



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة سعد د حطب البليدة
كلية الحقوق

نظام الشهر العيني في القانون الجزائري

- دراسة تحليلية -

مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون / فرع العقاري و الزراعي

مقدمة من : الطالب / محمودي رشيد
إشراف : الدكتور : محمودي مراد

لجنة المناقشة

رئيسا	الأستاذ الدكتور : بلمامي عمر أستاذ محاضر بجامعة سطيف
مقررا	الأستاذ الدكتور : محمودي مراد أستاذ محاضر بجامعة البليدة
عضوا	الأستاذ الدكتور : حداد العيد أستاذ مكلف بالبحث بجامعة البليدة
عضوا	الأستاذ : بوسهوية نور الدين أستاذ مكلف بالدروس بجامعة البليدة
عضوا	الأستاذ الدكتور : العيشاوي عبد العزيز أستاذ مكلف بالدروس بجامعة البليدة

تاريخ المناقشة : 2000 / 2001

31-340-76-2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى :

- والدي العزيزين أطال الله في عمرهما .

- إلى إخوتي

- إلى أصدقائي وزملائي في الجامعة او خارج الجامعة .

- إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة عملي هذا .

الشكر



- في الوقت الذي انتهيت من هذا البحث المتواضع لا يسعني إلا أن أتقدم تشكراتي وتقديراتي

والعرفان الجميل إلى أساذي المشرف:

الدكتور: محمودي مراد الذي تقبل الإشراف على هذه الرسالة، وذلك بتوجيهاته المنيرة

ونصائحه المرشدة، وذلك لمختلف مراحل إعداد هذه الرسالة .

- كما أتقدم بشكري الجزيل إلى كل أساذتي الذين درسوني سواء في الليسانس أو الماجستير .

- كما أثنى من جهود الذين ساعدوني بشكل أو بآخر لإنجاز هذا البحث على العموم .

المقدمة

المقدمة

من أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع و القوانين ، تأمين استقرار المعاملات و حفظ الحقوق و منع إنكارها و جحودها و منع الغش و التدليس و التحايل و ما يؤدي إليه من ضياع للأموال و فساد في المعاملات و منازعات في الحقوق .

و لا يمكن الوصول إلى هذا الهدف . إلا بجعل التصرفات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن إنكارها فيما بعد و قد توصلت القوانين القديمة إلى ذلك عن طريق الشكليات ، فأوجب أن تتم التصرفات و العقود بين الأفراد بشكليات و صور بحيث لا يتم إلا بها و ذلك إظهاراً بوجودها و إعلانها على الناس ليكون على بينة من أمرها و على علم بأثرها و شكليات القانون الرومانسي خير دليل على ذلك .

و الأرض أول ما خلق الله قبل الإنسان ، و أمام الحاجات الدائمة التي تدفع في الإنسان إلى التماس وفائها في أحضان الطبيعة و في أحضان الآخرين ، كان الشعور العام يلح بوضع نظام معين ينظم تلك الحاجات و ما يستتبعها من معاملات ، بين سائر أفراد المجتمع خشية تصادمها أو تعارضها .

حيث كانت و لازالت الأرض هي المسرح الكبير ، إذا عليها تبنى المساكن و من جوفها يستتب الرزق فلكل ذلك و مع تقدم البشرية و تطورها و حرص الجماعات على حفظ ما يؤول إليهم و ما يكتسبونه من زروع و نتاج مختلفة و مبان ، و لضبط العلائق التي ازدادت بين الناس بسبب ذلك وجدت الأنظمة التي تصون الحقوق و تقف حائلا أمام الطغيان و التعدي .

و من أجل ضمان الأمن و الاستقرار في المجتمع و منع مثل هذه الإعتداءات كان من الواجب وضع حدود و معالم تعين قطع الأراضي و إحداث قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي يكون محلها أراضي أو عقارات كما تحدد ملك هذه العقارات .

و أكثر من ذلك فإنه كان من الواجب أيضا إعلام الناس بالملك الحقيقيين للعقارات و بالتصرفات المختلفة الواقعة عليها ، لأن العقارات تختلف عن المنقولات من حيث إثبات ملكيتها أو ما عليها من حقوق ، فإن المنقولات تنتقل من شخص إلى آخر بمجرد التراضي و مالكةا هو حائزها ، أما العقارات فإنها لا تنتقل بالتراضي وحده و يصعب إخضاعها للمبدأ المطبق على المنقولات ثم أن العقارات بالغة الأهمية بالنسبة للمنقولات .

و إذا كان من السهل إعلام الناس بالتصرفات الواقعة على المنقولات عن طريق الحياة فإنه من الصعب إعلامهم كذلك بالتصرفات الواقعة على العقارات .

إذن يجب إعلامهم عن طريق وسيلة أخرى و هذه الوسيلة هي الشهر العقاري بحيث هذا الأخير يتمثل في إعلام الناس بما يقع من تصرفات على العقارات .

و عملية شهر التصرفات العقارية هذه يتنازع حولها مذهبان أساسيان مذهب شخصي و مذهب موضوعي ، نتج عنهما نظامان رئيسيان للشهر هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني .

و إذا كان نظام الشهر الشخصي يعتمد على الشخص القائم بالتصرف فإن نظام الشهر العيني يقوم على العقار موضوع التصرف كأساس لإجراء عملية التسجيل أو القيد .

و قد جاء نظام الشهر العيني على نقيض نظام الشهر الشخصي ، لتحقيق ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير ، و هو دعم الإلتئمان العقاري و إستقرار المعاملات العقارية و بعث الثقة فيها .

و نتيجة لذلك بدأت دول عديدة تتخلى عن تطبيق نظام الشهر الشخصي و الأخذ بنظام الشهر العيني ، و من هذه الدول الجزائر .

و عليه من دون شك فإن عملية الشهر العقاري تكتسي أهمية قصوى في المعاملات العقارية .

و عليه فإن مثل هذه الدراسة ، و معالجة هذا الموضوع تعد ضرورية ، خاصة في هذه المرحلة ، و ذلك نظرا للتحويلات الجذرية التي تعرفها الجزائر ، سواء على المستوى الإقتصادي أو السياسي و إعتبار العقار كأداة هامة في هذه التحويلات خاصة الإستثمار الأجنبي ، و ما يتطلبه من حماية قانونية .

لذلك فإن إختيارنا لهذا الموضوع ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري هو الوقوف على مفهوم هذا النظام و مدى تحقيقه إستقرار المعاملات العقارية و كذا الميكانيزمات و الآليات القانونية و المادية التي يقوم عليها هذا النظام . مع إبراز مختلف المراحل و الخطوات لتطبيقه فاضلا عن ذكره أهم المعوقات الميدانية و القانونية التي يجب إستبعادها .

في هذا الإطار فإن هناك تساؤلات عدة ، يمكن أن تثيرها دراسة هذا الموضوع و التي تتحصر أساسا فيما إذا كان نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري كفيل بحماية الملكية العقارية أم لا ؟ و ما هي نسبة تطبيق هذا النظام في المعاملات ، العقارية حاليا ؟ و ما هي الوسائل و السبل الكفيلة للإسراع في عملية المسح العام للأراضي ، بإعتباره الوسيلة المادية الأساسية لنظام الشهر العيني ؟ و كذا مدى كفاية السلطات التي منحت للمحافظ العقاري في عملية الشهر بإعتباره المسؤول الأول عن ذلك ؟

كل هذه التساؤلات سوف نحاول الإجابة عليها من خلال هذا البحث الذي خصصناه له ، فصل تمهيدي و بايين :

نتناول في الفصل التمهيدي تطوّر نظام الشهر العقاري و أنواعه و موقف المشرع الجزائري و الباب الأول فقد خصصناه لمعالجة الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر العيني أما الباب الثاني فسننتظر فيه إلى سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري و علاقته بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود و الوثائق الرسمية . و ذلك وفق الخطة التالية :

فصل تمهيدي : تطور نظام الشهر العقاري و أنواعه و موقف المشرع الجزائري

المبحث الأول : تطور نظام الشهر العقاري

المطلب الأول : في العصر القديم
المطلب الثاني : في الشريعة الإسلامية
المطلب الثالث : في العصر الحديث

المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
المطلب الثاني : نظام الشهر العيني

المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

المطلب الأول : نظام الشهر العقاري قبل 1975
المطلب الثاني : نظام الشهر العقاري بعد 1975

الباب الأول : الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر العيني

الفصل الأول : الوسائل المادية

المبحث الأول : إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

المطلب الأول : التحضير لعملية المسح العام للأراضي
المطلب الثاني : إعداد مسح الأراضي العام
المطلب الثالث : تصميم مسح الأراضي العام

المبحث الثاني : الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني

المطلب الأول : إيداع وثائق المسح .
المطلب الثاني : شهر محضر إستلام وثائق المسح .
المطلب الثالث : ترقيم العقارات .

الفصل الثاني : الوسائل القانونية

المبحث الأول : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

المطلب الأول : توافق مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام
المطلب الثاني : الوثائق الملحقة بمجموع البطاقات العقارية
المطلب الثالث : أنواع البطاقات العقارية

المبحث الثاني : إعداد دفتر العقاري

المطلب الأول : مضمون دفتر العقاري
المطلب الثاني : كيفية إعداد دفتر العقاري
المطلب الثالث : تنظيم دفتر العقاري

الباب الثاني : سلطات المحافظ في عملية الشهر العقاري و علاقته بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود و الوثائق الرسمية

الفصل الأول : سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر

المبحث الأول : دور المحافظ العقاري في فحص الوثائق

المطلب الأول : صلاحيته في فحص البيانات المتعلقة بهوية الأطراف .
المطلب الثاني : صلاحيته في فحص البيانات المتعلقة بالعقار

المبحث الثاني : دور المحافظ في إجراء الشهر العقاري

المطلب الأول : القواعد التي يستند عليها في عملية الشهر
المطلب الثاني : سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع
المطلب الثالث : سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء

الفصل الثاني : علاقة المحافظ العقاري بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود و الوثائق الرسمية

المبحث الأول : علاقة المحافظ العقاري بمصلحة مسح الأراضي

المطلب الأول : الوثائق المرسلة من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح و العكس
المطلب الثاني : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
المطلب الثالث : تدابير المتخذة للموافقة بين مجموع البطاقات العقارية و مسح الأراضي

المبحث الثاني : علاقة المحافظ العقاري بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحرير

العقود و الوثائق الرسمية

المطلب الأول : الموثقون
المطلب الثاني : السلطات القضائية
المطلب الثالث : السلطات الإدارية و القنصلية .

الخاتمة .

فصل تمهيدى

تطور نظام الشهر العقارى و أنواعه
و موقف المشرع الجزائرى

فصل تمهيدي

تطور نظام الشهر العقاري و أنواعه و موقف المشرع الجزائري :

إن الشهر العقاري بمعناه الحديث : « هو مجموعة الإجراءات و القواعد المعينة لتحديد هوية العقار و شهره » (1) بحيث أن عملية الشهر هي عملية قانونية لحماية الأفراد سواء تعلق الأمر بالأطراف أو الغير لماله من دور في العلنية ، بحيث يكون الغير على علم بالتصرفات و الحقوق الواردة على العقارات لذلك نجد جل التشريعات و القوانين أعطت أهمية لموضوع الشهر العقاري و أوجبت بقوانين خاصة شهر التصرفات و العقود القائمة بين الأفراد و ذلك بغية تأمين استقرار المعاملات و حفظ الحقوق .

غير أن تحقيق الشهر العقاري لهذا الإستقرار و تدعيمه لهذا الإنتمان بتفاوت من حيث نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات العقارية فإذا كان الشهر مبني على أساس العقار ذاته تكون إزاء نظام معين من الشهر هو نظام الشهر العيني . أما إذا كان الشهر مبني على أساس الأشخاص أطراف العلاقة أو التصرف القانوني كنا أمام نظام الشهر الشخصي ، و لكلا من النظامين خصائصه و مزايا .

إذا فما هي أشهر و أهم أنظمة الشهر العقاري و الخصائص التي تميزها؟ و ما هو أنجع نظام يمكن أن يحقق إستقرار المعاملات و حفظ الحقوق ؟ مع إبراز موقف المشرع الجزائري من الأنظمة وللإجابة على هذه الأسئلة فيتضمن هذا الفصل ثلاثة مباحث :

- *المبحث الأول : نخصه لتطور نظام الشهر العقاري .
- *المبحث الثاني : نخصه لأنواع الشهر العقاري
- *المبحث الثالث : نخصه لموقف المشرع الجزائري في أنظمة الشهر العقاري .

(1) - راجع في ذلك المستشار : محمد شمس الدين - نظام التسجيل العقاري في لبنان و سوريا ، المؤسسة الحديثة للكاتب طرابلس - لبنان ، الطبعة 1987 ص: 93

المبحث الأول

تطور نظام الشهر العقاري

المبحث الأول

تطور نظام الشهر العقاري

لكي نتعرف على أنظمة الشهر العقاري المختلفة و موقف المشرع الجزائري يجب علينا أن نتعرف أولاً على التطور التاريخي للشهر العقاري ثم على أنظمة الشهر العقاري المختلفة .

و لذلك أتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب بداية العصر القديم في المطلب الأول ثم الشريعة الإسلامية في المطلب الثاني ، و في المطلب الثالث العصر الحديث :

المطلب الأول

العصر القديم

لم تكن الملكية معروفة في فجر التاريخ ، فالدنيا للناس جميعا يشتركون في خيرتها و يكاد يكون ثابتا إن الملكية أول ما ظهرت في الأشياء لأن الإنسان يستطيع أن يستأثر بها و يحميها ، و أما الأرض فبقيت غير مملوكة لأحد لمدة طويلة من الزمن و يقال الذي أوجد ملكية الأرض هو « بدرومولس » منشئ مدينة روما .(1)

بحيث كان البيع يتم عند الرومان بطريقة علنية ، أطلق عليها اسم الإشهاد و ذلك عن طريق إحتفال يحضره ممثلوا طوائف الشعب يقرع فيه الميزان المنسوب و تلقى عبارات متداولة عند وقوع البيع و بهذه الشكلية تنتقل الملكية ، و إلا بقي العقد دون أثر .(2)

إلا أن الطابع المميز للرومان أن الشكلية هي التي طغت على كل معاملاتهم ، وفق ما هو مبين أعلاه هذا من جهة ، و من جهة أخرى كانوا يفضلون التأمينات الشخصية ، و ذلك بغية التجارة في العقارات و غيرها خفية و تحايلا على القانون ، خاصة و أن غالبية العقارات كانت بيد الأشراف الذين صدر قانون يحرم عليهم كل أنواع التجارة على إعتبار أنها عمل حقير يجب تركه للعبيد .

(1)- راجع في ذلك المستشار : أنظر ، محمد شمس الدين ، نظام التسجيل العقاري في سوريا و لبنان المرجع السابق الذكر ص : 15

(2) - راجع في ذلك ، الدكتور أسعد ديان ، طارق رياحة ، أبحاث في تجديد و التحرير و الصلح العقاري . المؤسسة الحديثة

للكتاب . طرابلس لبنان . الطبعة الثانية 1994 . ص : 10 - 11 .

و هكذا بقي الرومان على هذا النوع من الإجراءات الخاصة بالشهر و لم يطور فيها شيء . و ذلك كما يقول الدكتور « fuster serge » بأن الرومان لم يعرفوا نظاما محكما للشهر . (1)

و في أغلب بلاد الشرق كان النظام القبلي هو المسيطر ، بحيث كانت العقارات موزعة بين الجماعات و العائلات و العشائر ، و كانت هذه الجماعات تحرص على أن تظل هذه العقارات لها ، بحيث لا تسلم بانتقالها إلا بإذنها و بعد موافقتها و ذلك لتحول دون انتقالها إلى الغراب . لذا في قصة سيدنا إبراهيم الخليل ، حين ماتت سارة ، و محاورته بني حث قصد شراء قطعة أرض لدفن زوجته « التوراة ، الفصل 23 الآيات 1-20 » . (2)

و عليه فمن العبث كما يقول الباحث أمير صادق في رسالته لنيل شهادة الماجستير أن نقول بوجود نظام الشهر العقاري في العهود القديمة ، كنظام له قواعد و أحكام محددة كما هو عليه الآن في العصر الحديث .

المطلب الثاني :

في الشريعة الإسلامية

بظهور الإسلام ، جاءت شريعته محررة العقود من هذه الشكليات و مقبلة إياها على مجرد التراضي ، فأوجبت الآية الأولى من سورة المائدة الوفاء بالعقود بقولها « يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود » فلم تشترط سورة خاصة أي عقد من العقود ، باستثناء بعض العقود نظرا لأهميتها كعقد الزواج الذي اشترط فيه الفقهاء الإشهاد عليه أو إعلانه (3)

لكن الشريعة الإسلامية إن لم تشترط الشكلية في العقود إلا أنها نوبت إلى توثيقها بالكتابة أو الإشهاد و هذا ما ورد في القانون الروماني ، بل اشترطت أحيانا القبض لتتمامها فجاءت آية المدنية في سورة البقرة مفصلة لذلك لقوله سبحانه و تعالى : « يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه و ليكتب بينكم كاتب بالعدل ... و اشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلا فرجل و امرأتان ممن ترضون من الشهداء ... و اشهدوا إذا تبايعتم و لا يضار كاتب و لا شهيد ... »

(1) - راجع في ذلك الأستاذ : صادق محمد ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري بحث نيل شهادة الماجستير في

العقود و المسؤولية ، جامعة الجزائر - معهد العلوم القانونية و الإدارية 1984 - ص : 08 .

(2) - راجع في ذلك الدكتور : أسعد حيان ، و طارق زيادة ، المرجع السابق الذكر ص : 11 .

(3) - راجع في ذلك الدكتور : محمد المييد الحكيه ، قانون التسجيل العقاري العراقي ، مع المقارنة بقوانين الدول العربية التي

تتبع نظام السجل العقاري . الجزء الأول السجل العقاري قسم اليهود و الدراسات القانونية و الشرعية 1973 ص : 07 .

فقد تضمنت هذه الآية الكريمة الأمر بكتابة الدين المؤجل و أن تكون كتابة على يد كاتب عادل ، كما أمرت بالشهادة على الدين بإستشهاد شاهدين من الرجال فإن لم يكونا رجلين فرجل و امرأتان ، ثم أمرت بالإشهاد على البيع ، بقولها « و اشهدوا إذا تبايعتم »

و من الواضح أن النظام الذي جاءت به هذه الآية الكريمة يمكن أن يقال عنه خير وسيلة لتحقيق ما ترمي إليه الشرائع و القوانين في الإستقرار للتعامل و حفظ الحقوق و عدم تعرضها للإنكار و منع الغش و التدليس .

فصحيح أن الشريعة الإسلامية لم تعرف نظاما للشهر كما تعرفه الآن ، لكن هذا لا يعني أن الشريعة الإسلامية كانت عاجزة عن إيجاد مثل هذا النظام ، ذلك أن الشريعة الإسلامية قابلة للتطور و التكيف مع الواقع الإنساني.

المطلب الثالث :

في العصر الحديث

كانت الأرض تمثل السلطة و القوة ، فلما كانت أراضي الإقطاعي واسعة كلما إزدادت هيبة و قوى سلطانه حتى قيل : « لا نبيل دون أرض » و حرص الأسياد على المحافظة على الأراضي التابعة لهم فلم يكن العقار ينتقل من يد إلى يد إلا بموافقتهم .حتى لا تنتقل إلى الأغراب .

لكن بالقضاء على النظام الإقطاعي ، زالت سيطرة الإقطاعين عن الأرض التي أصبحت عنصرا ثميناً من عناصر الثروة القومية ، و أصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع ، خاضعة للمبدأ العرض و الطلب .لكن لما كانت العقارات تتمتع بوضع خاص ، مع كثرة معاملات الشراء و البيع تعززت قيمة الملكية ، لذا حتمت مصلحة المجتمع شهر و إعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الغش و لتعزيز الثقة العامة .

فكانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاماً مبتكراً للسجل التجاري العقاري في عهد ملكها فريدريك الثاني الذي أصدر بتاريخ : 20 / 12 / 1783 قانوناً أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صفات متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيه جميع العقود و المعاملات المتعلقة به (1)

و في فرنسا أقر قانون 23 / 02 / 1855 نظام الشهر العقاري ، و هو نظام أقرب إلى الشهر الشخصي منه إلى الشهر العيني ، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكن الإحتجاج بها اتجاه الغير . غير أن العقد المسجل لم يكن يتمتع بالقوة الثبوتية بحيث كان عرضه لطلب الإبطال مما استدعى تعيين لجنة من خارج المجلس النيابي بالمرسوم الصادر في : 30 / 05 / 1891 لتنظيم الملكية العقارية ، إستمرت أعمالها حتى 1905 بغية إقرار نظام الشهر العيني (2) إلا أن الحكومة الفرنسية لم تأخذ بتوصياتها لما تتطلبه من نفقات كبيرة .

(1) - راجع في ذلك الدكتور : أسعد حيان ، و القاضي طارق زيادة أبحاث في التحرير و التمديد السجل العقاري . المرجع السابق الذكر ص : 12

(2) - راجع في ذلك الدكتور : أسعد حيان ، و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحرير و التمديد و السجل العقاري . المرجع السابق الذكر ص : 13 .

عندها أخذ القانون الفرنسي نظام الشهر الشخصي فأوجب قانون 01 / 03 / 1918 و 04 / 07 / 1921 على المتقاعدين إيداع نسختين عن العقد الأصلي في دائرة التأمينات العقارية و أوجب قانون 1955 تسجيل العقود العقارية بحيث لا يمكن التذرع بها إتجاه الغير إلا بعد تسجيلها في حين أنها تسري فيما بين المتقاعدين بمجرد العقد دون حاجة إلى تسجيل الشهر وفق طريقة تورنس : بحيث بحكم خبرته كمدير للتسجيلات في أستراليا ، فلاحظ أن الأراضي تنقل إلى أصحابها بإحدى الطريقتين :

- إما بمنحة من الدولة : فتقيد أسماء المالكين الجدد في السجلات الرسمية .
- و إما بتصرفات الأفراد المحض : ففي هذا الحال يصعب تحديد مالكيها الحقيقي نظرا لحدوث وقائع عديدة على ذات العقار .

فوضع طريقة موحدة تتمثل في إحداث صحيفة عينية لكل عقار تقيد فيه الحقوق ، قائمة على أساس المسح ، و التحقيق الإداري و شهر كافة الحقوق العينية و جعل قيود الصحيفة ذات قوة ثبوتية إتجاه الغير .

و الجدير بالذكر أن الكثير من الدول اعتمدت هذه الطريقة و منها سويسرا و النمسا و تونس و لبنان ... الخ

و قد أدى ذلك إلى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد المالك أساسا للشهر هو نظام الشهر الشخصي ، و نظام يعتمد العقار أساسا له هو نظام الشهر العيني ، كما يقال له نظام السجل العقاري .

المبحث الثاني

أنواع أنظمة الشهر العقاري

المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

إن الغرض الأساسي من الشهر العقاري ، هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينيه لضمان الدقة في المعاملات العقارية لأن به يتم إعلان التصرفات التي ترد على العقارات ، و شهر التصرفات العقارية يحقق إستقرار الملكية العقارية ، و تدعيم الإتمان العقاري (1)

و يمكن تقسيم نظام الشهر العقاري في البلاد المختلفة إلى نوعين رئيسيين هما : نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري و ندرسها فيما يلي على الترتيب التالي :

في المطلب الأول : نخصصه لنظام الشهر .
في المطلب الثاني : نخصصه لنظام الشهر العيني .

المطلب الأول :

نظام الشهر الشخصي

لما كان نظام الشهر الشخصي أول نظام ظهر في مختلف دول العالم ، رأيت البدء في دراسته حتى نتمكن من الوقوف على حقيقة و حتمية تركه و إستبداله بنظام آخر هو الشهر العيني .

و هذا ما يتطلب منا الوقوف أولاً على ماهية نظام الشهر الشخصي .

أولاً : ماهية نظام الشهر الشخصي

1/ مفهوم نظام الشهر الشخصي :

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

و لمعرفة الوضعية القانونية لعقار ما ، ينبغي تعيين أو تشخيص المالك بالضبط و بالتالي لا يمكننا معرفة الوضعية القانونية لعقار ما إذا لم نعرف مالكه .

و يتم ذلك بسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

(1)- راجع في ذلك الدكتور : إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، الإسكندرية طبعة 1978 ، ص 15.

كما يتم وضع سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات إلى المكاف بالتسجيل و الشهر .

هذا يلاحظ أن السجل الذي يمسك على أساس الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص .

2/ خصائص نظام الشهر الشخصي :

• تتخذ أسماء الأشخاص أساسا للشهر .

• بدون قوة ثبوت (1) أي أن التصرف الذي يسجل لا يفحص سواء كان باطلا أو قابلا للإبطال ، أو قابلا للفسخ ، على أن يبقى الحق لكل ذي مصلحة في أن يعترض على هذا التصرف رغم تسجيله بالإبطال أو الفسخ ، فيبطل بذلك المتصرف إليه مهددا بهذا الخطر ، مما يترتب عن هذه الخاصية :
تغيير

لا يكفي ليضمن من يريد شراء عقار من شخص معين أن يجد اسم هذا الشخص مذكورا في السجلات كمتصرف إليه من آخر فقد يكون المالك الحقيقي شخصا غير المتصرف ، و لا يكفي إثبات التصرف في السجل لحرمان المالك الحقيقي من إسترداد ملكه ذلك أن شهر التصرف لا ينقل الملكية نقلا باتا ، إلا إذا كان التصرف غير مهدد بالزوال .

و يصبح المتصرف أي البائع غير قادر على نقل حق ما يملكه و تنطبق عليه قاعدة أن فاقد الشيء لا يعطيه ، حيث أن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى غيره أكثر مما يملك هو (2)

و مقاده أن تسجيل التصرف لا يضيف شيئا في الحق و لا في التصرف و عليه ينتقل الحق كما هو بكل العيوب دون أن يكون للتسجيل أثر مطهر لهذه العيوب ، فإذا كان التصرف قابلا للإبطال إنتقل كذلك و إذا كان قابلا للفسخ كان الأمر كذلك .

و على هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود ، فتسجيل التصرفات كما هي دون إعارة أدنى إهتمام لصحة التصرف أو عدم صحته ، و بذلك هو عبارة عن وسيلة إعلام الغير

و على أن غالبية الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام و على رأسها فرنسا التي منها إنتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقة (3) و منها الجزائر .

المهرج

(1) - راجع في ذلك الدكتور إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري بحري/السابق الذكر . ص : 27

(2) - راجع في ذلك ، 1971- MARTY ET RAYNAUD : SURETE ET PUBLICITE FOCNIERE

(3) - راجع في ذلك : الأستاذ : محمود العناوي - قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا ، طبعه 1973 . ص : 22

ثانياً : تقدير النظام الشخصي

من ذكر الخصائص يتبين لنا أن لهذا النظام عيوباً أكثر بكثير من مزاياه ، الأمر الذي جعلنا في هذا العدد نبدأ بانتقاده و ذكر عيوبه ثم نتطرق بعد ذلك إلى مزاياه :

1/ عيوبه

- عدم تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله الشهر العقاري :

لقد نشأ نظام الشهر العقاري من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات ، و الحقوق العينية الأخرى ، هذا من جهة ، و من جهة أخرى حتى يكون المتصرف إليهم في مأمّن و بالتالي تسقى الملكية العقارية .

الشيئ الذي يجعل هذا النظام لا يحقق هذه الأهداف ، و ذلك أن نظام الشهر الشخصي يعتبر وسيلة إعلام فقط و أن التسجيل لا يغير في ذلك شيئاً ، خاصة فيما يتعلق بدعوى الإسترداد و الإستحقاق إذا ظهر أن المتصرف هو غير المالك .

- صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي :

ذلك أنه لو أردنا معرفة مالك عقار معين يجب علينا بالضرورة الرجوع إلى نوعين من السجلات ، سجل رتبته فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني ، و سجل رتبته فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي تبدأ بها كل اسم متصرف .

فالأمر مستحيل بالنسبة للسجل الأول لأنه لا توجد أي علامة تدل على اسم المتصرف أو المتصرف إليه أو على وصف العقار .

بالنسبة للسجل الثاني ، فهنا يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الأسماء خاصة كلما زادت التصرفات على عقار معين ، مما ينقص من مصداقية النتيجة المتحصل عليها حول وضعية العقار .

- خطر ضياع الملكية بالتقادم :

قلنا فيما سبق أن نظام الشهر الشخصي ليست له قوة ثبوت ، مما لا يؤمن من ظهور خطر آخر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعى ملكية العقار عن طريق التقادم ذلك أنه لا يحضر إكتساب الملكية عن طريق التقادم .

- خطر تعارض سندات الملكية لعقار واحد :

و ذلك راجع لصعوبة البحث و عدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين كما رأينا ، مما يترتب عنه نتائج سلبية تتمثل في إزالة الثقة بين الناس

ومؤدى ذلك أن الموظف المكلف بتسجيل العقود أو التصرفات الواردة على العقارات ، لا يتحرى و لا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات ، و بالتالي يمكن أن تكون محل الطعن فيها .

« فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا و لا يصح عقدا باطلا » (1)

2/ مزايا نظام الشهر الشخصي :

الواقع رغم المبالغة بعض خصوم نظام الشهر الشخصي ، بأن طالبوا بإلغائه ، يبقى نظاما قائما بذاته يؤدي دوره سواء تعلق الأمر :

- تحقيق العلانية ، بوقوع تصرفات على عقارات معينة .
- أو احتمال أن تكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي ، و بالتالي لا تتور مسألة الطعن في التصرفات .
- كما سد فراغا كبيرا قبل ظهور النوع الثاني من الأنظمة ، تفاديا للقوضى إرجاء لتطبيق نظام الشهر العيني مما يتطلبه من طول الإجراءات كما معمول به في الجزائر .

(1) - راجع في ذلك : الدكتور محمد الرزاق أحمد السهموي . الوسيط في شرح القانون المدني . العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول . البيع المقايضة مصر الطبعة : 1973 - ص : 436

• مبدأ التخصيص :

و بمقتضاه يتم التسجيل في السجل العقاري بناء على الوحدة العقارية أي العقار ذاته ، فيخصص لكل عقار مكان خاص في السجل العقاري تدون فيه كل التصرفات المتعلقة بهذا العقار وحده (1) دون أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه .

و الذي يعتبر المبدأ الأساسي الذي يميز نظام الشهر الشخصي عن نظام الشهر العيني . خاصة أنه يسهل معرفة المالك الحقيقي للعقار أو صاحب الحق العيني .

• مبدأ قوة الثبوت المطلقة :

و لو أنه غير دقيق ، ويسميه البعض بمبدأ الشهر (2) و مفاده أن التصرفات التي تقيد في نظام الشهر العيني يصبح قيدها هذا قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني أو العقار ، و ذلك أنه يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها . و بمعنى آخر ، يصبح معتبر موجودا بالنسبة للكافة و يحتج به ضد الكافة .

و عليه فإن كل التصرفات التي تم قيدها في السجل العقاري لا يمكن الطعن فيها لا بدعوى البطلان و لا بدعوى إسترداد أو إستحقاق ، مما يبعث الثقة في نفس كل المتصرفين .

• مبدأ الشرعية :

يسميه البعض مبدأ المراقبة المسبقة (3) و مفاده أن يتحقق العون المكلف بالتسجيل أو القيد في كل التصرفات ، و ذلك بدقة و إمعان من حيث توفر كل الأركان أو الشروط المطلوبة لصحة التصرف ، إلى جانب توفر أهلية المتصرفين ، كما يتحقق من سند الملكية ، و هذه نتيجة حتمية و ضرورة لازمة لمبدأ قوة الثبوت المطلقة .

• مبدأ القيد المطلق :

يقصد به أن القيد هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية ، فهو الذي ينشأ هذه الحقوق و يغيرها و يعد لها و يزيلها .

فكل حق غير مقيد لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف و لا بالنسبة للغير و العكس صحيح (4) .

(1) - راجع في ذلك الأستاذ : محمود العنابي : قانون التسجيل العقاري التونسي . عملا و علما المرجع السابق الذكر . ص: 19

(2) - راجع في ذلك : إبراهيم أبو النجا . السجل العيني في التشريع المصري المرجع السابق الذكر . ص: 17

(3) - راجع في ذلك الأستاذ : محمود العنابي : قانون التسجيل العقاري التونسي . عملا و علما المرجع السابق الذكر . ص: 19

(4) - راجع في ذلك : إبراهيم أبو النجا . السجل العيني في التشريع المصري المرجع السابق الذكر . ص: 46-47

• مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم :

من المعلوم أن التقادم وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية أو إنتقالها، إلا أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني محضوراً حماية للثقة العامة و دعماً لإستقرار الملكية العقارية .

و بهذا يصبح نظام الشهر العيني بمبادئه السابق دراستها مرآة صادقة للحقيقة التي لا يتخللها أدنى شك (1)

• ثانياً : تقدير نظام الشهر العيني

بطبيعة الحال فإن نظام الشهر العيني بمبادئه التي ذكرناها سابقاً تجنب العيوب التي علقّت بنظام الشهر الشخصي ، لأنه قام من أجل عدم فاعليته و قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري .

و في هذا المجال سوف نتناول كلا من مزايا و عيوب نظام الشهر العيني .

1/مزاياه

• حماية المتعاقدين :

كلما كان التصرف في الحقوق العينية لا يتم قيده إلا إذا فحص فحصاً دقيقاً من طرف الموظف القائم بالشهر ، و لما كان القيد وحده هو مصدر الحقوق العينية ، و كل حق مقيد يتمتع بحصانة ضد كل دعوى مهما كان نوعها فإن صاحب الحق يكون في مأمن ، و يكون في إطمئنان و ثقة كاملة في التصرف .

و يقول الأستاذ (DOUBLIER) في هذا الشأن بأنه " إذا أريد للشهر العقاري النجاح و الوصول إلى أهدافه فإنه يجب عليه أن يحقق الحماية المطلقة للعمليات العقارية و إلغاء كل قواعد النظام القديم كما يجب أن تتم العمليات العقارية بصفة مجردة و منفصلة عن سببها " (2)

• سهولة معرفة الحالة القانونية للعقار :

رأينا أن نظام الشهر العيني يقوم على أساس الوحدة العقارية ، بحيث تخصص لكل وحدة عقارية صحيفة أو عدة صحائف ، تسجل كل التصرفات الواردة على العقار في هذه الصحيفة بدون إستثناء ، و بالتالي من يريد التعرف على الوضعية القانونية للعقار ، ما عليه إلا الرجوع إلى السجل العيني و الصحيفة المخصصة لهذا العقار .

(1) - راجع ذلك في ROGER DOUBLIER : Propriété Foncière en Afrique de l'ouest -francatse 1957.p142

(2) - راجع ذلك في ROGER DOUBLIER : Propriété Foncière en Afrique de l'ouest -francatse 1957.p 153

• تجنب خطر التصادم :

بطبيعة الحال إذا كان نظام الشهر العيني لا يقيد بالتصادم كوسيلة لإكتساب الحقوق العينية و لا يعد سوى كسبب وحيد لإنشاء أو إنهاء أو تعديل أو تقدير الحقوق العينية .

• عدم تعارض سندات الملكية :

رأينا في مبدأ التخصيص أن نظام الشهر العيني يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية صحيفة أو عدة صحائف عقارية ضمن السجل المخصص لهذا الغرض ، و بالتالي فإن كل سندات الملكية التي تستخرج من هذا السجل تكون مطابقة تمام المطابقة للسجل من حيث كل البيانات المدونة سواء في الصحيفة أو في السند

إذا مادام الأمر كذلك ، فيكون من المستحيل حصول تعارض بين تلك السندات لملكية العقار، لأن مصدر إستخراجها واحد ، وهو الصحيفة المخصصة للعقار في السجل العيني (1)

ثم إن وجود المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني المذكورة ، تؤدي إلى نتيجة حتمية و هي تسهيل إنتقال الملكية العقارية في إبرام التصرفات ، و تثبيت الثقة و دعم للإيمان العقاري .

2/ العيوب التي تنسب لنظام الشهر العيني :

على الرغم من المزايا العديدة ، إلا أن هناك بعض الفقهاء من انتقدوا نظام الشهر العيني و رأوا عدم إمكانية تطبيقه لعدة أسباب منها :

• كثرة النفقات :

إن أساس و قوام نظام الشهر العيني ، هو عملية المسح الشامل للأراضي الذي بدوره يتطلب أموال كبيرة و الرجال المختصون في هذا الميدان .

و الواقع أنه لا ينبغي التجاهل بأنه حتى في ظل الشهر الشخصي يجب أن تمسح الأراضي، لأنه لا يمكن معرفة القطع الأرضية و التصرف فيها إلا إذا كانت واضحة المعالم ، من حيث حدودها و مساحتها و أرقامها (2) .

(1) - راجع في ذلك الدكتور : ابراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري المرجع السابق الذكر

ص : 54

(2) - راجع في ذلك الدكتور : ابراهيم أبو النجا ، التسجيل العيني في التشريع المصري المرجع السابق

الذكر ص : 55

• التفضية بالمالك الحقيقي :

كذلك من جملة الإنتقادات ، بأن إنتقال الحقوق العينية عن طريق القيد وحده يجعل هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين ، الشيء الذي يتنافى و مبدأ الطواعية التي يقوم عليه نظام الشهر العيني أو على الأقل يقلل منها إلى حد كبير .

الشيء الذي توقعه أنصار نظام الشهر العيني ، و من أجله أوصوا بإنشاء صندوق لضمان و تأمين الملاك الحقيقيين (1) و يكون رأس مال هذا الصندوق من جزء يخصم من الرسوم التي تدفع إلى مصلحة الشهر العقاري مقابل القيد أو التسجيل ، وذلك عن طريق دعوى تعويضية ، و إن كانت هذه الحالات بمثابة إستثناء و الإستثناء لا يقاس عليه .

• تفتت الملكية :

القول بأن تخصيص صحيفة أو عدة صحائف عقارية لكل وحدة عقارية أمر صعب التحقيق في البلدان التي تفتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا ، خاصة عند ما تفتت الملكية عن طريق الميراث أو القسمة حتى يصبح كل شخص أو أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار ، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية .

لكن هذا الأمر يمكن تفاديه بكل سهولة ، لأنه في الإمكان وضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لإعتبار قطعة الأرض وحد عقارية ، و هذا شيء سهل جدا. (2)

تلك هي الإنتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني و التي لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة لهذا النظام و لا أن تقلل من أهميته .

و الدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني ، إما لأول مرة و إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي .

يا ترى ما موقف المشرع الجزائري من هذه الأنظمة و أي طريق اتبع ، هذا ما نتناوله في المبحث الثالث

(2) - راجع في ذلك الدكتور : محمود العنابي ، قانون التسجيل التونسي ، علما و عملا المرجع السابق الذكر ص : 132

(3) - - راجع في ذلك الدكتور : إبراهيم أبو النجا ، التسجيل العيني في التشريع المصري المرجع السابق الذكر ص : 58

المبحث الثالث

موقف المشرع الجزائري من أنظمة
الشهر العقاري

المبحث الثالث :

موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

نظرا لحالة الغموض التي عرفتھا الملكية العقارية في الجزائر ، إبان الإستعمار الفرنسي ، و التي أثارها مازالت موجودة إلى يومنا هذا (1) ، كان من الطبيعي و كمرحلة 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 الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975 بينما خصصنا المطلب الثاني لنظام الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975 .

