفظ العقاري في الجزائر، إنجر عنه غموض عند العديد من المتعاملين مع هذه المصلحة و من ثم تمخض عنه عدم إدراكهم الجيد لمختلف الإجراءات الواجب إتباعها قصد شهر مختلف الوثائق و فتح الباب لعدة مشاكل ونزاعات في عملية الإيداع و الشهر. لهذه الأسباب، إرتأينا المتطرق إلى التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية من خلال المبحث الثالث لهذا الفصل .

المبحث الثالث

التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها

نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 على أنه: "تحدث لدي المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسرها محافظ عقاري" وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الذي جاء فيه: "بين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمخاضات العقارية في شكل أقسام، و شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"⁽¹⁾ قام وزير المالية بإصدار القرار المؤرخ في 1991/06/04، و الذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظ العقارية هذا ما سوف نتناوله في هذا المبحث، الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى مكتب المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول داخل المحافظة أم المطلب الثاني فقد خصصناه لتوضيح أقسام المحافظة العقارية لنصل في المطلب الثالث إلى تحديد الجهة الوصية عليها .

(1) راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 لمتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج. العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06، ص 379 .

المطلب الأول

مكتب المحافظ العقاري

طبقاً للمادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ و المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ يتضح أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية إلا أنه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة، وتتحقق في شخصه كل الشروط القانونية الواجبة التي إشتراطها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

أولاً / شروط تعيين المحافظ العقاري :

إن وظيفة المحافظ العقاري تعتبر وظيفة عليا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المذكور أعلاه⁽³⁾ ومن أجل ذلك، خصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت رقم الإستدلال 581 من قانون الوظيف العمومي⁽⁴⁾ أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لتولي هذا المنصب، نذكر :

(1) تنص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري 'تحديث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري ...'

(2) المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق الذكر

(3) راجع في ذلك : المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول

و انتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر.العند 92 المؤرخة في

1992/12/21 ، ص 454 ، وبموجب المادة 14 من هذا المرسوم تم إلغاء العمل بالمرسوم رقم

212/88 المؤرخ في 21/10/88 الذي يحدد شروط انتعيين في المناصب العليا في الهياكل

المحلية التابعة لوزارة المالية .

(4) راجع في ذلك : المادة 11 من المرسوم رقم 92 / 116 المؤرخ في 14/03/1992 المذكور أعلاه .

- أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة ، و حامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .
 - أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة و لهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .
- و هذا بالإضافة إلى شرطي الكفاءة المهنية، وروح المسؤولية الواجب توافرها لدى المترشح لذلك إشتطت المادة الخامسة من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري على المترشح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، وأن يؤدي اليمين أمام نفس المجلس وذلك من أجل القيام بالمهام المستقبلية بكل نزاهة وإخلاص⁽¹⁾.

ثانياً / المهام الموكلة للمحافظ العقاري :

- لقد أصاب المشرع الجزائري عندما حدد المهام الموكلة للمحافظ العقاري على سبيل الحصر وذلك بموجب المادة الثالثة من المرسوم 63/76 بإعتباره المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، وإن كان في تعداد هذه المهام مراحل وإجراءات الحفظ و على كل يمكن تحديد هذه المهام في النقاط التالية :
- يقوم المحافظ بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .
 - ينفذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود.
 - يفحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
 - يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .
 - يحافظ على العقود والمخططات، وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر .
 - يقدم المعلومات للجمهور عند طلبها .

(1) تنص المادة 05 المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المرجع السابق الذكر : 'قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين ، و رؤساء مكاتب المحافظة ، يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً ، و يؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنطت بهم بكل إخلاص و يقين '

بالإضافة إلى هذه المهام ، هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقته المتعددة و اليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح الأراضي لذلك فهو يقوم أيضا بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق مسح الأراضي⁽¹⁾ . وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد إتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال وأخيرا، فهو مكلف أيضا بإعداد الدفاتر العقارية، و تسليمها لأصحابها، عند الإنتهاء من عمليات المسح .

و في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته المهام الموكلة له، تحوّل النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين وذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية* .

الجديد بالإشارة إليه في الأخير أنه يساعد المحافظ العقاري في أداء مختلف مهامه، على مستوى المحافظة العقارية ثلاثة أقسام أساسية⁽²⁾ نتناولها بالتفصيل من خلال المطلب الثاني.

(1) راجع في ذلك : المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
* صدرت في هذا الإطار التعليمية رقم 06025 المؤرخة في 10/12/95 تؤكد أن النيابة في المحافظات العقارية تسلم إلى المحافظين العقاريين التابعيين لنفس المديرية الولائية، وذلك بسفاه على قرار يتخذه المدير، راجع في ذلك مجمع النصوص القانونية لسنة 1995 وزارة المالية .

(2) راجع في ذلك : القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية ، ج.ر العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991، ص 1233 .

المطلب الثاني

أقسام المحافظة العقارية.

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04، يتضح أن المحافظات العقارية تتكون من ثلاثة أقسام قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات ، قسم ترقيم العقارات الممسوحة يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشغلون في هذه المصلحة فيما يلي ، نستعرض كل قسم على حدى .

أولاً / قسم الإيداع وعمليات المحاسبة :

يعتبر هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري⁽¹⁾ كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.

يسير هذا القسم من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14⁽²⁾ حيث يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية مدة خمسة سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري لكون هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع و تحصيل الرسوم .

P. Salvage - Gerest « Les suretés la publicité foncière » op cit , P 169

(1) راجع في ذلك :

(2) راجع في ذلك : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة شروط القبول

و التعيين في المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، المرجع السابق .

تعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود و الوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك. لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانوناً فإن الإيداع يقبل ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية وفي حالة إكتشاف أي نقص، أو خلل من الناحية الشكلية في هذه المرحلة فإن الإيداع يرفض . فضلاً عن ذلك، يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع، والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين .

ثانياً / قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات :

يشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المذكور أعلاه . يتكفل هذا القسم بترتيب، وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه و إستفانه (*La mise a jour*) حتى يصبح دليلاً مادياً وقانونياً لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية، أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية . كما يتولى هذا القسم أيضاً، البحث عن المعلومات التي تكون محلاً لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت .

ثالثاً / قسم ترقيم العقارات الممسوحة :

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها ، وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني. يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر (1).

(1) راجع في ذلك : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 ، السابق ذكره.

يقوم هذا القسم بمتابعة ايداع الوثائق المساحية ، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي⁽¹⁾ ، مع متابعته للمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري ناهيك، عن دوره في إعداد، وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الإنتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب الأمر رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام .

الجدير بالإشارة إليه في الأخير، ولأجل مراقبة حسن سير المهام الموكلة لهذه الأقسام والتنسيق فيما بينها على مستوى إقليم الجمهورية، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية و هو ما سوف نتناوله من خلال المطلب الثالث.

(1) راجع في ذلك :التعليمية رقم 00358 المؤرخة في 17/07/1999 مديرية العامة لأموال الوطنية ، وزارة المالية . حيث كلف بموجبها عونين تابعين للمحافظة للوقوف على العمليات المتعلقة بمسح الأراضي و المنجزة في إطار الاختصاص الإقليمي لها.

المطلب الثالث

السلطة الوصية على المحافظة العقارية.

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأماكن الوطنية التابعة لوزارة المالية و ذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ⁽¹⁾ علماً، أنه سابقاً كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الإقتصاد⁽²⁾، و ذلك إلى غاية أواخر السبعينات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأماكن الدولة والشؤون العقارية، و لتصبح مؤخراً وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ 15/02/1995 تحت وصاية المديرية العامة للأماكن الوطنية⁽³⁾.

تضم المديرية العامة للأماكن الوطنية عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي يتم بواسطتها مراقبة أعمال و نشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.

و بناءً على المرسومين رقم 54/95 و رقم 55/95 المؤرخين في 15/02/1995⁽⁴⁾ يمكن تحديد مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية و ذلك في النقاط التالية :

إقتراح النصوص التشريعية، وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري

• توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني.

1) راجع في ذلك: السيد/ علاوة بن شاكور، مقال 'علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي' يوم دراسي المنعقد في 04/11/1999 نظمه وزارة المالية .

2) راجع في ذلك: المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/06/1990، يحدد صلاحيات وزير الإقتصاد ج.ر العدد 26 المؤرخة

في 28/06/1990 ص 854.

3) راجع في ذلك: المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 ص 07 الذي بموجبه تم إلغاء المرسوم رقم 189/90 المذكور أعلاه .

4) راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 ص 12.

- المساهمة و التعاون مع القطاعات الأخرى ، التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري مثل وزارة العدل ، الداخلية ، الفلاحة والبناء .
 - دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجهوية وإعداد حوصلة عامة في مجال إشهار الوثائق، قيد الرهون، و الإمتيازات، شطبها، ترقيم العقارات الممسوحة ، تسليم الدفاتر العقارية، شهادات الترقيم المؤقت و تقييم حصيلة المداخل .
 - تبادر المديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها إستدراك النقائص، وتقويم مسار العمل داخل المحافظات العقارية بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأمالك الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش.
 - مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر رقم 74/75 المقدر بـ 1541 بلدية ، وتسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي إنتهت فيها عملية مسح الأراضي، وهي مقدره حالياً بـ 300 بلدية⁽¹⁾.
- و لممارسة سلطة الوصاية على المحافظات العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة مكنيزمات تساعدنا في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيشات الفجائية المحافظات العقارية، التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي و المفتشية الجهوية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري*.
- غير أن هذه المكنيزمات تبقى غير كافية بالنظر إلى إتساع مجالات الحفظ العقاري و تداخلها ، حيث تتطلب في بعض الأحيان السرعة في الإجراءات و دقتها.
- لذلك نقترح ضرورة عصرنة المحافظات العقارية ، و تعميم إستعمال الإعلام الآلي و ذلك بإنشاء شبكة معلوماتية للحفظ العقاري تسمح بإحاط المعلومات المحفوظة و المتعلقة بالعقارات في أي محافظة عقارية إنطلاقاً من أي محافظة عقارية أخرى مهما كان موقعها الجغرافي داخل التراب الوطني .

(1) راجع في ذلك : الأستاذ علاوة بن شاكور ، مقال ' مهمة الوثائق و المحافظ العقاري واحدة في حماية الملكية العقارية '.

المرجع السابق الذكر .

* أنظر في ذلك : الملحق رقم 01 الخاص بالجهة الوصية على المحافظة العقارية.

بالإضافة إلى ضرورة فتح عمليات مسح الأراضي للمتعاملين الخواص مثل الخبراء العقاريين و ذلك للمساهمة في هذه العملية عن طريق عقود ثانوية (*Contrat de sous Traitance*)

أما من حيث الوصاية فإننا نقترح وضع المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة العدل ، كما هو عليه الشأن في بعض البلدان الصديقة مثل ألمانيا، حتى يكفل للأشخاص الحماية التامة لحقوقهم، ومعاقبة كل من يريد التلاعب أو المساس بالأملك العقارية مع ضمان إحترام إجراءات الحفظ العقاري بشكل جيد ، بعيداً عن أي تلاعبات أو مصالح شخصية .

