



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المحافظ العقاري في إجراء الصلح والآثار المرتتبة عليه

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

صفاء عطية

إعداد الطالبة:

-فضيلة جابر

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ.د/ بدر الدين شبل	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ/ صفاء عطية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د/ جلول محدة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المحافظ العقاري في إجراء الصلح والآثار المرتبة عليه

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

صفاء عطية

إعداد الطالبة:

-فضيلة جابر

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د/ بدر الدين شبل
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ/ صفاء عطية
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د/ جلول محدة

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلوة والسلام على خير خلق الله الحمد لله الذي وفقني للإنجاز هذا البحث العلمي ومنحني الليرة والنعمة.

أشكر بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المتفرقة عطية صفاء التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل ما قدمته لي من نصائح وتوجيهات خلال مراحل إنجاز هذا العمل.

كما أشكر بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة لقبول مناقشة مذكرتي.

كما أشكر بجزيل الشكر إلى جميع أساتذتي المحترمين بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة التمهيدية فخرهم بالوادعي. وإلى كل من أمدني بالمساعدة من قريب أو بعيد للإتمام هذا العمل المتواضع.

فضيلة



مقدمة

لقد حظيت الملكية العقارية على مر العصور باهتمام كبير نظرا للأهمية والمكانة التي يحتلها العقار ودوره في تحقيق تقدم وازدهار الحضارات وتحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية للشعوب، من هذا المنطلق كان لزاما إيجاد سياسة عقارية تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وإعطائها وضعا أكثر إستقرار وثقة في التعامل ، وقد كان المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة السباق إلى وضع الحلول التي تعيق إستقرار الملكية العقارية وذلك من خلال إصدار ترسانة من القوانين والتنظيمات تحكم جميع التعاملات الواردة على العقار وإعتماد نظام كفيل بحماية الملكية العقارية يتمثل في نظام الشهر العقاري، وقد أخذ في بادئ الأمر بنظام الشهر الشخصي ولكنه تراجع عن الأخذ بهذا النظام سوى في معاملات محددة نظرا لعجزه عن توفير الإئتمان العقاري وتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية.

وقد أخذ المشرع الجزائري بقواعد نظام الشهر العيني تماشيا مع السياسة العامة للدولة في مختلف الميادين وكانت الركيزة الأساسية لهذا النظام إعتماد عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد تكرر هذا بصدور الأمر 74/75 المؤرخ 1975/11/12 ووضع حيز التطبيق بموجب المرسومين 62/76 و63/76 المؤرخين في 1976/03/25، حيث أستحدث بموجب الأمر 74/75 آلية جديدة تتمثل في مصلحة عمومية أطلق على تسميتها المحافظة العقارية يقوم على تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري أسندت إليه العديد من المهام والصلاحيات منذ إنطلاق الإجراءات الأولى لتأسيس السجل العقاري إلى حين إتمام عملية الشهر العقاري وأعطاه المشرع سلطة مراقبة الشروط التي تخضع لها عمليات الشهر، كما منحه سلطة واسعة للتوفيق بين المتخاصمين في إطار قيامه بعمليات الترقيم المؤقت.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة في الدور الإقتصادي والحيوي للعقار بإعتباره من أهم مصادر إغتناء الأمة، مما جعل وظيفة المحافظ العقاري صعبة ومعقدة. إن تنظيم الملكية العقارية وإحاطتها بضوابط قانونية صارمة ومحكمة يبعث على الإئتمان والإستقرار العقاريين. تسليط الضوء على مهام وصلاحيات المحافظ العقاري في عمليات الشهر والمراقبة والتي تكتسي طبيعة قانونية خاصة في كونها تشبه صلاحيات القاضي. معرفة الدور الفعال للمحافظ العقاري في تخفيف العبئ على القضاء بإعطائه صلاحية التسوية الودية بين المتخاصمين في إطار عمليات الترقيم المؤقت. نهدف من خلال هذه الدراسة إلى خلق ثقافة قانونية لدى الدارسين لموضوعات الشهر العقاري وإجراءاته وتمكينهم من معرفة القائمين على إنجاز عملية الشهر العقاري ومعرفة العنصر الفعال والمسؤول الأول على إتمام إجراءات الشهر العقاري ألا وهو المحافظ العقاري.

1. أسباب ومبررات اختيار الموضوع:

- إن دوافع إختياري لهذا الموضوع تعود إل أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أ. أسباب ذاتية:

كان إختياري لهذا الموضوع بسب أهميته في ميدان الشهر العقاري وتوافقه مع ميولي المرتبط بتخصصي في القانون العقاري فأردت إثراء الجانب المعرفي في موضوع الشهر العقاري بصفة عامة، ودور المحافظ العقاري بصفة خاصة.

ب. أسباب موضوعية :

إن إختياري لهذا الموضوع كان من وراء دوافع موضوعية منها المكانة المهمة التي تحتلها الملكية العقارية والمعاملات التي تزد عليها الأمر الذي دعانا لمعرفة الضوابط والقواعد التي تقيدها وحدود صلاحيات وسلطات الموظف المسؤول عن إتمام إجراءات الشهر العقاري.

2. أهداف الدراسة:

لقد قمنا بهذه الدراسة من أجل بلوغ أهداف عملية وعلمية نذكرها كمايلي:

أ- **أهداف عملية:** لقد حاولت في هذه الدراسة الإحاطة بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية لعملية الشهر العقاري وإعطاء نظرة شاملة لمهام المحافظ العقاري ودوره في مراقبة إجراءات الشهر وحدود سلطته في القيام بالصلح بين المتخاصمين.

ب- **أهداف علمية:** لقد حاولت من خلال هذه الدراسة دعم الجانب المعرفي المرتبط بالتخصص العقاري وإثراء المكتبة العلمية الجزائرية لتكون مرجعا لدراسات مستقبلية للطلبة المتخصصين والمهتمين بالمجال العقاري.

3. الدراسات السابقة:

ما يمكن ملاحظته على هذا الموضوع هو قلة الدراسات الشاملة التي ترفع الغموض عنه وعلى الرغم من هذا فقد اعتمدت في هذه الدراسة على مذكرة الماجستير للطالبة أورحمون نورة تحت عنوان إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري وحاولت تكييف المعلومات العامة فيما يخص إثبات الملكية العقارية وأدرجتها تحت عنوان مهام المحافظ العقاري، واعتمدت على مذكرة الماستر للطالبة عثمانى سعيدة بعنوان صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية والتي أغفلت دور المحافظ العقاري

خلال عملية المسح ودوره في تنفيذ إجراء الشهر العقاري فحاولت إدراجها في مذكرتي وأضفت التعديلات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2019 فيما يخص الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة واعتمدت على مذكرة الماجستير للطالب منقار هوارى بعنوان الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري ومذكرة الماجستير للطالب بواشري بلكاسم تحت عنوان إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري وحاولت من خلال دراسة دور المحافظ العقاري في مصالح الأطراف استنتاج آثار الصلح وإجراءاته وكذا مجال تطبيقه.

الإشكالية:

لدراسة هذا الموضوع سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية :

- ما مدى فعالية السلطة التي منحها المشرع الجزائري للمحافظ العقاري للتوفيق بين المتخاصمين أثناء تأسيس السجل العقاري؟

إن هذه الإشكالية تتفرع عنها جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ماهي مهام وصلاحيات المحافظ العقاري؟
- ما هي الآثار المترتبة عن قيام المحافظ العقاري بمصالحة الأطراف؟
- هل وفق المحافظ العقاري من خلال السلطة الممنوحة له في تحقيق التسوية الودية بين المتخاصمين؟

4. صعوبات الدراسة:

ككل بحث علمي واجهتني بعض الصعوبات أذكر منها تعدد النصوص القانونية وتشعبها فنجد البعض من المراجع على الرغم من أنها تناولت دراسة الشهر العقاري ولكنها أغفلت جانب التطرق إلى المحافظ العقاري سوى في مواضع قليلة.

أشير أيضا إلى صعوبة الإلتحاق بمكتبات الجامعات في ظل الظروف الصحية بسبب إنتشار وباء كوفيد 19.

5. المنهج المتبع:

إعتمدت في هذه الدراسة على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي.

- إتبعنا المنهج التحليلي عند دراسة مهام المحافظ العقاري وتحليل النصوص القانونية .
- إتبعنا المنهج الوصفي عند سرد المعلومات المتعلقة بماهية الصلح .

6. خطة الدراسة:

لقد قمت بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، الفصل الأول خصصته لمهام المحافظ العقاري وتناولته في مبحثين،المبحث الأول تطرقت فيه لدور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري أما المبحث الثاني خصصته لدور المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر.وبالنسبة للفصل الثاني تناولت فيه سلطة المحافظ العقاري في مصالح الخصوم وقسمته بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول تطرقت فيه لماهية الصلح والمبحث الثاني لآثار الصلح.

الفصل الأول

مهام المحافظ العقاري

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري وهو موظف تابع لوزارة المالية¹، أوكلت إليه هذه المهمة بموجب المادة 20 من الأمر (74/75)² المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، على غرار بعض التشريعات التي أسندت مهمة تسيير المصالح المكلفة بالشهر العقاري إلى قاضي مختص بالشؤون العقارية، وباعتبار المحافظ العقاري موظف عام فهو يخضع للقانون العام للوظيفة العمومية المنظم بموجب الأمر (03/06)³، ونظرا لأهمية هذا المركز القانوني والحساس فقد خصه المشرع الجزائري بجملة من الشروط نص عليها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم (116/92)⁴ المحدد لقائمة شروط القبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يتميز منصب المحافظ العقاري بطبيعة قانونية خاصة فهو ليس قاضيا ولكن وظيفته تشبه وظيفة القاضي في قيامه على ضمان صحة أعمال الشهر العقاري ومراقبتها، ومن أجل هذا أسندت إليه العديد من المهام والصلاحيات ورد النص عليها في نصوص قانونية متفرقة منها ما هو منصوص عليه في المادة (03) من المرسوم (63/76)⁵، كإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار وإعطاء المعلومات للجمهور فضلا عن ذلك مهمة تنسيق ومراقبة مكاتب

¹ -فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2014، ص274.

²-الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد92، لسنة1975.

³-الأمر (03/06)، المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، 2006.

⁴ -المرسوم(116/92)، المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة1992.

⁵-يراجع في ذلك المادة (03) من المرسوم (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، 1976.

المحافظة العقارية التابعة لدائرة اختصاصه، وزيادة على هذه المهام فإن المحافظ العقاري له دور مهم أثناء القيام بأعمال المسح بدءاً من الإعلان عن افتتاحها إلى حين الانتهاء منها والقيام بإيداعها لدى المحافظة العقارية، كما أنه يراقب ويفحص جميع الوثائق المقدمة للشهر والتي يتوقف على صحتها القيام بتنفيذ عملية الشهر أو عدم تنفيذها، وللتفصيل أكثر في مهام المحافظ العقاري قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين:

- تناولنا في المبحث الأول دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري؛

- وخصصنا المبحث الثاني لدور المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر.

المبحث الأول

دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

يعد السجل العقاري المرآة العاكسة للوضع القانوني للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، فهو عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية يمسكها المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي، حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ومعرفة مالكيها وتبيان ذلك في وثائق المسح¹، وقد نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على أن المحافظ العقاري هو المكلف بمسك السجل العقاري بقولها: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري..."

ولإبراز دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري خصصنا هذا المبحث لمهام المحافظ العقاري خلال عملية المسح وبعد الإنتهاء منها من خلال عرض ذلك في المطلبين التاليين:

¹ - سعيدة عثمانى، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، البويرة، 2012/2013، ص 12.

- المطلب الأول يتناول مهام المحافظ العقاري خلال إيداع أعمال المسح العام للأراضي؛
- المطلب الثاني يتناول مسك البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

المطلب الأول

مهام المحافظ العقاري خلال إيداع أعمال المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العقاري هي الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري تبناها المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، وتتم عملية المسح بإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عنها إلى غاية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ليقوم المحافظ العقاري بإستلامها وترقيم العقارات الممسوحة .

الفرع الأول

دور المحافظ العقاري في لجنة المسح

المسح هو عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من الحقوق¹، وبإعتبار المحافظ العقاري عضو مهم في لجنة المسح فتظهر مهامه من خلال المراحل التي تمر بها عملية المسح.

أولاً: إفتتاح عملية المسح :

تفتتح أعمال المسح بموجب قرار صادر من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من مديرية مسح الأراضي والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار وقد نصت المادة 02 من

¹-ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011/2012، ص49.

المرسوم 62/76¹ "أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون بقرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار"، ويتم نشر القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ القرار أيضا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم 62/76 ، ويتم إعلام الجمهور بلصق إعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية قبل 15 يوما من افتتاح العملية ،ويبلغ قرار الافتتاح إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا باعتباره ممثل المحافظة العقارية في فرق المسح بصفته محققا عقاريا.²

ثانيا: إنشاء لجنة المسح:

تتشأ لجنة بلدية لمسح الأراضي بمجرد افتتاح عملية المسح وتتكون هذه اللجنة حسب المادة 07 من المرسوم 62/76 من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين ، ومن بين الأعضاء الدائمين المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، ودور المحافظ العقاري مهم في لجنة المسح وذلك لاعتباره أحد المحققين الميدانيين في لجنة المسح ،وقوف المحافظ العقاري على دقة المسح وذلك لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال الميدانية³.

ثالثا:الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام:

وتتمثل هذه الأعمال في ثلاث مراحل:

¹-المرسوم 62/76 ، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 30، لسنة 1976.

²- جلول محدة، محاضرات في مقياس مسح الاراضي العام ، سنة ثانية ماستر عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2017/2018، ص19.

³-جلول محدة، المرجع نفسه ، 16.

1- المرحلة التحضيرية:

يباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر في كل الوثائق والمخططات المتوفرة سواء كانت طبوغرافية أو عقارية أو المتعلقة بالبلدية محل المسح ضمن قائمة تحتوي على مختلف أنواع المخططات التي ترقم وتنسخ على سلم ملائم وتستكمل هذه القائمة بالمعلومات التي بحوزة المحافظ العقاري والمسجلة في السجل العقاري¹.

2- الأعمال الميدانية:

يقوم بمباشرة الأعمال الميدانية رئيس مكتب المسح لكل فريق من فرق المسح ويتم في هذه المرحلة تقسيم البلدية إلى مجموعة من الأقسام وفق معايير محددة حيث يتم تحديد العقارات بحضور الملاك المجاورين ووضع حدود الإقليم البلدي، والمقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة².

3- مرحلة التحقيق العقاري:

وهي المرحلة الأخيرة للأعمال التقنية للمسح تسند هذه المهمة إلى فرق المسح الميدانية مشكلة من الأعوان المحققين التاليين:

- عونان محققان وعونان تقنيان.
- عونان تقنيان: من مصلحة مسح الأراضي مكلفان بتحديد الملكية.
- عونان محققان: أحدهما من مفتشية أملاك الدولة والآخر من المحافظة العقارية وعون من البلدية، ويكمن دور الأعوان المحققون في فحص سندات الملكية والوثائق الأخرى المؤيدة لها، وجميع أقوال وتصريحات الأشخاص ومقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة

¹- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 53.

²- المرجع نفسه، ص 57.

في أرشيف المحافظة العقارية ومفتشية أملاك الدولة، إضافة إلى إعداد بطاقة التحقيق العقاري¹.

الفرع الثاني

إستلام وثائق المسح

عقب انتهاء لجنة المسح من أعمالها المادية تقوم بإنجاز جميع الوثائق والمخططات التي تعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري عن طريق إعداد ثلاث نسخ من وثائق المسح العام للأراضي، تودع نسخة منها في مقر البلدية المعنية والنسخة الثانية يتم حفظها بمصلحة مسح الأراضي، أما النسخة الثالثة فتودع في المحافظة العقارية وهذا من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع²، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 8 من المرسوم 63/76 أن كل إيداع لوثائق مسح الأراضي تم على مستوى المحافظة العقارية كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة يثبت عن طريق محضر يحرره المحافظ العقاري، وأن يشتمل المحضر على تعيين أقسام وإسم البلدية والأماكن التي تم مسحها³، كما يجب أن يتضمن المحضر تاريخ الإيداع لما له من أهمية بالغة في حساب آجال الترقيمات العقارية.

وتشترط المادة التاسعة من المرسوم 63/76 أن " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي

¹-نعيمه حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص72.