المطلب الأول :

نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975

تتميز هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه و عيوبه ، 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 و تنظيمات تحكم عملية الشهر العقاري خلال هذه الحقبة . أما المرسوم رقم 59 - 1190 المؤرخ في 21 / 10 / 1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر (2)

و الذي حددت مهلة تطبيقية ابتداء من الفاتح مارس 1961 ، و هذا بموجب المرسوم رقم 61 / 53 المؤرخ في 18/01/1961 .

مع العلم أن المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 / 10 / 1959 طبق على العقارات و الحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي ، لذلك جاء المرسوم مطابق للإجراءات و القواعد التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04 / 01 / 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا (3) الذي أدخل تغيير جذري لنظام الشهر على المستوى التقني و القانوني .

فعلى المستوى التقني وضعت العديد من الإجراءات و الضوابط ، تضمن صحة و تطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية و هو ما يترتب عليه ، وجود فهرس عقاري دقيق ، و شامل يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات و الأطراف .

(1) - راجع في ذلك الدكتور ، محمد فأروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري

ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر طبعة 1988 ، ص : 22

(2) - راجع في ذلك :

le décret n° 95-1190 du 21/10/1959 portant réforme de la publicité foncière en Algérie - voir, H. Ghouti

« la législation foncière en Algérie Avant l'indépendance » R.A volume VIII N° Année 1971

P.Salvage Gerest « Les Publicité Foncière » op cit P. 167

(3) - راجع في ذلك :

أما على المستوى القانوني فقد أخضع بصفة إلزامية بعض العقود لعملية الشهور من بينها الإيجارات التي تفوق مدتها إثني عشر سنة ، و كذا الجداول الوصفية للتقسيم و باقي الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل أو إنشاء حقوق عقارية عن طريق الوفاء .

نفس هذه الضوابط جاء بها المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 و الذي امتد تطبيقه إلى مناطق الواحات و الصوارة ، علما أنه في نفس الفترة صدر مرسوم آخر تحت رقم 59 / 1486 المؤرخ في 1959/12/05 كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التطوير العقاري .

حيث صدرت بموجبه تعليمات لمحافظي الرهون تلزمهم بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري ، و تفيد كل تصرف بغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة ، أو ناقلة ، أو مجزئة لحق الملكية(1) .

و بغية التطبيق الأمثل لهذا المرسوم ، أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 61 / 158 المؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة بإحترامه و تطبيقه ، محددًا الطرق الكفيلة بإعداد الدفاتر العقارية ، و صلاحيات محافظ الرهون في إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري (2)

و بمقتضى المادة الأولى من الأمر رقم 62 / 157 المؤرخ في 1962/12/31 استمر العمل بالتشريعات الفرنسية ماعدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية إلى غاية الإستقلال ، و ذلك بحكم الوضعية الجد الصعبة التي عرفت الجزائر في ذلك الوقت (3) . لذلك عمدت السلطات إلى إيجاد نظم ، و وسائل تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها . و هو 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 ، و نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به .

نفس هذه المبادئ ، تم التأكيد عليها في ميثاق الجزائر لسنة 1962 ، و ما صدر بعده ، من أوامر و مراسيم تهدف إلى تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي لعل 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 الأملاك الشاغرة الصناعية ، التجارية و جميع الحقوق العقارية .
- الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة .

(1) - راجع في ذلك ، الدكتور محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري المرجع السابق الذكر . ص: 23

(2) - راجع في ذلك ، H.GHOUTI « la législation foncière en Algérie Avant l'indépendance . op .cit .p723.725

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

تعززت هذه الحماية أكثر بصدور الأمر 75-58 المؤرخ في : 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم ،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 بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة » كما اشترطت المادة 793 .من التقنين المدني الجزائري بضرورة مراعاة قواعد الشهر 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 الشهر العقاري في الجزائر بعد 1975

إستمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (1) وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد عل ان المشرع الجزائري تبنى نظاما جديدا للشهر العقاري يعرف بنظام الشهر العيني ، إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في انتظار 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 الامر رقم 74/75 المذكور أعلاه حيث تنص المادة 02 منه على ما يلي:

"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري "

أما المادة 04 فقد نصت على أنه: «يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم ،وتأسيس مسح الأراضي».

كما نصت المادة 15 من نفس الأمر على أن «كل حق للملكية وكل 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»

(1) - راجع في ذلك ، الأمر رقم 74/75 المؤرخ بحداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستخرج في الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975، ص.994.

و عليه صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الحقوق العينية عن طريق الشهر العيني وتوسيعه، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام (1) المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في: 07/04/1992 (2) كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 (3) ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 (4).

من أجل تجسيد نظام الشهر العيني، وضمن سلامة نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي عبر إقليم الجمهورية مع الحصر الكلي لجميع الملكيات ، وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تهدف إلى تنظيم الشهر العقاري وتسييره كي يضمن الحماية التامة للملكية العقارية ، بما يحقق إستمراريته وتسلسلها .

ومن الأهمية بما كان لا بد أن نشير إلى كيفية تطبيق نظام الشهر العيني ، في ضوء المنضومة القانونية المكتنفة التي تناولته سواء من حيث الوسائل القانونية والمادية لهذا النظام في الباب الأول مع إدراج العوائق المادية والقانونية لذلك، أو من حيث سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر والأدوات القانونية المخولة له في الباب الثاني .

-
- (1) - راجع في ذلك : المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام مستخرج جريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976. ص. 626
- (2) راجع في ذلك، المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 مستخرج جريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992. ص. 626
- (3) - راجع في ذلك : المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 07/04/1976. المتعلق بتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- (4) راجع في ذلك، المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 مستخرج جريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 19/05/1993. ص. 11

الباب الأول :

الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر
العيني

الباب الأول

الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر العيني

في ظل النظام الجديد للإشهار العقاري ، و المؤسس بموجب الأمر تم:75-74 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث سعى المشرع إلى تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا، و يتمثل هذا في اعتماد هذا النظام على المسح العام للأراضي ، الذي يعد الوسيلة المادية لتجسيد هذا الأخير و تأسيس السجل العقاري الذي بدوره يعد العملية القانونية لنظام الشهر العيني

-لذلك سوف نتناول هذا الباب فصلين:

الفصل الأول: نخصه للوسائل المادية لنظام الشهر العيني.

الفصل الثاني: نخصه للوسائل القانونية لنظام الشهر العيني

الفصل الأول

الوسائل المادية لنظام الشهر العيني

الفصل الأول :

الوسائل المادية لنظام الشهر العيني

لمدى أهمية المسح في تحديد الملكية العقارية تحديداً دقيقاً، والتكاليف الباهضة التي تتفقهها الدولة على ذلك. و قصد حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية وذلك باتخاذ مجموعة من إجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها.

ولذا سوف نتناول هذا الفصل في مبحثين :

المبحث الأول : نتناول فيه إجراءات إعداد لمسح الأراضي العام.
المبحث الثاني: نخصه للإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني.

المبحث الأول:

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

المبحث الأول

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.

إن أساس نظام الشهر العيني ، هو المسح العام للأراضي الذي يعد الوسيلة المادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقار، إلا أنه لتجسيد ذلك لابد من مجموعة من الإجراءات والمراحل التي سوف نتناولها في مطلبين على التوالي .

المطلب الأول : نخصصه للتحضير لعملية مسح الأراضي العام.

المطلب الثاني : نخصصه لإعداد مسح الأراضي العام.

المطلب الأول:

التحضير لعملية مسح الأراضي العام

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار يصدر عن الوالي الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح و التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، و تبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يتم إعلام الجمهور بهذا القرار بتعليق الإعلانات في مقر الدائرة.

أولا/تحديد إقليم البلدية :

إن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية و لقد نصت المادة (05)(1) في هذا المجال لقولها "وينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"

و قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية و هذا فيما يتعلق بحدود ملكياتهم ، إلى جانب مساعدة و الملاك الخواص ، فيما يتعلق بوضع الحدود للعقارات الأخرى، هذا و يقوم بالتحديد الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ، مع إمكانية تدخل وزير الداخلية كسلطة وصية لحل الصعوبات التي تعني تحديد البلديات .

(1)-راجع في ذلك ، المادة 05 في المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المرجع السابق الذكر

و حسب نص المادة 04 في الفقرة الأخيرة من المرسوم 62/76 فإنه «يجب أن تكون الحدود و على اختلاف أنواعها حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى و ذلك طبقا للتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي» و لوضع الحدود و وضع العلامات يقوم التقني المكلف بالعملية و في نفس الوقت تحرير محضر مصادق عليه كل من رئيس المجلس البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و الجهات الأخرى المعنية، و كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية و الوالي أيضا ، أما فيما يخص البلديات الواقعة على أطراف الولايات التي بها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى في أجل أقصاه 15 يوما قبل إفتتاح العملية (1)

هذا ليكون أصحاب العقارات و الحقوق العينة موضوع المسح حاضرين لإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل سير عملية المسح ، كما أنه على الدولة و الجماعات المحلية تقديم التوضيحات اللازمة لمساعدة المصلحة المكلفة بهذه العملية، و ذلك بصفة دقيقة لضبط و تحديد الأملاك العامة و الخاصة .

ثانيا: لجنة مسح الأراضي:

بمجرد إفتتاح عملية المسح ببلدية ما يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر من الوالي بناء على إقتراح المدير الولائي للمسح بحيث تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين و البعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في المناطق ذات ميزة خاصة و ذلك بموجب المادة 7 في المرسوم 62/76 و المعدلة بالمرسوم رقم : 92-134 المؤرخ في: 1992/04/07. (2)

1/ بالنسبة للأعضاء الدائمين تتكون اللجنة مما يلي :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة إختصاصها رئيسا و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي
- رئيس المجلس الشعبي أو ممثله -نائب للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية لأملاك الدولة الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني " ممثل القطاع العسكري"
- ممثل لمصلحة التعمير للولاية.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

(1) - راجع في ذلك: المادة 03 من مرسوم رقم 76-63 المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك: المادة 07 من المرسوم رقم 92-134 المرجع السابق الذكر

2/ -تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية

- بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات و مواقع محمية:
-ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية
- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية :
-ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية
- ممثل عن المصالح المحلية للري

و تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:(1)

-جمع كل الوثائق و البيانات و المخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية .

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

-التثبيت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة، تحت الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي

ويجتمع اللجنة بناء على طلب المسؤول لولائي لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها.(2)و يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، و يرجح صوت الرئيس، وتتفد قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي .

ثالثا: تحديد العقارات:

إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين (1) وحتى تكون العملية عادية ودقيقة بحيث يجب مايلي:

- إستدعاء المعنيين لعدالة العملية.
- التأكد من بطاقات التعريف للمالكين أو الممثلين لهم.
- التعرف على كل عقار محل مسح .

وقد نصت المادة 01 في المرسوم رقم 62/76 على أن «تتفد عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين الإدارة المالكين والجيران» ،وهذا ما تؤكد المادة في المرسوم رقم 62/76 بحيث تنص "على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان و أن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء .

(1)- راجع في ذلك ، المادة (09) من المرسوم رقم 62/76. المرجع السابق الذكر

(2)- راجع في ذلك ، المادة (08) من المرسوم رقم 62/76. المرجع السابق الذكر

(3)- راجع في ذلك المادة (06) الفقرة الثانية من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر

وبحضور رئيس البلدية المعنية والمالكين والحائزين وكافة الجهات المعنية يقوم التقني المكلف بالعملية بوضع نقاط مادية، ممتثلة في معالم أو حجر أو أعمدة، تحدد نطاق حدود ملكية المالكين، وبمجرد الإنتهاء من عملية ووضع الحدود للعقارات يحرر الموظف المكلف بالعملية محضرا بحيث يصادق رئيس البلدية المعنية والمالكين المعنيين والجهات المعنية، وكما يصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفسه .

المطلب الثاني:

إعداد مسح الأراضي العام

إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلاته التجزئية إلى أجزاء الملكية وإلى قطع للأرضي كما نبينه فيما يلي:

- إن القسم المساحي هو الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة مخطط مسح الأراضي، بشرط أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي بها طابع الثبات الكافي
- المكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية.
- جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة لقطع الأراضي.

وكما نلاحظ فإن تحديد وإعداد مخطط مسح الأراضي يتأسس نتيجة لعمل مصلحة مسح الأراضي بواسطة إدارتها مباشرة أو بمساعدة المؤسسات العمومية المتخصصة في ذلك .

المطلب الثالث:

تصميم مسح الأراضي

تنجز بعد عملية المسح في بلدية ما و على مستوى مصلحة المسح مجموعة من الوثائق المختلفة التي حددتها أحكام المادة (01) في المرسوم رقم 62/76 كما يلي :

إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع في بلدية مايلي:

- جدول الأقسام وقطع الأرض : يتألف هذا السجل من بطاقات مجموعات الملكية تكون منظمة حسب ترتيبها الطبوغرافي، مؤشر عليها بيانات تتعلق بصفة النقل والإستلاء على الأراضي وطريقة الإستغلال فردية كانت أو جماعية.

• **سجل مسح الاراضي:** فيه يفتح حساب عقاري او قائمة لقطع الاراضي التي ترجع لكل مالك وتكون معرفة برقم ينسخ أو يكتب في أعلى الورقة يبين فيها أيضا هوية المالك وقائمة مجموعات الملكية التابعة إليه، وتسجل فيه العقارات حسب الترتيب الأبجدي لأصحابها

• **سجل مخطط مسح الأراضي:** يتكون مخطط مسح على عدة أقسام وأماكن تعطي التمثيل البياني أو الخطي لإقليم البلدية بكل تفصيل لمجموعة الملكية وقطع الأرض، وكما يعطي أيضا الحالة الوصفية والحالية للعقار.

ونشير أن هذه الوثائق المذكورة سالفًا ترسل مباشرة وبعد تصميمها إلى المحافظة العقارية، وتكون مرفوقة بجدول تحقيق يحمل معلومات تكون مستقاة من الميدان ، مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد الحقوق العينية والحقوق الأخرى الواردة على عقار معين والتي تكون محل شهر في السجل العقاري .

المبحث الثاني

الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر

العيني

المبحث الثاني: الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني

كما ذكرت سابقا أن نظام الشهر العيني يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي فالمصلحة التقنية المكلفة بعملية المسح العام تقوم بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها، وتوضح ذلك في الوثائق المسحية التي تودع في المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري، والذي يشهر لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري المنصوص عليها في المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975. حيث أنه نتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب على التوالي :

المطلب الأول : نخصه للإيداع ووثائق المسح .

المطلب الثاني : نخصه لشهر محضر إستلام ووثائق المسح .

المطلب الثالث : نتناول فيه ترقيم العقارات .

المطلب الأول: إيداع ووثائق المسح

بمجرد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك ما نص عليه المشرع في المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك «أن تودع ووثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تجديد حقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية،

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري»

المطلب الثاني

شهر محضر إستلام وثائق مسح الأراضي :

كما ذكرنا سابقا أن كل إيداع الوثائق لمسح يجب أن يثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام وإسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها ويكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعاية مناسبة(1).

ومحضر التسليم يكون محل إشهار في الجرائد اليومية الوطنية كما يشهر عن طريق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية، والمجلس الشعبي البلدي، وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات، ويحدد هذا المحضر كل 15 يوما لمدة 04 أشهر، وذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسموحة كما أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية جدول وصفي.

بحيث ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعدّ وتسلم له الوثائق التي تشهد بحقه على العقار أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له الإدارة .

و يحرر الجدول الوصفي على نسختين طيلة شهرين في يوم إيداع وثائق المسح ، و يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم و يعده محررو العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية ، و يحرره أيضا كتاب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة و تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ، ثم ينتقل المعنيون إلى مكتب المحافظ العقاري لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية و يبين هذا الجدول ما يلي :

- وصف العقارات التي يحوزها أو يملكها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها و أرقام مخطط مسح الأراضي .
- لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه .
- الإمتيازات و الرهون و الحقوق العينية الأخرى ، كالقيود الخاصة بحق الملكية المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود و الأعمال المنشئة لهذه العقود .

(1)- راجع في ذلك المادة 09 من المرسوم رقم 63/76. المرجع السابق الذكر .

المطلب الثالث :

ترقيم العقارات

نصت المادة 11 من المرسوم رقم 76 / 63 على أنه « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي »

و يعتبر الترقيم العقاري قد تم في يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، و يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية .

أولاً : الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالوكها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به ، لإثبات حق الملكية نفس الشيء بالنسبة للرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقص مدة صلاحيتها (1) كما أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء .

ثانياً : الترقيم المؤقت :

بالنسبة للمالكين الظاهريين و الذين لا يملكون سندات الملكية القانونية و الذين يمارسون حيازة يسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب (2)

بحيث يعتبر الترقيم مؤقت في هذه الحالة و لمدة 04 أشهر يجري سيرانها من يوم الترقيم ، و يصبح هذا الترقيم نهائياً إذا لم يكن هناك إعتراض أو رفض الإعتراض .

و يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين (2) يجري سيرانها ابتداءً من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لها سندات إثبات كافية ، و عندها لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية .

(1)- راجع في ذلك المادة 12 المرسوم 76 / 63 المرجع السابق الذكر .

(2)- راجع في ذلك المادة 827 من الأمر رقم/ 75 - 58 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني الجزائري .

و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري، بالتثبت بصفة مؤكدة من ان الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني (1) .

و في حالة وجود أي إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في الأجل المحددة ، بموجب رسالة إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ، أو يقيد الإحتجاج في سجل خاص لدى المحافظة العقارية .

و تكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف ، و تحرير محضر بذلك ، و في حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف ، و تكون للطرف المدعي 06 أشهر ابتداء من تاريخ هذا التبليغ ليقدم كل إعتراض أمام الجهات القضائية المختصة

(1) - راجع في ذلك المادة 13 من المرسوم رقم 63/76. المرجع السابق الذكر .

الفصل الثاني الوسائل القانونية

الفصل الثاني :

الوسائل القانونية لنظام الشهر العيني

يتولى المحافظ العقاري فحص العقود المودعة قصد الإشهار، وذلك بمراقبة قاعدة الشهر المسبق، و كذا البيانات الخاصة بهوية الأطراف و تعيين العقارات و بعد التأكد من صحتها و مطابقتها للوثائق المودعة التي سوف تتناولها في الباب الثاني و التي تعتبر كمرحلة قانونية، لإعطاء الصفة النهائية أو الكاملة للإشهار .

و ذلك أن المحافظ العقاري يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية، أهمها إنشاء البطاقات الأبجدية و تأشير مجموع البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك و المكونة للسجل العقاري، بالإضافة إلى المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات (1)

و لتثبيت هذه الحقوق، و كأخر مرحلة لتطبيق نظام الشهري العيني و تجسيد فعاليته، لا بد من إنشاء الدفتر العقاري، الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار .

و لكي تبلغ عملية الشهر العقاري الهدف المرجو منها، و عن خلاف نظام الشهر الشخصي لا بد من إنشاء البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري و كذا إنشاء الدفتر العقاري، الذي سوف نتناوله في المبحثين التاليين:

المبحث الأول : نخصه لإنشاء مجموعة البطاقات العقارية .