وحتى تكتسب مختلف المحررات والوثائق المودعة لدى مصلحة الحفظ الحجية في مواجهة الغير ، لابد من إتباع الإجراءات القانونية اللازمة في هذا المجال ، وهذا ما سوف نستعرضه في الفصل الرابع من هذا البحث .

الفصل الرابع

إتمام إجراءات الحفظ العقاري و سلطة
المحافظ العقاري في مراقبة ذلك

الفصل الرابع

إتمام إجراءات الحفظ العقاري وسلطة المحافظ العقاري في مراقبة ذلك .

المحافظة العقارية كما سبق ذكره ، مصلحة مكلفة بخدمة عمومية مناطها إضفاء الحجية على العقود التي أخضعها المشرع الجزائري لهذه الشكلية ومن ثم، فإن نشاط المحافظ العقاري له علاقة بجل القوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ ذلك أنه ليس فقط مُشهوراً للعقود أو المحررات الأخرى، بل يجب أن يكون كذلك متحققاً من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة لذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة، مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات نظر الأطراف، وإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية، وحماية حقوق الأشخاص.

الجديد بالإشارة إليه أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات، من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الحفظ العقاري وهو ما سوف نتناوله في هذا الفصل، الذي ركزنا فيه على الجانب التقني نظراً لأهميته البالغة و ذلك بإعتباره جزء لا يتجزأ من الوظائف اليومية للمحافظة العقارية.

لهذا الغرض قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لشرح عملية الإيداع القانوني للوثائق ومدى تنفيذ إجراءات الشهر أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع غير القانوني .

المبحث الأول

الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية.

يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة عملاً بأحكام المواد 192، 195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم⁽¹⁾.

و بعد تحقق هذا الشرط الجوهري، و الذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، يمكن في هذه الحالة أن تكون محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها هذا ما يكسبها حجية في مواجهة الغير و يحقق إستقرار المعاملات العقارية، ومنه الصالح العام بعيداً عن كل تخوف أو مظنة⁽²⁾.

ونظراً للآثار القانونية المهمة التي تترتب عن عملية الإيداع، إرتأينا تخصيص المطلب الأول من هذا المبحث لإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية أما المطلب الثاني، فقد خصصناه لتنفيذ إجراء الشهر العقاري. في حين نتناول في المطلب الثالث إلى خصوصيات الشهر الإمتيازات و الرهون.

(1) راجع في ذلك : الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ج.ر العدد 81 المؤرخة في

1976/12/18 ص 1212 .

G.Marty-P.Raynaud « Les sûretés-la publicité foncière » TomIII 1971. P 391

(2) راجع في ذلك :

المطلب الأول

إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها والتقييد بها سلامته، تعني سلامة بقية إجراءات الحفظ العقاري، كإجراء الشهر، قبض الرسوم و الغرامات التأخيرية، السقيد في السجل العقاري وتسليم المعلومات... إلخ.

أولا/ مفهوم الإيداع :

عملية إيداع الوثائق من أجل إجراء شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة⁽¹⁾ مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك ، حيث تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: " ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و احررة من قبلهم أو بمساعدتهم ، و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف ."

من خلال هذه المادة، يتضح أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط ، الموثقون و السلطات الإدارية غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم ، وفي هذه الحالة لا بد أن يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهر بها سواء عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها و هذا لتجنب ظاهرة إنتحال شخصية الغير، وبالتالي ضياع الوثائق المودعة، أو إستعمالها لأغراض غير قانونية .

(1) راجع في ذلك : القرار 04 جوان 1991 ، السابق الذكر .

ولعملية الإيداع في بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو عليه الحال في التشريع المصري ، بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع (1) .

الجدير بالذكر أنه لا بد على القائمين بعملية الإيداع التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة إختصاصها فلا يعقل أن يتم إيداع عقد يتضمن بيع عقار معين واقع في بلدية الجزائر على مستوى محافظة البليدة لعدم إختصاصها.

الملاحظ أن المشرع الجزائري أكد على هذه القاعدة في المادة 4 من المرسوم رقم 76/63 لما لها من أهمية في حماية الملكية العقارية، ومراقبتها في إطار قانوني سليم*، و إن كانت قاعدة الإختصاص من الناحية العملية تعد عائقاً يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر خاصة إذا كان موطن المالك بعيداً عن موقع العقار، ناهيك عن كون إجراءات بيع هذا العقار، وشهره تتطلب منه وقتاً طويلاً ومصاريف كبيرة .

أما فيما يتعلق بأوقات المحددة للإيداع ، فإنه يتم كل أيام الأسبوع طول النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة - الرابعة مساءً من السبت إلى الثلاثاء، والثالثة مساءً يوم الأربعاء - و ذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع(2).

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب * السجل العيني علماً وعملاً * المرجع السابق الذكر ، ص 26 * وهو ما أكدته كذلك المشرع الفرنسي في المرسوم 1955/01/4 ، راجع في ذلك

E.Decque ' La reforme de la publicité foncière ' 1955, p 331

(2) هذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 .

راجع في ذلك : مجموعة المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأحكام النولة والحفظ العقاري (1990 إلى 1995) الصادر

عن المديرية العامة للأشغال الوطنية ، وزارة السالية.

ثانياً/ محل الإيداع :

الإيداع بالمحافظة العقارية حسب ما أكدته المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 تستدعي لزوماً إيداع في أن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود، أو القرارات موضوع عملية الإشهار .

حيث ترجع واحدة من هذه الصور، أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها، وعدم وجود أي نقص بها، وبالتالي مهرها بختم الإشهار .

أما الصورة الثانية ، التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية و على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية وترتب ضمن الأرشيف، بعد كتابة تاريخ شهرها ، حجمه، و رقمه في الإطار المخصص لذلك .

و من أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف بـ (Publicité Réel N°6)*، و من ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سبباً في رفض الإيداع.

من الناحية العملية ، يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق ، ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق و المحررات محل الإشهار نذكر على سبيل المثال :

- الجدول الوصفي للتقسيم ، و ذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف .
- مستخرج العقد، أو مستخرج المسح *Extrait cadastral* ، إذا تعلق محل العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح ، إن اشتراط إرفاق هذه الوثيقة الهدف منه ضبط الوثائق المساحية.
- وثيقة قياس مسح الأراضي *Document d'arpentage* و ذلك عندما يتضمن العقد تعديل أو تغيير في الحدود و المساحة، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية .

* نموذج PR6 توفره الإدارة المركزية لمحرري العقود في كل عملية إيداع، يحتوى على إطاريح . الأول خاص بمحرر العقد و الثاني خاص بالمحافظ العقاري، ومن الناحية العملية نشير أن هذا النموذج أصبح يعد من طرف محرري العقود ، أنظر النموذج الملحق رقم 2 .

• قرار التجزئة *Arrêté de lotissement* و ذلك عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الأعباء، والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية .

نلاحظ في هذا الصدد، أن المشرع الفرنسي ذهب إلى أبعد من ذلك ، حيث إشتراط على مودعي العقود والمحاررات إلحاق كل وثيقة من شأنها أن تساعد المحافظ العقاري في التعيين الدقيق للأطراف والعقارات (1).

غير أنه في الآونة الأخيرة، أصبح يتطلب من مودعي الوثائق الإكتفاء فقط بكتابة المراجع الكاملة لها -تاريخ، رقم الشهادة أو الرخصة والجهة المسلمة ... إلخ- (2) مع ضرورة الإحتفاظ بها لدى مكاتبهم و تحت مسؤوليتهم .

ثالثا/ آجال الإيداع :

على محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعها ضمن الآجال و المواعيد المحددة قانونا، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد، و موضوعه هذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم رقم 63/76، وهي كالتالي :

- بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة ، لا بد أن تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الإلتماس إلى الموثق ويمدد هذا الأجل إلى أربعة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدينا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق في أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة .
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ، ثمانية أيام من تاريخها .
- بالنسبة للقرارات القضائية، شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .
- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها (3) .

(1) راجع في ذلك : P Salvage-Gerest « Les suretes et la publicité foncière » op-sit. P172

(1) راجع في ذلك :

E. Decque ' la reforme de la publicité foncière' 1955 p133

(2) راجع في ذلك : المنكرة رقم 689 المسابقة الذكر .

(3) راجع في ذلك : المادة 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

غير أن هذه الأجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 وأصبحت على النحو التالي:

• بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة ، لابد أن تودع خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج و يمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

• بالنسبة إلى إيداع الأحكام القضائية، يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

• بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق ، إيداعها لابد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها⁽¹⁾.

• في الحالة التي يجب أن يتم فيها الشهر في أكثر من محافظة العقارية، تمدد الأجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشر يوماً كاملة لكل محافظة عقارية*.

و من الأهمية بما كان أن نشير إلى أن هذه الأجال تعتبر من النظام العام⁽²⁾، و أن عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية حددت قيمتها حسب المادة 99 سابقة الذكر بـ 100 دج و نظراً لهذا المبلغ الرمزي مقارنة مع قيمة العقار محل التصرف رفعت قيمة هذه الغرامة إلى 1000 دج ، بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999. أما عن كيفية حساب الغرامة المدنية، فيكون ابتداءً من يوم تاريخ التحرير⁽³⁾ إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.

(1) راجع في ذلك : المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ج.ر العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998 .

* عندما يكون العقار واقع في اختصاص إقليمي لأكثر من محافظة، في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة الأولى لا بد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية.

(2) راجع في ذلك : G.Marty - P. Raynaud " Les sûretés- La Publicité foncière "op-sit 1971, P.392

(3) راجع في ذلك : المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 .

رابعاً/التأشير على سجل الإيداع :

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة⁽¹⁾، ألزم المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يقيد فيه يوماً بيوم وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود ، والقرارات القضائية، وكذا الجداول والوثائق المودعة ، قصد تنفيذ الإجراء، وذلك لأجل تسليم للمودع سند الإستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع*. إن الغاية من هذا القيد، هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار ، أنه يمكن أن يوجد أكثر من تصرف وارد على عقار واحد كأن يوجد إيداع عقد بيع عقار كائن ببلدية الجزائر، وإيداع عقد هبة في نفس اليوم على نفس العقار في هذه الحالة لابد من التأكد من أسبقية الإيداع، وإجراء الشهر لكلا التصرفين بحيث لا يمكن للشخص أن يتصرف في عقار ما لم تنتقل الملكية له لأن العبرة في إكتساب الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تكون بالشهر، والقيد على البطاقات العقارية⁽²⁾.

لهذه الأسباب، ألزم المشرع الجزائري كل المحافظين العقاريين في مثل هذه الحالات بضرورة الإشارة إليها في سجل الإيداع، و البطاقة العقارية، وعلى وصل الإستلام، كل ذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية، و تفادياً لأي نزاع قد يثار.

ونظراً لأهمية سجل الإيداع، ودوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات، وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي مساس، أو تزوير ومن بين هذه الإجراءات، ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتاباً بين الأسطر مع ضرورة توقيفه كل يوم من طرف المحافظ العقاري* ، كما يجب أن

(1)ألزم المشرع المصري على أمين مكتب المحافظة العقارية بضرورة مسك سجل الإيداع و الذي يعرف بدفتر أسبقية الطلبات راجع في ذلك الدكتور عبد الحميد الشواربي 'إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ' ، المرجع السابق الذكر ص45 ، أما في فرنسا فإن محافظ الرهون ملزم بقيد كل عملية إيداع على سجل الإيداع *Le registre de dipot* وهي نفس التسمية التي أخذ بها المشرع الجزائري .