²- جمال بوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 133.

³- حسن طوابية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص46.

ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوَّحة من المحافظ العقاري". إن هذا الأمر يتطلب من المحافظ العقاري فتح فهرس حسب التسلسل الزمني لمحاضر إستلام وثائق المسح فيما يخص كل بلدية حتى يتسنى له فيما بعد معرفة تواريخ نهاية الترقيمات المؤقتة بالنسبة لكل قسم مودع¹.

يقوم المحافظ العقاري بفحص وثائق المسح قبل إمضاء محضر التسليم وذلك من حيث النوعية والكمية، وهذا من أجل ضمان أكثر لتطابق أعمال المسح العام والوضعية الطبيعية والحقيقية للعقارات.

إن عملية إشهار وثائق المسح لا تنطبق عليها قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها في المادة (88) من المرسوم (63/76) لأن الغرض من عملية المسح تسوية الوضعية القانونية والفوضى العارمة التي تعترى الملكية العقارية نظرا لانعدام وجود سندات ثابتة وكافية للعقارات المسوَّحة فتم استثنائها من قاعدة الشهر المسبق سعيا من المشرع لتأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، وقد أكدت على هذا المادة (89) من المرسوم التنفيذي (63/76) بقولها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.....".

يشرع المحافظ العقاري بعد قبوله لوثائق المسح المودعة لديه بإعطاء كل عقار ممسوح رقما معيناً وبطاقة عقارية تحتوي على جميع المعلومات الخاصة بالعقار. موازاة مع ذلك يقوم المحافظ العقاري باستدعاء ذوي الشأن وأصحاب الحقوق من أجل إحضار كل الوثائق الثبوتية

¹ -التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

التي من شأنها التدليل على حقهم في الملكية مرفقين بجدول يسمى إظهار الإجراء الأول¹، يحتوي هذا الجدول على:

- وصف العقارات التي يحررها في البلدية الممسوحة مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي؛
- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه؛
- الامتيازات والرهون والحقوق العينية الأخرى والقيود المترتبة على كل عقار².

الفرع الثالث

ترقيم العقارات الممسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعد تسلمه وثائق المسح وتوقيعه على محضر الاستلام بترقيم العقارات الممسوحة، وتتم عملية الترقيم على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 والتي تحتوي على كل المعلومات المحددة للطبيعة القانونية للعقار والمؤسسة للسجل العقاري ولا تخلو المعلومات التي تتضمنها من إحدى الفروض التالية:

- العقار المعني له سند ملكية.
- العقار المعني ليس له سند ملكية ، أو كان محل حيازة خلال المدة القانونية التي تسمح له من اكتسابه بالتقادم المكسب.
- العقار المعني ليس له سند ملكية ولا تتوفر فيه شروط الحيازة.
- العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص خلال مرحلة المسح¹.

¹-نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص164.

²-يراجع في ذلك المادة (13) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

وقد تضمنت المادة (11) من المرسوم (63/76) النص على ترقيم العقارات المسوَّحة وعلى حساب آجال الترقيمات بقولها: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح...".

إن للترقيم العقاري أنواع يختلف كل منها عن الآخر باختلاف سندات الملكية فإذا كانت بحوزة أصحاب العقارات سندات ملكية غير كافية ترقم العقارات ترقيما مؤقتا، أما إذا كانت بحوزتهم سندات ملكية كافية ترقم العقارات ترقيما نهائيا وقد ترقم أيضا لحساب المجهول في أحوال معينة فبحسب نوعية العقار يتحدد نوع الترقيم العقاري.

أولا: الترقيم المؤقت:

ترقم العقارات ترقيما مؤقتا في الحالة التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات ملكية كافية أو ثابتة قانونا بسندات رسمية أو في حالة عدم ظهور المالك الحقيقي للعقار، وللترقيم المؤقت أنواع نذكرها فيما يلي:

1- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

نصت عليه المادة (13) من المرسوم (63/76) بقولها: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

¹ - هواري منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2015/2014، ص 49.

ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

يفهم من نص المادة (13) في فقرتها الأولى أن التقييم يعتبر مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يمتلك أصحابها سندات ملكية قانونية وعندما تشير المعلومات الواردة في وثائق المسح إلى وجود حيازة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب وبانقضاء هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض يصبح التقييم المؤقت نهائياً حسب الفقرة الثانية من نص المادة. وسائل إثبات الحيازة:

تثبت الحيازة بإحدى الوسائل التالية:

أ- الحيازة بسندات رسمية:

تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4681 من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم: (63/76) والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حيث أضافت المذكرة المذكورة أعلاه، بأن هذه الوثائق تشكل دليلاً على وجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح، لاستفادوا طبقاً لأحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) من التقييم النهائي¹.

ويمكن الاعتماد على بعض السندات لإثبات واقعة الحيازة وإعتبارها سندات رسمية نذكر منها شهادة الحيازة التي نص عليها قانون التوجيه العقاري رقم (25/90)²، وهذا بمقتضى المادة (39) منه، حيث يمكن اعتبار شهادة الحيازة التي سلمت في إطار هذا القانون من طرف رؤساء البلديات سندا رسمياً، وأيضاً العقود التوثيقية المشهورة والأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية دون التطرق لحق الملكية.

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 126.

² - القانون رقم (25/90)، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

ب- إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01:

يمكن الاعتماد على العقود العرفية في الترقيم المؤقت لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي إلى اكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01¹، وتعتبر فترة الأربعة أشهر في الترقيم المؤقت فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم (63/76) المعدل والمتمم، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم²، ويحق لكل شخص متضرر من عملية الترقيم المؤقت أن يقدم إحتجائه أو إعتراضه خلال الآجال المنصوص عليها في المادة (13) من المرسوم (63/76) ويكون للمحافظ العقاري سلطة النظر في الإحتجاجات المقدمة أمامه والقيام بمصالحة الخصوم وهذا ما سيتم تفصيله في الفصل الثاني من هذا البحث.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

نصت عليه المادة (14) من المرسوم (63/76) بقولها: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 126.

² - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 124.

يفهم من نص المادة أن الترقيم يكون مؤقتا لمدة سنتين في الحالة التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات مثبتة للملكية وأن هذه العقارات لم تكن محل حيازة تسمح للمالك الظاهر من اكتسابها عن طريق التقادم المكسب مما يتعذر على المحافظ العقاري تحديد الطبيعة القانونية للعقار.

غير أنه يمكن للمحافظ العقاري ألا يتقيد بهذه المدة ويرقم العقار ترقيميا نهائيا قبل فواتها وذلك في حالة ظهور وقائع قانونية جديدة تسمح للمحافظ العقاري دون أي التباس التأكد من أحقية ملكية الشخص المعني للعقار¹.

3-الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

تناولت الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة المذكرة رقم 04060² المؤرخة في 2018/04/08 وموضوع هذه المذكرة يتناول التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء القيام بأعمال المسح وهذا فيما يخص العقارات التابعة للخواص والتي تعذر على فرق المسح تحديد مالكيها أو حائزيها خلال عمليات التحقيق وتتم التسوية إداريا من قبل مصالح الحفظ العقاري تنسيقا مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.

-القانون رقم (18/18)³ المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المؤرخ في 2018/12/27، وطبقا لنص المادة 89 منه والمعدلة للمادة 23 مكرر ن الأمر 74/75 حيث أن العقارات التابعة للخواص والتي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن فرق المسح من

¹ -بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص16.

² -المذكرة 04060، المؤرخة في 2018/04/08، التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

³ -القانون رقم 18/18، المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية، العدد79، لسنة2018.

تحديد مالكيها أو حائزيها تسجل هذه العقارات في حساب يطلق عليه "العقارات غير المطالب بها" فترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وفي حالة مطالبة صاحبها بالملكية على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة فتتم تسوية وضعية العقار إداريا، حيث يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بالتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ويرقم العقار ترقيما نهائيا باسم المالك.

في إطار عملية الترقيم العقاري المؤقت يحق للشخص الذي تم الترقيم لصالحه وفي إنتظار حصوله على الدفتر العقاري طلب شهادة الترقيم المؤقت والتي يسلمها له المحافظ العقاري من أجل إستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

ترتب شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة، من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن، دون أن تصل إلى حق التملك¹. كما تمنح شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتمكنه من الحصول على الدفتر العقاري إذا لم يتم الطعن فيه وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 2367715.

ثانيا : الترقيم النهائي:

نصت المادة(12) من المرسوم (63/76)على حالة الترقيم النهائي بقولها: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الإقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها".

¹ -نعيمة حاجي، مرجع سابق ، ص235.

² -يراجع في ذلك مجلة الحكمة العليا ، قسم الوثائق، العدد 02 لسنة 2006، ص 413.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة نهائيا إذا كان ملاكها يحوزون على سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية¹. وطبقا لنص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 فإن الترتيم المؤقت لمدة (أربعة أشهر أو سنتين) يتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة دون تسجيل أي إعتراض عليه، وعموما يسلم المحافظ العقاري لأصحاب الحقوق السندات التي تثبت ملكيتهم على إثر إنتهاء عملية الترتيم النهائي دون إنتظار أي أجل للمعارضة ولا يبقى أمام المعترضين على هذا الترتيم إلا سلوك طريق القضاء كما هو منصوص عليه في المادة 16 من هذا المرسوم.

ثالثا : الترتيم لحساب المجهول:

يتم هذا الترتيم لفائدة الدولة عندما يتعذر على لجان المسح التعرف على المالك الحقيقي أثناء القيام بأعمالهم حيث يتضح عند التحقيق العقاري وسماع الملاك المجاورين أن هذه العقارات مجهولة وغير معروف مالكيها، أو غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستتفاذ طرق الحضور وذلك بالغياب الفعلي للمعني.

وطبقا للتعليمية رقم 16 السابقة الذكر فإن هذه الأملاك ترقم لحساب المجهول لمدة سنتين على أن يصبح هذا الترتيم لصالح الدولة بعد مرور سنتين في حالة عدم ظهور أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية².

¹ -نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص89.

² -نوال جديلي، المرجع نفسه، ص92.

المطلب الثاني

مسك البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية في تأسيس السجل العقاري المتمثلة في عمليتي تسلّم وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضيء على الشهر الصفة الكاملة والنهائية والتي تتمثل في إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

الفرع الأول

إنشاء البطاقات العقارية

تثبت عملية الترقيم العقاري سواء كان نهائياً حسب المادة (12) من المرسوم (63/76) أو أنه صار نهائياً بعد انتهاء الآجال القانونية المنصوص عليها في المادتين (13) و (14) من المرسوم السالف الذكر بإنشاء مجموعة من البطاقات العقارية ، يتولى المحافظ العقاري إنشاءها فور تسلّمه وثائق المسح وإمضائه على محضر الاستلام حيث يخص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه "مبدأ التخصيص"¹. وقد نصت المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أنه "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."

أولاً: تعريف البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية هي أداة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة²، وبالرجوع إلى نص المادة (22) من المرسوم (63/76) نجدها قد

¹-أمين بركات مسعود، آثار القيد في السجلات العينية ، المجلة القضائية، عدد02، المحكمة العليا، 1995.

²-ليلي لبيض، مرجع سابق، ص108.

بينت أهمية البطاقات العقارية في كونها تبين النطاق الطبيعي للعقارات حيث يمكن أي شخص معرفة جميع البيانات المتعلقة بالعقار وتبعث على الائتمان والاستقرار العقاري، فالبطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، وبدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمدة، وعموما فإن ما يسمى بالسجل العقاري ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية¹. ويتم إعداد البطاقة العقارية طبقا للنماذج المحددة بموجب قرار من وزارة المالية².

يمسك المحافظ العقاري سجل الإيداع عند إنشاء البطاقات العقارية مع التأكد من موافقة وثائق المسح للبطاقات العقارية، حيث يتعين على محرري العقود التوجه إلى المحافظة العقارية سعيا لإشهار العقود المحررة من طرفهم، أن يقوموا بإيداعها ضمن سجل الإيداع طبقا لما تشترطه المادة (41) من المرسوم (63/76) التي فرضت على المحافظة العقارية مسك سجل الإيداع³.

ثانيا: أنواع البطاقات العقارية:

للبطاقات العقارية عدة أنواع منها البطاقة المكونة للسجل العقاري أو ما يسمى بالبطاقات العينية وأيضا البطاقات الأبجدية والبطاقات الشخصية.

1-البطاقات المكونة للسجل العقاري:

يمسك المحافظ العقاري البطاقات المكونة للسجل العقاري فيما يخص البلديات المشمولة بعمليات المسح، وتشمل هذه البطاقات نوعان وهما:

¹ - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 242.

² -قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي ، جريدة رسمية، العدد 20.

³ - نورة أرخمون، مرجع سابق، ص 174.

• بطاقات قطع الأراضي (نموذج BRI):

تناولت هذا النوع من البطاقات المادة (23) من المرسوم (63/76) وهذا النوع من البطاقات خاص بالمناطق الريفية حيث يتم استحداث بطاقة قطع الأراضي لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء¹.

وقد حددت المادة (24) من نفس المرسوم شكل ومحتوى هذه البطاقات العقارية، وإذا طرأت على الوحدة العقارية أي تغييرات يعاد إعداد البطاقة ويؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الأصلية والمستحدثة².

• بطاقات العقارات الحضرية:

لقد عرفت المادة (21) من المرسوم (63/76) العقارات الحضرية على أنها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...."

تعد البطاقة العقارية الحضرية بالنسبة لكل عقار حضري أو جزء من عقار حضري ويمكن إعدادها أيضا في الحالة التي لم يتم فيها المسح على العقارات الحضرية.

تنقسم البطاقات العقارية الحضرية إلى نوعين هما:

- البطاقة العامة للعقار (نموذج BR2):

تحدث هذه البطاقات للعقارات المبنية سواء شملت أم لم تشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويتم التأشير عليها عند الاقتضاء التجزئة أو القسم المخصص للعقار،

¹- يراجع في ذلك المادة (23) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

²- يراجع في ذلك المادة (25) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

وجميع الشكليات التي تهتم العقار¹، ويذكر المحافظ العقاري على هذه البطاقة البلدية التي يوجد فيها العقار والشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه².

- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة (نموذج BR3):

تحدث هذه البطاقات إذا تعلق الأمر بعقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم³، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيريات التي تهتم الجزء المعني⁴، والبطاقة الخاصة تكون محلا لإعداد ومسك بطاقة عامة تدون عليها البيانات التي تدون عادة على البطاقات العامة⁵، وقد حددت المادة 30 من المرسوم 63/76 البيانات التي يدونها المحافظ العقاري على البطاقات الخاصة.

2- البطاقات العقارية الأبجدية:

نصت المادة (44) من المرسوم (63/76) على إلزام المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي للأشخاص الطبيعيين أصحاب الحقوق المشهورة وبطاقات حسب الترتيب العددي بالنسبة للأشخاص المعنوية، ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى تمكين الأطراف من الاطلاع بصفة مؤقتة سريعة على طبيعة ومحتوى العقارات⁶.

3- البطاقات العقارية الشخصية:

يمسك المحافظ العقاري هذا النوع من البطاقات اعتمادا على أسماء الأشخاص عملا بنظام الشهر الشخصي ولقد أبقى المشرع الجزائري على هذا النوع من البطاقات مراعاة لأعمال المسح

¹ - يراجع في ذلك المادة (28) من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

² يراجع في ذلك المادة (29) من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

³ - يراجع في ذلك المادة (30) من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

⁵ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 253.

⁶ - نورة أورهومن، مرجع سابق، ص 174.

التي لم تستكمل بعد على سائر التراب الوطني وبالنظر للمدة الزمنية التي تستغرقها أعمال المسح.

لقد أبقى المشرع الجزائري العمل بالبطاقات المؤقتة التي تمسك على مستوى المحافظة العقارية إلى حين استكمال أعمال المسح حيث تسجل فيها جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير الممسوحة سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق الملكية أو حقوق عينية، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار تمسك على شكل فردي¹.

ثالثا: التأشير على البطاقات العقارية:

يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما فيما يخص التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر، ويجب التأشير على بطاقة كل عقار حسب إشهار السند²، لا بد أن يتم التأشير بصورة واضحة ومختصرة وبعيدة عن الكشط أو المحو لأنهما يؤثران على الشكل الخارجي للبطاقة.