المبحث الثاني : نتناول فيه إعداد الدفتر العقاري .

(1) - راجع في ذلك المادة 19 من المرسوم رقم 76 / 63. المرجع السابق الذكر

المبحث الأول :

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

المبحث الأول :

إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

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

و بهذا تتكون على مستوى المحافظة العقارية وثائق عقارية على أساسها يتمكن من المعرفة الدقيقة و السريعة للوضعية القانونية للعقار ، و كذا الذمة المالية للشخص المالك .

كما أن إنشاء هذا النوع من البطاقات لا بد أن يتمشى ووثائق مسح الأراضي المنصوص عليها في المرسوم رقم 63 /76 السالف الذكر .

كما تشمل البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري وفق نص المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 أعلى عدة أنواع من البطاقات العقارية التي سوف نتناولها في ثلاث مطالب :

- المطلب الأول : نخصه دراسة توافق مجموع البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام
- المطلب الثاني :نخصه للوثائق الملحقة بمجموع البطاقات العقارية .
- المطلب الثالث :نتناول فيه أنواع البطاقات العقارية .

المطلب الأول :

توافق مجموع البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام

أشار المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 السالف الذكر إلى أن مسح الأراضي العام يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، كما يحدد هذا الأخير الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية ، و من ثم كان لزاما إيجاد التناسق بين مصلحتي مسح الأراضي و الحفاظ العقاري و ذلك لتبادل المعلومات و الوثائق من خلال الوثائق المحتوية على بيانات مسح الأراضي الخاصة بالعقار ذاته .

فكل تعديل للوضعية القانونية لعقار ناتج عن عقود أو قرارات ناقلة أو مثبتة أو منشئة أو مسقطة لحق عقاري يؤدي إلى إشعار مصلحة مسح الأراضي ، بهذا التعديل (1) تقيد المحافظة على طابع الحالية و الأتية لوثائق مسح الأراضي الشئب الذي هو غائب في الميدان على حسب تصريحات أصحاب الإختصاص و الذي سوف نتكلم عنه بالتفصيل و التوضيح في الباب الثاني .

(1) راجع في ذلك الماحة ، 72 من المرسوم 76 / 63 المرجع السابق الذكر

و ختاماً تجدر الإشارة إلى أنه نظراً لأهمية هذا السجل ، فإن القرار الوزاري المؤرخ في 07 /03/ 1977 (1) حدد الشروط التقنية التي يمكن من خلالها إعداد نسخ عن سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة عن طريق الفيلم المصغر (MICROFILAGE) . وتودع نسخة منه لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص بدون مصاريف ، و يجب إعداد نسخة بصفة آتية في حالة أي تدهور ملاحظ في الفيلم المصغر أو الوثيقة الأصلية (2)

ثانياً / البطاقات الأبجدية : 10 PR

تنص المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على إلزام المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية ، بطاقات حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعية أصحاب الحقوق المشهورة و بطاقات حسب الترتيب العددي للأشخاص المعنوية ، و يهدف هذا النوع من البطاقات إلى تمكين الأطراف المهمة من الإطلاع بصفة سريعة على طبيعة و محتوى كل العقارات و تشمل كل بطاقة أبجدية على قسمين :

1/ قسم علوي

تفيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان طبيعياً أو معنوياً .

2/ قسم سفلي :

و هو عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات العينية التي تم عليها إشهار الحقوق الخاصة بصاحب البطاقة الأبجدية .

المطلب الثالث :

أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري ، وفق نص المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على نوعين من البطاقات العقارية :

- بطاقات قطع الأراضي .
- بطاقات العقارات الحضرية .

(1) - راجع في ذلك القرار الوزاري ، المؤرخ في 07/03/1977 : الجريدة الرسمية رقم 36 المؤرخة في

1977/04/05: ص 499.

-M : FAHSSI MAHIEDDINE : Cours de publicité Foncière : INFE : p :38

(2)

و لكن في غياب المسح العام للأراضي ، فإنه تنشأ للعقارات الريفية بطاقات مؤقتة بإسم المالكين (1) و في هذا الصدد أشارت المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، فإنه كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك ، و عليه يجب أن تبين الوثائق المودعة قصد الإشهار بالنسبة لكل عقار ريفي المعلومات التالية :

• نوع العقار .

• موقعه .

• محتوياته .

و فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية ، و في حالة عدم وجود ذلك ، أسماء المالكين المجاورين . (2) و بمجرد إعداد المسح العام للأراضي ، فإن السجل العقاري يحل محل هذا النوع من البطاقات ، « البطاقات العقارية المؤقتة »

أولا : بطاقات قطع الأراضي PR 1

جاء في نص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام، كما تنص المادة في الفقرة الثانية على أن (الوحدة العقارية باعتبارها مجموع القطع المتجاورة ، التي تشكل ملكية على الشيوخ و المتقلة بنفس الحقوق و الأعباء) و جاء بيان الشكل الخاص بهذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63 / 76 (3) ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و كذا القرار الوزاري المؤرخ في : 1976/05/27 .

كما تجدر الإشارة إلى أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة . و ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة، بحيث ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في مجموعة متميزة حسب كل بلدية ، و بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي .

(1) - راجع في ذلك المادة : 27 من الأمر رقم 74/75 . المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك المادة : 114 من المرسوم رقم 63 / 76 . المرجع السابق الذكر

(3) - راجع في ذلك المادة : 24 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر

ثانياً : بطاقات العقارات الحضرية

أشارت المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، إلى إحداث هذا النوع من البطاقات بالنسبة لكل العقارات المبنية و غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية ، و تعد بطاقات عقارية لكل عقار حضري و لكل جزء منه و ينشأ هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، يسند إلى البلدية التي يقع فيها العقار ، اسم الشارة و الرقم ، و تنقسم هذه البطاقات بدورها إلى صنفين :

• P-R2 : بطاقة عامة تنشأ لتحمل كافة البيانات و الإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار .

• P-R3 : بطاقات خاصة للملكية المشتركة و التي تقيد فيها التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار .

و ترتب البطاقات العامة بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الأرقام، و عند الإقتضاء حسب القسم و رقم مخطط مسح الأراضي ، و ترتب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقات العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع (1)

(1) - راجع في ذلك ، المادة 32 من المرسوم رقم 63/76. المرجع السابق الخضر

المبحث الثاني :

إعداد دفتر العقاري

المبحث الثاني : إعداد دفتر العقاري

و من الوسائل القانونية لنظام الشهر العيني ، إلى جانب البطاقات العقارية ، تميزا لنظام الشهر الشخصي و تجنباً للإنتقادات ، أراد المشرع الجزائري إنشاء دفتر العقاري كسند مادي يمنح للمالك ، كأخر مرحلة يمكن له من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين ، و الذي فيه يتم تقيد كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بهذا العقار .

بحيث يمكن للمحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين دفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي لحظة إذ ينتج عن إنشاء بطاقة عقارية إعداد دفتر عقاري .

و حيث أن دفتر العقار هو أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري يحتوي على موجز لما تتضمنه الوثائق الأخرى بحيث يمكن تعريف دفتر العقاري على أنه « سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين ، و يبين من خلاله الأعباء التي تنقل هذا العقار ، و لا يسلم هذا دفتر إلى المالك إلا في حالة الترقيم النهائي » . (1)

لذلك سوف نتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب :

- **المطلب الأول** : نخصه لمضمون دفتر العقاري .
- **المطلب الثاني** : نتناول فيه كيفية إعداد دفتر العقاري .
- **المطلب الثالث** : نخصه لتنظيم دفتر العقاري .

(1) - راجع في ذلك : المادة 28 من الأمر رقم ، 74/75 المرجع السابق الذكر

المطلب الأول :

مضمون دفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (1) فإن دفتر العقاري يكون مطابق من نموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، و قد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في : 1976/05/27 المتضمن مضمون دفتر العقاري (2) المتكون من الطابع و ستة جداول

أولاً / الطابع: و هو مجموعة من البيانات المعينة أو المعرفة للعقار و الذي يتضمن:

- البلدية
- مجموع الملكية رقم
- القسم
- سعة المسح

ثانياً / مجموع الجداول

• الجدول الأول : المبين في الصفحة الأولى للورقة ، بحيث تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع . المساحة ... عدد القطع المكونة ... الخ)

• الجدول الثاني : ويتضمن الملكية و تنقسم إلى قسمين :

القسم الأيمن : و يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية ، و كذا جميع التصرفات العقارية للاحقة على العقار .

القسم الأيسر : و فيه يتم تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم ، اللقب، المهنة ... ، الجنسية ...)

• الجدول الثالث : و يتضمن قسمين :

القسم الأيمن : تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشترابات بالفاصل، مع الإرتفاقات الإيجابية و السلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها .

القسم الأيسر : تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن للجدول .

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

(2)- راجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون دفتر العقاري . الجريدة الرسمية رقم العدد:

38 . الصادر بتاريخ 1976/05/11 : ص.497

• الجدول الرابع : يحتوي أيضا على قسمين :

القسم الأيمن : يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات و الأعباء ، كحالة التجزئة إلى قسمين مثلا .

القسم الأيسر : خاص بالتغيرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن .

• الجدول الخامس : تؤشر فيه كل الإمتيازات و الرهون الواردة على مجموع الملكية ، و التي توافق الجدول الخامس من بطاقات قطع الأراضي و الجدول الرابع من البطاقات العقارية ، بحيث يحتوي هذا الأخير على قسمين ، الأيمن خاص بشهر جميع التصرفات أما الأيسر خاص بتشطيبها كشهر الرهن عند إنقضاءه .

• الجدول السادس : و يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين .

الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه

الأمر الثاني : على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، و يتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة و توقيع المحافظ العقاري (1)

المطلب الثاني :

كيفية إعداد الدفتر العقاري :

إن قواعد إعداد النطاقات العقارية كما جاء في نص المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 المشار إليه لا يختلف عن قواعد إعداد الدفتر العقاري التي تضمنتها المادة 45 من نفس المرسوم . إذ أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و بكيفية واضحة سهلة القراءة ، و البياض يشطب عليه بخط أفقي .

كذلك يمنع التمشير و الكشط و الإغلاط و في حالة الخطأ أو السهو، فإن إدراج كلمة أو معلومات تستعمل إلا في الحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة و المصادق عليها من قبل المحافظ العقاري ، و عند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أم الإسم يكتب بأحرف صغيرة ، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري و يوضع عليها الختم الدائري .

وفي آخر صفحة للدفتر يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتر و توافقه مع البطاقة العقارية بوضع خاتم البلدية .

و تجدر الإشارة إلى وجوب التسطير بين كل إجراء و آخر، فإنه يتم تسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات، و أي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري (2)

(1) - راجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن الدفتر العقاري . المرجع سابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك ، المادة 45 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية ، و له أن ينذر بطلب منه حامل الدفتر العقاري قصد ضبط و تصحيح هذا الأخير (1)

و في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ ما، فعلى المحافظ العقاري أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ ، و في حالة إنعدامه فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري الرفض بموجب رسالة ممضي عليها في مدة أقصاه 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب (2)

المطلب الثالث :

تنظيم الدفتر العقاري

يمكن أن نستخلص أن الدفتر العقاري يسلم للمالك بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية الموافقة في منطقة مسووحة، و هو ما تضمنته المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

هذا و في حالة فتح أو إنشاء بطاقة عقارية جديدة سيلتزم فقط التأشير على نفس الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق، ليتم تسليمه في الأخير إلى المالك الجديد (3).

مثال : عملية بيع مجموع ملكية ، فإن الدفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق ، لدى المحافظة العقارية ، فبعد عملية الشهر الذي يقوم بها المحافظ العقاري لهذا العقد فإنه يؤشر على الدفتر العقاري عملية البيع هاته دون فتح دفتر عقاري جديد ، ذلك أن التأشير يتم أيضا على البطاقة العقارية المودعة و المفتوحة للبائع ، وعليه بعد عملية التأشير هاته فإن نفس الدفتر العقاري يسلم للمشتري .

و على العكس من ذلك إذا إقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا عقاريا جديدا ، كحالة قسمة مجموع الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أخرى و أرقام أخرى جديدة ، تحمل مجموعات الملكية فإن المحافظ العقاري و بناءا على نص المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق و يشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا أنه من الناحية العملية ، فإن هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحته بأنه قد ألغي .

غير أن السؤال المطروح هو هل كل مالك يجب أن يسلم له دفتر عقاري ؟

(1) - راجع في ذلك المادة 33 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك المادة 51 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

(3) - راجع في ذلك المادة 48 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

الأصل هو أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري (1) باستثناء في حالة ما إن كان العقار مملوكا على الشيوع ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد و يودع لدى المحافظة العقارية إلا في حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه هذا الدفتر و في هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر (2)

كما نشير أنه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري يمكنه أن يتقدم من ضاع منه هذا الدفتر بطلب كتابي و مسبب ، و يثبت هويته قصد الحصول على هذا الدفتر مع ملاحظة وجود التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية (3)

و في الأخير نستطيع القول أن الهدف الأخير من كل هذه العمليات هو إعداد دفتر عقاري و تسليمه للمالك و الذي بموجبه يثبت ملكيته على عقار معين ، كما أننا نكون قد أتينا و لو بطريقة غير مباشرة على مدى إعتبار هذا الدفتر يمثل تكريسا للنظام الذي إنتهجه المشرع الجزائري ، بحيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموع الملكية و ليس بالشخص ذلك أنه :

- لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد .
- الشخص يمكن أن يكون له أكثر من دفتر إذا كان يملك أكثر من مجموع ملكية .
- مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى و لو تعدد الملاك .
- إن مثل هذه الحجج رغم قتلها تجعلنا نقول وبدون تردد أن الدفتر العقاري يمثل و بحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني .

(1) - راجع في ذلك المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر .
(2) - راجع في ذلك المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .
(3) - راجع في ذلك المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

الباب الثاني :

سلطات المحافظ العقاري في عملية

الشهر العقاري و علاقته بمصلحة

المسح و بالهيئات و الأشخاص المؤهلين

لتحرير العقود و الوثائق الرسمية

الباب الثاني :

سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري و علاقته بمصلحة المسح و بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحريـر العقود و الوثائق الرسمية

بعد أن تناولت في الباب الأول ، الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر العيني ، لتأكيد الأسس و المبادئ التي يقوم عليها هذا الأخير ، و تميزه عن نظام الشهر الشخصي و التي تعزز مدى سلامته من الإنتقادات .

ارتأيت أن أتناول في الباب الثاني ، سلطات المحافظ العقاري الذي يعد عماد نظام الشهر العيني بالنظر إلى الوظائف المنوطة به في إطار الحرص الدقيق و الشديد لتنفيذ أي عملية ، مع إبراز علاقته بالهيئات الأخرى و الأشخاص المؤهلين لتحريـر العقود و الوثائق الرسمية ، لتبيان الدور التكاملي بينهم كل ذلك في إطار دعم الإتيـمان العقاري و إستقرار المعاملات العقارية .

لذلك سنتناول في هذا الباب فصلين :

الفصل الأول : نخصه لدراسة سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري .

الفصل الثاني : نخصه لعلاقة المحافظ العقاري بمصلحة المسح و بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحريـر العقود و الوثائق الرسمية .

الفصل الأول :

سلطات المحافظ العقاري في عملية

الشهر العقاري

الفصل الأول :

سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري

تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري (1) الذي يعد المسؤول الأول على مستوى المحافظة العقارية و ذلك بمسك السجل العقاري ، ومن جملة ما كلف به حسب نص المادة (03) من المرسوم رقم : 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يمكن ذكر النقاط التالية :

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطبقات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى .
- فحص العقود و التأكد من هوية الأطراف ، و البيانات المتعلقة بالعقارات .

إذا ونظرا لقوة الثبوت المطلقة المرتبطة أساسا بالتسجيلات الواردة في السجل العقاري، بات من اللازم توسيع صلاحيات المحافظ العقاري فيما يخص الإشهار العيني . لهذا على المحافظ العقاري قبل القيام بإجراء عملية الشهر في البطاقات العقارية إتخاذ جملة من الإجراءات ، وفق ضوابط و شروط قانونية معينة .

لذلك سوف نتناول هذا الفصل في مبحثين :

المبحث الأول : نخصه لدور المحافظ العقاري في فحص الوثائق.

المبحث الثاني : نخصه لدور المحافظ العقاري في إجراء الشهر .

(1) - راجع في ذلك : المادة (01) من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

المبحث الأول :

دور المحافظ العقاري في فحص الوثائق

المبحث الأول :

دور المحافظ العقاري في فحص الوثائق

و هذه الوثائق تتضمن بيانات منها ما يتعلق بالعقارات محل الإشهار، فمنها ما يتعلق بالشروط الشخصية أو الحالة المدنية للأطراف المعنية و التي سنتناولها في مطلبين :

المطلب الأول : التحقيق في هوية الأطراف .

المطلب الثاني : فحص البيانات المتعلقة بالعقارات .

المطلب الأول :

التحقيق في سوية لأطراف

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للإشهار، يجب أن تتم بصفة صحيحة وجد دقيقة و في حالة غياب هذه الدقة في التشخيص ، فإن الشهر العقاري لا يحقق الهدف المستوحى منه بشكل كامل لأنه يكون من المستحيل التعرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين .

و في هذا نصت المادة 22 من المرسوم رقم 74/75 « يحق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار » و يمكننا إستخلاص نتيجتين هامتين من أحكام هذه المادة و هما :

النتيجة الأولى : تتمثل في إعطاء المحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية و كذلك أهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الإشهار .

النتيجة الثانية : تخص بتحقيق المحافظ العقاري في صحة الشكل و المضمون للأوراق المطلوبة من أجل الإشهار .

كما تقرر في المواد 62 إلى 65 من المرسوم رقم 63/76 ، بأن أي عقد محل إشهار عقاري يجب أن يحتوي على الحالة المدنية للأطراف سواء إرتبط الأمر بأشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية ، و حسب ما ذكرنا سابقا فإن المعلومات الخاصة بتعيين الأطراف جد مهمة، و هذا ما جعل المشرع الجزائري ينص عليها صراحة فيما يلي :

«كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشمل على ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان الولادة و جنسية و موطن الأطراف

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

(1) - راجع في ذلك : المادة 62 من المرسوم 63/76 المعدلة بالمرسوم رقم 93 / 123 المؤرخ في 19/05/1993. المرجع السابق.

أولاً : البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

1/ البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية :

إذا تعلق الأمر بأشخاص طبيعية فإن العقود و القرارات المودعة قصد الإشهار يجب إحتوائها على جميع عناصر التحقيق و هي كالتالي :

- الألقاب ، الأسماء ، تاريخ و مكان الولادة - الجنسية - الموطن - و مهنة الأشخاص أطراف العقد و عند اللزوم أسماء الزوجات .
- و فيما يخص الشهادات بعد الوفاة ، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصي لهم (1) .

جميع العقود و القرارات و الجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية ، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة . و حسب ما ورد في أحكام هذا المرسوم فإن القصد بالشرط الشخصي هي الأهلية المدنية لأطراف العقد (2) .

2/ البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية

فيما يخص الأشخاص المعنوية فإن العقد يتضمن جملة من البيانات على غرار ما ذكر للأشخاص الطبيعية ، بحيث يتحقق المحافظ العقاري من سلامتها من خلال ما تم إيداعه من وثائق ، و نذكر فيما يلي البيانات المتعلقة ببعض الأشخاص المعنوية .