* أنظر النموذج الخاص بوصل الإستلام الملحق رقم 3.

(2)راجع في ذلك : المستشار أنور طلبة 'الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات' دار النشر ثقافة لبنان

سنة 1989 ص 273 .

* لا بد أن تكون مجال الرسوم المحصلة خلال يوم معين موقفة بالحروف و الأرقام، أما بالنسبة للعطل الرسمية و الأعياد لا بد على المحافظ العقاري أن يوقف السجل بيوم قبل حلولها، أنظر في ذلك النموذج الخاص بسجل الإيداع الملحق رقم 4 مكرر رقم

.03.02.01

يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية ، و إعداده في نسختين⁽¹⁾ حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلت أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً ، و ذلك كإجراء احتياطي في حالة ضياعها أو هلاكها. وهي نفس الإجراءات التي أخذ بها المشرع الفرنسي، غير أنه أضاف لها طريقة إستنساخ سجلات الإيداع بواسطة الأفلام المصغرة (Microfilm)⁽²⁾.

وكي يقبل المحافظ الإيداع، لابد أن يتأكد أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل وله أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الوجب تحصيله، تطبيقاً لنص المادة 55 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في 31/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 10/02/1980 المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980* غير أن المحافظ العقاري، وفي بعض الحالات، لابد أن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر العقاري، التي يمكن تحديدها فيما يلي :

- جميع الإيداعات التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة ، الولاية ، البلدية، أو التي يطلبها المستفيد من المساعدة القضائية .
- عقود إكتساب الملكية العقارية لصالح القطاع العمومي .
- العقود المحررة في إطار القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991⁽³⁾ الذي يحدد قواعد نزع الملكية للمصلحة العامة، وكذا العقود المشار إليها في المادة 313 من قانون التسجيل.
- إيداع الوثائق المساحية، المعدة بموجب الأمر رقم 74/75⁽⁴⁾ .
- العقود المتعلقة بالشراءات والتنازلات، التي تقوم بها البلديات بخصوص الإحتياجات العقارية

(1) راجع في ذلك : المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر ، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ، ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 04/05/1977 ، ص 639.

(2) راجع في ذلك : G Marty - P. Raynaud " Les sûretés- La Publicité foncière " op-cit 1971- P393

* لا يمكن الإسهاب في هذه النقطة، بإعتبار أن قيمة رسوم الشهر العقاري، تتغير بتغير قوانين المالية لكل سنة .
(3) راجع في ذلك : القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 ، المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية ، ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 ، ص 599 .

(4) راجع في ذلك : المادة 25 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر .

المؤسسة بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974⁽¹⁾ .

• العقود المتضمنة أملاك الوقف .

• التسجيلات المتعلقة بحقوق الإمتياز العقارية والمنصوص عليها في المادة 282 من التقنين المدني وما بعدها.

• العقود الإدارية المعدة تنفيذا لأحكام المادة 76 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ .

• تسجيلات الرهون وإلغائها التي تقوم بها البنوك لضمان القروض التي تمنحها للمستفيدين لتمويل نشاطاتهم.

• العقود المعدة بموجب المواد من 12 إلى 46 من القانون رقم 19/87⁽³⁾.

• العقود المتضمنة إنشاء تعاونيات عقارية في إطار الأمر رقم 92/76⁽⁴⁾ والتي وضعت وفقا للغرض الذي أنشئت من أجله .

• العقود المتضمنة بيع المساكن الجاهزة إلى المدخرين في إطار عملية الإدخار السكني لدى الهيئات المختصة .

• العقود والإتفاقيات التي تبرمها الجمعيات التضامنية .

• عقود الملكية المعدة، في إطار عمليات التسوية لتطهير الملكية العقارية للشركات و المؤسسات العمومية .

الجدير بالإشارة إليه في الأخير أنه بعد توفر الشروط القانونية للإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى المرحلة الثانية، وهي مرحلة تنفيذ إجراء الشهر و هو ما سوف نتطرق إليه من خلال المطلب الثاني.

1) راجع في ذلك: الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 ، ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 ، ص 226

2) راجع في ذلك: القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 ، ص 1332

3) راجع في ذلك: القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعين للأملك الوطنية ، و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، ج.ر العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 ، ص 1253 .

4) راجع في ذلك: الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء التعاونيات العقارية ، ج.ر العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 ، ص 180 .

المطلب الثاني

تنفيذ إجراء الشهر العقاري

على المحافظ العقاري خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع في حالة عدم إحترام شروطه وإجراءاته أو قبول الإيداع، وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة⁽¹⁾ الذي يأخذ تاريخه ابتداءً من ذلك اليوم بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي، وأثاره لا ترتد إلى تاريخ إبرام التصرف و من الآثار المترتبة على هذه الطريقة، نذكر⁽²⁾ :

• لما كان إنتقال الحق العيني، أو نشوئه، أو تغييره، أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر فإن وجودها لا يتحقق إلا من يوم تمامه أما قبل ذلك، أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإنه يظل الحق العيني على الحالة التي كان عليها قبل تاريخ التصرف ويترتب على ذلك، أن المتصرف إليه لا يعتبر مالكا للعقار محل التصرف بل هذا الأخير يبقى مملوكا للمتصرف، وهذا ما يخول لدائن البائع الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه أي البائع. في مقابل ذلك، لا يجوز لدائن المشتري مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المشتري باعتبار أن هذا الأخير لم يعد مالكا .

• البيع غير المشهر يرتب حقاً شخصياً في ذمة البائع الذي يلتزم بنقل الملكية إلى المشتري غير أن التصرفات والإجراءات التي تباشر بمعرفة البائع، أو تتخذ ضده، لا تنفذ في حق المشتري ولا يحتج عليه بها، إذ يظل البائع هو المالك للعقار وصاحب الصفة في كل ما يتعلق به، غير أنه إذا أشهر عقد البيع إنتقلت الملكية إلى المشتري، ليصبح وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك، تعتبر باطلة و عديمة الأثر لأنها من قبيل التصرفات في ملك الغير. وإجراء الشهر لا يكفي وحده لكي يرتب هذه الآثار، وإنما لا بد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك.

G.Marty - P. Raynaud " Les sûretés- La Publicité foncière " op-cit. P396

1) ارجع في ذلك :

2) ارجع في ذلك:المستشار أنور طلبة" الشهر العقاري و المفاضلة بين المتصرفات" المرجع السابق الذكر. ص316.

أولاً/ إنشاء مجموع البطاقات العقارية الأبجدية :

نصت المادة 27 من الأمر رقم 74/75 على ما يلي: " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية ، و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم " و من ثم فإن المحافظ العقاري طبقاً لهذه المادة مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، و من الأهمية نشير إلى أنه يشترط أن تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعين أصحاب الحقوق و العقارات محل التصرف، عملاً بالمادة 44 من المرسوم رقم 63/76⁽¹⁾ أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين :

• القسم العلوي، تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين .

• القسم السفلي ، وهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعييناً دقيقاً * .

أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات لابد أن تتم بشكل منظم، و ذلك حتى يسهل على الأعوان إجراء عمليات البحث حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة، و حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق، و تواريخ الشهر .

أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين، فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة، حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات و من أجل ضمان تحيين وضبط هذه البطاقات (*La Mise à jour*) يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها، وإلغاء بعضها إذا استدعي الأمر، مع ذكر الأسباب الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات .

(1) نص المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 ما يلي " فضلاً عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41 ، فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها ، و تشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين ، و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة ببطاقات العقارات " .
* أنظر النموذج الخاص بالبطاقة الأبجدية الملحق رقم 5 .

إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية (*Le fichier personnel*) و هو نفس النظام الذي أخذ به المشرع الفرنسي في هذا المجال بما يتماشى و نظام الشهر الشخصي⁽¹⁾ .

ثانيا/ التأشير على البطاقات العقارية :

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير، و القيد على مجموعة البطاقات العقارية. غير أنه إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقاراً ممسوحاً، فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة من أجل إجراء شهرها و ينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري و ضبطه قبل رده للمودع علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في إجراء القيد⁽²⁾ و هو ما يؤدي بنا إلى بيان كفايات التأشير.

1- كفايات ترتيب البطاقات و تأشيرها: يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العينية، والموقفة الممسوكة في شكل فردي الأمر الذي يفسر إختلاف هذه البطاقات باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف حيث نصت المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر على ما يلي " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقة قطع الأراضي ، بطاقة العقارات الحضرية " و من ثم فإنه يتضح من نص المادة المذكور أنه يوجد نوعان من البطاقات العقارية تفرض على المحافظ العقاري ضرورة مراعاة كل نوع في عملية الترتيب .

فبالنسبة إلى بطاقة قطع الأراضي، ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي⁽³⁾ .

1) ارجع في ذلك : G Marty - p. Raynaud « *les sûrtés et la publicité foncière* » op cit , P 383

2) ارجع في ذلك : P Dupondt - Delestraint, M.N.Gobard-Bacheller « *Les sûrtés et la publicité foncière* » encyclopedie dalloz 10è ed 1992.

3) ارجع في ذلك : المادة 26 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

- أما بالنسبة إلى عملية ترتيب بطاقات الملكية الخاصة بالعقارات الحضرية، فإنه يتعين على المحافظ التمييز ما بين نوعين⁶³ :
- بطاقات عامة ، تنشأ لتشمل كافة البيانات و الإجراءات و التصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار * .
- بطاقات خاصة بالملكية المشتركة ، تنشأ لتشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة * .

علما أن عملية ترتيب البطاقات الخاصة يتم تبعا لترتيب البطاقة العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع وهذا ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 32 من المرسوم رقم 76/63⁽¹⁾ وفي إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني ، أورد المشرع الجزائري حكما إنتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة غير أنه كلما أودعت الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك، حيث صدر في هذا الإطار القرار المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات العقارية* .

ومن أجل تدعيم عملية مسح الأراضي، وتفعيل نظام الشهر العيني، أورد المشرع حكما آخر مفاده أنه بعد إتمام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، وهذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم رقم 63/76 المذكور آنفا بنصها على ما يلي "إن السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي " .

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير وضبط البطاقات العقارية حددتها المادتين 33، 34 من

* تعد عقارات حضرية وتكون موضوع إحدات بطاقات عقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة.

* أنظر النموذج خاص بالبطاقة العامة الملحق رقم 6.

* أنظر النموذج الخاص بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة الملحق رقم 7.

(1) أراجع في ذلك : الفقرة الأخيرة من نص المادة 32 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر * وترتيب البطاقات الخاصة تبعا

للبطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع

* أنظر النموذج الخاص بالبطاقة العقارية الشخصية الملحق رقم 8.

المرسوم رقم 63/76، حيث إبتدأت ضرورة ان تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء
البيانات التالية :

- تاريخ العقود، و الوثائق، أو القرارات القضائية التي تم شهرها .
- تاريخ الإتفاقيات، أو الشروط، أو التسجيلات التي تم شهرها .
- إسم الموثق، أو السلطة القضائية، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة .
- الثمن الأساسي، أو التقديري، أو المعدل .
- مبلغ الدين ، و مجموع الملحقات المضمونة .