وتختلف عملية التأشير على البطاقة العقارية من حالة إلى أخرى وهذا حسب نوع البطاقة العقارية وحسب طبيعة التصرف لذلك على المحافظ العقاري أن يذكر البيانات الخاصة بكل بطاقة ويكتب عبارة "إجراء أول" بخانة الإجراءات³.

وفي حالة وقوع أخطاء من أعوان المحافظات أثناء قيدهم لبعض الحقوق أو عدم تأشيرهم يتعين في هذه الحالة تصحيح هذه الأخطاء إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من الشخص المعني⁴.

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة، 2009، ص 59.

² - محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008، ص 117.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 71.

⁴ - يراجع في ذلك المادة (33) من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

الفرع الثاني

إعداد وتسليم الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو سند إداري يعده المحافظ العقاري بعد التحقق من جميع البيانات والمعلومات التي تثبت صحة ملكية صاحب العقار وكل ما يطرأ على العقار من تغييرات وتعديلات.

نصت على الدفتر العقاري المادة (01/18) من الأمر (74/75) بقولها: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، والمادة (19) من نفس الأمر نصت على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

أولاً: إعداد الدفتر العقاري:

يعد الدفتر العقاري بنموذج مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار صادر من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 ، يقوم إعداد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراءات وشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري¹.

يؤشر المحافظ العقاري على الدفتر العقاري بكيفية واضحة وبالْحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة².

- تتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتتم كتابتها بأحرف صغيرة؛

- يمنع التحشير والكشط والأغلاط تصحح عن طريق الإحالات؛

¹ - بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص 30.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 117.

- يجب أن تكون الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذا الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير عليها ويوافق عليها المحافظ العقاري ويضع سطر بالحبر الأحمر على كل إجراء جديد؛

- يحدد المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه ثم التسليم¹.

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة للتصرف الوارد على العقارات لا بد على المحافظ العقاري من نقل كل التأشيريات التي تمت في البطاقة العقارية على الدفتر العقاري المقدم أو الدفتر العقاري الجديد ولا يعتبر تاما إلا عند تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك².

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

يسلم المحافظ العقاري لمن تقرر له حق الملكية ليكون مرجعا لأي تصرف قانوني يرد على العقار فيما بعد، ويختلف الأمر في حالة ما إذا كان المالك شخص واحد أو أن المالك متعددين، فإذا كان العقار يملكه شخص واحد فيسلم له الدفتر العقاري شخصيا، وفي حالة تعدد الملاك على الشيوع مثلا يسلم لكل شريك مستخرج من الدفتر العقاري ويحتفظ المحافظ العقاري بالدفتر في المحافظة العقارية ويحق للشركاء على الشيوع سحب الدفتر العقاري في حالة تعيينهم لوكيل عنهم لسحب الدفتر العقاري بمقتضى وكالة قانونية³، وفي حالة إذا لم يعينوا وكيلا من بينهم لحيازة الدفتر العقاري يبقى الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية⁴.

¹-يراجع في ذلك المادة 45 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

²- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص119.

³- يراجع في ذلك المادة (47) من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

⁴-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص74.

المبحث الثاني

دور المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر

لقد حرص المشرع الجزائري سعياً منه لتكريس نظام الشهر العيني على ضرورة بنائه على قواعد وأسس متينة، وهذا من أجل تأسيس سجل عقاري منظم ومحكم يعكس الوضعية القانونية للعقارات ويعطي جميع التصرفات الواردة عليها الحجية المطلقة، من أجل ضمان أكثر لسلامة واستقرار الملكية العقارية، حيث ألزم المحافظ العقاري قبل قيامه بأعمال الشهر على ضرورة فحص العقود والمحركات المودعة للشهر وكل ما يتعلق بهوية الأطراف وتعيين العقارات مع ضرورة مراقبة إجراءات الشهر حيث أعطاه المكنة لتنفيذ إجراء الشهر أو رفضه، من أجل هذا قسمنا المبحث الثاني إلى مطلبين :

-نتناول في المطلب الأول فحص الشروط القانونية لعملية الشهر العقاري؛

-والمطلب الثاني خصصناه لدور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

المطلب الأول

فحص الشروط القانونية لعملية الشهر العقاري

من أجل إتمام عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط والقواعد تحكم التصرفات الواردة على العقارات وأعطى للمحافظ العقاري بصدد شهره للمحركات والعقود المودعة أمامه صلاحيات واسعة لمراقبة مدى توافر قواعد عملية الشهر من جهة، ومن أجل الحفاظ على عملية تسلسل انتقال الملكية فهو يفحص الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وكذلك بتعيين العقارات.

الفرع الأول

الشروط الأولية للشهر العقاري

يستلزم لقيام عملية الشهر صحيحة توافر قاعدتين أساسيتين وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر.

أولاً: قاعدة الرسمية:

إن القاعدة العامة التي تحكم المعاملات القانونية بين الأفراد هي مبدأ الرضائية¹، فمتى توافرت أركان العقد من رضا ومحل وسبب إنعقد صحيحاً، إلا أن المشرع الجزائري أضاف ركناً رابعاً في المعاملات الواردة على العقارات وهو ركن الرسمية وهذا نظراً لخطورة الإقدام على مثل هذا النوع من المعاملات.

وقد أقر المشرع الجزائري هذه القاعدة بموجب الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق في المادة (12) من هذا القانون²، وقد تأكد النص على هذه القاعدة أيضاً بموجب الأمر (74/75) من خلال المرسوم التطبيقي له رقم (63/76) في المادة (61) منه بنصها: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، ونص على شرط الشكلية أيضاً قانون التوجيه العقاري (25/90) في المادة (29) منه، وقد ورد النص عليها أيضاً في المادة 29 من القانون 29/90³ بنصها: "تضبط حسب الحاجة إجراءات الإعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم".

¹ - المادة (59) من الأمر (58/75)، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975.

² - الأمر (91/70)، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 104، المؤرخة في 01/01/1971.

³ - القانون (29/90)، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد، 22، لسنة 1990.

لقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في نص المادة (324) من القانون المدني بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

بموجب هذه المادة فإن السندات الرسمية هي السندات التي يحررها إما موظف عمومي، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق الشروط القانونية والسلطات والاختصاصات المخولة له وهذا ما يميزها عن العقود العرفية¹.

يراقب المحافظ العقاري مدى توافر قاعدة الرسمية من خلال مراقبة الشروط الواجب توافرها في المحرر الرسمي ونذكرها كما يلي:

- صدور المحرر الرسمي من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة؛
- سلطة واختصاص الموظف العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية².
- مراعاة الأوضاع القانونية في السند الرسمي³.

إن تقرير مبدأ الرسمية على الوثائق الخاضعة للشهر العقاري يؤكد منع الشك والريبة على البيانات التي تتضمنها البطاقات العقارية على أساس إستناد هذه البيانات إلى مصادر موثوقة⁴، ونظراً لهذه الأهمية يمنح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري في حالة عدم توفر هذه

¹ - يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981، ص 91.

² - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 18.

³ - يحي بكوش، المرجع السابق، ص 100.

⁴ - حسن طوايبيبة، مرجع سابق، ص 89.

الشروط سلطة رفض إيداع أي سند لا يستوفي صفة الرسمية لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر¹.

ثانيا: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي):

إضافة لقاعدة الرسمية اشترط المشرع الجزائري كذلك مبدأ الشهر المسبق للحقوق العينية العقارية محل المحررات المودعة بالمحافظة العقارية الذي يشكل ضمانا من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية².

نصت على قاعدة الشهر المسبق المادة (88) من المرسوم (63/76) بقولها: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق..."، طبقا لنص المادة (88) من المرسوم (63/76) فإن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يجري شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف³.

وقد أورد المشرع الجزائري على هذه القاعدة عدة إستثناءات وردت على سبيل المثال:

1- الإستثناءان الواردان في نص المادة (89) من المرسوم (63/76) المعدلة بالمرسوم رقم (123/93)⁴:

أ- الإستثناء الخاص بالإجراء الأولي لشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:

يقصد بها شهر الوثائق المودعة في المحافظة العقارية بعد انتهاء أعمال المسح لأن هذه الحالات تكون المنطلق الأول في نشوء الملكية العقارية وبالتالي لا تخضع لقاعدة الشهر

¹ - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 140.

² - جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 149.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 92.

⁴ - المرسوم (123/93)، المؤرخ في 19/05/1993، يعدل ويتمم المرسوم (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق

بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

المسبق، أدرج هذا الاستثناء من أجل إيجاد حلول للمشاكل الناجمة عن عملية المسح في بدايتها مع صدور الأمر (74/75) السالف الذكر.

ب-الإستثناء الخاص بالعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 :

من مبررات تطبيق هذا الاستثناء أنه قبل تاريخ 1971/01/01 كانت عملية شهر مختلف العقود أمرا اختياريا، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء¹.

2-شهادة الحيازة:

حيث نصت المادة (39) من القانون (25/90) السالف الذكر بأن شهادة الحيازة تعد من السندات الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق فهي تخص العقارات التي لا يمتلك أصحابها سندات ملكية وإنما يمارسون حيازة عليها تسمح لهم بتملكها وقد تضمن المرسوم (254/91)² كفيات إعداد هذه الشهادة وتسليمها وهذا سعيًا لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.

3-الإستثناء الخاص بعقد الشهرة:

يحرر عقد الشهرة على أراضي غير ممسوحة، ويعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية³.

4-الإستثناء الخاص بعقود الاستصلاح:

وهذا في إطار عمليات الاستصلاح للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وفقا للقانون (18/83)¹، حيث تعد مصالح أملاك الدولة عقود تنازل للأفراد للقيام بعملية الإستصلاح،

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 221-222.

² - المرسوم التنفيذي(254/91) المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة (39) من القانون (25/90)، الجريدة الرسمية، العدد36، لسنة 1991.

³ - لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016/ 2017، ص51.

وتخضع هذه العقود لعمليات الإشهار، وفي هذه الحالة لا يراعي المحافظ العقاري توافر قاعدة الشهر المسبق.

5-الإستثناء المتعلق بعقد الملكية المعد في إطار القانون (02/07):²

وهذا في إطار عملية التحقيق العقاري في المناطق غير المسوَّحة فتكون سندات الملكية المسلمة بعد التحقيق العقاري معفاة من قاعدة الشهر المسبق عند إشهارها لأول مرة في المحافظة العقارية.

6-الإستثناء الخاص بوثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي:

المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (336/2000)³، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وهذه الوثيقة تخضع لعملية الشهر العقاري وتعد كإجراء أولي مستثنى من هذه القاعدة⁴.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

لكي يتم شهر المحررات الرسمية في المحافظة العقارية كان لزاما أن تتضمن هذه المحررات جميع المعلومات المتعلقة بالأطراف والعقارات، ويقع على عاتق المحافظ العقاري التحقيق في صحة هوية أطراف العقد موضوع الإشهار وكذلك مدى مراعاة شروط تعيين العقارات.

¹ - القانون (18/83) المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34 المؤرخة في 19/03/1983.

² - القانون (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 2007.

³ - المرسوم التنفيذي رقم (336/2000) المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، لسنة 2000.

⁴ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 247-249.

أولاً: الشروط المتعلقة بهوية الأطراف:

لكي يحقق السجل العقاري الهدف المرجو منه خاصة في السماح للغير بالتعرف على وضعية الممتلكات لشخص معين، وجب أن يكون التحقيق في هوية الأطراف يتصف بالدقة في التشخيص¹.

إن أطراف التصرفات والمحركات المختلفة المقدمة للمصالح المكلفة بالشهر إما أن يكونوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص اعتباريين وتبعاً لذلك تختلف البيانات المحددة لهوية الأطراف المتعاملين والتي من الواجب أن يتضمنها المحرر المقدم للشهر².

وقد نصت المادة(22) من الأمر (74/75) على ضرورة أن: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

وقد أكد على هذا نص المادتين (62) و (63) من المرسوم (63/76) الذي حدد البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين والمعنويين.

1-البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعيين:

نصت المادة (62) من المرسوم (63/76) على أنه: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من

¹ - مسعود رويصات ،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة ، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، 2009/2008، ص99.

² - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 199.

أجل تنفيذ الإجراء..."، مع مراعاة توفر عنصر الشرط الشخصي أي الأهلية المدنية لأطراف العقد¹.

2-البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنية:

تختلف بيانات تحديد وتعيين الأشخاص المعنويين باختلاف الشكل والطبيعة القانونية للهيئة المتعاقدة وحسب نص المادة (63) من المرسوم (63/76) فإن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية.
 - بالنسبة للجمعيات تسميتها مقرها تاريخ ومكان تصريحها.
 - بالنسبة للنفقات تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
 - بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
 - بالنسبة لأملاك الدولة لابد من تثبيت اسم الدولة.
- وما تجدر الإشارة إليه أنه قد تطرأ تغييرات على عناصر وبيانات هوية الأطراف أشخاصا طبيعيين كانت أم معنوية، لذا يجب أن يشهر هذا التعديل مرة ثانية في نفس المحافظة العقارية وذلك لحماية الملكية العقارية ولضمان استقرار المعاملات العقارية².

3-التصديق على هوية الأطراف:

لقد أكدت المادة (64) من المرسوم (63/76) على ضرورة أن تشتمل كل العقود أو الوثائق أو الجداول المودعة للشهر على تأشيرة موقعة من طرف محرريها ويجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹.

¹ -يراجع في ذلك المادة (2/65) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

² - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص165.

وقد ذكرت المادة (64) من المرسوم (63/76) الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف وهم : الموثقون، كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة، الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية، مدير الوكالة القضائية للخرينة، وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.

ثانيا: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

إن نظام السجل العقاري، يعتمد على العقار أساسا في شهر التصرفات العقارية، ولهذا بات من الضروري إقرار شروط صارمة وواضحة لتعيين العقار، حتى تضفي قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري التي تسمح بالإطلاع السريع على الوضعية القانونية لعقار ما، وتمكن من يريد التعامل في العقار أن يكون على بصيرة من أمره، إذ لا يقدم على إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحاله².

وقد تناولت هذه الشروط المواد من (66) إلى (71) وكذلك المادة (114) من المرسوم (63/76)، وتختلف شروط تعيين العقارات باختلاف العقارات حضرية كانت أو ريفية، ممسوحة أو غير ممسوحة.

1- الشروط الخاصة بتعيين العقارات الممسوحة:

حسب نص المادة (1/66) من المرسوم (63/76) فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يذكر فيه لتعيين العقارات الممسوحة العناصر التالية:

- تحديد طبيعة العقار أو نوعه، تحديد البلدية التي يقع فيها القسم، القطعة، الوحدة العقارية؛
- قسم مسقط المسح ورقم المخطط؛

¹ - يراجع في ذلك القرار المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بتأشير شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20 المؤرخة في 1977/03/09، ص 75.

² - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 12.

- المكان المسمى؛

- تحديد محتوى وثائق المسح¹.

2-الشروط المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة:

إلى حين استكمال أعمال المسح عبر التراب الوطني وضع المشرع أحكام إنتقالية فيما يخص العقارات الموجودة في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح أو أنها لم تستكمل فيها بعد، وقد حددت عناصر تعيين العقارات الريفية المادة (114) من المرسوم (63/76) وهي:

- نوع العقار؛

- موقعه؛

- محتوياته؛

وزيادة على ذلك أرقام المخطط المحتفظ به في مصالح مسح الأراضي والمحافظه العقارية². أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة يضاف إليها علاوة على موقع العقار ونوعه ومحتواه، عنصري الشارع والرقم³.

المطلب الثاني

دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري

تودع المحررات الخاضعة للشهر من قبل محرريها لدى المحافظة العقارية ضمن الأجال القانونية المحددة لذلك أين يقوم المحافظ العقاري فور إيداعها وبالإستعانة بالأعوان المساعدين له بمراقبة مدى إستيفائها للشروط القانونية السابقة الذكر فإن تأكد من توافر جميع الشروط المطلوبة في الشهر يقبل بإيداعها ويقوم بتنفيذ إجراء الشهر، وإذا كانت هذه المحررات غير

¹ - يراجع في ذلك المادة (1/66) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

² - يراجع في ذلك المادة(114) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

³ - يراجع في ذلك المادة (2/21) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

مستوفية للشروط القانونية فإنه يرفض إيداعها ولو حصل الإيداع ثم إتضح للمحافظ العقاري أثناء الفحص الموضوعي وجود أخطاء فإنه يوقف عملية تنفيذ الإجراء.