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

(1) - راجع في ذلك: المادة 62 من المرسوم 63/76 المعدلة و المتممة بالمرسوم رقم 123.93 المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك: المادة 65 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

ملاحظة هامة :

كل تغيير جديد على هوية الأطراف أصحاب الحقوق أو مس عنصر من العناصر الأساسية، يجب أن يخبر به الموثق محرر العقد حتى يعمل على إعداد لفيف تطابق شخصي و يتم إشهار هذه التغييرات بإيداع نسختين للعقد المعدل والموضح للتغيير على شكل إعلان بين يكون العقد محمل بنص يبرر هذا التغيير كالإسم في حالة جزارة الإسم أو حكم قضائي في حالة الشهادة القانونية أو قرار شرعي لوثيقة ما .

ثانيا : الشهادة على هوية الأطراف :

كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء بحيث أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف (1) .

بحيث أن التصديق على هوية الأطراف يعد ضمنا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق ، و لا تمس هذه العملية إلا على هوية الأشخاص الذين هم أطراف في العقد أو القرار القضائي . في حين يجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير الداخلية.

و في حالة عدم إظهار التأشيرة لكافة العناصر الأساسية لهوية الأطراف ، يجب أن تبين ما تحتوي عليه الوثيقة (صفحات ، أسطر ، فقرات) التي يرجع إليها في حالة التعين التي يحتفظ بها المحافظ العقاري من أجل التأشير على البطاقة العقارية .

كما نلاحظ أن عدم وجود التأشيرة فإن الإيداع يرفض ، كما أنه يمكن رفض الإجراء حتى بعد قبول الإيداع ، و هذا بعدما يكتشف المحافظ العقاري عن غموض أو نقصان أو أخطاء في مراجع التأشيرة و يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الإقتضاء (2) لمدى أهمية التصديق على هوية الأطراف ، فإن المشرع خص أشخاص و كلفهم بهذه المهمة ووضع وثائق و مستندات يعتمد عليها في الشهادة على هوية الأطراف .

ثالثا : الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف :

يتم التصديق على هوية الأطراف من جانب محرري العقود ، و بالخصوص الموثقين و السلطات الإدارية كذلك كاتب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية أو القنصل بالنسبة لخارج الوطن .

الوزارة و الولاية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلموها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها .

قضاة النيابة العامة ، و مدير الوكالة القضائية للخزينة ، و موظفو مديريات الولايات للمصلح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ، و محاسبو الخزينة ، و جميع المحاسبين العموميين (3) .

(1) - راجع في ذلك ، المادة 64 الفقرة 41 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك ، المادة 64 الفقرة الأخيرة في المرسوم رقم 76 . المرجع السابق الذكر .

(3) - راجع في ذلك ، المادة 62 من الفقرة 06 . من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر .

رابعاً : المستندات المعتمدة عليها في التصديق

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد بالإطلاع على بطاقته التي بموجبها تم التصديق عليها ، و تقديم معها في أن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية .

بالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد ، قائمة الصلاحية و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية (1)

أما فيما يتعلق بالأشخاص الاعتبارية فشهادة هويتهم تعد كما يلي : (2)

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

• الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر ، يكون بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية ، و تكون مرفقة بترجمة بلغة العربية و مصادق عليها إن كانت محررة بالغة الأجنبية

و نلاحظ أن صلاحية ممثل الشخص الاعتباري من أجل التصديق في العملية الخاضعة للإشهار بحيث يحقق فيها من قبل المحافظ بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة و تذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها .

المطلب الثاني :

فحص البيانات المتعلقة بالعقارات

أن أساس و عماد الشهر العيني هو العقار و لهذا بات من الضروري إقرار طرق صارمة و واضحة لتعيين العقار ، حتى تضفي قوة ثبوت مطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، و لضمان وجود وثائق و مستندات عقارية جد دقيقة و أكيدة على الوضعية القانونية لعقار ما .

إن جميع المعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الإشهار المرتبطة أساساً بتعيين العقارات نص عليها في المواد 21 إلى 27 و كذا المواد من 66 إلى 77 و كذا المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المعدل في بعض مواد المرسوم رقم 123/93 .

و تعتبر هذه البيانات ضرورية بالنسبة لكل عقار لتمييزه عن الآخر و التي تسمح بتعيينه للتأشير على البطاقات العقارية و إعطاء المعلومات .

كما نلاحظ أن هذه المعلومات تختلف من عقار لآخر ، ممسوحاً كان أم لا ملكية فردية أو ملكية مشتركة و في ظل هذا الحال أدخل المشرع أحكام إنتقالية سمحت بتعيين العقارات غير الممسوحة و المدرجة في العقود محل الإشهار .

(1) - راجع في ذلك : المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الخضر

(2) - راجع في ذلك : المادة 103 من المرسوم رقم 63 /76 . المرجع السابق الخضر

أولاً : قواعد مشتركة بالنسبة لكل العقارات

تضمنت المادة 66 في الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ((أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن تبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه.

- النوع و الطبيعة .
- البلدية التي يقع فيها .
- القسم المساحي .
- رقم مخطط مسح الأراضي .
- المكان المذكور .
- سعة المسح .

يجب على المحافظ العقاري على مستوى كل محافظة عقارية عند إجراء الإشهار أن يكون قادراً على التحقق بأن العقارات المعنية تم تحديدها في الوثائق المودعة عن طريق البيانات المساحية . كل تعيين للعقارات يجب أن تظهر في الوثائق التي تم إيداعها في المحافظة العقارية و يكون مطابقاً لبيانات المسح . و لكي تكون المستخرجات المساحية التي نص المشرع على تسليمها لمحافظين العقارين لتدعيم الوثيقة الخاضعة للشهر مقبولة، يجب ألا تقل عن ستة أشهر ، و هذا من يوم تحرير العقد و من جهة أخرى عندما يحقق أو يعاني قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود يجب أن يعين العقار كما كان موجوداً قبل التقسيم و كل عقار جديد ناتج عن هذا التقسيم ماعدا في حالة التجزئة المنجزة طبقاً للنظام التعمير (1) .

عناصر التعيين الأساسية :

تعتبر بعض عناصر تعيين العقار أساسية لأنها تسمح بتميزه عن عقار آخر ، و يحتفظ بها لتأشير على البطاقات العقارية و المراقبة لمبدأ الشهر المسبق، و كذا إعطاء المعلومات مع أن عدم ذكر عنصر من هذه العناصر أو نسيانه يؤدي إلى رفض الإيداع للوثيقة موضوع الإشهار ، أما في حالة وجود إختلاف مع البيانات السالفة لمجموعة البطاقات العقارية يؤدي هذا إلى رفض الإجراء و هذه العناصر هي :

(1) - راجع في ذلك، المادة 66 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63/76. المرجع سابق الذكر

• البلدية التي يقع فيها العقار:

و من أجل تحديد دقيق للعقار ، تذكر في الوثيقة الخاضعة للإشهار البلدية التي يوجد فيها العقار و من ثم يمكن التعرف عن موقعه و صفحاته ، كما يجب أن يكون العقار مطابق للقانون الجاري به العمل و المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلدية .

• قسم مخطط المسح :

هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما ، بحيث يمكن نقله على الورثة من مخطط مسح الأراضي و بفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي (1) . و من أجل إعداد و مسك و كذا الإطلاع على وثائق المسح ، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده و تحرير العقد ستة (06) أشهر ، وهذا حتى يتسنى إعداد العقارات من العقد بصفة دقيقة و مطابقة لوضعها الحالي .

• ترقيم مخطط مسح الأراضي :

كل وحدة مساحية أو مجموع ملكية وحدة عقارية تحمل رقم ترتيبى خاص بها في وثائق مسح الأراضي ، حيث يترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل مجموعات الملكية أرقام متسلسلة و كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم .

• المكان المذكور :

و هو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما ، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية ، أما في المناطق العمرانية أين تجد التجمعات السكانية الحضرية في غير المكان المذكور بإسم أو رقم الشارع أو بإسم حي أو منطقة عمرانية .

• سعة المسح :

و تعتبر من العناصر الأساسية في تعيين العقارات و ذكرها في العقود الخاضعة للإشهار يعد إلزاميا و تحت طائلة رفض الإيداع .

ثانيا : قواعد خاصة ببعض العقارات :

لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني الذي بموجب الأمر 75 رقم 74 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري إلا بصفة تدريجية ، بكونه يحتاج إلى وقت طويل و كذلك حسب تنسيق إعداد عملية المسح العام للأراضي على مستوى التراب الوطني لهذا الهدف أقر المشرع الجزائري طرق يتم تعيين بها العقارات غير المسوحة في الوثائق المودعة قصد الإشهار بإحالة أحكام إنتقالية وفق إجراءات خاصة .

(1) - راجع في ذلك : المادة 15 من المرسوم 76 رقم 63/ - المرجع السابق الذكر

1: قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة :

في انتظار تعميم نظام الشهر الجديد و المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على كافة التراب الوطني أقر المشرع نصوص و أحكام إنتقالية ، وهذا بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تكتمل فيها عملية المسح بعد . و تجدر الإشارة إلا أنه عدم وجود مخطط مسح الأراضي ، وخلافا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ما يلي :

- نوع العقار .
- موقعه .
- محتوياته .

و فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفته نظامية عند مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية و ذلك في حالة عدم وجود أسماء المالكين المجاورين (1).

2 : قواعد تعيين العقارات الحضرية :

من خلال ما ورد تعريفه في المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 تعتبر العقارات حضرية ((العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للتجمعات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة)) . من هنا يمكن التعرف و بسهولة على العقارات الحضرية في الجداول و المستخرجات أو النسخ أو الصور الخاضعة للإشهار عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم . و بهذا تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي . و في هذه الحالة يعين العقار بالإستثناء إلى البلدية التي يقع فيها ، و إلى إسم الشارع و الرقم (2) . بالإضافة إلى ما سبق ، فإن العقار الحضري الفردي هو مجموع العناصر من الأرض و الفضاء و بناءه المكونة لملكية واحدة أو ملكية على الشيوع المنقلة بنفس الحقوق و الأعباء ، كما تكون موضوع إشهار في السجل العقاري .

3: قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة :

تم وضع إجراءات خاصة بالنسبة لهذه العقارات حيث نصت المادة 66 من الفقرة 4.3 و من المواد 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76 على أن يتم وفق الجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة ، و على أن كل جزء معين بموقعه بالذات محدد وفق المخطط من جهة أخرى .

• الملكية المشتركة :

- جاء تعريف الملكية المشتركة من القانون المدني تحق عنوان (العقارات المبنية) هي الحالة التي يكون عليها العقار المبنى و مجموعات العقارات المبنية و التي تكون حصتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص و تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الإجراءات المشتركة (3) .

(1) - راجع في ذلك : المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر .

(1) - راجع في ذلك : المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك : المادة 743 من الأمر رقم 58/75 . المرجع السابق الذكر .

بحيث تتحقق الملكية المشتركة و حسب مفهوم هذه المادة عندما يلتقي مجموعة من الأشخاص على أساس عقار مبني، يشكل ملكا واحدا ، و لكل الأشخاص حق الملكية بالإشتراك .و نشير هنا أن الأمر يتعلق بعقارات مبنية تحتوي على طوابق و أسقف ذات إستعمال سكني أو نشاط يخيره المشرع ،حيث تعتبر الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة من العناصر المتميزة للملكية المشتركة، حيث أن المالكين يعدون ملاك شركاء في الأجزاء المشتركة و في نفس الوقت ملاكين لأجزائهم الخاصة مما ينتج عن ذلك حقوق و أعباء مختلفة .

• الأجزاء المشتركة :

حددت المادة 745 من القانون الجزائري الأجزاء المشتركة بقولها « تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع الملاكين و الأكبر عدد منهم » بالرجوع إلى نص هذه المادة يمكن تعريف الأجزاء المشتركة هي التي يستعملها مع بقائها تحت جميع الملاكين المشتركين كما لا يمكن أن تكون موضع تملك لأحد الأشخاص الشركاء ، لهذا فإن لكل شريك في الملكية أن يستعمل و ينتفع بالأجزاء المشتركة مع عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية و كذا عدم إلحاق الأضرار لأجزاء العقار المشتركة .

• الأجزاء الخاصة :

« تعتبر أجزاء خاصة العقارات المبنية أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من المالكين الشركاء لغرض الإستعمال الشخصي و الخاص » (1)

مما تجدر الإشارة إليه ، أن لكل شريك في الملكية الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته و بمقتضى هذا يستطيع إيجارها و بيعها .

• نظام الملكية المشتركة

« يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء الخاصة و كليات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسيرها » (2) .

يتمثل نظام الملكية المشتركة كونه عقد إتفاقي يحدد شرط تخصيص الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و كذا شرط لإنتفاع بها ، و القواعد المتعلقة بها و القواعد المتعلقة بتسيير هذه الأجزاء ، بالإضافة إلى ما سبق فإن نظام الملكية المشتركة يعد بواسطة عقد توثيقي و يخضع لإشهار إختياري.

(1) - راجع في ذلك : المادة 744 من الأمر رقم 58/75. المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك : المادة 748. من الأمر رقم 58/75 المرجع السابق الذكر .

• الجدول الوصفي للتقسيم:

عند تضمن العقد أو القرار القضائي الموضوع قصد الإشهار تعيين جزء و عدة أجزاء من عقار معين على سبيل الملكية المشتركة ، فإنه في هذه الحالة يجب أن يحتوي في آن واحد على تعيين الجزء أو الأجزاء المذكورة و أجزاء مجموع العقار .

حيث أن تعيين الجزء يتم طبقاً لجدول وصفي للتقسيم أو عند الإقتضاء طبقاً لجدول معد ضمن شروط محددة يتم إشهار مسبقاً ، و هذا التعيين يجب أن يشير إلى رقم القسم الذي يوجد به الجزء و الحصة في ملكية الأرض الخاصة بهذه النقطة ، و لا تطبق هذه الأفكار عندما يكون العقد أو القرار القضائي يتعلق إما بحق إستعمال أو سكن و إما إيجار ، كما لا تطبق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار (1).

كما يمكن الملاحظة أن الجدول الوصفي للتقسيم يمكن إعداده من قبل المالكين أو الشركاء في ملك العقار و في حالة عدم إعداده فيمكن لكل طرف معني بالأمر أن يطلب ذلك من الموثق، بقصد تنفيذ الإجراء فيما يخص جزءه من العقار كما نجد هذا الأخير إما في عقد خاص محرر، و إما في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر الشروط و إما في عقد آخر أو قرار قضائي، و ينشأ جدول وصفي واحد لمجموعة من البيانات تكون موضوع الملكية الخاصة ، تم بنائها على أرض واحدة و خاضعة لنظام الشيوع . كما يجب أن يظهر الجدول الوصفي للتقسيم على هوية العقار التي تنطبق عليه مثل البلدية القسم و إن يعمل على تقسيم الأقسام ، و إعطاء رقم لكل قسم . كما أن نأخذ لجدول الوصفي لزوماً في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به و يتضمن الأعداد التالية :

• رقم القسم حسب الترتيب التصاعدي.

• العمارة .

• الدرج .

• الطابق .

• نوع القسم .

• الحصة من ملكية العقار .

و يجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها (2) .

(1) - راجع في ذلك : المادة 66 الفقرة 04 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر

(1) - راجع في ذلك : 67 الفقرة 06 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر

المبحث الثاني :

دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر

العقاري

المبحث الثاني :

دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري

في إطار خصوصية نظام الشهر العيني ، و تأكيدا على مدى نجاحه في تنظيم المعاملات العقارية من حيث قوة الثبوت المطلقة للعقد ، كان لابد على المحافظ العقاري إتباع حملة الإجراءات ايطار مجموعة في الضوابط و التي تعد من النظام العام التي لا يجوز مخالفتها ، و التي سوف نتناوله في ثلاث مطالب على التوالي :

- **المطلب الأول :** نخصمه للقواعد التي يستند عليها المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري.
- **المطلب الثاني :** نتناول فيه سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع .
- **المطلب الثالث :** نخصمه لسلطات المحافظ العقاري رفض الإجراء .

المطلب الأول :

القواعد التي يستند عليها المحافظ في عملية الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العيني بأن يتخذ من العقار أساسا للعقد في البطاقة العقارية ، و هذا هو مبدأ التخصيص بحيث يعطي للعقد قوة ثبوت مطلقة ، كما يتميز بأن العقد لا يتم إلا بعد مراجعة دقيقة و مقتضاه وجوب التحقق و المراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد حتى لا يقيد أي حق عيني إلا بعد تثقيته من كل شائبة ، و التي تعد منى إختصاصات المحافظ العقاري بحيث هو الذي يقوم بفحص العقود و مدى مطابقتها ، شكلا و مضمونا لما جاء به القانون الذي وضع شرطين أساسيين في مراقبة العقود و الوثائق المودعة للإشهار ، حيث جاء في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يلي :

- كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي (1) .
- لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد الخ (2) .

(1) - راجع في ذلك المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

المبحث الثاني :

دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري

في إطار خصوصية نظام الشهر العيني ، و تأكيدا على مدى نجاحه في تنظيم المعاملات العقارية من حيث قوة الثبوت المطلقة للعقد ، كان لابد على المحافظ العقاري إتباع حملة الإجراءات إيطار مجموعة في الضوابط و التي تعد من النظام العام التي لا يجوز مخالفتها ، و التي سوف نتناوله في ثلاث مطالب على التوالي :

- **المطلب الأول :** نخصه للقواعد التي يستند عليها المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري .
- **المطلب الثاني :** نتناول فيه سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع .
- **المطلب الثالث :** نخصه لسلطات المحافظ العقاري رفض الإجراء .

المطلب الأول :

القواعد التي يستند عليها المحافظ في عملية الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العيني بأن يتخذ من العقار أساسا للعقد في البطاقة العقارية ، و هذا هو مبدأ التخصيص بحيث يعطي للعقد قوة ثبوت مطلقة ، كما يتميز بأن العقد لا يتم إلا بعد مراجعة دقيقة و مقتضاه وجوب التحقق و المراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد حتى لا يقيد أي حق عيني إلا بعد تنقيته من كل شائبة ، و التي تعد من اختصاصات المحافظ العقاري بحيث هو الذي يقوم بفحص العقود و مدى مطابقتها ، شكلا و مضمونا لما جاء به القانون الذي وضع شرطين أساسيين في مراقبة العقود و الوثائق المودعة للإشهار ، حيث جاء في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يلي :

- كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي (1) .
- لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد الخ (2) .

(1) - راجع في ذلك المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر

أولاً : قاعدة رسمية :

مفادها أن كل العقود التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن تقدم في الشكل الرسمي . إذا تنص المادة 61 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي (كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي) .

فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري ، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء إداري داخلي بل هو في نفس الوقت شرط من شروط العقد وإلا كان باطلا .

و عليه يمكن تحديد تعريف الشكل الرسمي « على أنه الورقة الرسمية التي يثبت فيها ضابط أو موظف عام مكلف بخدمة عامة ، طبقاً لأوضاع قانونية ، و في حدود اختصاصه ما تم على يديه أو أدلى به ذوي الشأن في حضوره و تعتبر حجة في مواجهة الكافة إلى أن يطعن فيها بالتزوير »(1).

و قد عرفته المادة 324 في القانون المدني الجزائري على إعتبار الشكل الرسمي هو أن تحرر العقود الناقلة للملكية فيه هو العقد الرسمي : بنصها بأنه >> عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو بلفاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته و اختصاصه « .

مع العلم أن المادة 324 قبل تعديلها كان نصها كالاتي « الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ملته من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأوضاع القانونية في حدود السلطة و اختصاصه »

و نلاحظ أن المشرع قد أضاف إلى نص المادة الجديدة عبارة ضابط عمومي التي لم تكن موجودة في النص القديم ، و هو يقصد بها الموثق ، و قد ذكر ذلك الصراحة من قانون التوثيق الجديد رقم 27/88 .(2)

في المادة 05 منه فنص « يعد الموثق ضابطاً عمومياً يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية ، و كذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة»

و هذا تعبير منتقد لأن العقد إتفاق ، و مسند ذلك الإتفاق هو الورقة التي يحررها الموظف (3) .

يتبين لنا من هذا التعريف أن العقود الرسمية متنوعة و تختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها .

(1) - راجع في ذلك : الدكتور أحد وسيد الندوي . الموجز في القانون للإثبات . الطبعة الأولى . العراق بيضاء العظمة 1990 ص 177

(2) - راجع في ذلك : القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق . الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 13 يوليو 88

(3) - راجع في ذلك : الدكتور محمد زهدور الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري . وفق آخر التعديلات الطبعة الأولى 1991 ص 26 .

أما العقود الرسمية التي يصدرها موظف عام (1) فمثلها النسخ التنفيذية للأحكام التي يحررها كتاب أقسام الضبط (2) و مكانها أيضا في عقود الحالة المدنية ، أي عقود البصلاد و عقود الزواج و عقود الوفاة التي يصدرها ضابط الحالة المدنية ، و مكانها أيضا الوثائق للأحكام الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح الدولة و الهيئات العمومية المؤهلة لذلك (3) و العقود التي تتنازل الدولة بموجبها عن الأملاك العقارية للأشخاص (4) .

أما العقود الرسمية التي يصدرها ضابط عمومي فهي التي يصدرها من يخول له القانون له الصفة بتثبيت الصفة التي ينتمي إليها و مكانها العقود التي يحررها المحضر ، فالمادة 05 من القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر .(5) تعطيه صفة الضابط العمومي و المادة 20 من نفس القانون تقضي بأن شكل وظيفة العقود التي يحررها المحضر يحددها التشريع المعمول به و مكانها أيضا العقود التي يحررها الموثق ، فهو حسب ما تقضيه المادة 05 من قانون التوثيق ضابط عمومي يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية و العقود التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصيغة، و أما العقود الرسمية التي يصدرها شخص مكلف بخدمة عامة، تماثلها التي يصدرها الخبير ، و هو شخص يعنه القاضي طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية ، و ذلك عندما يتبين عليه أمر معين ، و ذلك لنحصل على المعلومات الضرورية ، إن كان الدكتور محمد زهدور يرى غير ذلك ، بحيث يرى أن المشرع لم يعطي لها صراحة قوة ثبوتية ملزمة للقاضي في قانون الإجراءات المدنية (1) .

النتائج المترتبة عن الإخلال بالشكل الرسمي :

يمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل، ابتداء بعملية توثيق العقد أمام الموثق ثم تسجيله لدى مصلحة الطابع و التسجيل، و أخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي يرتب أثره العيني و هو نقل الملكية.

بحيث هذا الترتيب يعد من النظام العام في هذا النوع من المعاملات ، و ذلك أن تخلف الشكلية الرسمية في العقد بموجب المادة 324 من القانون المدني يكون هذا الأخير باطل بطلان مطلقا ، إلا أنه مع وضوح النص التشريعي ، هناك إختلافات و تناقضات قضائية ، حول إعتبار الشكلية الرسمية شرط من الشروط الموضوعية و بين مجرد إجراء شكلي ، في هذا الإطار وضعت ثلاث نظريات :

- (1) - راجع في ذلك :المادة 05 من المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 / 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية . الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 24/مارس/ 1985 .
- (2) - راجع في ذلك :المادة 22 من المرسوم التنظيمي رقم 231/90 المؤرخ في 28 يوليو 1990 المتضمن القانون الأساسي بموظفي لقبان الضبط للجماعات القضائية . الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في: 29 يوليو 1990 .
- (3) - راجع في ذلك :المادة 89 و المادة 90 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .
- (4) - راجع في ذلك :المادة 02 و ما بعدها من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني التجاري أو لخدمى التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية - الجريدة الرسمية العدد 06 الصادر في 10 فبراير 1981 .
- (5) - راجع في ذلك :القانون رقم 03/ 91 المؤرخ في 08 يناير 1991 ، المتضمن تنظيم مهنة المحضر الجريدة الرسمية العدد 02 . المؤرخة في 09 يناير 1991 .
- (6) - راجع في ذلك :الدكتور محمد زهدور .. المرجع السابق الذكر ص 27 .

• النظرية الأولى :

أصحاب هذا الرأي يعتبرون الشكلية الرسمية ليست شرطا للإنعقاد بل للإثبات و من أنصار هذا الرأي الأستاذ : زروق قدور في رسالته . الطبيعة القانونية للبيع العقاري ، فهو يرى أن الحكم الوارد في المادة 12 في الأمر رقم : 91/70 المتعلق بتنظيم التوثيق ، لا يجعل من البيع العقاري عقدا شكليا فهو ينعقد بمجرد تراضي الطرفين ، و لا يخضع هذا التراضي لأي شكل خاص و الشكل الرسمي المشترط فيه للإثبات على عكس الهبة التي اشتطرت الشكل الرسمي فيها للإنعقاد . ذلك أن الهبة تصرف قانوني خطر بالنسبة للواهب و عائلته لأنه يفقره دون مقابل .

• النظرية الثانية :

و أنصارها يعتبرون أن الشكلية الرسمية ليست ركن للإنعقاد و لكنها تسمح بانتقال الملكية و من أنصارها الأستاذة أزي مور مليكة حيث جاء في رسالة ماجستير لها سنة 1982 . أن عملية بيع العقار تمر بمرحلتين :

أ/ إنعقاد العقد أي توفر الشروط الموضوعية.

ب/ لكي تنتقل الملكية يجب أن تكون الشكلية الرسمية متوفرة .

• النظرية الثالثة :

أنصار هذه النظرية يعتبرون أن الشكلية الرسمية ركن لإنعقاد العقد ، و إذا لم يتم توفرها يبطل العقد بطلانا مطلقا . و هذا ما أخذ به المشرع الجزائري في المادة 304 مكرر 01 ق . م . ح . ن من أنصار هذه النظرية 4 الأستاذة موالك .

الشيئ الذي نلاحظه كذلك في تناقض قرارات المحكمة العليا ، حول الشكلية الرسمية و مدى إعتبارها ركن لإنعقاد أو أم ركن لإثبات حيث نقضت في قرارها الصادر بتاريخ 07 ديسمبر 1983 . في قرار أصدره مجلس القضاء الجزائري في 10 نوفمبر 1981 . يقضي فيه لبطلان العقد العرفي المتضمن بيع قطعة أرض و قررت بأنه « ... حيث يثبت من الوقائع أن الشروط الموضوعية لمعاملة العقارية قد توفرت بكاملها و إن المساعي قدمت للحصول على الوثائق اللازمة لإتمام المعاملة بشكل القانوني ، و إن الكتابة الرسمية لم تتم إلا نية التعيين أحد المتقاعدين جاز للقضاة أن يلزم الطرف المماطل بالمثول أمام الموثق لإنجاز البيع إستنادا إلى التزامه الشخصي الناتج عن عقد البيع نفسه (1)

وفي قضية أخرى نذكر القرار الصادر بتاريخ 19 ماي 1992 بشأن البيع العرفي لقطعة أرض أبرم في 22 ديسمبر 1976 التي نقضت فيه قرار المجلس القضائي للبلدية الصادر في 29 يوليو 1989 و القاضي ببطلان عقد البيع و قد عللت المحكمة ذلك بقولها « حيث يتبين من مراجعة القرار المطعون فيه أن جهة الإستئناف قد أخطأت في تطبيق المادة 12 من الأمر المؤرخ في 15 /12/ 1970 لأن شروط العقد العرفي المبرم متوافرة و أن جهة الإستئناف قد أعفت البائع من القيام بالتزامات تقع عليه دون مراعاة نص المادة 324 ق . م . ح . ن (2)

(1) - راجع في ذلك : الأستاذ : (ب) موالك . المادة 324 مكرر (1) من القانون المدني و تطبيقها على البيع العقاري المعطية

الجزائرية لعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية . العدد 03 لسنة 1993 ص. 845

(2) - راجع في ذلك : الأستاذة موالك ، المرجع السابق الذكر . ص 844 .

و زدنا على ذلك أن المشرع الجزائري اشترط الشكل الرسمي ، كركن للإنعقاد و عليه فمن الناحية القانونية يعتبر العقد باطل بطلانا مطلقا ، إذا حرر في شكل عرفي و بما لاشك فيها أن المراد بالبطلان المنصوص عليه في المادة 324 المكرر 1 من القانون المدني هو البطلان المطلق لأنه لو كان الأمر يتعلق بالبطلان النسبي لبيّن المشرع لمصلحة من تقرر كما فعل مثلا في بيع ملك الغير حيث قرر بطلانه لمصلحة المشتري الذي يملك وحده الحق في التمسك به .(1)

و إذا أبطل العقد زال كل أثر له ووجه إرجاع المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد و تتقادم دعوى البطلان بمرور خمس عشرة سنة تسري ابتداء من يوم إبرام العقد فإذا انقضت هذه المدة لم ينقلب العقد صحيحا ذلك (لأن العقد الباطل معدوم و العدم لا ينقلب وجودا مهما طال الأمد) (2) و حتى و لو انقضت مدة التقادم فهو لا يسقط بالتقادم .

الشيء الذي أكدته المحكمة العليا ، و حسمت كل التناقضات القضائية سواء تعلق الأمر على مستوى المحاكم و المجالس القضائية ، و حتى على مستواها بقرارها الصادر عن الغرف المجتمعة الصادر بتاريخ 18 فيفري 1997 عن الغرف التجارية و البحرية بحيث قضت بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و الصادر عن مجلس قضاء معسكر سنة 1994 و الذي قضى بصحة بيع المحل التجاري ، بموجب عقد عرفي و أمر بصرفهما أمام الموثق للقيام بإجراءات نقل الملكية .

((حيث بقضائهم هذا يحرقوا أحكام المادتين 79 من القانون التجاري و 324 مكرر 1 من القانون المدني لكونها يشترطان في كل بيع محل تجاري تحرير عقد رسمي لضمان حقوق الأطراف و كذا حقوق الغير و إلا كان باطلا)).

حيث قضت أن الشكل الرسمي في عقد بيع القاعدة التجارية شرط ضروري لصحته، و أن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون و يؤدي إلى بطلان ذلك العقد.

زيادة على ذلك جاءت المذكرة الصادرة عن المفتشية العامة لوزارة العدل 1997 تحت رقم 07/02 (3)

تحت عنوان : بشأن القرار الصادر عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بخصوص العقود العرفية . و ذلك فضلا في الطعن رقم 156 - 136 بحيث حسمت ووضعت حد للتباين و الإختلاف الموجود ضمن الأحكام و القرارات التي تصدر عن الجهات القضائية، و التي تقضي بصحة العقد العرفي و تلزم الأطراف بصياغته في الشكل الرسمي و في حالة الإمتناع يقوم الحكم مقام العقد . و الشيء الجديد في قرار المحكمة العليا هو القضاء ببطلان العقد العرفي و الأمر بإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد .

وكذلك من آثار تخلف الرسمية انه على مفتشي التسجيل لدى مصالح أملاك الدولة عدم تسجيل العقود العرفية المتضمنة نقل الأملاك و الحقوق العقارية أعمالا بنص المادة 61 ، من رقم 91 - 25 المؤرخ في 12-1991-1992 المتضمن قانون المالية 1992 (4) بحيث تنص :

((يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراءات تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية المسجلات أو الصناعية أو كل عنصر يكونها ، التنازل عن الأسهم و الحصص في الشركات و الإيجارات العقارية بإدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية ، العقود التأسيسية أو تعديل الشركات)) .

(1) - راجع في ذلك ، المادة 397 من الأمر رقم 58/75 . المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك : محمد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط من شرح القانون المدني . نظرية الإلتزام - الجزء الأول دار المنشورات للجامعات المصرية ص : 530

(3) - راجع في ذلك : محمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار العلوم الطبعة الأولى ص : 127 - 128 .

(4) - راجع في ذلك : قرار المحكمة العليا رقم 624 - 62 مؤرخ في 24/09/1990 الممثلة القضائية 1992 - العدد : 24 .

مع العلم أن هذه المادة جاءت لكي تقضي على المعاملات العرفية نتيجة للمشاكل التي أفرزتها في الحياة العملية ، ولو أن الأمر لا يغير شيئي لأن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل ، هو تحصيل ضريبي للخزينة العمومية إلى جانب إثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية .

ثانياً/ مبدأ الشهر المسبق :

كما إشتراط المشرع شكلا رسميا للعقود للإشهار فإنه إشتراط أيضا شهرا مسبقا للحقوق، والمعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة. والشهر المسبق للتصرفات والمعاملات القانونية على العقارات يعتبر من الضمانات الأساسية لتسلسل إنتقال الحقوق العقارية، كما أنه يمنع خلق روابط موازية من شأنها إحداث إلتباس وتشابك في إنتقال الحقوق ، كما أن هذا المبدأ يعطي للشهر نوعا من التماسك و الإستمرارية الذي يسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصدرها، بالإضافة إلى كونه يحمي صاحب الحق الجديد.

• فحص صحة الشروط القانونية الخاصة بمبدأ الشهر المسبق :

لقد وردت عبارة الشهر المسبق و أستعملت في التشريع القديم ما بين 01 مارس 1961 و 05 جويلية 1975 وهو عبارة عن شرط ضروري لإشهار الحق العيني. فالإشهار العقاري يعتبر مستحيلا في نظر القانون في حالة غياب الشهر المسبق ، وذلك ما نص عليه المشرع في المادة 88. (1) ، بحيث لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود الشهر المسبق ، كما ذكرنا سابقا حماية للمتصرف وذلك ابتداء من تاريخ للإشهار ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 88. (2) وقد جعل المشرع مبدأ الشهر المسبق إجباريا لشهر كل التصرفات في المحافظة العقارية وبدون رضى الأطراف ، حيث نجد المادة 90. (3) تجبر الموثقين وكتابات الضبط والسلطات الإدارية على إشهار كل العقود والوثائق الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم وذلك في الأجل المحددة. وعلية لمراقبة تطبيق هذه القاعدة فإن أي وثيقة تودع لدى المحافظة العقارية قصد الإشهار ينبغي أن تشتمل على مراجع إجراء الإشهار المعطى لسند التصرف أو صاحب الحق الأخير ، بحيث يحقق المحافظ العقاري في أصل حق الملكية ومدى تطابق العقد المودع مع الوثيقة أو السند الذي ينتج عنه الحق المتصرف فيه، وفي حالة غياب هذه التأشيرات أو البيانات فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع . ومن ناحية أخرى في حالة عدم صحة الإجراء السابق أو عدم تطابق الوثيقة المودعة مع الوثائق التي أشهرها سابقا في مجموعة البطاقات العقارية، أو كذلك في حالة عدم إشهار سند المتصرف فإن المحافظ العقاري يرد الإجراء.

(1)- راجع في ذلك :المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

(1) - راجع في المادة 88 في الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

(3) - راجع في المادة 90 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر.

• الإستثناءات الواردة على مبدأ الشهر المسبق:

لتسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن المرحلة الإنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المؤسس بالأمر رقم 74/75 ، والذي يعتمد على مسح العام للأراضي . وفي إنتظار تعميم العملية على كامل بلديات التراب الوطني، ونظرا للوضعية العقارية والتي وجدت عليها الجزائر بعد الأستقلال نجد أن المشرع الجزائري قد نص على بعض الإستثناءات على مبدأ الشهر السابق.

1. الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

هذا الإستثناء يأتي في نص المادة 89 منه والمعدلة بموجب المرسوم رقم 93-123 (1) بحيث نستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى في المادة 88 أعلاه وذلك عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري، والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63-76 عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 .

• الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:

يأتي هذا الإستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن ، الذي يثبت أن عدد كبيرا من الوحدات العقارية المحددة المملوكة بدون وثائق قانونية، وهذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة أكيدة ، لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلية إنتقلت إليها عن طريق الإرث المتعاقب و لم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الإستيلاء عليها بطرق عرفية . كما أن هناك عدد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعقارات التي يمكن للمحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات الممسوحة، وعليه فإن المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، الأمر الذي يعد إستثناء على مبدأ الشهر المسبق . إضافة إلى أن التطبيق الحرفي لهذا الإجراء يمكن أن يلحق ضرر بالمالكين الغائبين أو الذين يمنعون من التصرف خلال هذا الإجراء، ولتدارك هذا الوضع وفي حالة عدم توفر أدلة الإثبات الكافية يلجأ المحافظ العقاري إلى عملية الترقيم المؤقت على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المسح العام للأراضي، وهذا الترقيم لا يصبح نهائي إلا بعد إنقضاء سنتين من تاريخ الإضاء على محضر تسليم مسح وثائق المسح، إلا إذا سمحت وثائق قانونية من التثبيت بصفة مؤكدة في الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري.

• الإستثناء المتعلق بالعقود التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل 10-01-1971:

ورد هذا الإستثناء على مبدأ الشهر المسبق في المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 (2) بالنسبة للسندات التي إكتسبت تاريخا قبل 01-03-1961 ومدد هذا التاريخ بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19-05-1993 .

(1) - راجع في ذلك ، المرسوم رقم 93/123 . المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك : المرسوم رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل و المتمم للمواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم :

63/76 الجريدة الرسمية رقم : 38 المؤرخة في : 15/05/1980 .

التي قد تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخا ثابتا ، والتأكد من صحة التاريخ يكون عن طريق تأشيرة مصلحة التسجيل التي توضع على العقود من هذا النوع ، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى مشار إليها في المادة 328 من القانون المدني بحيث تنص على أنه ((لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: - من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء ((.

ولقد اشترط المشرع في هذه الوثائق عند شهرها أن تحمل عبارة تقرر أن الحقوق العقارية المعنية قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 01-01-1971 ، ويتم إشهارها عن طريق الموثقين الذين يطلب منهم إعداد وثائق ذات طابع تصريحي.

2. الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية:

زيادة على الاستثناءات السابقة فقد أوردت النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية في الجزائر إستثناءات أخرى .

• شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية:

والمقصود منها بواسطة القانون رقمك 18/83 (1) والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 ولبلوغ هذا الهدف فإن الدولة تعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح الأرض بوسائله الخاصة. و يتم إعداد هذه العقود حسب النموذج المعد من قبل وزارة المالية و ذلك بالقرار المؤرخ في: 1984/05/14 وبعد أن تسجل تشهر في المحافظة العقارية.

• شهر شهادات الحيازة :

أنشأت شهادة الحيازة وجاء ذكرها في المواد 39 وما بعدها في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990. (2) بحيث يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني ((كل من يمارس في الأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشويها شبيهة أن يحصل على سند حيازة يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي)) . لقد وضع المشرع هنا كل شخص يمارس ملكية على أرض وفق شروط حددها المرسوم رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 (3) يمكنه أن يحصل على شهادة الحيازة التي تخضع لعملية التسجيل ثم الإشهار في المحافظة العقارية، الأمر الذي يشكل الإجراء الأول بالنسبة لهذه الملكية وهذا إستثناء على مبدأ الشهر المسبق .

(1)- راجع في ذلك: القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية العدد: 34 المؤرخة 1983/08/16.

(2)- راجع في ذلك : القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. الجريدة الرسمية. العدد: 49 المؤرخة في 18/11/1990 .

(3) - راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 254/91 معدد كينياته بإعداد شهادة الحيازة و تسليمها الجريدة الرسمية العدد : 36 المؤرخة في : 31/01/1991 .

• شهر عقود الشهرة :

تأتي هذه العقود لتثبيت حقوق المالكين الذين ليست لديهم سندات تثبت حقوقهم ، وقد أنشأت بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 (1) و المؤسس لإجراء معاينة التقادم المكسب و إعداد عقود الشهرة و المتضمنة الإعتراف بالملكية ، ثم جاء المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 مؤرخ في : 1984/06/09 المتضمن كيفية تطبيق هذا المرسوم بحيث عقد الشهرة يتطلب لإعداده جملة من الشروط:

- أن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة حائز بمفهوم نص المادة 827 و ما يليها من القانون المدني .
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك، بعبارة يكون على أراضي الملكية الخاصة فقط وبالتالي تستبعد الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية .
- وعليه وبفضل إجراءات بسيطة وفي أجال مقبولة يتم إعداد عقود الشهرة تقوم مقام عقود الملكية ، بينما كان الملاك المعنيون يضطرون سابقا إلى رفع دعوى أمام القضاء .

المطلب الثاني :

سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

عند إيداع العقود و الوثائق المرفقة بها للإشهار يقوم المحافظ العقاري بالفحص السريع لهذه العقود و الوثائق المرفقة بها ، فإذا إكتشف نقصا أو خطأ فإنه يرفض الإيداع و يفحص هذه العقود فحـصا دقيقا و شاملا لعله يكتشف عيوب أخرى، لكي يخطر محرر العقد لكي يقوم بتسوية كل الأخطاء مرة واحدة . و قبل إرجاع إحدى نسخ الوثيقة و الأوراق المرفقة بها إلى المحرر، يضع المحافظ العقاري على هذه النسخة تأشيرة موقعة و مؤرخة يوضع فيها :

- تاريخ قرار الرفض .
- النص الذي يبرر به هذا القرار .

أولا : أسباب رفض الإيداع

إن رفض الإيداع راجع عموما و حسب أحكام المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 إلى الأسباب التالية:

• شكل و مضمون الوثائق المودعة للإشهار :

يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري ما يلي :

- الدفتر العقاري .
- مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية و ثائق القياس .
- التصريح التقييمي و دفتر تحصيل رسم الشهر " تحديد قيمة المعاملات في العقود و القرارات "
- الجدول الوصفي للتقسيم إذا كان العقار مملوكا على الشيوع .

(1) - راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 83/352. المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقود الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية - الجريدة الرسمية العدد : 21 المؤرخة في 04/05/1983 .

-عندما تكون الجداول التي نص على ايداعها بموجب المواد : 93-95-98 في المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا تحتوي على البيانات المطلوبة ، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارة المقدمة من طرف الإدارة .
-عندما تظهر الصور الرسمية و النسخ المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في القانون
-و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري و لم تسلم له أو لم تعط الإثبات المطلوب .

• تعيين الأطراف :

يرفض الإيداع عندما يكون التصديق على هوية الأطراف ، و عند الإقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 65 و المادتين 102 إلى 103 من المرسوم رقم 76 - 63 (1) .

• تعيين العقارات :

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح الأراضي (2)، إذا فالإيداع يرفض عند عدم توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 .

ثانيا / كيفية رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع و قبل تبليغه للمعني يبحث عن أسباب أخرى بتفحص دقيق و يشير إليها لتجنب رفض الإيداع و الإجراء مرة أخرى، و المشرع لم يحدد مدة تبليغ محرر العقد برفض الإيداع ، و لكنه يستحسن أن يكون في أقرب وقت ، و يتم تبليغ قرار الرفض بواسطة مطبوعة خاصة و بعد هذا التبليغ يمكن للمحرر القيام بالطعن ضد قرار المحافظ العقاري في مدة شهرين .

المطلب الثالث :

سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء

لا يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء إلا بعد الفحص الدقيق للوثائق المودعة لديه، و إكتشاف نسيان أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم : 76-63 أو في النصوص التشريعية الأخرى كما أن رفض الإجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم شهرها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية .

أولا : أسباب رفض الإجراء :

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، تم يبدأ عملية الفحص الدقيق و الشامل التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء في حالة عدم توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم رقم 76-63 : إذا فالإجراء يرفض للأسباب التالية :

(1) - راجع في ذلك :المواد 62 إلى 65 و 102 إلى 103 من المرسوم رقم 76-63 المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك :المادة 66 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 76-63 .المرجع السابق الذكر .

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة .
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم رقم 63-76 (1) غير صحيح و هذا يتعلق بتسجيلات الرهون و الإمتيازات المحددة .
- عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو تعيين الشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف (2) .
- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بإحدى أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من الأمر 63-76 (3).
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه ، و عندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي الإجراء .

ثانياً : كيفية رفض الإجراء

- يتخذ المحافظ العقاري قرار الرفض لسبب من الأسباب المذكورة أعلاه، و قد نص المشرع على ذلك في المادة 107 الفقرة الأولى (4) « عندما يلاحظ المحافظ العقاري عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه ، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية » إذا فالحفاظ العقاري له سلطة رفض الإجراء ، و يجب أن يبلغ سبب الرفض و كذا النص القانوني الذي تم بموجبه رفض الإجراء إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول ، و ذلك في أجل 15 يوم ابتداءً من تاريخ الإيداع.
- و من أجل تسوية الوضعية فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية مهلة 15 خمسة عشرة يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض أو تاريخ الإشعار بالرفض، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية ، و يرفض المحافظ العقاري الإجراء مع التخفيضات المنصوص عليها في المادة 106 (5) إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بإصلاح السهو و إيداع الوثائق التعديلية في الأجل المحدد بـ: 15 يوم .
- و تكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ اتجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات، و عند الإقتضاء في البطاقة العقارية و في دفتر العقاري ، و يبلغ قرار الرفض خلال 08 ثمانية أيام في الأجل المشار إليه سابقاً .
- و في جميع الحالات فإن البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة إجراء قيد الإنتظار و الإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع ، و يتم تثبيت تاريخه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع (6)

ملاحظة :

- إن قرارات المحافظ تكون قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً . و ذلك طبقاً لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 (7)

(1) - راجع في ذلك : المادة 95 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق الذكر .
(2) - راجع في ذلك : المادة 104 من المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق الذكر .
(3) - راجع في ذلك : 105 من المرسوم رقم 63-76 مرجع سابق المرجع السابق الذكر .
(4) - راجع في ذلك : المادة 107 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق الذكر .
(5) - راجع في ذلك : المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق الذكر .
(6) - راجع في ذلك : المادة 107 الفقرة الخامسة من المرسوم رقم 63/67 . المرجع السابق الذكر .
(7) - راجع في ذلك : المادة 24 من الأمر رقم 74/75 . المرجع السابق الذكر .

الفصل الثاني

علاقة المحافظ العقاري بمصلحة مسح
الأراضي و بالهيئات و الأشخاص
المؤهلين لتحرير العقود
و الوثائق الرسمية

الفصل الثاني :

علاقة المحافظ العقاري بمصلحة مسح الأراضي و بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحضير

العقود و الوثائق الرسمية

بعد أن تناولنا دور المحافظ في عملية الشهر العقاري و ما يتطلبه من دقة و حرص شديد ، و التي تعد من مقومات نظام الشهر العيني ، لابد أن تكون له علاقات مع : مصلحة مسح الأراضي و كذا الأشخاص و الهيئات المؤهلين لتحضير العقود و الوثائق الرسمية التي سوف نتناولها في بحثين :

المبحث الأول :علاقة المحافظ العقاري بمصلحة مسح الأراضي .

المبحث الثاني :علاقة المحافظ العقاري بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحضير العقود الرسمية .

المبحث الأول :

علاقة المحافظ العقاري بمصلحة

مسح الأراضي

المبحث الأول :

علاقة المحافظ العقاري بمصلحة مسح الأراضي

يجب أن تكون هناك علاقة وطيدة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية و ذلك للسير الحسن للمصلحتين .

حيث عندما ما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر يجب أن يكون قادرا على التحقق من أن العقارات التي يعينها الإجراء قد تم تعيينها في الوثيقة المودعة بواسطة البيانات المساحية .
و من جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات و التي كانت موضوع إشهار في مجموعة البطاقات العقارية، و ذلك لتسوية وثائق المسح وفقا للشروط المقررة في المادة 72 من المرسوم 63/76 (1) و تتحقق هذه العلاقة بواسطة وثيقة واحدة تدعى مستخرج نموذج ب، ر 4 أو (ب.ر. 4 مكرر) (P2. 4.BISPR. 4)

و التي سنتناولها في ثلاثة مطالب كالتالي :

- المطلب الأول : الوثائق المرسله من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح و العكس .
- المطلب الثاني : إيداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية .
- المطلب الثالث : التدابير المتخذة للموافقة بين مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي .

المطلب الأول :

الوثائق المرسله من المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي والعكس

أولا / الوثائق المرسله من المحافظ العقاري إلى المصلحة مسح الأراضي

يرسل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه و ضمن نموذج ب . ر . 2. الوثائق التالية :

- مستخرجات من نموذج ب.ر. 4 أو ب . ر . 2 مكرر . مطابقة للوثائق التي تم إشهارها .
 - جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة .
 - جدول من نموذج ب . ر . 12 بالتغيرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولية في تعيين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين و الجاري إشهارها (2) .
 - نسخة ثانية من محاضر للنموذج ب.ر. 14 . و ب . ر . 15 تحال من قبل مصلحة مسح الأراضي و تتم بالمراجع المتعلقة بإجراءات الإشهار المتممة .
- بحيث تنشأ رزمة متميزة لكل بلدية ، و ترتب الوثائق في كل رزمة في شكل منفصل و بالترتيب الذي ذكرت فيه أعلاه، غير أن وثائق المسح المرفقة بمستخرجات النموذج ب . ر 4 و المخططات المرفقة بالجدول الوصفية للتقسيم تكون مرتبة على حدى و ترسل ضمن مظروف من الورق المقوى يكتب عليه بشكل ظاهر عبارة " يجب عدم طيه " .

(1) - راجع في ذلك ، المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر

(2) - راجع في ذلك ، المادة 14 الفقرة الثانية من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر

ثانيا/ الوثائق المرسله من مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية

تحيل مصلحة المسح للأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ 25 كل شهر إلى يوم 30 منه وضمن جدول من نموذج ب . ر 13 الوثائق التالية :

- مستخرجات مخطط الأراضي المتعلقة بالعقارات التي أرسل بشأنها المحافظ العقاري مستخرجات النموذج ب.ر.4 و ذلك عندما يثبت بموجبها حصول تغيير في حدود الملكية .
- محاضر النموذج ب .ر.14 في نسختين للتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية.
- على إثر تغييرات تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي و ترفق هذه المحاضر بمستخرج مسح الأراضي المطابق (1) .
- محاضر النموذج ب .ر .15 في نسختين للتغييرات المتعلقة بالبناءات و الهدم التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية .
- وتقوم مصلحة مسح الأراضي بقيد محاضر النموذجين ب .ر . 14 و ب.ر . 15 يوم إعداهما في سجل نموذج ب . ر 16 مع بيان الرقم الترتيبي لكل منها ، و بلدية موقع العقار و تاريخ قيدها في السجل المذكور ، و تاريخ إحالتها إلى المحافظة العقارية .
- تحضر من طرف مصلحة المسح ، و تتم من طرف الموثق أو السلطة الإدارية المعنية و تسلّم إلى مكتب المحافظة في نفس الوقت مع الوثائق المشهورة ، و بصفة متوالية تستعمل كمستخرج مسح الأراضي من طرف المحافظ و كمستخرج عقد من طرف مسح الأراضي .
- و يشترط تقديم مستخرج نموذج (ب .ر . 4 أو (ب.ر.4) بالنسبة إلى كل الإجراءات التي تؤدي إلى إنتقال الملكية التي تقصد بها العقود أو القرارات الناقلة أو المصرحة أو المنشئة أو المسقطة لحق الملكية و حق الإنتفاع و لحق الإيجار الطويل الأمد ، أو لحق المباني و الأعراس، و عندما تعين هذه الإجراءات تغيير في حدود وحدة عقارية ، فإن مستخرج ج ب 4. أو (ب.ر.4مكرر) يجب أن يكون مرفقا بوثيقة القياس .
- و لضمان المطابقة الكاملة للوثائق الممسوكة من طرف المصلحين فقد تقرر تبادل المعلومات .

المطلب الثاني :

إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أصل حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري ، و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم محرره المحافظ العقاري ، كما أشرنا إليه سابقا ، بحيث إن تصميم مسح الأراضي سيكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية :

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي ، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

- سجل مسح الأراضي ، تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين و ذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض .

و للسماح لأعوان المحافظات العقارية أن يتعودوا على هذه الوثائق يجدر بنا أن نشير إلى أن :

(1) - راجع في ذلك المادة 21 من المرسوم 63/76 المرجع السابق الذكر

- جدول الأقسام يتكون من بطاقات مجموعات الملكية مرتبة حسب الترتيب الطبوغرافي ، حيث يشار فيها إلى بيانات تتعلق بطبيعة التخصيص أو شغل الأراضي .
- مساحة قطع الأراضي ، طريقة الإستغلال ، هل هي فردية أم جماعية ؟ و كذلك الطبيعة القانونية للملكية و كيفية الإستيلاء عليها .
- سجل مسح الأراضي و هو سجل يفتح فيه حساب لكل مالك ، معين عن طريق رقم الحساب و مسجل عن طريق صفحة مزدوجة يبين فيها هوية المالك و قائمة الملكية التي يمتلكها .
- مخططات مسح الأراضي المقسمة إلى أقسام و أماكن معلومة تعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلديات في جميع تفصيلات تجزيئية إلى مجموعات الملكية و إلى قطع للأرض .
- ترفيق وثائق الأراضي بجدول تحقيق (Fiche d'enquête) معد خصيصا للمحافظة العقارية ، و يحمل معلومات تكون مشتقة ميدانيا و التي يمكن أن تسمح للمحافظ العقاري بتحديد الحقوق العينية التي سوف تكون محلا للإشهار في السجل العقاري .
- مما يبين الدور التكاملية بين الهيئتين ، و بالتالي تجسيد أهداف الشهر العيني الذي يقوم على الدقة.

المطلب الثالث :

التدابير المتخذة للموافقة بين مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي

- في نظام الشهر العيني الذي يتطلب مطابقة صارمة بين مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي بحيث لا يمكن أي تعديل للوضعية القانونية لعقار يكون موضوع لمسح الأراضي، إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية .
- و من جهة أخرى في حالة تغيير حدود الملكية فإن مصلحة المسح تقدم على ترقيم مجموعات الملكية المكونة حديثا ، و ذلك بتقديم وثيقة القياس ، و هذا قبل التحرير النهائي للعقود .
- إن المحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة المسح الأراضي مستخرجات موجزة للعقود المشهورة مرفقة بمستخرج مسح الأراضي و عند الإقتضاء بوثائق القياس .
- و من جهتها تبلغ مصلحة مسح الأراضي إلى محافظ العقاري كل التغييرات التي لا تمس بالوضعية القانونية للعقارات، كالبنايات و الهدم و التعديلات الواردة عن طريق القرارات الإدارية أو الأحداث الطبيعية ، و هي تغييرات مطلوب منه إثباتها تلقائيا .
- و خلاصة نقول أنه يجري تبادل المعلومات، و ذلك لتأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية و مصلحة مسح الأراضي.

المبحث الثاني :

**علاقة المحافظ العقاري بالهيئات
والأشخاص المؤهلين لتحرير العقود
و الوثائق الرسمية**

المبحث الثاني :

علاقة المحافظ العقاري بالمهنيين والأشخاص المؤهلين لتحجير العقود و الوثائق الرسمية

ديسمبر

دائماً في إطار الدور التكاملي و تجسيدا لنظام الشهر العيني ، لا بد أن تكون هناك علاقة بين المحافظ العقاري إنطلاقاً من الدور الأساسي الذي تقوم به ، و الأشخاص سواء الطبيعية منها أو المعنوية ، التي لها دور في تحرير العقود أو الوثائق و التي تضيف عليها الصفة الرسمية و التي سوف نتناولها على التوالي في ثلاثة مطالب :

- **المطلب الأول :** الموثقون .

- **المطلب الثاني :** السلطة القضائية .

- **المطلب الثالث :** السلطات الإدارية و القنصلية .

المطلب الأول

الموثقون

كانت مهنة التوثيق منظمة بموجب الأمر رقم 91.70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق بحيث جاء هذا الأمر في ظل السياسة الإشتراكية تمهيدا للشروع في عملية نزع الملكية و التأميم الذي أنتجته الجزائر ، و تبع هذا الأمر المرسوم رقم 241/71 . الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموثقين و الذي يحدد تعيين الموثقين عن طريق المسابقة . و أعتبر الموثق موظف لدى المحكمة العليا تحت وصاية وزارة العدل ، في دائرة إختصاص المحكمة التي تم فيها تعيينه ، كما أخضعهم لسلطة النواب العاميين (1) ثم جاء القانون رقم: 27/88 ليعطي تنظيماً جديداً للمهنة بوضعه للقواعد العامة و طرق سير هذه المهنة. فالموثق حسب هذا القانون الأخير يعد ضابطاً عمومياً يتولى تحرير للعقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية و كذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة كما يتولى استلام أصول جميع العقود و الوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حاوؤها ضمان حفظها . (2) و الذي يهمنها هو ما تقضي به المادة 324 من القانون المدني بحيث تعتبر الموثق : « هو الذي يثبت في العقد الرسمي ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وفق الأشكال القانونية و في حدود إختصاصه » . إضافة إلى هذا فالموثق يحتفظ بالعقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع و يسهر على إعلانها و نشرها في الأجل المحددة ، كما يسلم ضمن الشروط التي أقرها القانون صوراً تنفيذية للعقود أو نسخها منها . و هنا تكمن العلاقة بين الموثق و المحافظة العقارية ، مما يبين الدور التكاملي و ذلك في مجال التطهير العقاري ، و ضبط كل العمليات الواردة على الملكية العقارية كل في ميدان تخصصه ، مما يتعين معه العمل على تحسين الأداء الوظيفي هذا من جهة و من جهة أخرى العمل على إتساع الممارسة المرنة و تثمين روح التشاور بينها في إطار إحترام النصوص التنظيمية السارية المفعول .

(1) - راجع في ذلك: 02 الفقرة الثانية من الأمر رقم 91/70 . المؤرخ في 15 /12/ 1970 . المتضمن التوثيق . الجريدة الرسمية

العدد 107 المؤرخة في 1970/12/25 .

(2) - راجع في ذلك : المادة 05 من القانون رقم 27/88 . المرجع السابق الذكر .

المطلب الثاني:

السلطة القضائية

الأحكام و القرارات تعتبر من الوثائق الرسمية في نظر القانون، التي يمكن شهرها في المحافظة العقارية بشرط أن تتميز بقوة الشيء المقضي فيه ، حيث أنه لا يتم قبول هذه الأحكام أو القرارات إلا إذا تم إشهارها كما أن الدعاوي القضائية 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 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
و تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري ، أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار (1)

المطلب الثالث :

السلطة الإدارية و القنصلية

أولا : السلطة الإدارية

هي العقود التي يصدرها الموظف العام (2) و تحمل توقيعها مثاله النسخ التنفيذية التي يحررها كتاب الضبط (3) ، و مثالها أيضا الوثائق التي تثبت عقود تكون الدولة طرفا فيها ، كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح أملاك الدولة و الهيئات المؤهلة (4) لذلك ، و العقود التي تنتازل الدولة بموجبها عن الأملاك العقارية للأشخاص المعمول (5) بها و هذا هو الذي يهمننا حيث أنه يجب شهر لدى المحافظة العقارية هذه التصرفات ، مما يرتب أثرها العيني و يتم تحرير هذه العقود في مكتب العقود على مستوى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.
و إذا كانت البلدية طرفا في هذه العقود فإن رئيس المجلس الشعبي هو الذي يقوم بتحرير هذه العقود. و قد أذن قانون المالية لسنة 1983 للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بتحرير العقود المنشئة للرهون لصالحه بنفسه و استطاعته طلب إشهارها مباشرة لدى المحافظة العقارية .

ثانيا : السلطة القنصلية

يمكن شهر العقود المبرمة من طرف القنصلين في الخارج لأنها تعتبر عقود رسمية ، خاصة عندما تتعلق باكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى .
و كذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ، بالإضافة إلى عقود الهيئات المقدمة للأشخاص المعنوية التابعة للحكومة الجزائرية في الخارج .
و يتم الإشهار بإيداع يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بإحدى مصالح وزارة الخارجية .

(1) - راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 . المرجع السابق الذكر .

(2) - راجع في ذلك : المادة 5 من المرسوم رقم 85 - 59 . المرجع السابق الذكر .

(3) - راجع في ذلك ، المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 90-231 . المرجع السابق الذكر .

(3) - راجع في ذلك : المادة 89 و المادة 90 من القانون رقم 90 / 30 . المرجع السابق الذكر .

(5) - راجع في ذلك ، المادة 02 من القانون رقم : 81 . 01 . المرجع السابق الذكر .

الختامة

الختام

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا ، بأخذه في الأمر رقم 75-74 بنظام الشهر العيني ، في ذلك بانظمة الشهر الحديثة ، و الإتجاه السليم الباعث على الثقة في المعاملات العقارية و إستقرارها ، و لم يتأثر في ذلك بنظام الشهر الشخصي الذي يأخذ به المشرع الفرنسي .

و هذا النظام كما رأينا ظهر قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في دعم الإئتمان العقاري و إستقرار الملكية العقارية ، مع ضمان سلامة المعاملات العقارية و ذلك بإعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار

و قد رأينا أن نظام الشهر العيني يقوم على أسس متينة تضمن إستقرار الملكية العقارية ، و تدعم الثقة في التصرفات العقارية .

سواء من حيث مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، و القيد المطلق الذي يستبعد كل أسباب كسب الملكية الأخرى و يجعل الحق المقيد هو الحقيقة الثابتة في مواجهة الكافة .

أما مبدأ الشرعية و الذي به أصبحت التصرفات تفحص فحصا دقيقا قبل قيدها حتى لا يقيد حقوق الغير هذا، و قد رأينا مسؤولية المحافظ العقاري التي تدفعه إلى الحرص على فحص التصرفات فحصا شديدا . إلى جانب مبدأ حضر التقدّم ، فهو نتيجة حتمية لروح و محتوى نظام الشهر العيني لا يمكن الإعتداد بالتقدّم كوسيلة لكسب الملكية إلى جانب القيد ، و إلا زالت فائدة لنظام الشهر العيني .

هذا وقد رأينا في الباب الأول الوسائل المادية و القانونية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني و التي تؤكد مدى نجاعته ، و محاولته لتفادي الإنتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي ، بدايته بعملية المسح العام للأراضي ، الذي يعد القوام المادي لنظام الشهر العيني ، و الذي بدوره يقوم بتحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا و ذلك من خلال الوسائل التقنية و البشرية المستعملة لذلك .

ثم تأسيس السجل العقاري ، الذي يحتوي على البطاقات العقارية و بموجبها يسلم الدفتر العقاري ، و التي تعد العملية القانونية اللاحقة و النهائية ، و بالتالي إستقرار الملكية العقارية . ناهيك عن دور المحافظ العقاري ، و الضوابط التي يعمل في إطارها التي بدورها تعزز الثقة و السهولة في إنتقال الملكية العقارية .

صحيح أن المشرع الجزائري قد إمتاز بأخذه بنظام الشهر العيني في الأمر رقم 75:74 إلا أن هذه الميزة لا تكتمل و لا تقوى إلا :

أولا : إلا إذا أزيح كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام ، خاصة إذا علمنا أنه يعد أكثر من 20 سنة من إصدار الأمر رقم 74/75 لم تشمل عملية المسح العقاري سوا 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني و بصورة غير مكتملة شملت عمليات ظرفية مثل تطبيق الثورة الزراعية و إعادة هيكلة المزارع و التنازل على أملاك الدولة و التقسيمات الإدارية المتتالية . و هذا راجع إلى الظروف التي مرت بها البلاد البلاد إضافة إلى التكاليف الباهضة التي يتطلبها المسح ، إلى جانب عدم توفر القدر الكافي من الرجال المتخصصين . إلى جانب العراقيل الميدانية الأخرى .

و حيث تقرير أعده المجلس الوطني الإقتصادي الإجتماعي C.N.E.S سنة 1998 بخصوص إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر ، أن مسح الأراضي يتطلب حسب المصالح المختصة 15 سنة لإنجاز ما يعادل 30 ألف مخطط تغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في المناطق الريفية ، و 400 ألف هكتار ريفية و 16,279 هكتار ريفية عمرانية .

و قد أوصى تقرير صندوق النقد الدولي ، سنة 1998 الخاص بالجزائر على التعجيل في عملية المسح ووضع سجل للأراضي لتقرير الأساس القانوني لشهر الممتلكات ، خاصة إذا علمنا أن المسح هو الأساس المادي لنظام الشهر العيني ، لذلك نجد لازال نظام الشهر الشخصي يطبق في الجزائر .

ثانيا : التنسيق بين مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية .

ثالثا : إنشاء لجنة وطنية ، دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار ، فمن الواجب العمل على الإنسجام بين مختلف القوانين ، خاصة القانون المدني، وذلك إما بإضافة نصوص ضمن الأمر رقم 74/75 و إما بإلغاء نصوص أو تعديلها في القانون المدني ، مع العلم أن هذا الأخير نقل عن القانون المدني المصري ، الذي بدوره متأثرة بقواعد نظام الشهر الشخصي المعمول به في مصر ، و كان على المشرع أن يراعي هذا التناقض ، و يعمل على إزالته و ذلك فيما يلي :

إضافة مادة ضمن الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري .
تتص صراحة على مبدأ قوة الثبوت المطلقة ، و إستبعاد قوة الثبوت النسبية و به يتضح موقف المشرع الجزائري في هذا الشأن و ينقضي كل أثر للقواعد العامة التي تقتضي بغير ذلك .

إضافة مادة ضمن الأمر رقم 74-75 المشار إليه تتضمن صراحة بمنع الإعتداد بالتقادم كسبب من أسباب كسب الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، و بهذه المادة تتشفي الحكمة من وجود المواد المنظمة للتقادم المتصوص عليها في القانون المدني على أساس أن القواعد الخاصة بتقيد القواعد العامة (1)

إضافة فقرة إلى المادة 17 من الأمر رقم 74/75 حتى تتضمن هذه المادة النص على وجوب قيد الإجراءات التي تزيد مدتها على خمسة عشرة سنة و المخالفات بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات التي نصت عليها القواعد العامة في القانون المدني الجزائري (2) .

تعديل المادة 396 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأخيرة التي تقتضي بوجوب تسجيل الإيجار التي تزيد مدته على تسع سنوات بحيث تصبح مدة الإيجار الواجبة التسجيل إثني عشر سنة طبقا لما جاءت به المادة 17 في الأمر 74-75 المشار إليه .

تعديل المادة 905 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة و استبدال عبارة ((التأشير في هامش القيد)) بكلمة ((قيد)) و كذلك الأمر بالنسبة للمواد 922 ، 944 ، 967 من نفس القانون على أساس أن التأشير الهامشي لا وجود له في ظل نظام الشهر العيني، حيث نجد البطاقة العقارية مقسمة إلى جداول يرصد في كل جدول نوع معين من التصرفات أو الحقوق العينية كما سبق أن رأينا فيما تقدم من هذا البحث

تعديل المادة 397 من القانون المدني التي تقضى بإمكانية إبطال عقد بيع ملك الغير الواقع على عقار و لو تم شهره ، و هذا كما رأينا يتنافى مع أحكام نظام الشهر العيني و يخل مبدأ قوة الثبوت المطلقة التي تبناه المشرع الجزائري في الأمر رقم 75 - 74 .

(1)- راجع في ذلك ، الماحدة 827 من الأمر رقم 58/75 . المرجع السابق المحرر

(2)- راجع في ذلك ، الماحدة 397 من الأمر رقم 58/75 . المرجع السابق المحرر

و أخيرا نؤكد حسن إختيار المشرع الجزائري لهذا النظام ، للأسباب و الإيجابيات التي يتوفر عليها فقط أن يأخذ بعين الإعتبار لهذه الملاحظات لإستبعاد كل العيوب و التناقضات التي وقع فيها ، سواء من حيث التناقض بين الأمر رقم 75-74 و القوانين الأخرى ، وخاصة القانون المدني أو من حيث النقائص التي تعيق تطبيق نظام الشهر العيني خاصة عملية المسح العام للأراضي، و توطيد العلاقات بين الهيئات و المصالح المكلفة بالعملية .

و بذلك نكون أمام نظام تبناه المشرع الجزائري قائما على مبادئ ثابتة، الأمر الذي يجعله يحقق أهدافه المتمثلة في إستقرار الملكية العقارية و دعم الإئتمان العقاري ، و بعث الثقة في مختلف المعاملات العقارية

المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية

أولا : المؤلفات

- 1/ المستشار : محمد شمس الدين ، نظام التسجيل العقاري في لبنان ، سوريا ، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس-لبنان الطبعة 1987.
- 2/الدكتور : أسعد دياب ، و دكتور طارق الزيادة ، أبحاث في التجديد و التحرير في التسجيل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس لبنان الطبعة الثانية 1994.
- 3/الدكتور : عبد المجيد الحكيم .قانون التسجيل العقاري العراقي ، مع المقارنة بقوانين الدول العربية مع تتبع نظام التسجيل العقاري ، الجزء الأول في السجل العقاري ، في قسم البحوث و الدراسات القانونية و الشرعية الطبعة 1973.
- 4/الأستاذ:محمود العنابي ،قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا ، الطبعة 1973.
- 5/الدكتور :أحمد عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني .العقود التي تقع على المكية البيع والمقايضة المجلد الأول ، البيع و المقايضة /مصر الطبعة 1973.
- 6/الدكتور :محمد فاروق عبد الحميد التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر طبعة1988.
- 7/الدكتور:آدم وهيب النداوي الموجز للقانون في الإثبات ،العراق بيت الحكمة ،الطبعة الأولى 1990.
- 8/الدكتور محمد زهدور الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري ،وفق آخر التعديلات الطبعة الأولى 1991.
- 9/الدكتور:عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،المجلد الأول ، الجزء الرابع نظرية الإلتزام ،دار المنشور للجامعات المصرية .
- 10/الأستاذ: حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري .دار العلوم .
- 11/الدكتور: إبراهيم أبو النجا ،السجل العيني في التشريع المصري ،الإسكندرية الطبعة 1978.

ثانيا : الرسائل و المجلات :

- 1/ الأستاذ : صداقي عمر : شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري . بحث لنيل شهادة الماجستير العقود و المسؤولية .جامعة الجزائر .
- 2/ المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية . العدد : 03 السنة 1993 .
- 3/ المجلة القضائية . العدد 24 ،السنة 1992 .

قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- 1/ MARTY et RAYNAUD : Surete et publicité fonciere – 1971.
- 2/ ROGER DOUBLIER : Propriet  fonciere en afrique de l'ouest francaise - 1957.
- 3/ SALVAGE GEREST : Les sur t s, la publicité fonciere, OP.CIT.
- 4/ H.GHOUTI : La ligislation fonciere en afrique avant l'indépendance, R.A
Volume VIII N 3 années 1971.
- 5/ M.FAHSSI MAHIEDINE : Cours de publicite fonciere – INF..

قائمة النصوص القانونية :

أولا : النصوص التشريعية

- 1/ الأمر رقم : 91/70_ المؤرخ في 15 /12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية العدد : 107 المؤرخة في 25/12/1970.
- 2/ الأمر رقم 74/75_ المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 3/ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في : 14/09/1975.
- 4/ القانون رقم : 01/81_ المؤرخ في 1/12/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية ، و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد : 06 المؤرخة في 1 فبراير 1981.
- 5/ القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية العدد : 34 المؤرخ في 16/08/1983.
- 6/ القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ، و المتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 13 يوليو 1988.
- 7/ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد : 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .
- 8/ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . الجريدة الرسمية العدد : 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990.

9/القانون رقم : 91/03 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر. الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 09 يناير 1991

ثانيا / النصوص التنظيمية :

1/ المرسوم رقم : 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 30 . المؤرخة في : 13/04/1976 .

2/ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 07/04/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد : 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

3/ المرسوم التنفيذي رقم : 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 . المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 - الجريدة الرسمية العدد 38- المنورخة في 15/05/1980 .

4/ المرسوم التنفيذي رقم : 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقييم المكسب و إعداد عقد الشهرة ، المتضمن الاعتراف بالملكية . الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983 .

5/ المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية. الجريدة الرسمية العدد : 13 المؤرخة في 24 مارس 1985 .

6/ المرسوم التنفيذي رقم : 231/90 المؤرخ في 28 يوليو 1990 المتضمن القانون الأساسي بموظفي كتابات الضبط للجهات القضائية . الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 29 يوليو 1990 .

7/ المرسوم التنفيذي رقم : 254/91 يحدد كيفية شهادات الحيازة و تسليمها . الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991 .

8/ المرسوم التنفيذي رقم : 134/92 المؤرخة في 07/04/1992 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 . الجريدة الرسمية العدد : 26 المؤرخة في 08/04/1992 .

9/ المرسوم التنفيذي رقم : 123/93 المعدل للمرسوم رقم 63/76 ، الجريدة الرسمية العدد : 34 المؤرخة في 19/05/1993 .

10/ القرار الوزاري ، المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد الشروط التقنية الإعداد نسخ سجلات الإيداع المقفلة . الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 05/04/1977 .

11/ القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن مضمون دفتر العقاري . الجريدة الرسمية العدد : 38 المؤرخة في 11/05/1976 .

	الشكر
	الإهداء
01.....	المقدمة
07.....	فصل تمهيدي : تطور نظام الشهر العقاري و أنواعه و موقف المشرع الجزائري
09.....	المبحث الأول : تطور نظام الشهر العقاري
09.....	المطلب الأول : العصر القديم
10.....	المطلب الثاني : الشريعة الإسلامية
12.....	المطلب الثالث : العصر الحديث
15.....	المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري
15.....	المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
15.....	أولا : ماهية نظام الشهر الشخصي
17.....	ثانيا : تقدير النظام الشخصي
19.....	المطلب الثاني : نظام الشهر العيني
19.....	أولا : ماهية نظام الشهر العيني و المبادئ التي يقوم عليها
21.....	ثانيا : تقدير نظام الشهر العيني
25.....	المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري
25.....	المطلب الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975
25.....	المطلب الثاني : نظام الشهر العيني في الجزائر بعد 1975
30.....	الباب الأول : الوسائل المادية و القانونية لنظام الشهر العيني
32.....	الفصل الأول : الوسائل المادية لنظام الشهر العيني
34.....	المبحث الأول : الإجراءات إعداد مسح الأراضي العام
34.....	المطلب الأول : التحضير لعملية مسح الأراضي العام
34.....	أولا : تحديد إقليم البلدية
35.....	ثانيا : لجنة مسح الأراضي
36.....	ثالثا : تحديد العقارات
37.....	المطلب الثاني : إعداد مسح الأراضي العام
37.....	المطلب الثالث : تصميم مسح الأراضي
40.....	المبحث الثاني : الإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني
40.....	المطلب الأول : إيداع وثائق المسح
41.....	المطلب الثاني : شهر محضر إستلام وثائق مسح الأراضي
42.....	المطلب الثالث : ترقيم العقارات
42.....	أولا : الترقيم النهائي
42.....	ثانيا : الترقيم المؤقت

- 45..... الفصل الثاني : الوسائل القانونية لنظام الشهر العقاري
- 47..... المبحث الأول : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
- 47..... المطلب الأول : توافق مجموع البطاقات العقارية و مسح الأراضي العام
- 48..... المطلب الثاني : الوثائق الملحقة و مجموع البطاقات العقارية
- 48..... أولا :سجل الإيداع
- 49..... ثانيا : البطاقات الأبجدية P.R.10
- 49..... المطلب الثالث :أنواع البطاقات العقارية
- 50..... أولا : بطاقات قطع الأراضي PR1
- 51..... ثانيا : بطاقات العقارات الحضرية
- 53..... المبحث الثاني : إعداد الدفتر العقاري
- 54..... المطلب الأول : مضمون الدفتر العقاري
- 55..... المطلب الثاني :كيفية إعداد الدفتر العقاري
- 56..... المطلب الثالث :تنظيم الدفتر العقاري

الباب الثاني : سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري و علاقته بمصلحة المسح و علاقته

- 59..... بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحديد العقود و الوثائق الرسمية
- 61..... الفصل الأول : سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري
- 63..... المبحث : الأول : دور المحافظ العقاري في فحص الوثائق
- 63..... المطلب الأول : التحقيق في هوية الأطراف
- 64..... أولا : البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف
- 65..... ثانيا : الشهادة على هوية الأطراف
- 65..... ثالثا : الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف
- 66..... رابعا : المستندات المعتمد عليها في التصديق
- 66..... المطلب الثالث : فحص البيانات المتعلقة بالعقارات
- 67..... أولا : قواعد مشتركة بالنسبة لكل العقارات
- 68..... ثانيا :قواعد خاصة ببعض العقارات
- 73..... المبحث الثاني : دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري
- 73..... المطلب الأول : القواعد التي يستند عليها المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري
- 74..... أولا : قاعدة الرسمية
- 78..... ثانيا : مبدأ الشهر المسبق
- 81..... المطلب الثاني : سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع
- 81..... أولا : أسباب رفض الإيداع
- 82..... ثانيا : كيفية رفض الإيداع
- 82..... المطلب الثالث :سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء
- 82..... أولا : أسباب رفض الإجراء
- 83..... ثانيا : كيفية رفض الإجراء

الفصل الثاني : علاقة المحافظ العقاري بمصلحة المسح و بالهيئات و الأشخاص المؤهلين لتحضير العقود و الوثائق الرسمية 85

المبحث الأول : علاقة المحافظ العقاري بمصلحة المسح 87

المطلب الأول : الوثائق المرسلّة من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح و العكس 87

أولاً : الوثائق المرسلّة من المحافظة العقارية إلى مصلحة مسح الأراضي 87

ثانياً : الوثائق المرسلّة من مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية 88

المطلب الثاني : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية 88

المطلب الثالث : التدابير المتخذة للموافقة بين مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي 89

المبحث الثاني : علاقة المحافظ العقاري بالهيئات و الأشخاص بالهيئات المؤهلين لتحضير العقود و الوثائق الرسمية 91

المطلب الأول : الموثقون 91

المطلب الثاني : السلطة القضائية 92

المطلب الثالث : السلطة الإدارية و القنصلية 92

أولاً : السلطة الإدارية 92

ثانياً : السلطة القنصلية 92

الخاتمة 94

المراجع 99

الفهرس 101

تم بحمد الله وعونه



رقم الجرد: 1759
رقم الفاتورة: _____
التاريخ: 08-10-88
الأصل: كلية الحقوق