بالإضافة إلى ذلك ، لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه، أما
عن كيفية التأشير ، فلا بد أن تحرر بكيفية واضحة ، و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا
يمحى، مع ضرورة إستعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات و إستعمال الأختام
و الأرقام المؤرخة ، و تفادي الكشط أو المحو لماله من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة
العقارية .

و من أجل التفرقة ما بين التأشير و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية ، ألزم المشرع
وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن تفقد
عملية التأشير السابقة آثارها القانونية* .

وإذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن، أو إمتياز و ارد على عدة عقارات ، فإنه في هذه
الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة التي تتضمن
عقارات متقلة بالرهن أو الإمتياز في العمود الخاص - بالملاحظات - (1) .

أما إذا تعلق التأشير بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة ، يثبت إنتقال
الأملك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم ، في مثل هذه
الحالات، لا بد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية
المشهرة(2)، أما إذا تعلق التأشير بإسم عديم الأهلية ، فلا بد على القائم به تبيان ، نوع عدم

* في هذا الإطار صدرت مؤخرا تعليمة رقم 2650 مورخة في 1999/05/26 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية عن المديرية
العامة للأملك الوطنية و وزارة المالية.

(1) راجع في ذلك: المادة 37 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

(2) راجع في ذلك : المادة 39 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.

الأهلية على البطاقة المؤشر عليها غير أنه بمجرد إنتهاء حالة عدم الأهلية ، أو سببه يستطيع ذالأهلية من الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية والتي سبق تقيدها على البطاقة العقارية (1) .

الجدير بالذكر أن عملية التأشير طبقاً للكيفيات السابقة الذكر يمكن أن تكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، التي تتسبب لأعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية، غير أنه ومع ذلك يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري ، أو بناءً على طلب الحائز للسجل العقاري الذي إكتشف الخطأ المادي غير أنه للقيام بهذه التصحيحات يشترط، أن تكون الأخطاء المسجلة هي أخطاء مادية بعيدة عن تواطئ الأعوان وغشهم لأنه في حالة ثبوت ذلك، يجوز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك⁽²⁾، وفي كل الأحوال تجدر الإشارة إلى أن عمليات التصحيحية تتم بتاريخها، مع إحتفاظ التأشير الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية .

ثالثاً/ التأشير على دفتر العقاري :

يعتبر دفتر العقاري سنداً قانونياً ذو حجية قوية تقيده فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، على العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة، و هو يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية علماً أنه قد تم تحديد نموذج خاص به بموجب القرار المؤرخ في 27/05/1976* .

الجدير بالذكر أن كل إنشاء، أو تعديل، أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتري العقاري و الذي يودعه المالك السابق، و يتسلمه المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير، فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 و ألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و في حالة وجود أخطاء مادية ، يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشير الإبتعاد عدم كشطها، أو شطبها .

1)راجع في ذلك : المادة 40 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر .

2)راجع في ذلك : أنور مطيلة الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات* . المرجع السابق الذكر ، ص 276.

* دفتر العقاري يسلم إلى كل مالك يكون عقاره واقع في منطقة مسوَّحة أنظر الملحق رقم 9 مكرر رقم 1،2،3،4

كما عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهد بصحتها⁽¹⁾ و حتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن اللبس و الإبهام .
ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة و ذلك على الخانة المخصصة لذلك، و للتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة و موقعة ، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، و هذا لتفادي عمليات التزوير ، و الإضافات غير المبررة ، كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم⁽²⁾ .

و حتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، و مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات ، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية و ذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك* .

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري ، فإن الأمر يختلف باختلاف عدد أشخاص أصحاب الحقوق ، فإن كان شخصا واحدا ، فإنه في هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا ، أما إذا كان هناك شخصان، أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فإنه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار الجهة التي ألى إليها الدفتر العقاري، و إسم مستلمه تجنباً لضياعه⁽³⁾.

غير أنه في حالة ضياع الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع هذا الأخير الحصول على دفتر عقاري جديد، بعدما أن يقدم طلب مكتوب و مسبب للمحافظ العقاري ، الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار .

⁽¹⁾ راجع في ذلك : المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

⁽²⁾ راجع في ذلك : الفقرة الأخيرة من نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

* أنظر في ذلك النموذج الخاص بالدفتر العقاري الملحق رقم 9 .

⁽³⁾ راجع في ذلك : المادة 47 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .

أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها ، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية⁽¹⁾.

و نظرا لأهمية الدفتر العقاري ، و ما يتضمنه من معلومات ، ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، عملا بنص المادة 50 من المرسوم 63/76 غير أن لهذه القاعدة استثناءات وردت في الفقرة الثانية من المادة 50 السابقة الذكر ، حيث تتم عملية تنفيذ الإجراء دون طلبها نذكرها على النحو الآتي :

- العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.
- العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو ضده .
- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

الجدير للإشارة إليه في الأخير أنه بعد تنفيذ إجراء الشهر لهذه الحالات طبقا للكيفيات السابقة الذكر ، على المحافظ العقاري أن يبلغ بهذا التنفيذ إلى حائز الدفتر العقاري ، و ذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، قصد ضبطه و إستفائه، أما في حالة عدم تقديم المالك - البائع- الدفتر العقاري للمحافظ عند نقل ملكية العقار من أجل التأشير عليه بالتصرف فإنه يمكن في هذه الحالة للمحافظ أن يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري آخر، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم⁽³⁾ .

⁽¹⁾ راجع في ذلك : المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 السابق لذكر .

⁽²⁾ تنص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المحسنة المكلفة بالسجل العقاري ، و جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط . و هذا الجدول المرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن :

1/- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي .

2/- هوية و أهلية أصحاب الحقوق .

3/- الأعباء المنقولة بهذه العقارات .

⁽³⁾ راجع في ذلك : الفقرة الأخيرة من نص المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

و إذا وقع نزاع حول عملية التسليم يجوز للأطراف المتنازعا
يثبت حقوقهم.

المطلب الثالث

خصوصيات شهر الإمتيازات والرهن

تعتبر الرهن و الإمتيازات الواردة على العقارات ، تأمينات عينية تهدف إلى استغناء
قيمة الدين عند حلول أجله ، و حتى تكون لهذه الرهن و الإمتيازات الحجية اللازمة في
مواجهة الغير ، لابد من قيدها بالمحافظة العقارية المختصة.
غير أن إجراءات شهرها تختلف عن تلك التي سبق ذكرها في المطلب الثاني من
المبحث الأول للفصل الرابع، بل أن المشرع المصري ذهب إلى أبعد من ذلك ، حيث اعتبر
شهر الإمتيازات و الرهن بمثابة - حالة خاصة - حيث أن الشهر فيها يكون عن طريق
القيد⁽¹⁾ وهو نفس الإتجاه الذي أخذ به المشرع الجزائري .

أولا/ كيفية شهر الإمتيازات و الرهن :

حق الإمتياز هو حق الأفضلية على مجموع أموال مدنية، أو بعضها يمنحه القانون للدائن
بسبب طبيعة حقه، و قد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 999 من التقنين المدني و ذلك
على النحو الآتي : " ما يستحق لبائع العقار من ثمن و ملحقاته ، يكون له إمتياز على العقار المبيع .
و يجب أن يقيد الإمتياز و لو كان البيع مسجلا ، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع
التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع فإذا إنقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز هنا رسميا " .
و للإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته⁽²⁾ و لهذا الغرض ألزم
المشرع ضرورة قيده بالمحافظة العقارية المختصة، و بصفة مجانية، و ذلك في ظرف شهرين

⁽¹⁾ راجع في ذلك : أنور مطاية ' الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات ' ، المراجع السابق الذكر ص 416 .

⁽²⁾ راجع في ذلك : المادة 982 من التقنين الجزائري ، السابق الذكر .

من تاريخ تحريره حماية حقوق البائع الذي يقبض ثمن المبيع كلياً أو جزئياً⁽¹⁾ و إذا لم يقيد خلال هذه المدة، على المحافظ أن يحصل غرامة ثابتة تقدر بـ 3000 دج. أما الرهن حسب ما ورد في نص المادة 882 من التقنين المدني الجزائري ، فهو عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار للوفاء بدينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان . و حتى يحتج به أمام الغير ، لا بد أن يقيد بالمحافظة العقارية الدائر في إختصاصها العقار موضوع الرهن ، و سواء كان إنشأؤه قد تم بموجب عقد رسمي، أو حكم، أو بمقتضى القانون⁽²⁾.

و قيد الرهن بالمحافظة العقارية له أهمية كبيرة في تشجيع المعاملات و ضمان إبتئانها و لعل هذه الأسباب هي التي دفعت بالمشرع الفرنسي إلى تسمية المحافظة العقارية -بمحافظة الرهون - و جعل من عملية قيد الرهون و الإمتيازات عملية إلزامية لا تستثنى منها إلا حالات خاصة حصرها في حقوق الإمتياز العامة الضامنة بمبلغ مستحق للخرينة العامة ، و هو نفس الإستثناء الذي أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 986 من التقنين المدني الجزائري بنصها على ما يلي : "... لا حاجة لإشهار أيضاً في حقوق الإمتياز العقارية الضامنة بمبلغ مستحق للخرينة العامة ... "

أما عن كيفية قيد الإمتيازات و الرهون، فإنه يكون وفقاً لما حددته المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 حيث يقوم الدائن بعملية إيداع جدولتين موقعين مصدقين يتضمنان البيانات التالية :

- تعيين الدائن والمدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم السابق الذكر .
- ذكر تاريخ، ونوع السند، وسبب الدين المضمون بواسطته الإمتياز أو الرهن .
- ذكر رأس مال الدين و لواحقه، و الفترة العادية لوجوب أدائه مع ضرورة تقدير الربوع و الحقوق غير محددة أو المحتملة .
- تعيين العقارات التي طلب الرهن، أو الإمتياز من أجلها ، طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76 .

⁽¹⁾ راجع في ذلك : المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 سابقة الذكر .

⁽²⁾ راجع في ذلك : المادة 883 من التقنين المدني الجزائري .

بالإضافة إلى هذه البيانات، يشترط المشرع الجزائري أن يكون أحد الجدولين محسراً
الزامياً على استثمار خاصة تقدمها الإدارة⁽¹⁾ يعرف بالنموذج *Publicité foncière N°8* وعند
التأكد من توافر هذه البيانات في الجداول المودعة، يرجع أحد الجدولين إلى مودعه بعد أن
يؤشر عليه المحافظ العقاري، و يثبت فيه تنفيذ الإجراء .
أما الجدول الثاني، الذي يشترط فيه أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف ،
وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي يحتفظ به في المحافظة العقارية، و يرتب في مصنف
خاص بذلك .

ثانياً/ آجال ايداع جداول الإمتيازات الرهون :

يطبق على ايداع جداول الإمتيازات و الرهون الآجال العامة في الإيداع السابق ذكرها
و التي حددتها المادة 99 من المرسوم 63/76 فإذا كان الرهن ناشئاً بموجب عقد إتفاقي، و يجب
قيده خلال شهرين من تاريخ تحرير العقد أما إذا كان الرهن ناشئاً بموجب حكم قضائي، و يجب
قيده خلال مدة ثلاثة أشهر من اليوم الذي صار فيه الحكم نهائي⁽²⁾ .
أما فيما يتعلق بحقوق الإمتياز، تسري عليها أحكام المادة 999 من التقنين المدني التي
تؤكد على ضرورة قيدها خلال مدة شهرين من تاريخ البيع علماً، أن إحترام هذه الآجال يعتبر
من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها⁽³⁾ .
الجدير بالذكر في الأخير، أنه في حالة عدم إحترام آجال ايداع الجداول الخاصة بالرهن
والإمتيازات يعرض مودعيها إلى غرامة تأخيرية يبادر المحافظ العقاري بتحصيلها إلى جانب
رسوم الإشهار .