الفرع الأول

سلطة المحافظ العقاري عند الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر

في حالة إستيفاء الوثائق المودعة للشهر للشروط الشكلية والموضوعية الواجب توفرها في عملية الشهر فإن المحافظ العقاري يقبل إيداعها ويأشر عليها بمراجع الشهر وهذا كإجراء أولي إلي حين التأشير على البطاقات العقارية الخاصة بذلك.

أولاً: قبول الإيداع:

الإيداع هو عملية قانونية يقوم بها الأشخاص أو من خول لهم القانون إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً والواقع بدائرة إختصاصها العقار محل المحرر الخاضع للشهر مع مراعاة الآجال القانونية المحددة للإيداع ومدى توفر الشروط القانونية السابقة الذكر وفي حالة توفرها يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر.

1- مفهوم الإيداع:

يقصد به تقديم المحرر المطلوب شهره مرفقا بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانوناً إلى مصلحة الشهر المختصة إقليمياً بعد أن يفرغ على الشكل الرسمي من الطرف المعني أو وكيله أو محرر العقد¹.

وقد أكدت على ضرورة هذا الإجراء المادة 90 من المرسوم 63/76 بقولها "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة لذلك"، ويكون الإيداع بسعي من الموقع على الوثيقة المودعة نفسه أو بواسطة مساعد يعينه

¹ -فتحي ويس، مرجع سابق، ص52.

لذلك، كما يمكن أن تتم عملية الإيداع أحيانا بواسطة البريد¹، وفي كل الحالات يثبت الإيداع بموجب وصل إستلام يسلمه المحافظ العقاري للموقع على الوثيقة²

2- آجال الإيداع:

حسب نص المادة 90 من المرسوم السابق يتعين على محرري العقود أو مساعديهم الإلتزام بالآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 99 من المرسوم 63/76 وهي كالاتي:

أ- بالنسبة للشهادات التوثيقية ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر، ويرجع هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج، ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق بعد مرور 6 أشهر من الوفاة³.

ب- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

ج- بالنسبة للعقود والوثائق الأخرى شهرين من تاريخ تحريرها وتمدد الآجال المذكورة إلى خمسة عشر يوما إذا تطلب الأمر القيام بالشهر في محافظتين عقاريتين أو أكثر.

د- عدم تقيد المحررين بالآجل يلزمهم بدفع غرامة مالية قدرها ألف دينار جزائري.

3- محل الإيداع:

إن محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع الإشهار ومفردتين في مستخرج خاص يعرف (الشهر العيني رقم 01)، وترجع نسخة أوصورة إلى المودع بعد تأشيرها من طرف المحافظ العقاري مثبتا بذلك قيام الإجراء، أما الصورة الثانية

¹-جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص181.

²- بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص97.

³-محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص201.

يحتفظ بها بالمحافظة العقارية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة شهرها وحجيته ورقمه في الإطار المخصص لذلك¹.

أما بالنسبة لشهر المحررات المنشئة أوالناقلة للحقوق العينية العقارية التي يحتمل رهنها فلا بد من إيداع نسخة من العقد لفحص تطابقها مع الفهرس العقاري وفهرس المسح². وإذا كان الإيداع يتضمن قيد رهن أو إمتياز فإن الصورتين المودعتين تكون في شكل جدولين موقعين ومصدين ومصحين بكل دقة ويجب أن يشمل كل جدول البيانات المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 93 من المرسوم 63/76 وذلك تحت طائلة رفض الإيداع³.

4-الأشخاص المكلفون بالإيداع:

حسب نص المادة 90 من المرسوم 63/76 فإن محرري العقود هم من يتولون عملية الإيداع بالمحافظة العقارية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية والمحضرين القضائيين أو المكلفون بخدمة عامة أو الموظفون العامون...إلخ. غير أن الإيداع من الناحية العملية غالبا ما يتم مباشرة من طرف أعوان أو مساعدين يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند التعامل مع المحافظات العقارية⁴.

5-مسك سجل الإيداع:

سجل الإيداع هو سجل يمسكه المحافظ العقاري يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي وتسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة لتنفيذ إجراء الشهر⁵، وتظهر أهمية القيد بسجل الإيداع في تحديد الأسبقية بخصوص عملية الإيداع وإجراء

¹-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص94.

²-يراجع في ذلك المادة 18 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

³-بلفاسم بواشري، مرجع سابق، ص98.

⁴ الطاهر بريك، مرجع سابق، ص94.

⁵-يراجع في ذلك المادة 41 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

الشهر لأن العبرة في إكتساب الحقوق العينية سواء أصلية أو تبعية تكون بالشهر والقيّد على البطاقات العقارية¹.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم السندات والعقود والقرارات وجميع المحررات المؤيدة للحقوق المراد شهرها ،ويسلم المحافظ العقاري مقابل تلك المحررات المودعة وصلا إلى ملتمس الإشهار يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع ،وإذا قدم له فيه نفس الوثائق تخص نفس العقار ،فيجب الإشارة لذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية².

ثانيا: تنفيذ إجراء الشهر العقاري:

بعد قبول المحافظ العقاري للإيداع وتأكده من سلامة الوثائق المودعة أمامه شكلا وموضوعا يعيد صورة منها للمودع بعد أن يأشر عليها بمراجع الإشهار ويبقي على الصورة الثانية لديه،إعتامادا على هذه الصورة يقوم المحافظ العقاري بواسطة أعوان قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات بنقل البيانات التي تحتويها هذه الصورة على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المعنيين بالمعاملة العقارية التي حصلت ،يوّدي هذا الإجراء الحاصل داخل المحافظة العقارية إلى إضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر العقاري³

ينفذ المحافظ العقاري عملية الشهر العقاري بالتأشير بالتصرف المشهر على مجموعة البطاقات العقارية ،على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقا للعقار محل التصرف المطلوب شهره،والتي يتم إعدادها بمناسبة إنشاء مجموعة البطاقات العقارية المختلفة إثر إختتام أعمال المسح⁴.ويراعى في ذلك الإستثناءات المتعلقة بالإجراء الأول أو الحالات التي لا يشترط فيها الشهر المسبق.

¹ - أنور طلبية ، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة ، لبنان، 1996 ، ص373.

² - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص89.

³ - جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص187.

⁴ - المرجع نفسه، ص ص187-188.

إذا كان الشهر يخص عقار في منطقة ريفية¹، فتقدم البطاقة الشخصية مع المحرر المراد شهره للمحافظ العقاري فيسطر بالحبر الأحمر على التأشير الموجود فيها أو في أحد جداولها ويذكر إسم الشخص المتصرف له في عمود الملاحظات²، وينشئ المحافظ العقاري بطاقة شخصية للمتصرف له مع التأشير عليها، وفي الأخير ينفذ المحافظ العقاري إجراء الشهر بوضع توقيعه والختم الرسمي بإسم الجمهورية على الوثيقة المودعة للشهر³.

إذا كان الإجراء يتعلق بعقار حضري تقدم البطاقة العقارية للمحافظ العقاري ويسطر بالحبر الأحمر على التأشير ويؤشر على نفس البطاقة⁴.

يؤشر المحافظ العقاري على الدفتر العقاري بصورة مطابقة للبطاقة العقارية وذلك حسب المادة 48 من المرسوم 63/76، وينفذ إجراء الشهر بتوقيع المحافظ العقاري ووضع ختمه الرئيسي على الوثيقة المودعة للشهر⁵.

الفرع الثاني

سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع و الإجراء

إذا كانت المحررات المودعة لا تستوفي الشروط القانونية الضرورية لإتمام عملية الشهر العقاري فإن المحافظ العقاري يسلك طريقتين لوقف عملية الشهر، فإما أن يرفض إيداع المحررات بعد فحص سريع لها تبين له على إثر ذلك وجود نقائص وأخطاء تستدعي رفض إيداعها، وقد يحصل أن يقوم المحافظ بقبول الإيداع ثم بعد الفحص الدقيق للمحررات تتكشف له مواطن الخلل فيها فيلجأ لطريق رفض الإجراء⁶.

¹ -يراجع في ذلك المادتين 113 و114 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

² -يراجع في ذلك المادة 36 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

³ -يراجع في ذلك المادة 7 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

-هوارى منقار، مرجع سابق، ص70.

⁴ -يراجع في ذلك المواد من 33 إلى 40 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

⁵ -يراجع في ذلك المادة 7 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

⁶ -بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص108.

وفي كلتا الحالتين يبلغ المحافظ العقاري قرار الرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض.

أولاً: رفض الإيداع:

نظراً لأهمية وخطورة الإيداع منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف وكذلك من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها¹، وإذا لاحظ المحافظ العقاري بعد تفحصه للوثائق المودعة للإشهار والوثائق المرفقة بها نقصاً فإنه يقرر رفض الإيداع، لكن قبل أن يبلغ المحافظ العقاري قرار الرفض للمعني يقوم بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية².

1- أسباب رفض الإيداع: تختلف أسباب رفض الإيداع، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود والوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات³، ولقد نصت عليها المادة (100) من المرسوم التنفيذي (63/76) وهي:

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس في حالة تغير حدود الملكية.

- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي وفقاً للشروط القانونية طبقاً لنصوص المواد من (62) إلى (65) والمادتين (102) و(103) من المرسوم (63/76).

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم (63/76).

- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الرهون والامتيازات لا تحتوي على أي من

البيانات المطلوبة أو عندما تكون محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة¹.

¹ - يراجع في ذلك المادة (22) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

² - لسعد حامدي، مرجع سابق، ص 69.

³ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011، ص 151.

- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
 - في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً لأحكام المواد من (67) إلى (71) من المرسوم (63/76).
 - ويضاف إلى هذه الحالات حالتان نصت عنهما المادة (353) من قانون التسجيل هما:
 - حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
 - حالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع².
- وهكذا يكون إذن رفض الإيداع فوري لأنه يتخذ المحافظ العقاري³، بمجرد تفحصه السريع للوثائق المودعة للشهر، وهذا الرفض يخص الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار.
- 2-كيفية رفض الإيداع:**

المحافظ العقاري بعد حصره لأسباب رفض الإيداع، يقوم بتجسيد قرار الرفض في رسالة موصى عليها، مع إشعار بالوصول، موجه لمدعي العقود والوثائق الرسمية أو يسلمها المحافظ العقاري تسليم شخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام⁴، حيث توجه هذه الرسالة خلال خمسة عشر (15) يوماً من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في

¹ -يراجع في ذلك المواد 93،95،96 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

² - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 369.

³ - بشير عتروس، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص36.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص117.

الوثيقة، وعلى هذا الأخير قبل انقضاء 15 يوماً من التبليغ المباشر أو الإشعار بالوصول أو من الإشعار برفض الاستلام أن يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة¹.

إذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ وتأكد المحافظ العقاري من تصحيح الخطأ قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، أما في حالة عدم قيام موقع التصديق بتصحيح ما طلب منه أو لم يتم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري بالرفض أو استحالة القيام بذلك ولو بعد انقضاء الأجل فإنه يرفض الإيداع.

ثانياً: رفض الإجراء :

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الشهر، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة²، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب إكمالها أو التصرف الذي يحمله المحرر مخالفاً للنظام العام والآداب العامة³.

1- أسباب رفض إجراء الشهر العقاري :

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل للعقود والوثائق المودعة، وذلك للوصول إلى أحد الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء المنصوص عليها في المادة (101) من المرسوم (63/76) والتي تتمثل فيما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

¹ - لسعد حامدي، مرجع سابق، ص 70.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 129.

³ - نصت المادة (105) من المرسوم (63/76): "يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو منافٍ للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة (95) من المرسوم (63/76) الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.
 - عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة (104) من المرسوم (63/76) يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع أو مخالف للنظام العام .
 - إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- 2-كيفية رفض إجراء الشهر العقاري :

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء، وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر وتبليغ هذه القرارات للمعني بالأمر خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع، ويخبره عن العيب بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة¹، ومن أجل تسوية الوضعية تعطى للموقع على شهادة الهوية مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض، سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية².

فإذا أتم المودع الوثيقة الناقصة في الأجل المحدد يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"، ويكون له أثر رجعي من تاريخ

¹ - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 209.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 121.

الإيداع¹، إذا لم يتم المعنى بالأمر خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيه تاريخ قرار الرفض، والنص الذي يبرر هذا القرار².

ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية أيام من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة، مع إرجاع الوثيقة محل الرفض مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام، مع توضيح تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر ذلك³.

¹ - عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 93.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

³ - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 210.

ملخص الفصل الأول

من خلال هذه الدراسة يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يسهر على تسيير مصلحة إدارية أنيطت بها عملية الشهر العقاري يخضع في تعيينه للقانون الأساسي للتوظيف العمومي منحه المشرع الجزائري مهام عديدة ومتميزة وردت في نصوص قانونية متفرقة نوجزها في النقاط التالية:

- حسب نص المادة الثالثة من المرسوم 63/76 يقوم المحافظ العقاري بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك إعطاء المعلومات للجمهور وكتابة البيانات على السجلات العقارية علاوة على التنسيق بين مكاتب المحافظة العقارية.

- المحافظ العقاري هو مؤسس السجل العقاري يقوم بإستلام وثائق المسح العام للأراضي فور إيداعها بالمحافظة العقارية وذلك بعد التأكد من مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقارات الممسوحة لينطلق بعدها بتزقيم العقارات الممسوحة إما ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا حسب الحالة.

- يقوم المحافظ العقاري بإنشاء البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ويؤشر عليها، ويعد الدفاتر العقارية التي تشهد بحقوق الملاك ويسلمها للأطراف المعنيين بها.

- منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في إطار تنفيذ عملية الشهر العقاري فهو يفحص مدى توافر الشروط الأولية للشهر (قاعدة الرسمية، الشهر المسبق)، ويحقق في هوية الأطراف وتعيين العقارات.

- يترتب على عملية فحص الشروط القانونية للشهر إما قبول المحافظ العقاري الإيداع وتنفيذ عملية الشهر، أو رفض الإيداع ورفض تنفيذ إجراء الشهر في الحالة العكسية.

الفصل الثاني

سلطة المحافظ العقاري في مصالحه

الخصوم

عقب إختتام أعمال المسح العام للأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر وبعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية لقاء محضر إستلام يوقعه المحافظ العقاري يشرع هذا الأخير في عملية ترقيم العقارات الممسوحة وتعطى فرصة لمن فاتته أعمال المسح أو لم يعلم بها لتقديم وثائق وسندات الملكية التي بحوزته، وبناء على نوع هذه السندات يرقم العقار إما ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً ، فأما بالنسبة للترقيم النهائي فقد أغلق المشرع الجزائري باب الإعتراض عليه إلا بسلوك طريق القضاء ، وفتح المجال أمام المتضرر من عملية الترقيم المؤقت لتقديم الإحتجاج عليها، وأعطى للمحافظ العقاري صلاحية النظر في الإعتراضات المطروحة أمامه ومنحه سلطة القيام بالمصالحة بين المتخاصمين وارتأينا قبل التفصيل في هذه السلطة أن نعطي لمحة حول التعريف بالصلح كأداة للتسوية الودية بين الخصوم فقسماً هذا الفصل إلى مبحثين:

- خصصنا المبحث الأول لماهية الصلح؛

- والفصل الثاني تناولنا فيه آثار الصلح.

المبحث الأول

ماهية الصلح

الصلح هو مبدأ أقرته الشريعة الإسلامية لما فيه من زرع المودة والرحمة والقضاء على الأحقاد لقوله تعالى: "لا خير في كثير من نجواهم إلا من أمر بصدقة أو معروف أو إصلاح بين الناس"¹، فالصلح هو سلوك إنساني أولاً وقبل كل شيء وهو وليد المعاملة الحسنة والفضيلة لهذا إمتازت به المجتمعات العشائرية على الخصوص وجعلت منه أساس إنهاء الخلافات التي تنشعب بينها أو بين أفرادها².

وقد تبنى المجتمع الجزائري نظام الصلح بهدف حل الخلافات بين المتخاصمين حيث كان يسود فيه ما يعرف بجماعات ذات البين التي تتوسع عبر كامل التراب الوطني³، والتي كانت منتشرة قبل الإحتلال الفرنسي ومازالت حتى الآن خاصة في منطقة القبائل، بل وحتى خلال الفترة الإستعمارية كان الجزائريون يفضلون حل خلافاتهم عن طريق الصلح بدل اللجوء إلى المحاكم التي نصبتها فرنسا وهو ما دفع بهذه الأخيرة إلى إنشاء قضاء الصلح كجهة قضائية ذات درجة أولى تفصل في خلافات الجزائريين الذين يحبذون أحكام الشريعة الإسلامية⁴.

¹ - سورة النساء، الآية 114.

² - جلوية دويدي، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، القسم العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017، ص11.

³ - الطاهر بريك، عقد الصلح، رسالة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2001/2002، ص10.

⁴ - محمد أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، طبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص251.

فالصلح كطريق بديل عن القضاء هو إجراء يرمي إلى حل الخلافات بين المتخاصمين بطريقة ودية وفض النزاعات بأقل وقت وجهد، وسنتناول في المبحث الأول مطلبين:

-المطلب الأول: نتناول مفهوم الصلح؛

-المطلب الثاني: نطاق تطبيق الصلح وإجراءاته.

المطلب الأول

مفهوم الصلح

لا يكاد يخلو تشريع في العالم من النص على الصلح، ذلك لأن المفهوم ذو طبيعة إنسانية ولا يكاد المجتمع على وجه البساطة يتنكر للصلح¹، فلا بد من دراسة الصلح من الناحية الموضوعية بغرض تحديد ماهيته وإمكانية تشابهه مع عدة مفاهيم أخرى وسنحاول من خلال تعريفه التمييز بينه وبين مصطلحات قانونية تختلط مع مفهومه ونتعرض إلى أركانه وشروطه.

الفرع الأول

تعريف الصلح

لقد أجمعت مصادر التشريع الإسلامي على مشروعية الصلح في الكتاب والسنة والإجماع وأعتبرته معظم التشريعات كبديل لحل النزاعات بين الخصوم بطريقة ودية وقد تعددت تعريفات الصلح في الفقه والقانون .

أولاً: تعريف الصلح لغة وشرعاً:

لقد عرف فقهاء اللغة والشريعة الصلح كل على حدى وهذا كما يلي:

¹-شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2006 ، ص 21.

1-التعريف اللغوي للصلح:

الصلح كطريق لحل الخلافات بدلا من القضاء يمثل أحيانا الوسيلة الوحيدة لإقرار السلم بين الجماعات الإنسانية وقد قيلت بشأنه عدة أمثال عربية منها "الصلح سيد الأحكام" و"الصلح يمحى الجروح"¹، فهو إصلاح لوضعية إفتقدت توازنها بحيث أصبحت تخرج عن الحق².

والصلح في اللغة العربية يعني قطع المنازعة، والصلح بصاد مضمومة ولام ساكنة يفيد المصالحة أي عكس المخاصمة وهو بذلك يعني السلم، ويرى فقهاء اللغة أن السلم بفتح السين معناه الصلح، والصلح لغة من تصالح القوم بينهم فيقال لغة "قد أصلحوا وصالحو و أصلحو و تصالحو وصالحو" بتشديد الصاد لأنهم قلبوا التاء صادًا وأدغموها ويقال قوم صلوح أي متصالحون"³.

2-التعريف الشرعي للصلح:

يقتضي الصلح روح التضحية بمعنى تقاسم المخاطر مع الطرف الآخر وبناء على هذه الروح التي تميل إلى العدالة والتسامح يشكل الصلح في المجتمع الإسلامي عقيدة حقيقية مكرسة بموجب القرآن⁴.

فالصلح جائز في الشريعة الإسلامية فقد ورد ذكره في الكتاب والسنة وذلك في مواضع عديدة منها قوله تعالى: "فاتقوا الله وأصلحوا ذات بينكم"¹. أما بالنسبة للسنة فقد جاء في حديث

¹ - زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 07/05/2015، ص12.

²- شفيقة بن صاولة، مرجع سابق، ص25.

³ - بلقاسم شتوان، الصلح في الشريعة والقانون، أطروحة دكتوراه دولة بقسم الفقه وأصوله، كلية أصول الدين والشريعة والحضارة، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2001/2000، ص19.

⁴ - زهية زيري، المرجع السابق، ص13.

الرسول (صلى الله عليه وسلم) مخاطبا صحابته: "أفلا أخبركم بأفضل من درجة الصلاة والصيام والصدقة" قالوا بلى يا رسول الله، قال "إصلاح ذات البين"².

وقد حاول فقهاء الشريعة الإسلامية إعطاء تعريف للصلح كالذي أورده الفقه الحنفي بما جاء به قدرى باشا في كتابه مرشد الحيران بأنه "عقد وضع لرفع نزاع وقطع الخصومة بين المتخاصمين بتراضيهما"، وعرف الفقه المالكي الصلح بأنه "إنتقال عن حق أو دعوى لرفع نزاع أو خوف وقوعه"³.

ثانيا: التعريف الفقهي والقانوني للصلح:

1- التعريف الفقهي للصلح:

لقد تعددت تعاريف فقهاء القانون للصلح مع أنهم إنفقوا حول جوهره ونذكر منها:

أ- عرف الدكتور محمود سلامة زناتي الصلح بأنه: إتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن إدعائه مقابل تنازل الآخر عن إدعائه، ومقابل أداء شيء⁴.

ب- عرف أحمد بوسقيعة الصلح بأنه: عقد ينهي النزاع بطريقة ودية⁵.

¹ -سورة الأنفال ، الآية 1.

² - نضال سالمى، الصلح كإجراء لحسم الخلافات أمام القضاء في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون الدولي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2009، ص1.

³ -بلقاسم شتوان، مرجع سابق، ص ص25-30.

⁴ -جلولية دويدي ، مرجع سابق، ص14.

⁵-حسن بوسقيعة، الصلح في المنازعات الإدارية في القوانين الأخرى، دون طبعة، منشورات بغدادى ، الجزائر ، دون سنة نشر، ص229.

ج-عرفته الأستاذة إبتسام القرام في مؤلفها المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري على أنه عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو محتملاً وذلك من خلال التنازل المتبادل¹.

د-عرفه A.ZAHI بأنه إتفاق يضع حداً للنزاع برضا الطرفين ،حيث يتنازل كل طرف للآخر عن حقوقه بغرض الوصول إلى حل².

2-التعريف القانوني للصلح:عرف الصلح قانونا بعدة تعاريف منها:

أ-تعريف المشرع الفرنسي:

عرف التقنين المدني الفرنسي الصلح في مادته 2044 على أنه: "عقد يحسم به المتعاقدان نزاعاً قائماً ،أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً"، كما عرف الصلح حالياً في المادة 588 من القانون المدني الفرنسي بأنه:"عقد بواسطته ينهي الطرفان نزاعاً قائماً أو يمنعان نزاعاً محتملاً وذلك بالنزول المتبادل".

ب-تعريف المشرع المصري للصلح:

عرفت المادة 549 من القانون المدني المصري الصلح بأنه:" عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من إدعائه"³.

ج-تعريف المشرع الجزائري للصلح:

عرفت المادة 459 من القانون المدني الجزائري الصلح بأنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"¹.

¹ -جلولية دويدي، مرجع سابق ، ص14.

² -زهية زيري، مرجع سابق ، ص14.

³ - المرجع نفسه، ص15.

ونستخلص من هذه التعاريف ومن المواد المذكورة أعلاه أن الصلح عبارة عن عقد من أجل تسوية نزاع بطرق ودية بين الخصوم ، وذلك في ظل وجود نزاع قائم أو يحتمل قيامه، ويكون الصلح من أجل إنهاء النزاع وذلك بسبب التنازل المتبادل عن الإدعاءات، ويكون الصلح بسعي من القاضي أثناء مراحل النزاع ، ويثبت في محضر يوقعه الخصوم والقاضي وأمين الضبط من أجل القيام بتنفيذه²، وعليه يتميز عقد الصلح بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

-الصلح من العقود الرضائية ، فلا يشترط في تكوينه شكلا خاصا ، بل يكفي توافق الإيجاب والقبول ليتم الصلح³. يسري على التراضي في عقد الصلح القواعد العامة المقررة للتراضي في النظرية العامة للعقد أما بخصوص الكتابة فهي ضرورية ولكن لإثبات الصلح لا لإنعقاده، وإذا لم توجد الكتابة فجاز إثباته بالإقرار واليمين والبينة والقرائن⁴.

-يعتبر الصلح من العقود الملزمة لجانبين إذ يلتزم كل من المتصالحين بالتنازل عن حقه نظير تنازل الآخر عن حقه كمقابل ، وبهذه الطريقة ينتهي النزاع في حدود الحق المتنازل عنه، فيسقط في جانب كل من الطرفين الإدعاء الذي تنازل عنه، ويبقى الجزء الذي لم يتنازل عنه ملزما للطرف الآخر⁵.

¹-الأمر 58/75 ، السالف الذكر.

²-فريحة حسين ،المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010 ، ص457.

³-حمزة واكوش، التكييف القانوني للتنازل عن الإدعاء خارج القضاء ، مذكرة الماستر ، قسم القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2014/2015، ص8.

⁴-عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012، ص26.

⁵-زهية زيري، مرجع سابق، ص16.

-كما يعتبر الصلح من عقود المعاوضة وليس تبرعا حيث يتنازل كل طرف عن حقه للطرف الآخر ويتلقى عوض ذلك "حقا" يتنازل عنه هذا الأخير وعليه يكون التنازل عن الحق على وجه التبادل¹.

- كما يعتبر الصلح عقدا محددًا أو إحتماليا بحسب تعيين أو عدم تعيين العوض الذي يناله المتعاقدان من الصلح، فإن عدم تعيين العوض وعدم معرفة المتعاقدين بالصلح لمقدار هذا المقابل يجعل من الصلح غير محدد بل إحتمالي².

ثالثا: تمييز الصلح عن غيره من المصطلحات:

إذا كان الغرض من الصلح هو فض النزاع وتسويته بطريقة ودية فإن معناه يتقارب مع مجموعة من المصطلحات والتصرفات القانونية كالتحكيم والوساطة والتظلم وهذا ما سنحاول معرفته فيما يلي:

1- تمييز الصلح الوجوبي عن الصلح الإختياري:

يختلف الصلح القضائي عن الصلح غير القضائي في مجموعة من النقاط:

أ- الصلح القضائي يأمر به القاضي من تلقاء نفسه حسب ما نصت عليه المادة 439 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، ويصادق عليه من طرف المحكمة ويتسع لكافة الإتفاقات التي تحسم النزاع بين المتخاصمين سواء بالتنازل المتبادل أو كان التنازل من جانب واحد، أما الصلح غير القضائي لا يأمر به القاضي فقد يكون بطلب من الخصوم أو المحافظ العقاري ولا

¹ - زهية زيري، مرجع سابق ، ص 16.

² - حمزة واكوش، مرجع سابق، ص 9.

³ - القانون رقم (09/08)، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

تصادق عليه المحكمة ولا يشمل إلا الإتفاقات التي يتنازل فيها كل طرف عن جزء من حقه للطرف الآخر.

ب-أما من حيث الإثبات فإن الصلح غير القضائي يجب إثباته بالكتابة، أما الصلح القضائي فإن الكتابة ضرورية لصحته واكتسابه الصفة القضائية، أما بالنسبة لآثار كل منهما فإن الصلح القضائي يرتب آثار تختلف عن الصلح غير القضائي وذلك لإختلاف طبيعتهما فالصلح القضائي يعتبر من أعمال القضاء أما الصلح غير القضائي فهو عمل الأطراف فقط، ومن حيث الحجية فإن الصلح غير القضائي له حجية الشيء المتعاقد عليه أما الحجية التي يربتها الصلح القضائي فهي حجية الشيء المقضي فيه¹.

ج-الصلح القضائي يعد سندا تنفيذيا يجوز تنفيذه باتباع طرق التنفيذ الجبري، أما الصلح غير القضائي فلا يعد سندا تنفيذيا ولا يجوز تنفيذه جبرا.

2- تمييز الصلح عن التحكيم:

يتفق الصلح مع التحكيم في استنادهما للإرادة الخاصة لكل منهما وكلاهما يؤدي إلى حسم النزاع، فأساس كل منهما تصرف قانوني فعقد الصلح هو أساس العمل التصالحي وعقد التحكيم هو أساس حكم المحكم ولذلك فإن كل من العمل التصالحي وحكم المحكم يتأثر بما يصيب العقد من عيوب، فبطلان عقد الصلح يؤدي إلى بطلان العمل التصالحي، وبطلان إتفاق التحكيم يؤدي إلى بطلان حكم المحكم وإنعدامه².

¹ - عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 19.

² - فضيل العيش، الصلح في المنازعات الإدارية وفي القوانين الأخرى، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة نشر، ص 33.

يقتضي الصلح التنازل المتبادل بين الأطراف عن كل أو جزء من الحق في حين أن التحكيم لا يقتضي بالضرورة ذلك.

إن بين المحكم والقاضي المصالح إختلاف جوهري يكمن في طبيعة ولاية كل واحد منهما فالقاضي يستمد ولايته من القانون وحده ،أما المحكم على عكس ذلك فيستمدّها من إرادة الأطراف أنفسهم وفي التحكيم يكون إحترام تام لمبادئ العقد فالعقد شريعة المتعاقدين ويكون هذا الإحترام مفروضاً ليس على المتعاقدين فحسب ولكن يمتد حتى للقضاء ،في حين أن الصلح أكثر مرونة لأنه يعتمد على نظم مبادئ العدالة والقسط¹.

3- تمييز الصلح عن ترك الخصومة:

إن بترك الخصومة يتنازل المدعي عنها وعن جميع إجراءاتها فهو يرى مصلحة في تركها قبل صدور الحكم فيها دون أن يتنازل عن أصل الحق الذي يدعيه وقد إختلف الفقهاء في تكييف ترك الخصومة فمنهم من اعتبره إتفاق بإيجاب وقبول من المدعي والمدعى عليه ومنهم من اعتبره تصرف قانوني بإرادة المدعي المنفردة.

وإذا كان الفقه يختلف في تكييفه للترك وما إذا كان تصرفاً من الجانبين أم أحادي الجانب، فإنه لا خلاف في أن الصلح أو التوفيق بين الخصوم لا يكون بالإرادة المنفردة وإنما هو عقد بين الطرفين².

¹ - شفيقة بن صاولة ، مرجع سابق، ص46.

² - عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص23.

4- تمييز الصلح عن الوساطة :

الوساطة هي إحتكام أطراف النزاع لشخص محايد عنهما ولا تربطه بالنزاع أي علاقة وتكون له سلطة تقريرية يقدمها لطرفي النزاع في شكل حلول وإقتراحات يمكنهم الأخذ بها أو عدم الأخذ بها ويعين الوسيط بالإرادة المشتركة للأطراف مما يجعل الوساطة إختيارية أما المصالحة فقد تكون إجبارية .

ويتفق الصلح مع الوساطة في أن هدفهما واحد وهو إنهاء الخصومة بطريقة ودية ،ويختلف الصلح عن الوساطة من حيث الحجية كون أن عقد الصلح ينتج حكم رضائي بينما الوساطة تنتهي بتقديم حلول في شكل إقتراحات أو توصيات للأطراف الذين يأخذون بها أو يرفضونها لأن القضية ترجع أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا ، كذلك تتم جميع إجراءات الوساطة في سرية بحيث لا يجوز الكشف عنها او الإحتجاج بها، ويلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير أما الصلح فيتم في جلسة علنية¹.

5- تمييز الصلح عن التظلم الإداري:

يتشابه الصلح مع التظلم الإداري في كون هذا الأخير يوجهه الطرف المتضرر ضد الإدارة وذلك من أجل إنهاء الخصومة بطريقة ودية فكلاهما يؤديان نفس الهدف ،ويختلف الصلح عن التظلم من حيث الجهة التي يرفع أمامها فالصلح يتم أمام القاضي وقد يتم أمام المحافظ العقاري ،بينما التظلم يكون أمام الجهات الإدارية التي أصدرت القرار او التي تعلوها.

كما يختلفان أيضا من حيث المواعيد فالتظلم يخضع إلى المواعيد المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 830 منه،أما الصلح فلم يعد مقيدا بالمواعيد حسب

¹ - عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص ص 23-24.

المادة 971 من القانون السالف الذكر ،كما أن الصلح والتظلم يختلفان من حيث طبيعتهما فالصلح يجمع بين طرفين من دون علاقة إذعان والصلح ابتغاء متبادل لفض نزاع بطريق ودي بينما التظلم وكما يوحي به اللفظ اللغوي ذاته فإنه رجاء من طرف لطرف في مركز أعلى وأقوى¹.

الفرع الثاني

أركان الصلح

إن عقد الصلح بإعتباره وسيلة من الوسائل المنهية للنزاع بطريقة ودية فهو كغيره من العقود يخضع للقواعد العامة المألوفة والتي يشترط لقيامها صحيحة الأركان الثلاثة للعقد وهي الرضا والمحل والسبب.

أولاً: الرضا:

الصلح من العقود الرضائية التي تتطلب توفر ركن الرضا بين أطراف الخصومة ،ويكون الرضا بتطابق كل من الإيجاب والقبول حول ماهية ونوع النزاع وتعين الحقوق محل التنازل المتبادل من المتصالحين وكافة بنود وحدود عقد الصلح، وبالتالي الحديث عن تطابق إرادتين لإنعقاد الصلح يفيد بالضرورة عدم قيام الصلح بإرادة منفردة لعدم كفاية ذلك².

وإن كان الصلح عقد رضائي فإنه لا يثبت إلا وفق شكلية معينة عبر عنها المشرع الجزائري بنص المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الكتابة أو محضر الصلح ونصت المادة 465 منه كما يشترط في الرضا أن يكون صحيحاً بأن يصدر عن شخص تتوفر فيه الأهلية اللازمة لإبرام العقد، وألا يشوب إرادته عيب من عيوب الرضا ،وأن يكون قد بلغ سن

¹ - عبد الكريم عروي، مرجع سابق ، ص ص24-25.

² - الطاهر بريك، عقد الصلح، مرجع سابق، ص57.

الرشد، يتطلب أن تكون إرادة المتخاصمين خالية العيوب وإذا شاب إرادة أحدهما غلط أو تدليس أو إكراه أو إستغلال كان عقد الصلح قابل للإبطال، كما يجب التفرقة بين الغلط في القانون والغلط في الواقع، بحيث يجوز الطعن في الصلح لغلط في القانون مما يؤدي إبطال العقد¹.

ثانيا: المحل في عقد الصلح:

يجب أن يكون الصلح هو موضوع الحق المتنازع فيه، ذلك أن الصلح ينهي الخلاف بتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه وبما أن الحق المتنازع فيه هو محل عقد الصلح فيشترط فيه تحت طائلة البطلان أن يكون موجودا معينا أو قابلا للتعيين وأن يكون مشروعاً، فمشروعية محل عقد الصلح لا تخضع فقط للقواعد العامة وإنما تحكمها أيضا قاعدة خاصة نصت عليها المادة 461 من القانون المدني الجزائري، وهذه المادة تطرقت إلى المسائل التي لا يجوز الصلح فيها كالمسائل المتعلقة بالحالة الشخصية ومسائل أخرى يجوز فيها ذلك، أما المسائل التي لا يجوز فيها الصلح هي المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية نذكر منها ما يتعلق بالحالة السياسية كالجنسية، وما يتعلق بالحالة العائلية أو المدنية التي ترتب مجموعة من الآثار كالحق في النفقة والميراث، وتبعاً لذلك لا يجوز مثلا الصلح على الجنسية أو على صحة الزواج أو على ثبوت الورثة².

أما المسائل المتعلقة بالنظام العام هي المسائل المتعلقة بمجموع القواعد التي يقصد بها تحقيق مصلحة عامة تعلق على مصلحة الأفراد لذا لا يجوز فيها الصلح، كما في حالة الصلح بشأن المسائل المتعلقة بعقد العمل الفردي إن كانت تخرق حقوقا قررها القانون للعامل³.

¹ - حمزة واكوش، مرجع سابق، ص 11.

² - زهية زيري، مرجع سابق، ص 19.

³ - نضال سالمى، مرجع سابق، ص 35.

أما المسائل التي يجوز الصلح فيها طبقا لنص المادة 461 من القانون المدني الصلح على المسائل المالية الناجمة عن الحالة الشخصية ، كما يجوز الصلح بين الأقارب على وقت دفع النفقة لا على الحق فيها¹.

ثالثا: السبب في عقد الصلح:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى ركن السبب في عقد الصلح بشكل خاص وهذا يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تشترط في السبب كركن من أركان العقد أن يكون موجودا صحيحا ومشروعا.

1- شرط وجود السبب: يجب أن يكون الإلتزام سببا وإلا كان العقد باطلا ، والقانون يفرض على المتعاقدين السبب في صلب العقد ، وإن لم يذكر فإن المادة 98 من القانون المدني تفترض وجوده².

2- شرط صحة السبب: يكون السبب غير صحيح إن كان صوريا ، والسبب الصوري هو السبب غير الحقيقي طبقا لنص المادة 2/98 من القانون المدني بقولها "ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك..."

3- شرط مشروعية السبب: يجب أن يكون عقد الصلح مشروعا لأنه متى كان مخالفا للنظام العام والآداب العامة يعتبر باطلا بطلان مطلق³، ومشروعية السبب نصت عليها المادة 97 من القانون المدني بنصها "إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو

¹ -زهية زيري، مرجع سابق، ص20.

² -يراجع في ذلك المادة 98 من الأمر 58/75 ، السالف الذكر.

³ - حمزة واكوش، مرجع سابق، ص12.

الآداب كان العقد باطلا ،كما تفترض المادة 98 مشروعية السبب في كل العقود حتى يقوم الدليل على غير ذلك"¹.

نستخلص مما سبق أن الصلح كغيره من العقود يقوم على أركان الرضا والمحل والسبب وتختلف أي منها يؤدي إلى البطلان كما قد يؤدي إلى الإبطال في حالة عيوب الرضا، ويشمل ذلك الصلح كله طبقاً لنص المادة 466 من القانون المدني التي تقضي خلافاً للقواعد العامة². بأن الصلح لا يتجزأ وأن بطلانه غير قابل للتجزئة أيًا كان سبب البطلان كنقص أهلية أحد المتصالحين أو لتعيب إرادته بأي عيب من عيوب الرضا³

الفرع الثالث

شروط الصلح

يخضع الصلح للقواعد العامة المألوفة التي تطبق على العقود وهي أركان العقد العامة الرضا والمحل والسبب فضلاً عن مقومات أخرى لا بد من توافرها وهي وجود نزاع قائم أو محتمل، نية حسم النزاع، نزول كل من المتصالحين على وجه التقابل عن جزء من حقه بمعنى أن الصلح هو قطع الخصومة وإنهائها ودياً بناءً على إرادة المتخاصمين⁴.

أولاً: وجود نزاع قائم أو محتمل: بإستقراء نص المادة 459 من القانون المدني نجد أنها إشتطرت وجود نزاع بين المتصالحين ، وهذا النزاع إما ان يكون قائماً أو يحتمل قيامه أي يخشى حدوثه

¹ -يراجع في ذلك المادة، 98 من الأمر 58/75، السالف الذكر .

² -زيري زهية، مرجع سابق، ص 21.

³ -المرجع نفسه، نفس الصفحة.

⁴ -جمال بلقايد ، كريمة آيت وعراب ،الصلح في المسائل العقارية ، مذكرة الماستر، تخصص القانون العقاري، قسم القانون

الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2018، ص 25.

في المستقبل بمعنى أن يكون النزاع جدي وليس هزلي¹، تنشأ المصالحة من الإرادة المشتركة للأطراف بغرض وضع حد لنزاع قائم أو مستقبلي²، وبالتالي فوجود النزاع بين المتصالحين هو من مفترضات الصلح ، فإن لم يوجد نزاع قائم أو محتمل لم يكن العقد صلحا، لذا يعتبر هذا العنصر أولى شروط الصلح، حيث إن لم يوجد النزاع تعذر إبرامه لكون أن الطرفين يتصالحان بشأن نزاع جدي معين قائما كان أو محتملا، وعلى ذلك فإن النزاع كأحد مقومات الصلح يجب أن يكون موجودا (قائما) أو محتمل الوجود (محتملا).³

1- النزاع القائم : هو إختلاف فريقين على الحق موضوع النزاع وعرضه أمام القضاء للفصل فيه،⁴ فإن وجد نزاع مطروح على القضاء وأراد طرفيه حسمه عن طريق الصلح أشتراط فيه ألا يكون قد صدر بشأنه حكما نهائيا وإلا إنحسم النزاع بالحكم لا بالصلح.⁵

2- النزاع المحتمل: لا يشترط في النزاع المحتمل أن يكون موجودا في الحال بل يكفي أن يكون محتمل الوجود في المستقبل، وفي هذه الحالة لا يكون النزاع مطروحا على القضاء ، وإن تم الصلح بشأنه ، فسيكون صلحا غير قضائي أبرم بغرض توقي النزاع.⁶

ويكمن الفرق بين النزاع القائم والنزاع المحتمل في أن الأول يتضمن أمرين هما تعارض المصالح والمطالبة القضائية ، أما النزاع المحتمل فيتضمن تعارض المصالح ومجرد إمكان المطالبة القضائية التي توافرت شروطها ، ولكنها لم تقع فعلا.

¹ -يراجع في ذلك المادة 459 من الأمر 58/75، السالف الذكر .

² -زهية زيري، مرجع سابق، ص21.

³ -المرجع نفسه، ص22.

⁴ -نضال سالمى، مرجع سابق، ص40.

⁵ -زهية زيري، مرجع سابق، ص22 .

⁶ - المرجع نفسه ، ص22.

ثانياً: نية حسم النزاع: يجب أن تتجه نية المتخاصمين إلى حسم النزاع ذلك إما بإنهائه إذا كان قائماً أو بدفعه إذا كان محتملاً، أما إذا لم تكن للطرفان نية لحسم النزاع فلا يعتبر العقد صلحاً،¹ أي لا يقوم الصلح إلا إذا كان العقد المراد إبرامه ينهي النزاع القائم، وعليه لا يعتبر صلحاً الإتفاق الذي يتضمن متابعة الدعوى أو النزاع.²

كما أن إتفاق الطرفين على طريقة معينة لإستغلال العين المتنازع على ملكيتها لحين حسم النزاع بشأنها من قبل المحكمة لا يعتبر صلحاً ولا يؤدي إلى حسم النزاع حول الملكية، وكذلك إذا تنازع طرفان في ملكية منقول قابل للتلف وإتقفا على بيعه نقادياً لتلفه وإيداع ثمن لأمانة المحكمة على أن تبت المحكمة فيمن منهما هو المالك فيكون الثمن من حقه، لم يكن الإتفاق على بيع المنقول صلحاً لأنه لم يحسم النزاع الواقع على ملكية المنقول.

بالإضافة إلى ذلك ليس بالضروري أن يحسم الصلح جميع المسائل المتنازع فيها بين الطرفين، فقد يتناول الصلح بعض هذه المسائل فيحسمها ويترك الباقي للمحكمة تتولى هي البت فيه، بمعنى أن الصلح يكون جزئياً فيما يخص بعض النقاط المتنازع عليها، ويترك الباقي للفصل فيه فيما بعد.³

ثالثاً: نزول كل من المتصالحين عن جزء من حقه على وجه التبادل: كون الصلح عقد رضائي هو ما يترجم شرط التنازل المتبادل⁴، فالصلح عقد ينهي به الطرفان النزاع بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه، وإن لم ينزل أحدهما عن شيء من ذلك لا يكون العقد صلحاً بل هو

¹ -جمال بلقايد، كريمة آيت وعراب، مرجع سابق، ص26.

² -زهية زيري، مرجع سابق، ص23.

³ -جلولية دويدي، مرجع سابق، ص12.

⁴ -زهية زيري، المرجع السابق، ص24.

محضر نزول عن الإدعاء، فأقرار الخصم لخصمه بكل ما يدعيه أو نزوله عن إدعائه لا يكون صلحا، وهذا هو الذي يميز الصلح عن التسليم بحق الخصم ويميزه عن النزول عن الدعوى، إلا أنه ليس من الضروري أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة، فقد ينزل أحد الطرفين عن جزء كبير من إدعائه أو عن كل إدعائه ولا ينزل الآخر إلا عن بعض ما يدعيه، ففي التسليم بحق الخصم وفي النزول عن الدعوى إذا قبل الطرف الآخر أن يتحمل في مقابل ذلك بمصروفات الدعوى كان هذا صلحا. مهما كانت تضحية الطرف الآخر قليلة بالنسبة إلى تضحية الطرف الأول.¹

أما إذا حصل الخصم على إقرار كامل بحقه دون أن ينزل عن شيء منه أو يبذل أي تضحية فهذا إقرار وليس صلح. وعلى هذا الأساس فإن تنازل كل من المتخاصمين إراديا أمام المحكمة يعتبر عملا قضائيا تصالحيا يؤدي إلى إنهاء النزاع بين الطرفين ولا يمكن المطالبة بإبطاله إلا برفع دعوى بطلان أصلية، أما إذا أتخذ التنازل عن إرادة منفردة ذلك يأخذ حكم التارك لإدعائه أو المتنازل عنها ولا يعتبر صلحا.²

المطلب الثاني

نطاق تطبيق الصلح وإجراءاته

إن الصلح كطريق بديل لحل النزاعات ما هو إلا إرث الماضي في ثوب جديد عني به الفكر القانوني الحالي من خلال تنظيمه في إطار قانوني يتصف بالعقلنة، الشكلية، والتقنين.³ أقره المشرع الجزائري في مجالات متعددة وخصه بنصوص قانونية وتنظيمية فقد يطرح الصلح في

¹ - زهية زيري، مرجع سابق، ص 24.

² - عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 17.

³ - حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الثاني، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013،

المنازعة العادية كما قد يكون في المنازعة الإدارية وقد تطرح مسألة الصلح في المنازعة العقارية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية وهذا هو الصلح الذي يعنينا في هذه الدراسة ليقوم المحافظ العقاري بدوره في التوفيق بين المتخاصمين لما فيه من ربح للوقت الذي يستغرق لحل النزاعات في الحالة التي يسلك فيها المتخاصمين طريق القضاء ،وهو ما فصله كما يلي .

الفرع الأول

نطاق تطبيق الصلح

إن مجال تطبيق الصلح يكون بصدد الترقيمات العقارية التي يقوم بها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية أين يقوم بتقييم العقارات الممسوحة إما ترقيمًا نهائيًا للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مثبتة قانونًا حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/76 وهذا التقييم لا يثير أي إشكالات أمام المحافظ العقاري ولا يمكن الاعتراض عليه بأي شكل من الأشكال إلا في حالات إستثنائية ويتم نقض هذه الحقوق مباشرة عن طريق القضاء، أما التقييم المؤقت فيعد النطاق الحيوي لإجراء عملية الصلح.

أولاً: الاعتراض على التقييم المؤقت:

يكون التقييم مؤقتًا في الحالات التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات ملكية كافية أو مثبتة قانونًا بسندات رسمية أو في حالة عدم ظهور المالك الحقيقي للعقار، والتقييم المؤقت حسب نص المادة 13 و14 من المرسوم 63/76 قد يكون لمدة أربعة بمفهوم نص المادة الأولى بالنسبة للعقارات التي لا يمتلك أصحابها سندات ملكية قانونية وعندما تشير المعلومات الواردة في وثائق المسح إلى وجود حيازة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب وبانقضاء هذه المدة دون تسجيل أي اعتراض يصبح التقييم المؤقت نهائيًا حسب الفقرة الثانية من نص المادة.

أما التقييم لمدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم السالف الذكر يكون في الحالة التي لا يمتلك فيها صاحب العقار سندات مثبتة للملكية وأن هذه العقارات لم تكن محل حيازة تسمح

للمالك الظاهر من اكتسابها عن طريق التقادم المكسب مما يتعذر على المحافظ العقاري تحديد الطبيعة القانونية للعقار. فيحق لكل ذي مصلحة أو المتضرر من عملية الترقيم المؤقت أن يرفع إحتجائه أمام المحافظ العقاري .

وقد منحت هذه الفترة (الأربعة أشهر أو السنتين) للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بسبب هذه الترقيمات من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63/76 ولقد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم¹.

ويعتبر التعرض من إحدى مميزات نظام التحفيظ العقاري ووسيلة من وسائل تطبيق مبدأ التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها ، وعموما يمكن تعريف التعرض بأنه "المنازعة التي تطال وجود الحق الملك ونوعه ومحتواه ومداه وحدوده في غير حق الملكية هذه الإدعاء لمباشرة كل حق عيني قابل للتنفيذ على الرسم العقاري² فهذه المنازعة يمكن وضع حد لها بتصالح الأطراف ذوي العلاقة أو بقرار نهائي صادر عن القضاء ، والصلح إما يكون تلقائيا من قبل الأطراف أو بتدخل المحافظ العقاري أو القاضي، وهو يعتبر وسيلة من الوسائل البديلة لتسوية النزاعات القائمة بين طالبي التحفيظ والمعترضين وذلك لكونه وسيلة فعالة وناجحة يلجأ إليها لإنهاء النزاعات بين الأشخاص، وذلك بتنازل كل طرف لآخر على جزء من مطالبه³.

ثانيا: النظر في الإحتجاجات التي تقوم على عملية الترقيم المؤقت:

يحق لكل ذي مصلحة الإعتراض على الترقيم المؤقت وهذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 1 من المرسوم 63/76 بقولها "يجب أن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14.....".

¹ - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص.124.

² - جمال بلقايد، كريمة آيت وعراب ، مرجع سابق، ص.33.

³ - عبد الغفور أفشيشو، الصلح في نزاعات التحفيظ العقاري، مجلة العلوم والواقع ، سنة 2014، ص.6.

لم ينص المشرع الجزائري على شكل معين لهذا الإحتجاج فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية أي خلال الأربعة أشهر أو السنتين حسب الحالة¹. يكون الإعتراض خلال المدة المحددة قانونا للترقيم المؤقت سواء أربعة أشهر أو سنتين ويتم رفع الإعتراض بطريقتين:

1- بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم وذلك حسب نص المادة 15 فقرة 1 من المرسوم 63/76.

2- عن طريق قيد هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.² يقوم المحافظ العقاري بإستدعاء الأطراف المتنازعة كتابيا مع الإشعار بالإستلام، ثم يضع المحافظ العقاري نسخة من الإستدعاء بملف القطعة الأرضية المعنية وعلى المحافظ العقاري عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح المنعقدة الإلتزام بالتعليمات التالية:

أ- على المحافظ العقاري أن لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.

ب- يجب أن يقتصر دور المحافظ العقاري في تقريب وجهات نظر الأطراف.

ج- لا بد على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محض الصلح³.

¹ - فتيحة زيتوني، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص36.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص107.

³ - المرجع نفسه، ص ص 107-108.

د- بما أن الصلح هو عقد رضائي وملزم للجانبين يتعين على المحافظ العقاري التأكد من توافر أركانه وشروطه المذكورة سابقا قبل عقد جلسة الصلح.

الفرع الثاني

إجراءات الصلح

قد يكون الصلح بسعي من المحافظ العقاري أو بطلب من الخصوم فيحق لكل شخص متضرر من الترقيم المقيّد بإسم شخص معين أن يقوم بتقديم إعتراضه أمام المحافظة العقارية، على عكس بعض التشريعات ففي التشريع اللبناني مثلا تقدم الإعتراضات إلى كاتب القاضي العقاري الذي يتسلمها ويدونها بإيجاز في محضر ترقيم العقار الذي يتم مسكه من طرف القاضي العقاري¹.

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم 63/76 السالف الذكر الإجراءات الواجب إتباعها لرفع الإعتراض حول الترقيم العقاري المؤقت إبتداء من تقديم الشكوى وقيدها في السجل المخصص لذلك، ليتولى المحافظ العقاري دراسة هذه الإعتراضات للفصل فيها بغض النظر عن طبيعة الإعتراض.

أ- يفتح سجل للإعتراضات داخل الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يسلم لها من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية يكون مؤشرا وموقعا عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، يمسك السجل من طرف العون المكلف بهذه الوظيفة الذي يتولى تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتعين ذكر إسم ولقب وصفة المعترض، تعيين

¹- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 1986، ص109.

العقار موضوع المعارضة من حيث ذكر البلدية، القسم رقم القطعة، ومساحته ضف إلى ذلك وجوب تحديد طبيعة الاعتراض وذكر نوعية الوثائق المدعمة لإدعائه¹.

ب- يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لآجال المعارضة ذلك أن إثارة هذه الأخيرة خارج الآجال القانونية يصبح فيها الترقيم المؤقت نهائياً ولا يبقى عندها للمعترض إلا التوجه إلى القضاء، وفي المقابل يتم التدوين على خانة الملاحظات في سجل المعارضة عبارة تفيد أن النزاع وجه إلى القضاء، يتعين تبليغ المعترض بهذا القرار².

ج- إذا أثرت الاعتراضات ضمن آجالها القانونية (أربعة أشهر أو سنتين) فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء الصلح والبت في النزاع³. طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 على أن النزاع حول الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين بالاعتراض عليه أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويتم تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز أين يملك المحافظ العقاري سلطة النظر فيه ومحاولة المصالحة بين الأطراف وإستدعائهم كتابياً مع الإشعار بالإستلام، ثم يضع نسخة من الإستدعاء بملف القطعة المعنية.

د- جلسة الصلح يحدد تاريخها المحافظ العقاري في الإستدعاء، وقصد إثبات وتنظيم محاولات الصلح يمسك المحافظ العقاري سجلاً مساعداً يدون فيه إتفاقات الأطراف بحيث تكون

¹ -نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 207.

² -يراجع التعلية رقم 16، مرجع سابق.

³ -نورة أورحمون، المرجع السابق، ص 208.

هذه الإتفاقات في شكل محضر يحرره المحافظ العقاري يكتسب هذا المحضر قوة الإلزام الخاص¹.

د-في حالة ما إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وتكون للمدعي مهلة 6 أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقوم تحت طائلة رفض الدعوى بكل إعتراض أمام الجهة القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري طبقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76².

المبحث الثاني

آثار الصلح

إن محاولة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري قد تستقر عن إحدى الإحتمالين إما النجاح وفيها يتفق الأطراف على تلك الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات والتي تعبر فعلا عن الواقع القانوني للعقارات المعنية ،حينها يحرر المحافظ العقاري محضرا عن هذه المصالحة وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وعلى المحافظ العقاري حينئذ تقديم نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي، إذا كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح³. وإما أن تكون محاولة الصلح فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضر بعدم المصالحة يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين

¹-بلفاسم بواشري، مرجع سابق، ص19.

²-إسلام هميسي، ميلود قادري، ترقيم السجل العقاري ومنازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالم، 2017/2016، ص ص55-56.

³-يراجع في ذلك المادة 17من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف، وللطرف المدعي مهلة 6 أشهر لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة تحت طائلة رفض الدعوى على أن تشهر هذه الدعوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة طبقاً للمادة 85 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم 163/76¹.

المطلب الأول

محاولة الصلح الناجحة والآثار المترتبة عليها

إذا خلصت محاولات الصلح إلى إتفاق الأطراف يحزر المحافظ العقاري محضر الصلح يدون في الإتفاق الذي توصل إليه، حيث تشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري². ولا بد على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح.

الفرع الأول

محاولة الصلح الناجحة

إذا كللت محاولات الصلح بالنجاح يدرج ما إتفق عليه الأطراف في محضر يوقع عليه الطرفين بمعية المحافظ العقاري، وعلى أساس هذا المحضر يصبح الترقيم نهائياً، والملاحظ من الناحية العملية أن محضر المصالحة قد يتضمن الإتفاقات التالية :

أولاً: تنازل أحد الأطراف لآخر عن كلية العقار، ويحدث ذلك إذا ما قام المعارض بسحب معارضته إعترافاً منه للمعارض عليه بأحقيته في تملك العقار، أو أن يقر المعارض عليه أن

¹- عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 128 .

²- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 108.

مصالح المسح سجلت العقار بإسمه على سبيل الخطأ، فيرقم العقار بناء على ذلك الإتفاق ترقيميا نهائيا لفائدة أحدهما¹.

ثانيا: إعتراف المدعى عليه والمرقمة الحقوق العقارية بإسمه في وثائق المسح أن للمعترض حقوقا في الوحدة العقارية، فترقم الوحدة العقارية بإسمهما على الشيوخ كل بحسب نصيبه فيها².

ثالثا: أن يتضمن الإتفاق إدخال باقي الورثة في عملية الترقيم العقاري، وذلك إذا قام أحد الورثة بتسجيل العقار بإسمه، ثم قام باقي الورثة بالإعتراض على الترقيم ويتم إدخالهم بموجب فريضة شرعية تحدد نصيب كل وارث في الوحدة العقارية.

رابعا: قد يحصل سهوا أثناء عملية المسح إضافة أسماء مالكين ظاهرين لوحدة عقارية ليس لهم علاقة بالمالك الحقيقي ولا بالوحدة نفسها، فللمالك الظاهر الحقيقي الإعتراض على الترقيم حتى لا يستفيد معه أشخاص آخرون دون وجه حق، فإذا إتفق الأطراف على تصحيح الخطأ ترقم نهائيا بإسم مالكة الحقيقي³.

خامسا: قد يعترض المالك الظاهر على ترقيم وحدة عقارية مجاورة للوحدة العقارية المرقمة بإسمه، حيث يدعي أن جزء منها تابع لوحدة العقارية، فإذا ما أقر مالك الوحدة العقارية المجاورة بذلك، فإنه سيتم الترقيم على أساس هذا الإتفاق⁴.

في جميع نتائج الإتفاق الذي يتضمنه محضر المصالحة فإنه إذا تضمن هذا الأخير تغييرات في وثائق المسح، يبلغ المحافظ العقاري مصالح المسح بنسخة من المحضر للحصول على

¹-بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص19.

²-المرجع نفسه، نفس الصفحة.

³-بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص20.

⁴-المرجع نفسه، نفس الصفحة.

وثائق مسح جديدة تعبر عن الحالة الجديدة الناتجة عن هذه التغييرات لا سيما إذا تضمن محضر المصالحة تغييرات تمس بحدود الوحدة العقارية، حيث يجب معاينة هذه التغييرات بواسطة وثائق القياس المعدة من قبل.

الفرع الثاني

آثار الصلح الناجح

يترتب على عملية الصلح الناجحة النتائج التالية:

أولاً: إن محضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت للترقيم إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية وعليه يبقى الترقيم محافظاً على طابعه إلى غاية إنتهاء آجال الترقيم المؤقت المنصوص عليه بالمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76¹.

ثانياً: وفي حالة ما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مصلحة مسح الأراضي وهذا ما أشارت إليه التعليمات رقم 16.

ثالثاً: إن المحافظ العقاري بعد الإنتهاء من الإجراءات يحول الملف الذي أجرى بشأنه الصلح من ملف معارضات مسجلة إلى إحدى الملفات التالية:

- 1- ملف الترقيم المؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل سنتين .
- 2- ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينتهي أجل 4 أشهر .
- 3 - ملف الترقيم النهائي إذا إنتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات قانونية جديدة.

¹- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص108.

وبهذه المناسبة يقوم العون المكلف بضبط السجلات على النحو التالي:

- فبالنسبة لسجل المعارضات يسجل في خانة الملاحظات مراجع محضر الصلح وتاريخه ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة المعنية .

- وبالنسبة لسجل ترقيم العقارات المسوَّحة يسجل بالعمود الخاص بالردود المتعلقة بمعالجة المعارضة مراجع محضر الصلح وتاريخه¹.

المطلب الثاني

محاولة الصلح الفاشلة والآثار المترتبة عليها

إذا باءت محاولات الصلح بين الأطراف بالفشل يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من يوم التبليغ لتقديم إعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة، ويجب عليه أن يشهر الدعوى القضائية ويبلغها المحافظ العقاري في نفس المهلة².

الفرع الأول

محاولة الصلح الفاشلة

إذا كانت محاولات الصلح التي أجراها المحافظ العقاري دون جدوى فإنه:

أولاً: يحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف ويأشر بذلك في السجل المساعد الخاص بمحاضر المصالحة وعدم المصالحة .

¹- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 109.

²-يراجع في ذلك المادة 15 من المرسوم 63/76، السالف الذكر .

وطبقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 بعد عدم المصالحة مهلة 6 أشهر للطرف المدعي تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر، لكي يرفع الدعوى القضائية أمام الجهات القضائية المختصة، فالقسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار هو المختص بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت طبقا لنص المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بعد شهرها بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 ليقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بالتأشير بمراجع العريضة على البطاقة العقارية المقيد عليها الحقوق العقارية محل المعارضة، ويبقى الترقيم مؤقتا لغاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي .

ثانيا: أما إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال 6 أشهر أي عريضة تفيد قيام المدعي برفع دعوى قضائية، يجب على المحافظ العقاري إتمام الترقيم نهائيا بإسم المدعى عليه¹

وأجل 6 أشهر يعتبر أجلا مسقطا، فبمرور هذا الأجل يسقط حق المدعي في رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت، في حين أن المادة 16 من المرسوم 63/76 حول الحقوق العقارية الناجمة عن الترقيم النهائي دون تقيدهم بأجل مسقط، فتبقى إمكانية مباشرة الدعوى قائمة مهما مر من الوقت الذي صار فيه الترقيم نهائيا، وذلك من شأنه أن يقلل من القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري ويأثر سلبا على إستقرار نظام الملكية العقارية².

ونحن نتكلم عن سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الأطراف يتبادر إلى أذهاننا البعض من التساؤلات حول حالة عدم إستجابة الأطراف إلى إستدعاءات المحافظ العقاري ؟

في هذه الحالة المحافظ العقاري وبناء على السلطة الممنوحة له لمصالحة الأطراف ومحاولة إيجاد حل قانوني، يقوم بإرسال ثلاثة إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة (كل أسبوع مثلا)

¹-بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص20.

²-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص115.

لعقد جلسة الصلح، فإذا لم يحضر الطرفان المدعي والمدعى عليه أو أحدهما وغالبا ما يكون الطرف المدعى عليه وبعد الإستدعاء الثالث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر غياب الطرفين أو أحدهما ويبين فيه أن محاولات عقد جلسة الصلح باءت بالفشل، ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين وبنبه الطرف المدعي بأن له مهلة 6 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة¹.

الفرع الثاني

آثار الصلح الفاشل

إذا باءت محاولات الصلح بالفشل للمعترض لمدة 6 أشهر لتقديم إعتراضه أمام الجهة المختصة وعليه أن يشهر الدعوى ويبلغها للمحافظ العقاري، وفي حالة عدم شهر الدعوى خلال الآجال القانونية تعتبر كأنها لم تكن أصلا وهنا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير، أما إذا كان العكس بمعنى تم شهر الدعوى لمدة 6 أشهر في هذه الحالة يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف "قضايا المنازعات" وينتظر صدور حكم قضائي نهائي².

- بعد صدور الحكم أو قرار قضائي يحول الملف من ملف "قضايا المنازعات" إلى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي حسب الحالة:

- ملف الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين إذا لم تنتهي آجال الترقيم المؤقت وقت صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي .

¹- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 110.

²-يراجع في ذلك المادة 15 من المرسوم 63/76، السالف الذكر .

-ملف الترقيم النهائي إذا إنتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة¹.

¹-الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص110.

ملخص الفصل الثاني

من خلال عرضنا للفصل الثاني يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد منح المحافظ العقاري سلطة القيام بالصلح بين المتخاصمين أثناء النظر في الاعتراضات المطروحة أمامه فيما يخص الترقيم المؤقت فاستخلصنا النقاط التالية:

-الصلح هو عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه حسب ما ورد عليه النص في المادة 459 من القانون المدني.

-يقوم الصلح بتوافر أركان العقد العامة وهي الرضا والمحل والسبب ويشترط لقيامه وجود نزاع قائم بين المتخاصمين وأن تتجه إرادتهما لحسم هذا النزاع وأن يكون التنازل بينهما على وجه التبادل.

-يكون الإحتجاج على الترقيم المؤقت إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم أو بتسجيل الإحتجاج في سجل مخصص لذلك.

-جلسة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري بين الخصوم قد تكفل بالنجاح وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ويبقى الترقيم محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية إنتهاء آجال الترقيم المؤقت(أربعة أشهر أو سنتين).

-في حالة فشل محاولة الصلح يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر لرفع الدعوى أمام القضاء.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة يتضح لنا أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يعمل تحت وصاية وزارة المالية يخضع للقانون العام للتوظيف العمومية ويعد المسؤول الأول على عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، أسندت له مجموعة من الصلاحيات والمهام منها ما يتعلق بتأسيس السجل العقاري من ترقيم للعقارات المسوحة وإنشاء للبطاقات العقارية وتسليم الشهادات التي تشهد بحقوق الملاك ومراقبة شروط وإجراءات الشهر وأعطاه صلاحية قبول أو رفض تنفيذ عملية الشهر.

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري أثناء تأسيسه للسجل العقاري صلاحية النظر في الإحتجاجات التي تقوم على عملية الترقيم المؤقت ومنحه سلطة المصالحة بين الخصوم. ويمكن تلخيص نتائج الدراسة في النقاط التالية:

1- المحافظ العقاري هو عنصر فعال في إنجاز عملية الشهر العقاري وهو القائم على تسيير مصلحة إدارية يتم فيها شهر كل التصرفات القانونية التي ترد على العقار أحدثت بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين رقم 62/76 و 63/76 السابق ذكرهم.

2- وظيفة المحافظ العقاري ذات طبيعة قانونية خاصة فهو ليس قاضيا ولكن دوره في رقابة وتفحص العقود والوثائق المقدمة للشهر تشبه وظيفة القاضي.

3- مهام وصلاحيات المحافظ العقاري وردت في نصوص قانونية متفرقة مما جعل أمر حصرها والإلمام بها مهمة صعبة.

4- المحافظ العقاري هو المؤسس للسجل العقاري يمارس مهام دقيقة ومعقدة فينشأ البطاقات العقاري ويأشر عليها ويسلم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق العقارية، ويراقب مدى توافر القواعد العملية للشهر ويحقق في هوية الأطراف وتعيين العقارات.

5- أعطى المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري بعد التحقق من إستيفائها لجميع الشروط القانونية للشهر فقد يقبل الإيداع ويرفض الإجراء وقد يرفض الإيداع أو يرد الإجراء بعد قبول الإيداع.

6- الصلح هو وسيلة لتسوية النزاعات بين الخصوم بطريقة ودية منحها المشرع للمحافظ العقاري أثناء قيامه بالنظر في الإحتجاجات التي يثيرها المتضررون من أعمال الترقيم العقاري المؤقت .

7- تكون نتيجة عملية الصلح إما النجاح ويحرر بذلك المحافظ العقاري محضر المصالحة ويرقم العقار ترقيمًا نهائيًا لفائدة المستفيد من عملية الصلح وقد تفشل محاولة الصلح ويحرر بذلك محضر عدم المصالحة ولا يكون في هذه الحالة أمام المتضرر من هذه النتيجة إلا سلوك طريق القضاء.

8- على الرغم من أن منح المحافظ العقاري سلطة التوفيق بين المتخاصمين نجح في تخفيف العبئ على القضاء وإختصار الوقت الذي تستغرقه الجهات القضائية في حل النزاعات التي تثور بينهم، غير أنه زاد من أعباء المحافظ العقاري نظرا لكثرة النزاعات التي لا حصر لها على مستوى المحافظة العقارية. وفي الأخير وبعد دراستي لهذا الموضوع أطرح الإقتراحات التالية:

1 - خلق قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يحدد صلاحياتهم و مهامهم و يضمن لهم أكثر حماية خلال تعاملهم الميداني.

2 - نقترح عقد ملتقيات دورية متخصصة يحضرها محافظون عقاريون من أجل تحسيسهم وتذكيرهم بأهمية الوظيفة التي يشغلونها لما لها من إنعكاس مباشر على الحياة الإقتصادية والإجتماعية للمواطن، وطرح المشاكل التي تعترضهم يوميا خلال أداء مهامهم وكيفية إيجاد الحلول لها.

- 3- تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية المادية والقانونية الحقيقية للعقارات مما يؤدي إلى قلة المنازعات ويخفف العبء على المحافظين العقاريين وعلى القضاء.
 - 4- نظرا للدور الحساس والدقيق للمحافظ العقاري من فحص لمشروعية السندات العقارية نقترح إعداد آليات قانونية تجعله يباشر مهامه تحت إشراف القضاء وأن يتم تعيين المحافظ العقاري بموجب مرسوم رئاسي.
 - 5- تزويد المحافظة العقارية بالإمكانات المادية والبشرية ومواكبة التكنولوجيا الحديثة من أجل تسهيل العمل على المحافظين العقاريين لإنجاز مهامهم في أقصر الأوقات .
 - 6- تعديل المادة(3) من المرسوم(63/76)حيث أنها لم تشمل كل مهام المحافظ العقاري.
 - 7- ضرورة إستحداث نصوص قانونية جديدة تتناول موضوع الصلح الذي يجريه المحافظ العقاري في منازعات الترقيم المؤقت والذي يشوبه الغموض وعدم الوضوح.
 - 8- تعديل المادة 11 من المرسوم 63/76 التي منحت المحافظ العقاري مسك وتأسيس السجل العقاري والمادة 105 من نفس المرسوم التي منحت صلاحية فحص مشروعية السندات المقدمة للشهر لأن هذه المهام دقيقة وكان ينبغي إحاطتها بمجموعة من الضوابط.
 - 9- ضرورة إعادة النظر في النصوص القانونية التي تحكم نظام الشهر العقاري بحكم صدورها في مرحلة زمنية معينة ولم تشهد أي تغييرات أو تعديلات منذ إصدارها مما نجم عنه قصورها على إحتواء المشاكل العقارية التي تشوب نظام الشهر العقاري في الوقت الراهن ونخص بالذكر الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له، وتعديلهم بما يتماشى مع المستجدات الراهنة التي طرأت على مجال الملكية العقارية.
- في الأخير ننوه على أن الجزائر لديها الإمكانيات الكفيلة بضبط الملكية العقارية والمؤهلات التي تضمن التحكم الأمثل في الوعاء العقاري.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المغير في:.....

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية

مديرية الحفظ العقاري إلى السيد:.....

المحافظة العقارية

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح

مايلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

..

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100}من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة

11-353 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد

تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المغير في:.....

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية

مديرية الحفظ العقاري إلى السيد:.....

المحافظة العقارية

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح

مايلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة

11-353 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد

تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالوادي
رقم: م ع و ل ق ا ع م 2020

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA D'EL OUED
CONSERVATION FONCIERE D'EL OUED

السوادي في :

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة : 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 .

و نظرا للإعتراض المقدم من طرف السيد : بخصوص مجموعة الملكة رقم :

للقسم المساحي رقم: بلدية الوادي و المسجلة لفائدة أملاك الدولة،

ونظرا لعدم جدوى محاولات الصلح بين الطرفين المعارض السيد : و الطرف المعارض عليه أملاك الدولة ممثلة في رئيس مفتشية أملاك الدولة بالوادي في الجلسة المنعقدة بمقر المحافظة العقارية يوم :

و عليه قمنا نحن المحافظ العقاري بالوادي وفقا لأحكام المادة رقم 15 المذكورة أعلاه منح السيد المعارض مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر ، ليقدم ويشهر الدعوى القضائية الرامية إلى إثبات جميع الحقوق العينية للمعارض على العقار محل الإحتجاج وفي حالة عدم إشهار الدعوى القضائية خلال الأجل المذكور بعد الإعتراض على الترقيم في السجل العقاري الخاص بهذا العقار كان لم يكن :

رئيس مفتشية أملاك الدولة بالوادي

وقع من طرف السيد:

وكيل الورثة بموجب وكالة عن الاستاذة:

رقم بتاريخ :

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA D'EL OUED
CONSERVATION FONCIERE D'EL OUED

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالوادي
رقم: م ع و / ق ا ع م.

الوادي في :

محضر مصالحة

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 .

و نظرا للإعتراض المقدم من طرف السيدان: عن مجموعة الملكية رقم : من القسم المساحي: ببلدية الوادي والتي تظهر وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية بالوادي بأنها مسجلة لفائدة السادة:

ونظرا لجدوى محاولة الصلح بين كل من المعترضين السيدان: و السادة: خلال الجلسة المنعقدة بمقر المحافظة العقارية يوم:، حيث صرح السادة: أن العقار المعترض عليه قد سجل باسمهم عن طريق الخطأ وهو في الحقيقة ملك السيدان: وقد تم الإتفاق على إعادة ترقيم العقار محل الإعتراض و الواقع بالقسم المساحي رقم: مجموعة الملكية رقم: بلدية الوادي باسم ولحساب السيدان:

وقع واستلم في حينه من طرف السيد:

بات رقم: بتاريخ

بندرة الوادي

المحافظ العقاري

وقع واستلم في حينه من طرف السيد:

بات رقم: بتاريخ

بلدية الوادي

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

القرآن الكريم

ثانياً: المراجع

1) الكتب

1- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر 2013.

2- أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافية، لبنان 1996.

3- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006،

4- حسن بوسقيعة، الصلح في المنازعات الإدارية في القوانين الأخرى، دون طبعة

، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة نشر.

5- حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الثاني، دار الخلدونية للنشر

والتوزيع، الجزائر، 2013.

6- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 1986.

7- حسين فريحة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية

، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.

8- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر

الكتاب، الجزائر، 2001

9- شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2006

10- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة،

2009

11 - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه،

الجزائر، 2014.

- 12- فضيل العيش، الصلح في المنازعات الإدارية وفي القوانين الأخرى، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة نشر.
- 13- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004،
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2008 .
- 15- محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 16- محند أمقران بوبشير، النظام القضائي الجزائري، طبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 .
- 17- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2009 .
- 18- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981.
- ثانيا :المقالات والمجلات**

(1)المجلات:

- 1- أمين بركات مسعود، آثار القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية، عدد 02، المحكمة العليا، 1995.
- 2- بشير عتروس، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر 2004.
- 3- مجلة الحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، سنة 2006.
- 4- عبد الغفور أقشيشو، الصلح في نزاعات التحفيظ العقاري، مجلة العلوم والواقع، سنة 2014.

ثالثا :المذكرات والرسائل الجامعية :

1)أطروحات الدكتوراه:

1- بلقاسم شتون، الصلح في الشريعة والقانون، أطروحة دكتوراه دولة بقسم الفقه وأصوله،كلية أصول الدين والشريعة والحضارة،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية،قسنطينة،2001/2000.

2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011 .

3- نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص،كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2017.

2)مذكرات الماجستير:

1- الطاهر بريك، عقد الصلح، رسالة الماجستيرفي العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ،جامعة بن عكنون الجزائر،2002/2001 .

2- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013.

3- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001/2000.

4- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010.

5- زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ،رسالة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، 2015/05/07 .

6- عبد الغني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.

7- عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012.

8- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982،

9- مسعود رويصات ،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة ، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، 2009/2008

10- نورة أورهمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

11- نضال سالمى،الصلح كإجراء لحسم الخلافات أمام القضاء في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون الدولي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2009.

12- هواري منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2015/2014.

3)مذكرات الماستر:

1. إسلام هميسي، ميلود قادري، ترقيم السجل العقاري ومنازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945،قالمة، 2017/2016.

2. جلولية دويدي، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، القسم العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2016.
3. جمال بلقايد، كريمة آيت وعراب، الصلح في المسائل العقارية، مذكرة الماستر، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
4. حمزة واكوش، التكيف القانوني للتنازل عن الإدعاء خارج القضاء، مذكرة الماستر، قسم القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014.
5. سعيدة عثمانى، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، البويرة، 2013/2012.
6. فتيحة زيتوني، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.
7. لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016.

رابعاً: المحاضرات :

- 1- جلول محدة، محاضرات في مقياس مسح الأراضي العم ، سنة الثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة حمه لخضر الوادي، 2018/2017 .

خامساً: النصوص القانونية:

1) القوانين:

- 1- القانون (18/83) المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34 المؤرخة في 19/03/1983..

2- القانون رقم(25/90)، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

3- القانون(29/90)، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 22، 1990.

4- القانون (02/07) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة رسمية، العدد 15 لسنة 2007.

5- القانون رقم (09/08)، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008.

6- القانون رقم (18/18) ، المؤرخ في 27 /12/ 2018 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد 79 ، لسنة 2018 .

2)الأوامر:

1- الأمر (91/70)، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 104، المؤرخة في 01/01/1971.

2- الأمر (58/75) ، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 1975 .

3- الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، لسنة 1975.

4- الأمر رقم (03/06)، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2006.

3) المراسيم:

1. المرسوم (62/76)، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.
2. المرسوم (63/76)، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976
3. المرسوم (254/91) ، المؤرخ في 27 يوليو 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثة بموجب المادة (39) من القانون (25/90) الجريدة الرسمية، العدد 36، لسنة 1991 .
4. المرسوم (116/92)، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها وتصنيفها، المؤرخ في 14/03/1992، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1992.
5. المرسوم (123/93)، المؤرخ في 19/05/1993، يعدل ويتم المرسوم (63/76) ، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993
6. المرسوم التنفيذي رقم (336/2000)، المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، لسنة 2000 .

سادسا: القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، المحدد للشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي ، الجريدة رسمية، العدد 20.
2. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 ، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.

الفهرس

أ مقدمة

الفصل الأول

مهام المحافظ العقاري

- المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري 8
- المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري خلال إيداع أعمال المسح العام للأراضي 9
- الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في لجنة المسح 9
- الفرع الثاني: إستلام وثائق المسح 12
- الفرع الثالث: ترقيم العقارات الممسوحة 14
- المطلب الثاني: مسك البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري 21
- الفرع الأول: إنشاء البطاقات العقارية 21
- الفرع الثاني: إعداد وتسليم الدفتر العقاري 26
- المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر 28
- المطلب الأول: فحص الشروط القانونية لعملية الشهر العقاري 28
- الفرع الأول: الشروط الأولية للشهر العقاري 29
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات 33
- المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري 37

38.....	الفرع الأول:سلطة المحافظ العقاري عند الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر
42.....	الفرع الثاني:سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع والإجراء
48.....	ملخص الفصل الأول

الفصل الثاني

سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم

51.....	المبحث الأول:ماهية الصلح
52.....	المطلب الأول:مفهوم الصلح
52.....	الفرع الأول:تعريف الصلح
61.....	الفرع الثاني:أركان الصلح
64.....	الفرع الثالث:شروط الصلح
67.....	المطلب الثاني:نطاق تطبيق الصلح وإجراءاته
68.....	الفرع الأول:نطاق تطبيق الصلح
71.....	الفرع الثاني:إجراءات الصلح
73.....	المبحث الثاني:آثار الصلح
74.....	المطلب الأول:محاولة الصلح الناجحة والآثار المترتبة عليها
74.....	الفرع الأول:محاولة الصلح الناجحة
76.....	الفرع الثاني:آثار الصلح الناجح

77.....	المطلب الثاني:محاولة الصلح الفاشلة والآثار المترتبة عليها.....
77.....	الفرع الأول:محاولة الصلح الفاشلة.....
79.....	الفرع الثاني:آثار الصلح الفاشل.....
81.....	ملخص الفصل الثاني.....
82.....	الخاتمة.....
86.....	الملاحق.....
91.....	قائمة المراجع.....
99.....	الفهرس.....

ملخص

المحافظ العقاري هو موظف عمومي تابع لوزارة المالية، يتولى تسيير مصلحة إدارية يطلق على تسميتها المحافظة العقارية، أسند إليه المشرع الجزائري مهام وصلاحيات متعددة، وتبرز مهامه في إطار عملية الشهر العقاري عقب الانتهاء من أعمال المسح العام للأراضي أين يبدأ بتأسيس السجل العقاري، فيقوم بترقيم العقارات الممسوحة وينشئ البطاقات العقارية ويقوم بتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق، كما أنه يفحص الشروط القانونية التي تتطلبها عمليات الشهر وقد منحه المشرع أثناء مراقبته للمحررات المودعة أمامه سلطة قبول تنفيذ إجراء الشهر أو رفض تنفيذه .

لقد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة واسعة بمناسبة قيامه بعمليات الترقيم المؤقت تتمثل في إجراء الصلح بين المتخاصمين عند النظر في الإحتجاجات والإعتراضات المقدمة من الأشخاص المتضررين من أعمال الترقيم المؤقت والتي تتوج إما بمحضر المصالحة أو عدم المصالحة ولا يكون أمام المتضرر في حالة فشل محاولة الصلح إلا سلوك طريق القضاء.

Abstract:

The real estate governor is public official of the ministry of finance, he is running an administrative service called the estate governor, an Algerian projects, tasks and multiple powers have been entrusted to him, it's function are highlighted within the framework real-estate month process following the completion of general survey of the land where the establishment of the land begins property register he numbers the scanned properties create real estate, cars and delivers the real estate book for owners. it also examines the legal requirements for operations in the month and you have given the projects while it controls on engines deposited with the acceptance authority of the month procedure of the refused to implement it The Algerian real estate project has been given wide authority on the occasion of his temporary numbering, the reconciliation procedure between two bickering when considering the protests person from the temporary numbering works, which culminate in either the reconciliation minute or non-reconciliation .the adversaries the event of failure attempted reconciliation is only the way of justice.