(1) ارجع في ذلك : المادة 93 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

* أنظر في ذلك النموذج الخاص بجدول الشهر العيني رقم 8 الملحق رقم 10 مكرر 2.1

(2) ارجع في ذلك : المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 السابق الذكر .

P Dupont - Delestraint, M.N.Gobard-Baccheller

(3) ارجع في ذلك :

« répertoire du droit civil » encyclopedie dalloz TOME IV année 1984p35

ثالثاً/ تجديد قيد الإمتيازات و الرهون :

نصت المادة 96 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: " تحتفظ التسجيلات بالرهن و الإمتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ، و يوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء الأجل .

غير أن المؤسسات و الجماعات العمومية ، يمكنها الإستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " من خلال هذه المادة يتضح أن القيود المتعلقة بالإمتيازات و الرهون تحتفظ بأثارها خلال مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها، و بعد إنقضاء هذه المدة تفقد حجيتها غير أن لهذه القاعدة إستثناء جاء به المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977 المتضمن تجديد الرهون و الإمتيازات لبعض المؤسسات و الهيئات العمومية و الجماعات المحلية⁽¹⁾ حيث أنه يمكن لبعض المؤسسات و الهيئات و الجماعات المحلية أن تستفيد من إعفاء قانوني لتجديد التسجيلات و القيود الخاصة بالرهون و الإمتيازات، و هذا الإعفاء ليس دائماً بل هو مرحلي، حيث تمتد مدة أجال التجديد إلى خمسة و ثلاثين سنة* و يتعلق الأمر هنا بالمؤسسات التالية :

- المؤسسات المصرفية الوطنية .
- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .
- الدولة و البلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية .

أما عن كيفية التجديد و إجراءاته، فقد حددته المادة 95 من المرسوم 63/76 حيث يودع الدائن أو أحد ممثليه جدولين موقعين و مصدقين و مصححين بكل دقة مع ضرورة التأكيد في كل جدول، أن موضوعه يتعلق بتجديد قيد سابق بالإضافة إلى توضيح تأشيرته، تاريخه و مراجع القيد السابق المراد تجديده.

و زيادة على ذلك لابد أن يذكر في كل جدول، التغييرات المحدثّة فيما يخص تعيين الشخص، أو الحالة المدنية للدائن أو المدين، و تبيان مبلغ الدين، و لواقفه، و فترة وجوب الأداء و الإستحقاق .

(1) ارجع في ذلك : المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19 فيفري 1977 ، ج. ر. العدد 16 . المؤرخة في 1977/02/23
ص 264 .

• مصطلح الإعفاء الذي استعمله المشرع في غير محله لأنه كان يقصد به التمديد .

و بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من وجود هذه البيانات ، يرجع أحد الجدولين إلى
المودع بعد أن يؤشر عليه و يشهد بتنفيذ إجراء شهره .

أما الجدول الآخر، والمتضمن تغيير الحالة المدنية للدائن، أو المدين أو تأشيرة التصديق
المشار إليها في المادة 92 من المرسوم رقم 63/76، فإنه لا بد من الإحتفاظ به على
مستوى المحافظة العقارية ضمن مجموعة الجداول الأخرى المصنفة، والتي لا بد على المحافظ
الإستتناس بها عند كل عملية إشهار متعلقة بنفس العقارات المثقلة⁽¹⁾ .

و عليه فإنه و من خلال إستعراضنا للنصوص القانونية التي تنظم الرهون العقارية
و الإمتيازات في التشريع الجزائري، يتضح أنها لم تواكب التطور الملحوظ في هذا المجال عند
بعض التشريعات المقارنة خاصة منها المشرع الفرنسي حيث أصبح من الضروري اليوم إعادة
النظر في هذه النصوص القانونية التي مازالت بعيدة كل البعد عن التغييرات الإقتصادية
والسياسية التي عرفها الجزائر في العشرية الأخيرة، لاسيما تلك الناتجة عن فتح الباب على
مصراعيه لنظام إقتصاد السوق و تشجيع الإستثمارات، ونظام القروض و التحفيزات التي كثيرا
ما تكون مرتبطة بضمانات عينية، أهمها نظام الإمتيازات و القروض و الرهون بمختلف
أنواعها.

و في نهاية هذا المبحث، نستطيع القول أن إجراء الإشهار العقاري للمحركات هو نتيجة
حتمية لحالة الإيداع القانوني الذي تتوفر فيه القواعد والشروط القانونية السابق ذكرها ، و إنه
في حالة تخلف أحدها، يصبح الإيداع غير قانوني، وبالتالي يستطيع المحافظ العقاري إستعمال
كامل سلطاته المخولة له قانوناً لطلب تعديله، أو إلغائه، و رفضه وهذا ما سوف نتناوله
بشيء من التفصيل في المبحث الثاني من هذا الفصل .

(1) صدرت في هذا الشأن التعلية رقم 5254 مورخة في 12 / 10 / 1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية . وزارة المالية .
تتزم المحافظين العقاريين عند القيام بعملية إشهار عقد تصرف يتضمن عقار منقول بحقوق ، تقديم إستمارة نموذجية تحمل كسل
المعلومات الخاصة بالرهن . و على الموثق خلال مدة 15 يوم إما تأكيد طلبه للشهر أو سحب العقد دون إجراء شهره أنظر
النموذج الخاص بالإستمارة الملحق رقم 11 .

المبحث الثاني

الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً مستوفياً لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها ، ومرفقاً بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع⁽¹⁾.

أما إذا كان المحرر غير مستوفٍ لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري، والأوراق المرفقة بها و تبيان وجه النقص والخلل فيها .

وقد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء، بعد قبوله للإيداع ، ويتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص دقيق للمحرر، والكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات⁽²⁾.

في كلتا الحالتين ، يتعين على المحافظ التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات و الوثائق وفقاً لإجراءات معينة و ذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ هذا ما سوف نتناوله في هذا المبحث الذي أدرجنا تحته ثلاثة مطالب الأول، خصصناه لرفض الإيداع ، أما الثاني فقد خصصناه لدراسة رفض الإجراء لنصل في المطلب الثالث، إلى تبيان مدى قابلية قرارات المحافظ العقاري للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

(1) راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب ' الشهر العقاري و التوثيق ' منشأة المعارف بالإسكندرية ط 1986 ص 523.

(2) لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإيداع و رفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث ' مراقبة المحافظ ' من الباب الخامس للمرسوم 63/76 السابق الذكر .

المطلب الأول

رفض الإيداع

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إظهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف. وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة .

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي (1):

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.
- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.
- إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن إمتيازات، أو رهونا، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي

(1) راجع في ذلك : المادة 106 من المرسوم رقم 63/76

يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

أولاً/ أسباب رفض الإيداع :

- هناك ثمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما متعلق بوجود نقص، أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76، ويمكن إجمالها في النقاط التالية :
- في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري دفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة .
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط و الكيفيات السابقة الذكر.
- عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.
- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والإمتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95، 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك .
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات .

و عليه فإنه و من خلال عرض أسباب رفض الإيداع، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سبباً في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع وهي الحالة التي أوردها المشرع المصري و الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع، و إسقاط الأسبقية فيه⁽¹⁾.

بالإضافة إلى هذه الحالات، هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل، يمكن إجمالها فيما يلي :

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

ثانياً/ كـيفـيات رفض الإيداع :

قبل أن يتخذ المحافظ قراره القاضي برفض الإيداع، لابد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة ، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الأجل الممكنة.

أما عن كيفية رفض الإيداع، فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه للمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك. ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة * . وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وإن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم

(1) راجع في ذلك المستشار أنور طنينة "الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات" مرجع السابق الذكر ص 361 .
* يقصد بالأطراف، طرفي العقد أو بقية الأطراف التي لها علاقة بموضوع التصرف مثلاً القيم، الورثة... الخ.

رقم 63/76، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع⁽¹⁾ وإن كانت هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية بسبب كثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ. أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالإستلام⁽²⁾.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات فعند إتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي إستند إليه. وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض و المقدره بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الأجال القانونية المحدد أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الطرفين :
إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع و بالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي و إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽³⁾

(1) تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فإنه لا يقوم بتأشيرات على البطاقة العقارية، ويبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوماً من تاريخ الإيداع عدم الصحة أو السخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول...
(2) وهي نفس الإجراءات التي وضعها المشرع المصري، وألزم بها أمين المكتب، راجع في ذلك معوض عبد التواب * الشهر العقاري والتوثيق *، مرجع السابق الذكر، ص 523.

P.Salvage -Gerest « Les sûretés-la publicité foncière » op-cit, p53

(3) راجع في ذلك:

المطلب الثاني

مرفض الإجراء

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودعة فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول ايداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية. فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل، أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات و الكيفيات المحددة في رفض الإيداع.

أولاً/ أسباب رفض الإجراء:

- إن أسباب رفض الإجراء، تعد من بين الضمانات القانونية التي سنّها المشرع ، حماية للمتعاملين ، وقد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76، حيث يمكن تعدادها في النقاط التالية :
- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
 - عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون، و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر⁽¹⁾.
 - عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية .

(1) ارجع في ذلك: الفقرة الأولى من المادة 95 من المرسوم رقم 63/76 .

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عندا يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف (1).
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه .
- عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالفاً للنظام العام .

وما يلاحظ على المشرع الجزئري، أنه أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض (2).

ثانياً/ كيفية رفض الإجراء :

بعد قبول الإيداع، والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعاً لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الإجراء، فإن هذا الأخير يوقف و يباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 وحتى يعلم الغير بهذا الرفض، لا بد على المحافظ أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك. ويكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض

(1) تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 ' يحق للمحافظ بان البطاقة غير مشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير '

(2) ارجع في ذلك: C Marty P Raynaud « les sûretés la publicite foncière » op-cit. p397

(2) ارجع في ذلك:

سواء كان التبليغ مباشراً أو من تاريخ الإشعار بالإستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها⁽¹⁾.

وعلى الموقع على التصديق، إتخاذ أحد الحلين :

إما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الأجل القانونية الممنوحة له - أي خلال مدة خمسة عشر يوماً من رفض الإجراء - حيث أنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الإنتظار.

وإما أن يرفض ايداع وثيقة تعديلية ضمن الأجل القانونية الممنوحة له، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح حيث في هذه الحالة، يقوم المحافظ العقاري، بتثبيت قراره و يصبح رفض الإجراء نهائياً مراعياً في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي. وعلى المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات وعند الإقتضاء على البطاقة العقارية، والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار.

والمحافظ ملزم أيضاً بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم الممنوحة للتسوية⁽²⁾. وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار. غير أنه من الناحية العملية، قد يتلقى المحافظ العقاري حالات أين تكون فيها العقود والوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، وتبين له

(1) المشرع الفرنسي منح للموقع على التصديق مهلة شهر لتصحيح الوثائق محل رفض الإجراء راجع في ذلك :

C.Marty P.Raynaud « les sûretés la publicité foncière » op-cit, p398

(2) راجع في ذلك: المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 .

بعد ذلك أن الإجراء كان من الواجب رفضه في مثل هذه الحالات، على المحافظ، إتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي* مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية إستناداً للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة العاشرة من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يطلب عن طريقها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري ويتبع إجراء رفع الدعوى إيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير، في إنتظار صدور الحكم النهائي. ورفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات، يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27⁽¹⁾ التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين، و بدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية.

وفي كل الأحوال، مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وسوف نتطرق لهذه النقطة في المطلب الثالث من هذا المبحث .

* لأن الشروط غير متوفرة في مثل هذه الحالات، خاصة تلك المتعلقة بالمدة.

(1) راجع في ذلك: المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، المتعلقة بالأموال الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998 مديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية .

المطلب الثالث

الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

إن مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل، نظرا لتثعب مهامها ودقتها. حيث تجعل منه مشهرا للعقود، و مسيرا إداريا للمصلحة، و مسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأموالهم في نفس الوقت و بذلك فهو يعد أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية وعليه، فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة، و روح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية من أجل ذلك، منح له المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض ايداع، أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية السابقة الذكر غير أنه في مقابل ذلك، وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات و أخطاء المحافظ العقاري .

ولا/ الطعن في قرارات المحافظ العقاري :

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً " يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه، أن قرارات المحافظ العقاري سواءا تعلقت برفض الإيداع، أو رفض الإجراء تكون قابلة للطعن أمام محكمة اختصاص وجود العقار علما، أن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 7 من تقنين الإجراءات المدنية التي نصت على

مايلي: " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها، التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وذلك حسب قواعد الإختصاص* .

أما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى، يكون خلال مدة شهرين من يوم تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض.

الملاحظ أنه من الناحية العملية، كثيراً من المتضررين و قبل لجونهم إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري وذلك بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي⁽¹⁾ وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن، لابد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف، و التجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السابقة الذكر حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله، أو أحد ممثليه أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة⁽²⁾ إن رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية غير أنه حماية لحق المتضرر، ألزم المشرع شهر عريضة إفتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في إنتظار صدور الحكم النهائي* .

(1) راجع في ذلك: المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 91/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري السابق الذكر

(2) راجع في ذلك: المادة 112 من المرسوم رقم 63/76 .

*أكدت التعليمات رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإثمهالوارد من طرف الخواص، على ضرورة شهر دعاوى القضائية، لحفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، غير أن هذا الشهر، لا يوقف إجراء الإشهار اللاحق، على عكس الأوامر الإستعجالية، التي توقعه لمدة معينة، بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر، ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، التعليمات و المناشير الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990، 1995 الصادر عن المديرية السعامة لأملك الوطنية-وزارة المالية.

ثانياً/ الطعن في أخطاء المحافظ العقاري :

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية، يكون في أجل عام ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً⁽¹⁾ وفقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 المرخ في 12/11/1975 والتي نصت على مايلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً، ابتداءً من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير" مايلحظ على هذه الإجراءات هي نفسها التي إعتدها المشرع الفرنسي كل ما هنالك أنه إشتراط إضافة لذلك التسبب الكامل و الكافي بما يفيد تواطؤ المحافظ العقاري مع الغير و إثبات سوء نيته في ارتكابه للخطأ⁽²⁾ .

ثالثاً / صفة التمثيل القضائي و إجراءاته:

مرت عملية التمثيل القضائي بثلاثة مراحل أساسية في المرحلة الأولى منحت للوالي المختص إقليمياً يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأملك الدولة والشؤون العقارية، وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 بنصها على

(1) راجع في ذلك: المادة 105 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 السابق الذكر .

(2) G.Marty P.Raynaud « les sûretés la publicite foncière » op-cit. p399-400

ما يلي : "تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالى يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة الشؤون العقارية..." "غير أنه بصدور القرار الصادر في 02/11/1992⁽¹⁾ ، أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة السمختصين إقليمياً، حيث أصبح لهم الحق في إصدار توكيلات للأعوان المكلفين بمكتب السمنازعات وذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، علماً أنه قد تم إلغاء هذا القرار بموجب المادة الثانية من القرار المؤرخ في 20/02/1999⁽²⁾، حيث منحت كذلك بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلاً حسب اختصاصه الإقليمي كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ، مجلس الدولة - الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقاً - أو على مستوى محكمة التنازع المحدثه بموجب القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 03/06/1998 المتعلق بتحديد اختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها.

الجدير بالإشارة إليه في الأخير، أنه يتعين على الجهة القضائية المختصة السبت في الدعاوى المرفوعة أمامها في هذا الإطار وفقاً لتقنين الإجراءات المدنية.

(1) راجع في ذلك: القرار المؤرخ في 02/11/1992، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، أمام العدالة .

(2) راجع في ذلك: القرار المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، أمام العدالة جـر عند 20 المؤرخة في 26/03/1999 .

رابعاً/قرارات الجهة القضائية المختصة:

تختلف أحكام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾ باختلاف موضوع الطعن المقدم أمامها فإذا كانت الدعوى مرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري فإن الحكم الصادر إما أن يكون مؤيد لمطالب المدعى، وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة على هذا الأخير مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية، أما إذا كان الحكم الصادر مؤيداً لقرار الرفض الصادر من المحافظ، فإنه في هذه الحالة عليه القيام بتأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع لشهر، أما إذا رفعت الدعوى ضد المحافظ لإرتكابه أخطاء أثناء إجراء عملية الشهر، وكانت الأخطاء غير عمدية، فإن الحكم الصادر يلزم المحافظ بتدارك أخطائه، و إتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق لمشهرة أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ هي عمدية تنطوي على نية الغش و التواطئ، فإن الحكم الصادر، يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة.

غير أنه في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعى عليه إلى مدعي، كان يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر محرر ما مثلاً كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقاً

(1) راجع في ذلك: المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 12/5/1998، التي تؤكد بموجبها الإدارة المركزية

على ضرورة إخبارها بجميع طلبات تسجيل دعاوى الاستئناف أو الطعن بالنقض أمام

المحكمة العليا، ضد القرارات الصادرة عن المجالس القضائية في مواعيدها

القانونية، حتى يتمكن مكتب السجلات على مستوى المديرية العامة للإملاك

الوطنية تقديم الاعتراض و المذكرات المناسبة وفقاً للأجال القانونية.

راجع في ذلك: مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للإملاك الوطنية، وزارة المالية.

لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة* . في مثل هذه الحالة وإطلاقاً من كون المحافظ العقاري يعد المسؤول الأول في حماية أملاك الدولة والأفراد على حد سواء، فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من طرفه خطأ. غير أنه بالنظر لكون إكتشاف الخطأ، كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة، فإنه فلم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء ما أشهر من طرفه، باعتبار صاحب الصفة والمصلحة في هذا الإلغاء، حيث يباشر برفع دعوى قضائية وذلك بإيداع عريضة مكتوبة، وموقعة من طرفه أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة إقليمياً يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب، وأسباب المطالبة بالإلغاء . وبالموازاة مع ذلك، عليه شهر نفس العريضة المودعة لدى مصالحته ، حماية لحقوق الغير و ذلك في إنتظار صدور الحكم النهائي و بعد صدور هذا الأخير، عليه التأكيد عليه في جميع الوثائق العقارية خاصة البطاقات العقارية⁽¹⁾ مع ضرورة قيامه بتبليغ الحكم الصادر و القاضي بالإلغاء الوثيقة المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة.

غير أن اللجوء المحافظين العقاريين إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات و الوثائق المشهورة من طرفهم خطأ، أمراً نادراً ما يحدث من الناحية العملية لماله من تأثير على نفسياتهم، وسمعتهم المهنية وإن كان من الناحية القانونية هذا الإجراء هو الوحيد و الكفيل بتجنيب المحافظين العقاريين مسؤولية أخطائهم ، والتي قد تتجر عنها مشاكل لا يحمد عقباها.

* هذه الحالات كثيراً ما تحدث في الحياة العملية، خاصة عندما يكون رد كل من البلدية ومديرية أملاك الدولة ، بعد مدة أربعة أشهر وهي المدة التي يقوم خلالها الملتزم بطلب إشهار عقده . وهذا ما أكدته التعليم رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05. راجع في ذلك مجع النصوص لسنة 1998 وزارة المالية .

(1) حيث يقوم المحافظ العقاري بنطاب أسماء أصحاب الحقوق المكتسبة السعيدة على البطاقة العقارية، مع إرسال عقود المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق، برسالة موصى عليها و إشعار بالإستلام

الخطمة

الخاتمة

ختاماً لهذا البحث ، يتضح لنا جلياً أن تحديث المحافظة العقارية أصبح أمراً ضرورياً لا مفر منه، باعتبارها تمثل إحدى الآليات الأساسية و الضرورية في عملية الحفظ العقاري ، لا سيما مع التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة الدخول إلى نظام إقتصاد السوق بوتيرة متسارعة، أدت إلى بروز العديد من الثغرات القانونية في العديد من التشريعات خاصة تلك المتعلقة بميدان الحفظ العقاري، مما جعلها غير قادرة على مواكبة المستجدات على الساحة الإقتصادية والمالية التي عرفتها الجزائر في العشرية الأخيرة، هذا بغض النظر عن حالات الخرق و التجاوزات للعديد من النصوص القانونية، ناهيك عن اللجوء إلى الحلول الظرفية التي كثيراً ما تكون أثارها وخيمة .

من هذا المنطلق، أصبحت مهمة المحافظ العقاري اليوم مهمة صعبة، محفوفة بالمخاطر حيث يجد نفسه في الكثير من الأحيان أمام إشكالات قانونية غامضة و مستعصية تجعله في موقف حرج ينتظر الحل .

من هنا، الواقع يفرض علينا اليوم، الإسراع في إعادة النظر أو تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة، أو غير مباشرة بعملية الحفظ العقاري بما يتماشى و التحولات السياسية ، الإقتصادية و الإجتماعية السارية اليوم لا سيما الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمرسومين التطبيقيين له المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري و ذلك باعتبارها نصوص قانونية صدرت في مرحلة إنتقالية، تميزت بنظام إقتصاد

موجه ، لم تأخذ بعين الإعتبار التغييرات المستجدة على كل الاصعدة.
و من بين المحاور التي لا بد أن يأخذها المشرع الجزائري في هذا
التغيير :

أولا / ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري ، و ترقيةها :

إن وظيفة المحافظ العقاري، تتطلب منه أن يكون ملما بجميع القوانين
و التنظيمات التي تحكم مجال معاملات الأفراد، وتنظم الملكية العقارية مع ضرورة
الجمع ما بين الجانب القانوني والجانب التقني لها حتى يتمكن من إجراء فحص
كامل وشامل للوثائق المودعة، وبالتالي إجراء شهرها علما أن لترقية هذه
الوظيفة لا بد من :

1- إعادة النظر في القوانين والتنظيمات، التي يتم بموجبها تعيين المحافظين العقاريين
لا سيما المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد قائمة شروط القبول في
المناصب العليا للمصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري ، الذي ركز
على شرطي الأقدمية والرتبة في عملية التعيين دون أن يأخذ بعين الإعتبار مستوى
التحصيل العلمي والقانوني، والكفاءة و روح المسؤولية ذلك لأنه لا يمكن تصور
وجود محافظ عقاري يشهر عقود يحتج بها عبر كامل التراب الوطني، وهو
لا يفرق ما بين الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية .

2- إسناد عملية التأهيل، والتكوين، و حسن الإختيار إلى وزارة المالية
بعيدا عن أي محاباة تكون فيها نتائج الإختبارات الكتابية معيار لقبول المترشح
بالإضافة إلى الإختبارات الشفهية و البسكولوجية التي تضبط بموجبها مدى تحمل
المترشح لمسؤولية المحافظ العقاري .

3- لا بد أن يكون تعيين المحافظ العقاري بناءا على مرسوم وزاري مثله
مثل باقي الوظائف العليا في البلاد ، مثل وظيفة القاضي و ذلك حتى يوفر له
الحماية القانونية الكافية عند ممارسة سلطاته المحددة له قانونا، والتي تمكنه من
التصدي للضغوطات التي قد تمارس عليه .

4- ضرورة تزويد المحافظين العقاريين بكل الإمكانيات، و الوسائل المادية، التي من شأنها أن تساهم في تكوين الأعوان بجميع درجاتهم ومستوياتهم، و ذلك لمواجهة المرحلة الراهنة التي يغلب عليها طابع الإستثمار، و تحرير العمل البنكي و البورصي .

5- وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه .

ثانيا/ ضرورة إعادة تنظيم مصالح الحفظ العقاري، و وضعها تحت وصاية وزارة العدل:

إن العلاقة ما بين مصالح الحفظ العقاري و وزارة العدل علاقة وثيقة و قوية فرضتها طبيعة العمل .

فالمحافظ العقاري يقوم بشهر العقود التي يحتج بها في مواجهة الكافة، و التي كثيرا ما يعتمد عليها القاضي عند إصداره لأحكامه هذا بغض النظر على أن العديد من مسائل الحفظ العقاري تتطلب فكرة الإسناد على الأعمال الولائية للمحاكم و مثال ذلك مسألة الكفالة، الصلح، الوصاية، و الوكالة .

بل أكثر من ذلك ، نجد أن أعمال المحافظ العقاري لا تقتصر على شهر المحررات، و العقود فقط بل ترغمه في بعض الأحيان أن يكون مساعدا قضائيا ملزما بتقديم النصيحة ، و تقريب وجهات نظر الأطراف وإبرام الصلح فيما بينهم متحققا من التصريحات، و المعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة وأكثر من ذلك فهو مكلف بتأمين المعاملات العقارية و حمايتها .

ومن هنا أضحت عملية التقارب، و التشاور ما بين المحافظ العقاري و القاضي ضرورية و ملزمة بغية تبسيط المفاهيم القانونية الغامضة التي كثيرا منها ما تكون على شكل قضايا مطروحة على الجهاز القضائي بجميع فروعه.

ولتجسيد هذا التقارب، لا بد من عقد إتصالات دورية، أو سنوية ما بين أجهزة القضاء و مصالح الحفظ العقاري من أجل توحيد الرؤى في المسائل ذات الإهتمام

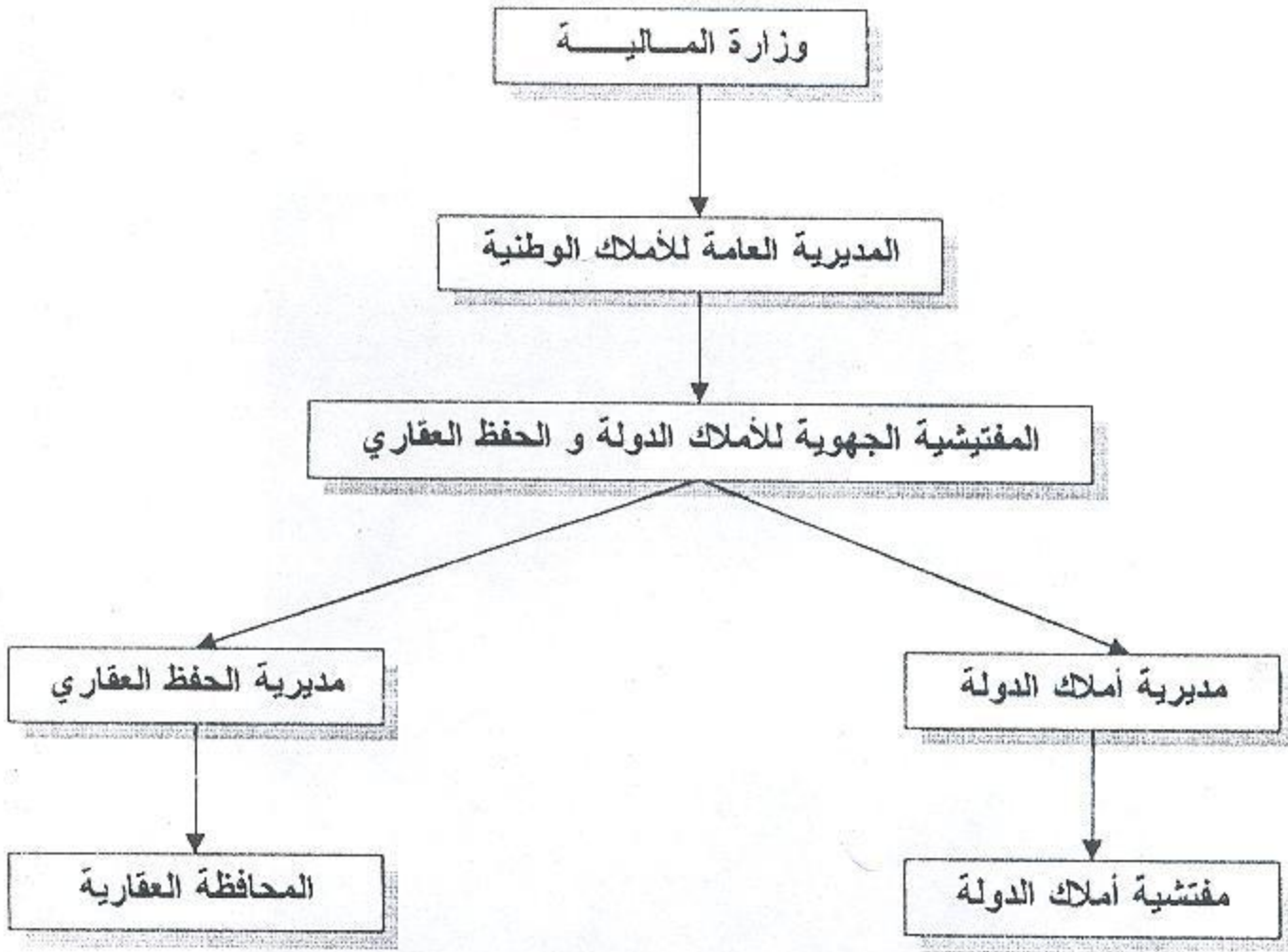
المشترك و المتعلقة بمجالات الحفظ العقاري، و ذلك للوصول في الأخير إلى اجتهاد قضائي يعول عليه في حل كل الخلافات والإشكالات القانونية المطروحة مع أخذ المبادرة و تدعيم التعاون الدولي في هذا المجال على المستوى الإقليمي و الدولي .

ثالثا / ضرورة تزويد المحافظات العقارية بالوسائل الحديثة:

حيث تؤهلها لأداء المهام المنوطة بها قانونا بكل سرعة ودقة ، لعل من أهمها تعميم نظام الإعلام الألي بوضع شبكة واسعة تمكن مودعي العقود من الإطلاع على كل المعلومات المتعلقة بالأطراف و العقارات من مكاتبهم، و ذلك قبل قيامهم بأية عملية تحرير رسمية، مع ضرورة تشجيع التنظيمات، والتجمعات المهنية مثلما هو عليه الحال في المبادرة الأخيرة التي قامت بها وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية- عند تنصيبها الفوج الخاص بالمهنيين العقاريين، والذي سمح لمختلف المهنيين من موثقين مهندسين، وخبراء عقاريين حصر جميع المشاكل والصعوبات التي تعيق التطبيق الميداني للقوانين، و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري بغية إيجاد الحلول المناسبة لها.

أخيرا ما يمكن الإشارة إليه في هذا البحث ، أن للجزائر إمكانيات وطاقات بشرية هائلة تسمح لها بتجاوز كل العقبات، وضبط جميع التعاملات العقارية و حصرها شريطة أن يتم استعمالها و تسييرها بشكل جيد .

الملاحق



رسم بياني للجهة الوصية للمحافظة العقارية

الملحق رقم

نموذج لوصل إستلام

(تطبيق أحكام المادة 41 من المرسوم 70-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق

بتأسيس لسجل العقاري)

..... نوع الوثيقة المودعة (1)

..... إسم المودع

..... طبيعة العملية (2)

..... مستفيد

..... تاريخ ورقم الإيداع

إمضاء المحافظ العقاري

الملحق رقم

- عقد توثيقي أو إداري ،قرار قضائي إلخ

- عقد بيع ،هبة ،رهن إلخ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

لمديرية العمدة للأماكن الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لـ.....

المحافظة العقارية لـ.....

سجل

الإيداع والإيرادات

الإيداع العقودي والأحكام القضائية و الجداول لتنفيذ إجراءات الفسح .

إيرادات رسم الإشهار العقاري

سلم هذا السجل الذي يحتوي على.....ورقة، من طرف مدير الحفظ

العقاري الممضي أسفله، للمحافظ العقاري.....وذلك للإستعمالات الآتية :

1) تسجيل بدون ترك بياض و لا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم و بالترتيب العددي، تسليمات العقود والأحكام

القضائية و الجداول و بصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الإجراء الخاص بالإشهار .

2) تسجيل بالترتيب العقود و الأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجز .

3) قيد رسم الإشهار العادي على الإيرادات.

ينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم.

يوشر الإقفال في الخاتمة البيضاء التي تلي التسجيل أو الإقفال الأخير مباشرة بالنسبة لأيام الجمعة و العطل إضافية إلى ذكر

لتاريخ يجب تعيين اليوم.

حرر بـ.....في.....

بحرر هذا السجل على.....ورقة موقعة من أولها إلى آخرها

ومرفعة من طرف الممضي أسفله.....

محكمة.....

حرر بـ.....في.....

نموذج عن الورقة الأولى من سجل الإيداع (سجل الإشهار) .

الملحق رقم 04

سجل إيداع السندات والجداول قصد تنفيذ إجراءات الإشهار

المعبر أو التقييم	أرقام سجلات الإجراءات	تسجيلات وتفسيرات المبالغ المضمونة	رقم سجل الإجراءات		تعيين البلدية- التسم رقم المخطط، المكان المذكور (العنوان بالكامل)	الملك الجدد	السندات المودعة للإشهار		تاريخ تسليم الجداول والسندات من طرف المطبقين	الرقم التأسيسي	
			رقم	حجم			التاريخ	إسم وصفة وعنوان الضباط العموميين و السلطات الإدارية التي حررت العقود وكذا المحاكم التي أصدرت القرارات والأحكام			
13	12	11	9	8	7	6	5	4	3	2	1

الملحق رقم 04
مكرر 1

الوجه الأول من الورقة الخاصة بسجل الإيداع (Registre de dépôt)

Nom: مكان الإقامة: مس: [] [] []

Prénom: الف:

Fils (de) de: ابن:

Domicile: مهنة: profession:

رقم
التسجيل عناصر التعريف بالعقار المذكورة في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TETE (coté gauche)

N° D'ORDRE	قسم section	بلدية commune	رقم الجزء n° de l'îlot	أو الشارع ورقم الحي ou rue et n° de quartier	المساحة contenance			رقم القطعة N° du lot	لملاحظات observations
					هكتار ha	ار a	متتار ca		

نموذج خاص ب: بطاقة أبجدية

الملحق رقم

رسم الإشهار العقري المحصل عليه لصالح الخزينة											
العدد	ملاحظات	المجموع	19	18	17	16	السعر النسبي العادي		15	14	الزهور
							التصوير	التصوير			
			المجموع	حقوق إيضاحية وعقوبات	التصوير الثقة	التصوير النسبية المخفضة	التصوير	التصوير	إجراءات أخرى	إجراءات الإشهار للحقوق على تقارير غير الإمتيازات	الزهور
25	20	19	18	17	16	15	14				

الوجه الثاني من الورقة الخاصة بسجل الإيداع (Registre de dépôt)

الملحق رقم 04
مكرر 2

Commune
Section
Titre de propriété
N° de dit
enonce cadastre

بلدية
قسم
موقع العقار
الملك للملك
رقم العقار

(تربية
IMMATRICULATION DU

أندع حجم
(Dépot : Volume

تبيد في
Case :

Fiche cadastrale
N°
Dossier planimé-
trique
رقم
المساحة

I - DESIGNATION DE L'LOT DE PROPRIETE

المساحة المكونة

II - PROPRIETE

المساحة II

المرجع الوثيقة ملكة أرضية للملك
Formule : document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition permanente

Designation des Propriétaires Excessifs
Identité

عربية

Condition permanente
الملك المصلحة

Observations

نموذج خاص ببطاقة عقارية شخصية
الملحق رقم 08

04

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

COMMUNE بلدية
 LOCALITE QUARTIER RUE ET N°
 SECTION قسم
 ILOT DE PROPRIETE N° مجموعة ملكية رقم
 CONTENANCE CADASTRALE سعة المسح
 LOT N° Eventuellement رقم (عدد قسمة)

ملاحظات
OBSERVATIONS

1- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
(situation, superficie, consistance etc...)

1- تعيين العقار
(حالة - مساحة - محتوى)

ملكية

FORMALITES
DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE
PROPRIETE OU RELATIF A LA FONDATION
PERSONNELLE

إجراءات
وثيقة حاشية أو عقد الملكية
وسية تحت الشخصية

نشر
PUBLICATION

تاريخ
حجم
رقم
DATE
VOLUME
CASE

الملحق رقم 09 مكرر 1

PROPRIETE - II

ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE	تعيين المالك IDENTITE هوية
	حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	
.....
.....
.....
.....

III- اشتراك بالفصل - إرتفاقات إيجابية و سلبية

حقوق مشهورة DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تريفة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE
.....
.....
.....
.....

MITOYENNETES-SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES-III

تغييرات أو تخطيحات للحقوق المشهورة
MODIFICATION OU RADLATION DES DROITS PUBLIES

إشهارات
PUBLICATIONS

تريفة
CASE

حجم
VOLUME

تاريخ
DATE

	تريفة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE
.....
.....
.....
.....

IV- تحريكات واعفاء

حقوق مشهورة
DROITS PUBLIES

إشهارات
PUBLICATIONS

تريفة
CASE

حجم
VOLUME

تاريخ
DATE

	تريفة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE
.....
.....
.....
.....

الملحق رقم 09 مكرر 2

المعراج

قائمة المراجع باللغة العربية

أولا / المؤلفات :

- 1- ذ/ أنور طلببة - الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات - دار النشر الثقافة - لبنان - طبعة 1989 .
- 2- ذ/ إسحاق إبراهيم منصور - نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية - ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر 1992 .
- 3- ذ/ لعشيب محفوظ - المبادئ العامة للقانون المدني - ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر - الطبعة II 1992 .
- 4- ذ/ محمد لبيب شنب - شرح أحكام عقد البيع - دار النهضة العربية - مصر طبعة 1975 .
- 5- ذ/ محمد فاروق عبد الحميد - التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري - ديوان المطبوعات الجزائرية طبعة 1988 .
- 6- ذ/ محمد صبري السعدي - شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للإلتزامات - الجزء الأول - دار الهدى للطباعة والنشر - الجزائر 1991-1992 .
- 7- المستشار معوض عبد التواب - السجل العيني علماء و عملاً - دار الفكر العربي - القاهرة مصر، طبعة 1989 .
- 8- المستشار معوض عبد التواب - الشهر العقاري والتوثيق - منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة 1986 .
- 9- ذ/ عبد الحميد الشواربي - إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه - منشأة المعارف الإسكندرية، مصر طبعة 1999 .
- 10- ذ/ عبد الرزاق السنهوري - الوسيط البيع والمقايضة - الجزء 4 مصر طبعة 1986 .
- 11- الأستاذ عمر لحضيري - الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق - طبع على الحساب الخاص للمؤلف ، مطبعة بجاية - الجزائر طبعة 1987 .

المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- B.LATROUS «*cours de droit civil, sûreté et publicité foncière* » o.p.u. Alger année 1982, 1983.
- 2- C.MARTY P.RAYAUD «*les sûretés la publicité foncière* » tome III volume 1 sirey 1971.
- 3- E.DECQUE « *la réforme de la publicité foncière* » j.s.p 1955 france.
- 4- H.GHOUTI « *la législation foncière en algérie avant l'indépendance* » R.V. volume VIII N°3 année 1971.
- 5- J.B.GRISONI « *les conception française et suisse de la publicité foncière et leur effets* » thèse de licence université de lausanne 1990.
- 6- M.DONNIER « *publicité foncière* » tome VI 2 eme ed paris 1975.
- 7- P-SALVAGE-GEREST « *les sûretés et la publicité foncière* » presses universitaire de grenoble 1994.
- 8- P.DOPONI-DELETRAIT M.N.GOBARD-BACHELLER «*sûretés et publicité foncière* » encyclopédie dalloz 10ème ed 1992.
- 9- T.MONITION « *l'institution du cadastre aux XIX ème siècle* » thèse de licence année 1990.

قائمة النصوص القانونية

أولا / النصوص التشريعية :

- 1- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية ، ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 .
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 .
- 3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
- 4- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء التعاونيات العقارية، ج.ر العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 .
- 5- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ج.ر العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976 .
- 6- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج.ر العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983 .
- 7- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ج.ر العدد 06 المؤرخة في 07/02/1984 .
- 8- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ج.ر العدد 31 المؤرخة في 31/07/1984 .
- 9- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ج.ر العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 .
- 10- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ج.ر العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988 .

- 11- القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990.
- 12- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
- 13- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- 14- القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر ج.ر العدد 02 المؤرخة في 09/01/1991.
- 15- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية ج.ر العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.
- 16- قانون المالية لسنة 1999 ج.ر العدد 98 المؤرخة في 24/12/1998.

ثانيا / النصوص التنظيمية :

- 1- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 3- المرسوم رقم 143/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ، ج.ر العدد 32 المؤرخة في 26/11/1976 .
- 4- المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977 المتضمن تجديد الرهون والإمتيازات لبعض المؤسسات والهيئات العمومية والجماعات المحلية ج.ر العدد 16 المؤرخة في 23/02/1977.
- 5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية لسجلات الإيداع ج.ر العدد 36 المؤرخة في 04/05/1977.

- 6- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم 63/76 ج.ر العدد رقم 38 المؤرخة في 15/05/1980.
- 7- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية ج.ر عدد 21 المؤرخة في 04/05/1983.
- 8- المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23/07/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارات والمؤسسات العمومية ج.ر العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985.
- 9- المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987 يحدد كيفيات تشييط عمل الهيكل التابعة لوزارة المالية وتنسيقها وكيفيات تجميعها على مستوى الولائية ج.ر العدد 40 المؤرخة في 30/09/1987.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.
- 11- القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والمحافظات العقارية ج.ر العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج.ر العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة أملك الدولة العامة والخاصة وتسييرها وكيفيات ذلك ج.ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ج.ر العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.

المذكرات والتعليمات

- 1- المذكرة رقم 00358 المؤرخة في 17/09/1990 مجمع المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995 الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .
- 2- المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994، مجمع المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995 الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .
- 3- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 مجمع المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995 الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .
- 4- المذكرة رقم 06025 المؤرخة في 10/12/1995 مجمع النصوص لسنة 1995 الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .
- 5- التعليم رقم 1373 المؤرخة في 05/04/1998 مجمع النصوص القانونية لسنة 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية.
- 6- المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 12/05/1998 مجمع النصوص القانونية لسنة 1998.
- 7- المذكرة رقم 4839 المؤرخة في 24/11/1998 مجمع النصوص لسنة 1998 الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .
- 8- المذكرة رقم 873 المؤرخة في 21/02/1999 مجمع النصوص لسنة 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية -وزارة المالية .

الفقرين

الفهرس

الشكر .

الإهداء.

01	المصطلحات القانونية المتعلقة بالحفظ العقاري
03	المقدمة:
08	الفصل الأول : نظاما الحفظ العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما
09	المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي
09	المطلب الأول : ماهية نظام الشهر الشخصي
09	أولا : مفهوم نظام الشهر الشخصي
10	ثانيا : خصائص نظام الشهر الشخصي
11	المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر الشخصي
11	أولا : محاسنه
11	ثانيا : مساوئه
14	المبحث الثاني : نظام الشهر العيني
14	المطلب الأول : ماهية نظام الشهر العيني
15	أولا : مفهوم نظام الشهر العيني
15	ثانيا : خصائص نظام الشهر العيني
17	المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر العيني
17	أولا : محاسنه
18	ثانيا : مساوئه
19	المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر الشخصي و العيني
19	المطلب الأول : نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل 1975
22	المطلب الثاني : نظام الحفظ العقاري بعد 1975
24	الفصل الثاني : قواعد و شروط تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري

- 25المبحث الأول : قواعد تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري
- 25المطلب الأول : قاعدة الرسمية
- 26أولا : مدلول قاعدة الرسمية
- 27ثانيا : مزايا قاعدة الرسمية
- 29ثالثا : المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري
- 36المطلب الثاني : قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق
- 37أولا : مدلول قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق
- 38ثانيا : الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق
- 43المبحث الثاني : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري
- 44المطلب الأول : الشروط الخاصة بتعيين الأطراف
- 44أولا : مفهوم تعيين الأطراف
- 47ثانيا : التصديق على هوية الأطراف
- 47ثالثا : الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف و الوثائق المستعملة في ذلك
- 51المطلب الثاني : الشروط الخاصة بتعيين العقارات
- 51أولا : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة
- 53ثانيا : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير محسوسة
- 55ثالثا : تعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة
- 59الفصل الثالث : المحافظة العقارية في التشريع الجزائري
- 60المبحث الأول : التعريف بالمحافظة العقارية و بيان مراحل نشأتها و طبيعتها القانونية
- 60المطلب الأول : مدلولات المحافظة العقارية
- 60أولا : المدلول اللغوي للمحافظة العقارية
- 61ثانيا : المدلول الإصطلاحي للمحافظة العقارية
- 61المطلب الثاني : مراحل نشأة المحافظة العقارية
- 63المطلب الثالث : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
- 64المبحث الثاني : مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري