



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



نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق - تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

سعدية قني

إعداد الطالب :

موسى رضا

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ/جعفر عرارم	جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي	رئيسا
أ/سعدية قني	جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي	مشرفا ومقررا
د/فاروق خلف	جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي	مناقشا

السنة الجامعية : 2016/2015

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم والرسول والمؤمنون"

صدق الله العظيم.

الصلاة والسلام على سيد البشرية محمد وعلى له وصحبه أجمعين

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب، إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم "أبـي العزـيـز—ز"

إلى من أَرْضَعَنِي الحب والحنان، إلى رمز الحب وبلسم الشفاء، إلى القلب الناصع

"أم—ي الحبيبة" اهدي ثمرة جهدي

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكرهم فوادي إلى إخوتي وأخواتي

إلى اللذين بدلو كل جهد وعطاء لكي أصل إلى هذه اللحظة أستاذتي الكرام لا سيما

أستاذتي ومنبر دربي في مذكرتي الأستاذة "قـلي سـعـديـة"

الآن تفتح الأشرعة وترفع المرساة لتنتقل السفينة في عرض البحر واسع مظلم هو بحر

الحياة وفي الظلمة لا يضيء إلا قناديل الذكريات، ذكريات الأخوة البعيدة إلى الذين

أحببتهم وأحبوني أصدقائي الأعزاء.

إلى كافة طلبة الماستر حقوق دفعة 2016/2015 خاصة تخصص قانون عقاري

"رضا موسى"

مقدمة:

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة، لهذا نمت غريزة الإنسان منذ القدم إلى حب تملكه الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة نزاعات حول طرق اكتسابه وانتقاله وإثبات ملكيته، مما دفع التشريعات منذ القدم إلى إيجاد قواعد قانونية لتنظيم الملكية وكل ما يرد عليها من تصرفات، ثم تطورت هذه الفكرة في عصرنا الحاضر لتصبح كنظام محكم يعرف بنظام الشهر العقاري، ويقصد بالشهر العقاري مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية التي ترد عليها، من خلال شهرها في سجلات خاصة معدة لهذا الغرض، لتسهيل اطلاع كافة وإعلامهم بجميع التصرفات التي جرت على هذا العقار، هذا ما جعل معظم الدول تأخذ بنظام الشهر العقاري، كوسيلة لتحقيق الثقة في المعاملات ومنح الحماية للملكية العقارية والقضاء على النزاعات في الوسط العقاري، لكن معظم هذه الدول لم تسلك في سبيل تحقيق هذا النظام سبيلا واحدا، لهذا نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، فالأول يعرف بنظام الشهر الشخصي الذي يعد الأسبق في الظهور تاريخيا، وسمي بنظام الشهر الشخصي لأن التسجيل ضمن هذا النظام يتم على أساس الشخص الذي بادر بالتصرف العقاري وليس على أساس العقار، لهذا فإذا أراد شخص ما البحث عن عقار ما، إن يبادر إلى البحث عن اسم مالكه.

لكن هذا النظام لم يحقق الأهداف المرجوة منه، إذ كان قاصرا في ذلك نظرا لما تضمنه من عيوب إذ تبقى الحقوق المشهرة بمقتضاه عرضة للتغيير والزوال وبالتالي عدم تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية، ونظرا للانتقادات والقصور الذي عرفه هذا النظام ظهر نظام آخر يعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري، وهو نظام ظهرت ملامحه في مراحل متعددة من التاريخ ليكتمل شكله في القرن التاسع عشر على يد: (السيد روبرت تورنس)، وهو نظام يركز على شهر التصرفات العقارية على أساس العين ذاتها، ونظرا للمزايا التي يتمتع بها هذا النظام ومساهمته في دفع عملية الاستثمار، من خلال منح استقرار أكثر للملكية العقارية، فقد عمل المشرع الجزائري كغيره من التشريعات، لتبني هذا النظام حيث بادر مند الاستقلال إلى إيجاد تشريع عقاري من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة من الاستعمار، والتخلص من عيوب نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن المستعمر، لهذا أصدر المشرع الجزائري

الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية كالمرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، والمرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، إلى جانب ترسانة من القوانين المنظمة للملكية العقارية.

فبمجرد الاطلاع على هذه النصوص القانونية يبدو من السهل الجزم بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، ولكون هذا النظام يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية مسح الأراضي، وكون هذه العملية توجهها في الجزائر عراقيل عديدة تعطل تقدمها، فقد تدخل المشرع مؤخرا بإصداره للقانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك قصدا منه لدعم عملية المسح العام للأراضي والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها هذا من جهة، من جهة أخرى وكمرحلة انتقالية ابقى المشرع على نظام الشهر الشخصي وهذا في المناطق التي لم تشملها عملية المسح من إلى غاية تعميم العملية عبر كامل التراب الوطني.

إن اختياري لهذا الموضوع دفعتني إليه جوانب موضوعية تتمثل في: جهل الكثير لأهمية الشهر في السجل العيني، وما يوفره من حماية للملكية العقارية، مما دفعني للبحث عن النظام القانوني الذي خصه المشرع للعمل بهذا النظام الشهر العيني، أما الجوانب الذاتية تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي حول موضوع الشهر العيني، إذ رغم أهميته إلا أن الدراسات في هذا الموضوع قليلة جدا.

أما الأهداف المتوخات من هذه الدراسة تكمن في إبراز مدى قدرة نظام السجل العيني في حماية الملكية العقارية، وضمان سلسلة انتقال الملكية ودعم الائتمان وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية، وبالتالي الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية وإنشاء نظام يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

ومما لا شك فيه إن نظام الشهر العيني يكتسي أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية من خلال المبادئ التي يقوم عليها، وبالتالي المساهمة في التقليل من حجم المنازعات العقارية وإنشاء نظام محكم يساهم في جلب الاستثمارات خاصة منها الأجنبية.

ومتبعاً في بحثي هذا على المنهج الوصفي الذي استعملته في سرد المعلومات المتعلقة بنظام السجل العيني، والمصالح المسؤولة عنه وتحديد قواعده، والمنهج التحليلي لتحليل مختلف النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال، لنصل إلى طرح الإشكالية التالية التي سأتولى الإجابة عنها من خلال هذه المذكرة والمتمثلة في: **ما مدى نجاعة نظام الشهر العيني في تحقيق الأهداف المرجوة منه ؟**

وعلى ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المثارة بشأنه، عالجت هذه الدراسة وفق خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسيين: الفصل الأول وتحت عنوان الإطار الموضوعي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، والذي قسمته إلى مبحثين، عالجتهما في المبحث الأول ماهية نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه، وتطرق في المطلب الأول إلى الإطار المفاهيمي لنظم الشهر العيني أما المطلب الثاني فخصصته لبيان موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني، في حين خصصت المبحث الثاني لدراسة التنظيم الإداري لنظام الشهر العيني والذي قمت بتقسيمه إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول خصصته لدراسة المحافظة العقارية وفي المطلب الثاني تطرقت إلى الركيزة الأساسية في المحافظة العقارية وهو المحافظ العقاري أما المطلب الثالث للوكالة الوطنية لمسح الأراضي،

أما الفصل الثاني والذي هو بعنوان: الإطار الإجرائي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وقد قسمته إلى مبحثين، تناولت بالدراسة في المبحث الأول إجراءات تأسيس السجل العقاري، وقسمته إلى مطلبين حيث تطرقت في المطلب الأول إلى بيان الأعمال المادية المؤسسة للسجل العقاري، أما المطلب الثاني فخصصته للأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري، في حين خصصت المبحث الثاني للإجراءات الرامية لحفظ مصداقية السجل العقاري فخصصت في مطلبه الأول لبيان إجراءات فحص الوثائق المعدة للشهر أما المطلب الثاني كآخر إجراء والمتمثل في تنفيذ عملية الشهر العيني، وانهي البحث بالخاتمة وتتضمن حصيلة الدراسة مع بعض الانتقادات والاقتراحات.

الفصل الأول

الإطار الموضوعي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري

إن الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، يعتبر من أهم المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية، وتوفير الائتمان العقاري، بحيث يحيط الجميع علما بالوضع القانوني للعقارات والحقوق العينية الواردة عليها، ودالك بمعرفة مالك العقار، ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه وتاريخ إنشائها، وأصحاب هذه الحقوق، حتى ما إذا أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائها و بقبول اكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه، كان على بينة من أمره¹.

ويعرف الشهر العقاري بأنه: مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار، وتثبيت الملكية و شهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليها.² ولقد اعتمد المشرع على نظامين مختلفين للشهر العقاري فبالرجوع إلى المراحل التاريخية التي بها الجزائر، فقد أخذ بنظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الاستعمار ونظرا للعيوب الذي تميز بها هذا النظام، تبنى المشرع نظاما آخر يعرف بالسجل العيني وهذا بموجب الأمر (74/75).

لهذا سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى تحديد ماهية نظام الشهر العيني من خلال تعريفه وبيان تطوره التاريخي، وكذا تحديد خصائصه وموقف المشرع الجزائري من هذا النظام وهذا في مبحثه أول، ثم نخرج في المبحث الثاني إلى التنظيم الإداري أو الهيكلي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري.

¹ مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008/2009، ص 08.

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص 19.

المبحث الأول

ماهية نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه

نتيجة للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي و العيوب التي لحقت به، دعت الضرورة إلى إيجاد نظام آخر كبديل عن الأول يكون أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري، وهذا النظام هو نظام الشهر العيني، ويعود الفضل لظهوره إلى جهود السيد (روبرت ريتشارد تورنس، ROBERT RICHARD TORRENS)، الذي وضع أسس وقواعد هذا النظام في استراليا¹.

وسنتعرض من خلال المطلب الأول إلى تحديد الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني من خلال تعريفه وبيان خصائصه وتطوره التاريخي.

أما المطلب الثاني الذي سنخصصه لبيان موقف المشرع الجزائري من هذا النظام ومدى الأخذ بمبادئه.

المطلب الأول

الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني هو المعروف باسم نظام السجل العيني أو العقاري، وقد أخذ به المشرع الجزائري، من خلال الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، والمراسيم التنفيذية له رقم (62/76)³ و المرسوم رقم (63/76)⁴، متخليا شيئا فشيئا عن نظام الشهر الشخصي. وللتعريف بنظام الشهر العيني نتعرض في هذا المطلب لبيان مفهوم هذا النظام ثم دراسة تطوره التاريخي وبيان خصائصه.

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 25.

² الأمر رقم (74/75)، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

³ المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، المؤرخ في 1975/03/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (400/84)، المؤرخ في 1984/12/24، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 1976/04/30.

الفرع الأول

مفهوم الشهر العيني

نتعرض لمفهوم الشهر العيني بالتطرق إلى تعريفه ثم نتطرق لتطوره التاريخي.

أولاً: تعريف نظام الشهر العيني

يعرف هذا النظام انه "شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة، في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كل الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها"¹. ولا يتم التسجيل في الصفحة العينية إلا بعد التحري عن طبيعة التصرفات المراد تسجيلها، و التثبت خولها من كل ما يمنع تسجيلها فيتم التأكد من موقع العقار و رقمه و نوعه الشرعي و ماهيته و مساحته، و من هوية المتصرف به و أهليته ثم ملكيته للعقار المتصرف به فإذا وجد أن التصرف صحيحاً جرى تسجيله و إذا وجد معيباً ، أمتنع عن التسجيل².

ثانياً: التطور التاريخي للشهر العيني

يمكن التمييز بين ثلاثة أنواع من أنظمة الشهر العيني، (title registration system)، ويعتمد معيار التفرقة بين هذه الأنواع الثلاثة على الجانب التقني لمسح القطع أو تعيين الوحدة العقارية.

أولاً، نجد النظام المجموعة الإنجليزية التي تعتمد فيها على مجموعة خرائط طبوغرافية بمقياس أو سلم كبير أما المجموعة الثانية المسماة المجموعة الجرمانية و السويسرية، وهو نظام الذي يعتمد على الخرائط المساحية أما النظام الثالث و هو المسمى النظام تورنس الذي يعتمد على التحقيق المنفصل للخرائط³.

وبما أن أغلب المتخصصين يرجحون فكرة ظهور نظام الشهر العيني إلى جهود السيد (روبرت ريتشارد تورنس) لهذا سنتقتصر دراستنا للتطور التاريخي لنظام الشهر العيني على نظام تورنس.

¹ عمر تيمجعدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2014، ص 19.

² حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 26.

³ محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 18_19.

بدأت طريقة الشهر العيني وفق النموذج المعاصر تظهر لأول مرة في أستراليا خلال القرن التاسع عشرة، عندما أعلن عنها في سنة 1855 السيد روبرت ريتشارد تورنس (Robert Torrens) الذي وضع لها قواعد نالت شهرة عالمية وعرفت باسم: نظام تورنس، و أخذت بها كثير من الدول واقتبستها كثير من الدول بالطريقة التي تتلاءم مع تقاليدها و عاداتها¹. ويعتبر تورنس شخص استرالي الجنسية كان يشتغل مراقب في إدارة الجمارك و بعدها أميناً عاماً للعقود، وقد أنطلق تورنس في فكرته هذه من ملاحظة أن الأراضي كانت تنتقل لأصحابها بطريقتين: أما بمنحة من الحكومة وإما بطريقة عادية أي بالبيع والوصية وما نحو ذلك، وبالنسبة للطريقة الأولى كانت الحكومة تقيد في دفاتها أسماء من تمنحهم الأراضي، في حال الخلاف حول ملكية الأراضي كان يسهل بالتالي عليها تحديد المالك بمراجعة قيود دفاتها، أما الطريقة الثانية فكان يتعذر في حال الخلاف على ملكية الأرض تعيين المالك الحقيقي لها، فسعى تورنس عندئذ إلى جعل جميع الأراضي المملوكة لأفراد في وضع مماثل للأراضي الممنوحة من الحكومة².

أعتمد تورنس طريقة التسجيل العقاري التي تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العقاري، وتخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار وصفته مع بيان الحقوق المترتبة له أو عليه، وتؤلف هاتان الصفحتان ما يعرف: (بالصفحة العينية العقارية)، على أن يعطي للمالك صورة عن هذه الصفحة تعرف بسند الملكية، ويتضمن السند جميع البيانات الواردة في الصفحة العينية للعقار³.

وقد اقتنع البرلمان الاسترالي بمقترحات تورنس في هذا الصدد، وأصدر في الثاني من جويلية 1858 قانوناً أطلق عليه (real property act)، واستقرت تسميته فيما بعد بطريقة أو قانون تورنس واكتملت طريقة تورنس عام 1861، بإدخال تعديلات عديدة عليها وقد وضعت هذه التعديلات قيد التنفيذ سنة 1873⁴، إن الفكرة التي جاء بها تورنس تعد النواة الأولى لظهور

¹ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 148.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 26.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص ص 37_38.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 27.

نظام الشهر العيني المتبع في الكثير من دول العالم لذلك لابد من دراسة المبادئ والأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني

خصائص نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني أو نظام السجل التجاري بجملة من الخصائص أو المبادئ جعلته يحقق بواسطتها الأهداف المرجوة تتمثل هذه المبادئ في :

أولاً: مبدأ التخصيص

هو أن يخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار كما يحدد وصفه من الناحية المادية، وعليه فإن هذا المبدأ هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف فيه¹، وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الإطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له، ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته².

ثانياً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة

يترتب على إقرار هذا المبدأ أن كل حق عيني عقاري تم شهره وفق هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة، وما يوفر الثقة في بيانات السجل العقاري تؤدي إلى استقرار الملكية العقارية.

وبذلك يعتبر هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي³.

ثالثاً: مبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق

يقصد به أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم عينية، فبدونه لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول، فكل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا بالنسبة للغير والعكس صحيح⁴.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 20.

² خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001، ص 22.

³ جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 31.

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 21.

رابعاً: مبدأ المشروعية

نظراً لأهمية وخطورة مبدأ قوة الثبوت المطلق، فقد اقتضى الأمر ضرورة الأخذ بمبدأ آخر كنتيجة منطقية لمبدأ قوة الثبوت المطلق يعرف بمبدأ الشرعية، والذي يقتضي وجود التحقق والمراقبة والمراجعة الدقيقة السابقة لإجراء القيد في السجل العيني، حتى لا يقيد أي حق عيني إلا بعد تنقيته من كل شائبة، فالحق عيني يتحصن بقيد في السجل العيني ضد كل الطعون فيجب ألا يتم القيد إلا بعد التأكد التام من أن الحق مطابق للحقيقة، وعنوان لها وأن التصرف صحيح ويستند إلى أساس قانوني سليم¹.

خامساً: مبدأ حضر التقادم

وهو مبدأ مرتبط بفكرة السجل العقاري ذاته، حيث لا يجوز تملك العقارات لمرور الزمن، حيث أن الأخذ بنظام التقادم المكسب أو المسقط للحقوق العينية العقارية التي لها سجلات وصحائف في دائرة التسجيل يتعارض مع مبدأ قوة الثبوتية المطلقة للقيد في تلك السجلات، وأن الأخذ به يجعل البيانات الواردة في تلك الصفائح والسجلات مخالفة للحقوق والوقائع، وبه تعارض مع قواعد القانون عن فقدان الثقة على قيود وسجل الأراضي².

الفرع الثالث

تقدير نظام الشهر العيني

يهدف نظام الشهر العيني إلى تحقيق الأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من استقرار للملكية ودعم الائتمان، ورغم كثرة المزايا إلا أنه لم يخلو من العيوب، لهذا سنتطرق لمزاياه أولاً ثم للعيوب التي يمكن أن تنسب له.

أولاً: مزايا نظام الشهر العيني

وتتمثل هذه المزايا في:

1 حماية المتعاملين، أن كل ما هو مشهر ومقيد في السجل العقاري يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير³، فلما كانت البيانات المقيدة في السجل العيني تتميز بالحجة المطلقة في ظل الأنظمة التي تتبع نظام الشهر العيني، تطبيقاً لمبدأ قوة الإثبات المطلقة التي يتميز بها هذا النظام، فإن من يقدم على التعامل في العقارات مستنداً لهذه البيانات يكون في

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 161.

² تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 48.

³ خالد رمول، مرجع سابق، ص 24.

مأمن من أي إدعاء بوجود حق على العقار، أو مزاحمة لاحقة من طرف الغير الذي يدعي حقا أو أي احتمال خطر آخر، من شأنه حرمان المتعامل من كسب الحق الذي تعامل فيه¹.

2 -تفادي الأخطار والعيوب التي قد تتجم عن تشابه الأسماء، لاعتماده على العقار

للتسجيل في السجل العقاري وليس على اسم المالك أو صاحب الحق العيني.

3 -لا مجال للتقادم في هذا النظام، مما يجعل المالك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.

4 -سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات، وكذا كل التصرفات الواردة عليها².

5 -الحد من المنازعات العقارية، إذ إن تطبيق الشهر العيني في أي بلد يستدعي ضبط

مواقع ومساحة وحدود كل العقارات بمختلف أصنافها، وهو ما يتم عن طريق أعمال

المسح العام، وبالطبع فإن ضبط بيانات العقارات بهذه الصفة وتسليم سندات التحديد

وتسجيلها في مكاتب الشهر، يحد من المنازعة فيها لأنه وفي غالب الأحيان يكون سبب

التعدي المتبادل في أملاك المتجاورين راجع إلى عدم ضبط مساحة العقارات المتجاورة،

وعدم وضوح معالم الحدود بينها³.

ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني

رغم المزايا التي يتميز بها نظام الشهر العيني، إلا أن هناك بعض الفقهاء ممن انتقدوا

نظام الشهر العيني ورأوا عدم إمكانية تطبيقه لهذه الأسباب منها:

1 -كثرة النفقات: لأن أساس وقوام نظام الشهر العيني أو السجل العقاري وهو عملية المسح

الشامل للأراضي، الذي بدوره يتطلب أموالاً ضخمة وأعوان مختصون في الميدان، ولو

أن في حقيقة الأمر كل ما يقدم من أموال لأجل القيام بعملية المسح سوف تعود بفوائد

وبنتائج هامة لاقتصاد الدول⁴.

2 -تعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر: لأن تطبيق مبدأ القوة المطلقة للقيد الذي يميز

نظام الشهر العيني، يعني أن كل ما هو مقيد في السجل العيني من حقوق وتصرفات

إنما يمثل الحقيقة، التي لا طعن فيها بأي طريقة وتحت أي مبرر أو حجة، بحيث أن

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 171.

² عمر تيمجعزين، مرجع سابق، ص 22.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 176.

⁴ مسعود رويصرات، مرجع سابق، ص 23.

الشهر يجعل التصرفات في مأمن من احتمال البطلان أو الإبطال، بحجة العمل على استقرار الملكية العقارية¹.

3 - تجزئة الملكية العقارية: فتخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية، أمر صعب التحقيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة في حالة الميراث أو القسمة، حيث يصبح كل شخص يملك جزءا صغيرا جدا من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصص بطاقة لكل وحدة عقارية².

رغم هذه العيوب التي يؤخذ عليها هذا النظام، إلا أنه من الضرورة إحلاله محل نظام الشهر الشخصي، وهذا ما فعله المشرع الجزائري وتبناه بموجب الأمر (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، وهو ما تستعرض عليه من خلال دراسة موقف المشرع من نظام الشهر العيني ومدى الأخذ بمبادئ هذا الأخير وسنتطرق له بالتفصيل خلال هذا المطلب.

المطلب الثاني

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتنفيذ هذا النظام³، غير أن المشرع ووعيا منه بمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على الواقع، ونظرا لصعوبة عملية المسح وما يتطلبه من وسائل مادية وبشرية مؤهلة، فإن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني أصل عام وكاستثناء أو كمرحلة انتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي، فالى أي مدى كان موفقا في تجسيد مبادئ الشهر العيني؟⁴ هذا ما سنحاول دراسته في الفرعين، نتناول في الأول ازدواجية نظام الشهر، وفي الفرع الثاني مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ الشهر العيني مبادئ.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 181.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 24.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 33.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 39_40.

الفرع الأول

ازدواجية تطبيق نظام الشهر العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر (74/75) والمرسومان التنفيذيان له وهما المرسوم رقم (62/76) و (63/76)، نلاحظ أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني وكمرحلة انتقالية ومؤقتة وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي الذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، وأخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عمليات المسح، هذا النظام الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي حيث عمد هذا الأخير بمجرد احتلاله للجزائر إلى التفكير في وسيلة فعالة تؤكد هذا الاحتلال، وتشمل كل الميادين الحيوية التي تمكن من استغلال أرض الجزائر وسكانها أحسن استغلال¹.

وإذا كان نظام الشهر العقاري الذي ورثته الجزائر عن التشريع الفرنسي ذا طابع شخصي، فإنه لم يبق كذلك على الإطلاق لأن المشرع اتجه للأخذ بمبادئ نظام الشهر العيني من خلال إصداره للأمر (74/75)، المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري². ولدراسة هذه الازدواجية في تطبيق نظام الشهر العقاري، سنحاول دراسة كيفية تطبيق المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني في الأراضي المسوحة، ونظام الشهر الشخصي في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح.

أولاً: خضوع الأراضي المسوحة لنظام الشهر العيني

تنص المادة (02) من الأمر (74/75) على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"، وأضافت المادة (04) منه على أنه "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي³، فمن خلال هذه المواد نستشف أن تحقيق نظام الشهر العيني لأهدافه، المتمثلة في حماية الملكية العقارية وضمان سلسلة انتقال الملكية ودعم الائتمان وتعزيز الثقة في المعاملات، مرهون بمدى تأسيس هذا النظام، والذي يتم من خلال التأسيس المادي للسجل العقاري والقيام بعملية المسح العام للأراضي⁴.

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 40.

² المرجع نفسه، ص 49.

³ الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1206.

⁴ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 49.

وبالتالي يمكن القول أن المادة (02) من هذا الأمر، تنص على أن مسح الأراضي هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، الذي يحدد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه¹، وبناءا على الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فقد صدر عنه مراسيم تهدف إلى تفعيل نظام الشهر العيني وتوسيع تطبيقه في مختلف أنحاء الوطن، ونظرا لأن عملية المسح العام لأقاليم البلديات، عمليات شاقة تستدعي وقتا طويلا والدقة في التحديد المادي للعقارات، فإن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج مما يتطلب حتما العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة وهذا ما سنتطرق إليه في العنصر التالي.

ثانياً: خضوع الأراضي الغير ممسوحة لنظام الشهر الشخصي

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية ، وذلك بالحرص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية، ويعتبر نظام الشهر الشخصي في هذه الحالة وسيلة علاجية، وهذا ما نصت عليه المادة (27) من الأمر (74/75)، والمواد (113) و(114) من المرسوم التنفيذي (63/76)، التي أكدت على أنه في حالة عدم وجود عملية مسح الأراضي في أي بلدية فإنه يجب إتباع نظام الشهر الشخصي².

وفي هذا الصدد نصت المادة (27) من الأمر (74/75) : "على أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"³.

إن مجموعة البطاقات العقارية هذه المنصوص عليها في المادة (27) من الأمر السابق الذكر، خاصة بنظام الشهر الشخصي الذي يعني بأن العقود تشهر باسم مالكيها، وليس بأسماء العقارات، حيث أكدت هذه المادة أنه في حالة عدم وجود عملية مسح الأراضي في أي بلدية

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 33_34.

² صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 36.

³ الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1208.

فإنه يجب إتباع نظام الشهر الشخصي، حيث ألزم المشرع الجزائري في نص المادة (113) من المرسوم (63/76)، بمسك مجموعة بطاقات عقارية تفهرس فيها اسم ولقب كل مالك، ومستخرجات الوثائق المشهرة حسب ترتيبها في المحفوظات بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في إقليم بلدية لم ينتهي فيها بعد عملية مسح الأراضي¹، أما المادة (114) من المرسوم نفسه، فتتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار في ظل نظام الشهر الشخصي، بحيث عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو عقد يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي:

- نوع العقار.
- موقعه.
- محتوياته.

وفضلا عن ذلك، أرقام المخطط المحتفظ به الموجود بمصالح مسح الأراضي وفي المحافظات العقارية².

من خلال هذا يتضح إن المشرع الجزائري اخذ بنظام الشهر العيني بشكل تدريجي، لارتباطه بأعمال المسح العام، و متمسكا في ذات الوقت بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تصلها أعمال المسح، وذلك بإقراره مسك بطاقات عقارية شخصية باسم الملاك، وبصيغة أخرى يمكن القول أن نظام الشهر المتبع في الجزائر، هو نظام الشهر العيني من الناحية التشريعية مع خضوع ثلث العقارات لهذا النظام، أما الثلثين الباقيين فيخضعان لنظام الشهر الشخصي إلى حين إتمام عملية مسح الأراضي وتعميم الشهر العيني³.

الفرع الثاني

مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ الشهر العيني

إن معرفة مدى تجسيد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، يحتم علينا الرجوع إلى المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام، ومقارنتها بالنصوص القانونية الواردة في الأمر (74/75)

¹ صليحة رحال، مرجع سابق، ص 39.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 35_36.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 52.

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التنفيذية له ولذلك سنحاول دراسته كما يلي:

أولاً: مبدأ التخصيص

يقضي مبدأ التخصيص أن تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية، يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار، ومن مجموع البطاقات يتكون السجل العيني، حيث أشارت المادة (38) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقاً مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة عقار آخر"¹.

تفهم من خلال هذه المادة أنه تحدث بطاقات عقارية، وتخصص كل بطاقة من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية، ويدون في هذه البطاقة العقارية كل التصرفات الواردة على الوحدة العقارية، وبذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقية للوحدة العقارية، ومجموع هذه البطاقات يشكل ما يسمى بالسجل العقاري².

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ فعلاً بمبدأ التخصيص.

ثانياً: مبدأ الشرعية

حسب هذا المبدأ يتعين على السلطة المكلفة بمسك السجل العقاري، وهو المحافظ العقاري المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العقاري، التأكد والتحقق من كافة السندات التي تجري عملية الشهر العقاري في السجل العيني بموجبها، حتى لأشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً³. ومن خلال نص المادة (22) من الأمر (74/75) التي تقضي على أنه: "يحقّق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"⁴، وأضافت المادة (105) من المرسوم (63/76) على أنه: "يحقّق

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 502.

² صليحة رحال، مرجع سابق، ص 24.

³ جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص 53.

⁴ الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1208.

المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع بسبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح¹.

نلاحظ من خلال هذه المواد، أن المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري حق مراجعة ومراقبة شكل التصرف وموضوعه المودع قصد شهره، وأوجب في نفس الوقت أن يرفض إيداع العقود والوثائق، التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانونا²، ولقد أعطى المشرع الجزائري الحق لكل شخص، لحقه ضرر من أخطاء أو قرارات المحافظ العقاري، حق الطعن في هذه القرارات كما رتب مسؤولية من الأخطاء التي قد يرتكبها، وهذا ما حسب نص المادتين: (24) و (25) من الأمر (74/75)³، فهذه المواد قد تضمنت مبدأ هام أوصى به "تورنس"، يتمثل في إنشاء صندوق ضمان مهمته تعويض كل متضرر بسبب الأخطاء التي يرتكبها الموظف المكلف بالشهر، وهذا ما جسده المشرع في نص المادة (24) و (23) حيث يحق للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري الطعن فيها أمام القضاء وطلب تعويض في هذه الأخطاء، وبهذا يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أخذ بمبدأ المشروعية، الذي يعد من أهم المبادئ التي يركز عليها نظام الشهر العيني .

لكن ما يمكن ملاحظته أن هناك تعارض بين نص المادة (23) من الأمر (74/75)، التي جاءت تطبيقاً لمبدأ الأثر المطهر للشهر، والمادة (85) من المرسوم (63/76)، التي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، ومن أجل ذلك وجب على المشرع الجزائري إلغاء المادة (85) والإبقاء على المادة (23) وهو الأصل، نظراً لأن ذلك يتماشى مع نظام الشهر العيني الذي يحظر الطعن في التصرفات المشهورة بناء على مبدأ الشرعية، الذي بموجبه يتحرى المحافظ العقاري جيداً في التصرف قبل أن يقدم على شهره⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 511.

² صليحة رحال، مرجع سابق، ص 25.

³ تنص المادة (23) على أنه "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وإلا سقطت الدعوى"، وتضيف المادة (24) أنه: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 35.

ثالثاً: مبدأ القيد المطلق

يتلخص هذا المبدأ في أن لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر، وسواء كانت هذه الحقوق العينية أصلية أو تبعية، وأيا كان سبب اكتسابها فبدون الشهر لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، وبالعكس فإن كل حق تم شهره يعتبر حجة بالنسبة للكلفة ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك¹.

وقد نص المشرع الجزائري على هذا المبدأ في المادة (16) من الأمر (74/75)، والتي جاء فيها: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"²، فمن خلال هذه المادة يتضح لنا وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة الشخص أو الجهة التي أصدرته، وسواء كان منشأ أو كاشفاً أو مصرحاً أو معدلاً للحق فإنه لا وجود له إلا بشهره بمصلحة الشهر العقاري³.

وبالتالي كل التصرفات التي لم تشهر لا تكون لها أي أثر بين أطرافها ولا من مواجهة الغير، إلا أنه رغم ذلك فإن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء، وهذا ما يلاحظ من خلال نص المادة (85) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر⁴.

كما أن المشرع لم ينص صراحة على حظر التقادم، لا في الأمر (74/75) ولا في المرسومين التنفيذيين له، مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 55_56.

² الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1207.

³ ليلي زروقي، "التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 05، 1998، ص 13.

⁴ تنص المادة (85) على أن: "دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14_04 من الأمر 74/75.....".

الأخرى المشهورة، وفق نظام الشهر العيني وبذلك فإن المشرع لم يجسد مبدأ القيد المطلق، بالشكل الذي وضعه منشؤه أو وفقا لما يقتضيه نظام السجل العقاري¹.

رابعاً: مبدأ حظر التقادم

مفاد هذا المبدأ أن كل تصرف مقيد في مجموعة البطاقات العقارية للسجل العيني، يكسبه حجية في مواجهة كافة الأفراد، ويتمتع بالأمان التام من التعدي الصادر من الغير حيث أن العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي تحدد الوضع المادي لصاحب العقار. وبالتالي فإن واضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه لا يمكن له تملكه، إذا كان سند الملكية مشهر لأنه يتعارض مع مبدأ من مبادئ الشهر العيني وهو مبدأ القوة الثبوتية المطلقة². وبالرجوع إلى الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التنفيذيين له، رقم (62/76) و (63/76)، فإننا لا نجد أي منهم ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه يعد من أهم مبادئ نظام الشهر العيني، وهنا لابد على المشرع أن يضيف مادة صريحة في الأمر (74/75)، تقضي بحظر التقادم كوسيلة لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني، تماشياً مع روح هذا النظام الذي اخذ به³.

لكن هذا السكون وكما هو معروف في التشريع الجزائري، في حالة عدم وجود نص قانوني ينظم مسألة معينة، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، وبالرجوع إليه وخاصة المواد (821) و (827) و (828) فإنها تجيز اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم⁴، وهذا يتناقض مع مبادئ نظام الشهر العيني.

لكن المشرع الجزائري استدرك هذا الفراغ التشريعي، من خلال القانون (02/07) المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 57.

² أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2006/2007، ص 20.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 58.

⁴ الأمر رقم (58/79)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 03 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، ص 1043.

العقاري، وهذا في المادة (02) من التي نصت على: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، المنصوص عليها في الأمر (74/75) المؤرخ من 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975، والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته العقارية، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961، التي لم تعد بعكس الوضعية القانونية الحالية"¹، حيث أجازت هذه المادة إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في المناطق غير الممسوحة، وبمفهوم مخالف للمادتين (01) من المرسوم (352/83)، والمادة (02) من القانون (08/07)، فإن الأراضي الممسوحة أي التي يطبق فيها نظام السجل العقاري لا يمكن أن تكون مثل اكتساب بالتقادم².

من خلال دراستنا لمدى أخذ المشرع بمبادئ الشهر العيني، يلاحظ أن نظام الشهر العيني الذي أخذ به في الأمر رقم (74/75) والمرسومين التنفيذي له رقم: (62/76) و(63/76) لم يجسد فيه مبادئ نظام الشهر العيني الذي وضعها منشؤه، ذلك أنه لم يعط للشهرة القوة الثبوتية المطلقة بحيث أجاز الطعن في التصرفات المشهورة، بموجب المادة (85) من المرسوم (63/76) المذكور سابقا كما لم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم، وذلك على الرغم من أن هذين المبدأين يعتبران من أهم المبادئ التي يقوم عليها هـا النظام. وبعد ما تطرقنا في المبحث الأول لدراسة ماهية نظام الشهر العيني، وموقف المشرع الجزائري منه، نخصص المبحث الثاني لدراسة مختلف الهياكل الإدارية التي أوكلت لها مهمة الشهر العقاري بمختلف مراحله.

¹ القانون رقم (02/07)، المؤرخ 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2008، ص 11.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 37.

المبحث الثاني

التنظيم الإداري لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري

لقد اختلفت تشريعات الدول في كيفية تنظيم الشهر العقاري وطابعه القانوني، إذ أن معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري، إلا أن المشرع الجزائري حذا حذو نظيره الفرنسي في هذا المجال و أوكل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية يديرها موظف يسمى المحافظ العقاري¹، كما لا يمكن أن يحقق نظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري لأهدافه ومبادئه دون الإنجاز الكلي والسريع لعملية المسح، وسنتطرق بالدراسة الوافية لهذه الهيئات الإدارية التي أوكلت لها مهمة الشهر العقاري، وبالتالي سنخصص المطلب الأول لدراسة المحافظة العقارية كهيئة إدارية أوكلت لها مهمة حماية واستقرار الملكية العقارية، أما المطلب الثاني سنحاول من خلاله بيان دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري باعتباره المحرك الأساسي لهذه الهيئة الإدارية، وفي الأخير نتطرق إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام وعلاقتها بالمحافظة العقارية كمطلب ثالث.

المطلب الأول

المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة أسست سنة 1771 في فرنسا على يد لويس الخامس، وأطلق عليها اسم محافظة الرهن العقاري، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد كرس جميع قوانينها على الجزائر، ومن هذه القوانين ما بقيت سارية المفعول حتى بعد الاستقلال، وباعتبار الجزائر كانت تعاني من فراغ تشريعي حينها سنت القانون (153/62) المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن إبقاء العمل بالقوانين الفرنسي، ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية²، وبما أن المحافظة العقارية تلعب دورا هاما في عملية الشهر لهذا سنتناول في الفرع الأول للطبيعة القانونية لها، أما الفرع الثاني نخصه لبيان مهام المحافظة العقارية.

¹ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في علم القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 16.

² عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص 55.

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل واكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة لها، فحسب المادة (20) من الأمر (74/75) والتي تنص على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"¹، ثم بعد ذلك جاء المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، في مادته الأولى الذي اعتبر المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة وشؤون العقارية، أكدت على أنه يقوم بتسييرها محافظ عقاري²، وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي (65/91) المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وتسييرها، والذي نص صراحة في مادته الثانية على أنه: "تعتبر المحافظات العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري، وهي تتبع أملاك الدولة على مستوى الولاية ينسق أعمالها جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري"³.

من خلال هذه المادة نستشف بأن المحافظة العقارية هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، يسيرها شخص يسمى المحافظ العقاري، وهي تابعة لمديرية الحفظ العقاري الولائية والتي بدورها تحت وصاية وزارة المالية، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الذي ألغى المرسوم التنفيذي (55/95)، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية والذي قسم المديرية

¹ الأمر رقم (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السرايق الذكر، ص 1208.

² عثمان حويذق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014/2015، ص 28.

³ المرسوم التنفيذي رقم (65/91)، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991، ص 379.

العامة للأموال الوطنية إلى أربعة مديريات منها مديرية الحفظ العقاري التي تكون المحافظة العقارية تابعة لها¹.

الفرع الثاني

مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية والمعاملات الواردة عليها، وذلك من خلال مسك السجل العقاري وحفظ الوثائق العقارية، كما أن للمحافظة العقارية دور في إعلام الغير والمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، وقصد الوقوف على المهام المنوطة بها، سنتطرق لهاته المهام عبر أهم النصوص القانونية².
أولاً: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم (74/75)

بناءً على هذا الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم يحصر المشرع مهام المحافظة العقارية بالرغم من كونه أول نص يحدث نظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار العقاري الجديد (الشهر العيني)، بل وفي بعض الأحيان نجده يحيلنا إلى تشريعات أخرى سوف تصدر لاحقاً³، وهذا ما تنص عليه المادتين (21) و(22) من الأمر رقم (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، ويمكن القول أن المشرع الجزائري في هذا الأمر أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة العقارية، وهي مهمة مسك السجل العقاري، وقد نوه المشرع إلى بعض المهام الأخرى، من خلال المواد (16) و(17) و(18) والمتمثلة في مسك مجموعة البطاقات العقارية⁵.

¹ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص ص 28_29.

² عمر تيمجعزي، مرجع سابق، ص 12.

³ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 39.

⁴ تنص المادة (21) من الأمر (74/75) على: "أن تنظم المحافظات العقارية وقواعد تسييرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم"، وأضافت المادة (22) من نفس الأمر على: "يحقّق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذا في صحة الأوراق من أجل الإشهار، سيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

⁵ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 39.

ثانياً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم (63/76)

تم توسيع المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بشكل صريح، وإن كانت في الحقيقة مهامها مسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على هذه الهيئة، ومن خلال نص المادة (02) من المرسوم (63/76)، فقد نصت على: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة 01 أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري¹."

ثالثاً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم (65/91)

تنص المادة (10) من المرسوم (65/91)، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام،
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري،
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية،
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منظماً،
- تحلل دورياً نشاط المصالح وتعد تلخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية،
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها²."

كما أسندت للمحافظة العقارية حسب نص المادة (16) من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، مجموعة من المهام والتي حصرها في إشهار مختلف العقود المستوفية للشروط الشكلية والموضوعية، وكذا إعداد ومسك السجل العقاري³.

وتتكون المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة (04) من القرار المؤرخ في 1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية من ثلاث أقسام وهي⁴:

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 499.

² المرسوم التنفيذي رقم (65/91)، السابق الذكر، ص 380.

³ المرجع نفسه، ص 381.

⁴ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 41.

- 1 قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة: يشكل قسم الإيداع الإجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر سجل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، بحيث لا يمكن أن يتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر ما دون أن تكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع. وبالتالي فإن القبول الوثائق بالمحافظة العقارية، لإشهارها أو رفض إيداعها من رئيس قسم الإيداعات الذي يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري¹.
- 2 قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتولى هذا القسم ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع، والتي تم شهرها وذلك ضمن مصنفات تسمى: "مصنفات الأحجام الخاصة"، ويتولى القسم مسك السجل العقاري المتكون من مجموعة البطاقات العقارية المختلفة وتحيين البيانات على البطاقات²، كما يتولى أيضا مهمة تقديم المعلومات للمواطنين، وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة³، ويسير هذا القسم عن طريق موظف، يخضع لنفس الشروط الواجب توافرها في رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة والواردة في المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (116/92)، الذي يحدد قائمة المحاسبة العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴.
- 3 قسم ترقيم العقارات المسسوحة: يشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه أيضا لنفس شروط تعيين رئيس قسم الإيداع، ورئيس قسم السجل العقاري من حيث الرتبة والأقدمية، ويتولى هذا القسم مهمة متابعة إيداع وثائق المسح، كما يتولى هذا القسم متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم المؤقت للعقارات⁵.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 83.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 272.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (116/92)، المؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأسلاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 18 مارس 1992، ص 599.

⁵ فتحي ويس، مرجع سابق، ص ص 273_274.

وفي الأخير ومن خلال سردنا لأهم المهام الموكلة للمحافظة العقارية، باعتبارها مصلحة عمومية إدارية تقوم بعملية الشهر العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدد هذه المهام بصفة عفوية وغير منظمة، ولم يحددها بشكل دقيق وحصري في النصوص القانونية، مما انجر عنه غموض لدى المتعاملين مع هذه المصلحة، وبالتالي فتح باب المشاكل والنزاعات في عملية الشهر العقاري¹.

المطلب الثاني المحافظ العقاري

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى الركيزة الأساسية والعنصر الفعال في المحافظة العقارية والمتمثل في المحافظ العقاري، باعتباره المكلف بتسييرها وهذا ما أكدته المادة (04) من المرسوم (63/76)، والتي جاء فيها: "يسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب المحافظة العقارية، يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون بموجب النصوص المشار إليها أعلاه"².

فالمحافظ العقاري هو موظف عمومي تابع لوزارة المالية، وبذلك يشبه إلى حد بعيد تبعية محافظ الرهون في القانون الفرنسي، الذي هو أيضا موظف عمومي تابع لوزارة المالية، ونظرا لطبيعة وظيفة المحافظ العقاري المتمثلة في مسك السجل العقاري، وعلى أساسه تسلم العقود التي تكتسي طابعا رسميا لها حجية قاطعة ما لم يطعن فيها بالتزوير، تم إخضاع المحافظ العقاري لقواعد خاصة من خلال شروط التعيين، وكذا مسؤوليته على الأخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسة مهامه³، لذلك سنحاول التطرق إلى هذه القواعد بشيء من التفصيل.

الفرع الأول

تعيين المحافظ العقاري

طبقا للمادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (116/92) السالف الذكر، فإن منصب المحافظ العقاري يعتبر من المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ

¹ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 42.

² المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر، ص 499.

³ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 102.

العقاري، حيث يخصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيفة العمومي¹.

ويعين المحافظ العقاري في منصبه بموجب قرار من السيد وزير المالية، أما مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية، فيعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وقبل مباشرة بها من يؤدي المحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية اليمين القانونية، أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاصه المحافظة العقارية². بالرغم من أن المشرع الجزائري أخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة وهو مبدأ نص عليه الدستور، كما جاء في نص المادة (74) من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومي، إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر مجموعة من الشروط وباعتبار أن المحافظ موظف عمومي كما سبق ذكره، فلا بد أن تتوفر فيه هذه الشروط العامة بالإضافة إلى الشروط الخاصة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم: (116/92) الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري³.

الفرع الثاني

مهام المحافظ العقاري

- حصرت المادة (03) من المرسوم (63/76) هذه المهام في:
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة،
 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى،
 - فحص العقود،
 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية
 - المؤسسة على العقارات الخاصة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار،
 - المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار،

¹ المرسوم التنفيذي رقم (116/92)، السابق الذكر، ص 599.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 275_276.

³ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 37.

- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور، وهو المكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه والتي منصوص عليها في المادة (04) أدناه¹.
- بالإضافة إلى هذه المهام أوكلت للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها نظام الشهر العيني وعملية المسح وهي:
- استلام وثائق المسح.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري: حيث يقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقاري في السجل العيني، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهرة على مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال².
- وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول ذوق مباشرته المهام الموكلة إليه، يتم تحديد النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين التابعين، وذلك في الإطار الإقليمي للمديرية الولائية للحفظ العقاري، باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على جميع المحافظات العقارية الواقعة بإقليم الولاية³.
- ويجب الإشارة أن فقدان المحافظ العقاري لمنصبه أو فقدانه لصفة الموظف، مرهون بتحقق الحالات التي نصت عليها المادة (216) من الأمر (03/06)، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة⁴.

الفرع الثالث

مسؤولية المحافظ العقاري

حرصا من المشرع على حماية الأفراد من إمكانية تعسف المحافظ العقاري في استعمال السلطة المخولة له قانونا، يسمح للمتضررين من أخطاء المحافظ العقاري المطالبة بحقوقهم في

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 499.

² صليحة رجال، مرجع سابق، ص 32.

³ عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 40.

⁴ الأمر رقم (03/06)، المؤرخ في 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 16 جويلية 2006، ص 19.

التعويض عن الضرر اللاحق بهم نتيجة هذا الأخير¹، ويتكون هذا الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية على النحو التالي:
أولاً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تكون الدولة مسؤولة تجاه الغير بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وهذا ما أكدت عليه المادة (23) من الأمر (74/75) والتي جاء فيها: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير².
وبذلك لا يكون للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري، إلا في حالة ارتكاب خطأ جسيم، وتستند دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري على شرط أساسي وهو أن يكون الخطأ المرتكب خطأ جسيماً، وهذا الشرط يعد قيداً على الإدارة في دعوى الرجوع³.

ثانياً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حسب ما نصت عليه المادة (24) من الأمر (74/75) السابق الذكر، أما المادة (110) الفقرة الأخيرة فنصت على ما يلي: "إن تاريخ الإشعار بالاستلام وتاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة (24) من الأمر (74/75) المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 13 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"⁴.

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 103.

² الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1208.

³ نعيمة حاجي، المسح وتأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 114.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 512.

المطلب الثالث

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

استنادا لنص المادة (05) من الأمر (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نجد انه قد اسند مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية¹، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أوكلت لهذه الوكالة المست حديثة مهمة مسح الأراضي، وسنعرض فيما يلي تعريفها والمهام الموكلة لها وهيكلتها وعلاقتها بالمحافظة العقارية.

الفرع الأول

تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89) على: "تتأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب (و، و، م، أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"². ويمكن تعريف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: "مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لقانون إنشائها على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرّد العقارات³، أما المادة (02) فقد نصت وعلى ما يلي: "توضع الوكالة تحت وصاية وزير المالية"، وتضيف المادة (03) على أنه: "يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية"⁴.

¹ تنص المادة (05) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليها هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية".

² المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989، ص 1472.

³ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 12.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، السابق الذكر، ص 1472.

الفرع الثاني:

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

للتعرف على التنظيم الهيكلي والهرمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لابد من التطرق إلى تنظيمها على المستوى الداخلي ثم على المستوى الخارجي.
أولاً: التنظيم الداخلي للوكالة

تنص المادة (11) من المرسوم التنفيذي (234/89) على أنه: "يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير"¹.

1 - مجلس الإدارة: وهو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات، طبقاً لنص المادة (12) إلى (18) من المرسوم التنفيذي أعلاه، ويرأسه ممثل وزير الدفاع، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السياسية للبحث العلمي، وممثل مندوب التخطيط، ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر من وزير المالية، من بين الذين لهم صفة نائب مدير في الإدارة المركزية².
وتضيف المادة (18) انه: "يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه،
ويعد الرئيس جدول الأعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة"³.

2 - المدير: يعين مدير الوكالة بموجب مرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها، ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁴.

- ومن مهام المدير العام للوكالة ما يلي:
- ينفذ المدير مقررات مجلس الإدارة،
- يعد المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء،
- يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة،

¹ المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، السابق الذكر، ص 1473.

² عثمان حويشق، مرجع سابق، ص 13.

³ المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، السابق الذكر، ص 1474.

⁴ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 55.

- يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يوفرها إياه مجلس الإدارة¹.
- يعد الأمر بصرف ميزانية الوكالة بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية².

ويتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية تحت سلطة المدير العام على ما يلي؛ على المستوى المركزي:

- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات.
- مديرية إدارة الإنتاج.
- مديرية إدارة الوسائل³.

وتتقسم هذه المديریات إلى عدة أقسام وهي:

- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: تنقسم حسب نص المادة (03) من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/14/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى:

- المديرية الفرعية للتخطيط.
- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات.
- وتتضمن المديرية الفرعية للتخطيط ما يأتي:
- مكتب التخطيط لمسح الأراضي العام.
- مكتب مراقبة التسيير.
- تتضمن المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات ما يأتي:
- مكتب التفتيش.
- مكتب العلاقات العامة.
- مكتب المنازعات.

- مديرية الإنتاج: يتضمن مديرية الإنتاج ما يأتي:

¹ المادة: (20) و(22) من المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، السابق الذكر، ص 1474.

² المادة (21) من المرسوم التنفيذي (63/92)، مؤرخ في 12 فيفري 1992، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم (234/89)، السابق الذكر، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 19 فيفري 1992، ص 450 .

³ المادة (02) الفقرة الأولى من القرار الوزاري مشترك ، مؤرخ في 17 أفريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في 26 ماي 2002، ص 19 .

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام، وتنقسم هذه الأخيرة إلى مكتب التصوير القياسي ومكتب أنظمة الإعلام.
 - المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية، وتتكون هذه الأخيرة من مكتب قاعدة رسم الخرائط ومكتب الطبوغرافيا¹.
 - مديرية إدارة الوسائل: وتضم أربع مديريات فرعية:
 - المديرية الفرعية للموظفين والتكوين والتي تضم: مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.
 - المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة والتي تضم: مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب الوسائل والصيانة.
 - المديرية الفرعية للدعم التقني والتي تضم: مكتب الوثائق مكتب الوثائق والأرشيف².
- ثانياً: التنظيم الخارجي للوكالة**
- يتكون التنظيم الخارجي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي، من مديريات جهوية أما على المستوى الولائي من مديريات ولائية على النحو التالي:
- 1 - على المستوى الجهوي :** نجد المديريات الجهوية وحددها القرار المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي.
- وتتكون هذه المديريات الجهوية من (08) مديريات تتواجد في الولايات التالية: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة³.
- 2 - على المستوى الولائي :** تتكون كل مديرية ولائية من مكتب المسح وفرق خاصة، والأعوان المكلفون بالأعمال الميدانية، الذين يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات وقياس

¹ المادة (03) و(04)، من القرار الوزاري مشترك، مؤرخ في 17 أفريل 2002، السابق الذكر، ص 19.

² عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 14.

³ قرار وزاري مؤرخ في 29 صفر 1423، المؤرخ في 12 ماي 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادرة في 18 جوان 2002، ص 19.

المساحة، لذلك فهم مطالبون بتحري الدقة اللازمة نظرا لأهمية ما يوفره من معلومات تدون ضمن الوثائق المسحية¹.

وتصنف هذه المديرية الولائية إلى صنفين وهما:

❖ **الصنف الأول:** ويضم مصلحتين هما:

- مصلحة الأشغال وتضم ثلاثة مكاتب.
- مصلحة الوسائل العامة والأرشفة وتضم مكتبين.

❖ **الصنف الثاني:** ويضم أربع مكاتب وهي:

- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الوسائل والمحاسبة².

الفرع الثالث

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تنص المادة (04) من المرسوم التنفيذي (63/92)، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (234/89) على أنه: " تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة إذا ألزم الأمر، ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه، بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأمالك الدولة وفقا لتنظيم المعمول به، وضبطه باستمرار"³.

فمن خلال هذه المادة يتضح أن للوكالة مهام أساسية تتمثل في إعداد مسح عام للأراضي ومهام ثانوية استثنائية وسنتناولها فيما يلي:

أولا: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

من خلال نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم (63/92)، فإن المهام الأساسية للوكالة تتمثل في:

¹ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 57 .

² عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 15.

³ المرسوم التنفيذي رقم (63/92)، السابق الذكر، ص 349.

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري، الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري،
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها،
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار،
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري،
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام،
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية¹.

ثانياً: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة في هذه الحالة ووفقاً للمادة (07) وما يليها من المرسوم التنفيذي (234/89) بما يلي:

"تتمثل العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الوطنية فيما يأتي:

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها،
- إعدادا الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام،
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها"².

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/92)، المؤرخ في 12 فيفري 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (234/89)، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السابق الذكر، ص 350.

² المواد: (07)، (08)، (09) و(10) من المرسوم التنفيذي (234/89)، السابق الذكر، ص 1473.

الفرع الرابع

علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي

هذه العلاقة بين المحافظة العقارية ومصالح المسح جسدها المشرع في المادة (72) من المرسوم (63/76)، حيث نصت على أنه: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية ¹، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه العلاقة فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وكذا حالات اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

أولاً: اتصال المحافظة بمصلحة مسح الأراضي

يحول المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه، وضمن جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية:

- مستخرج من نموذج (PR4) أو (PR4 bis) مطابق للوثائق التي تم شهرها.

- جداول وصفية للتقسيم مرفقة بمخططات المطابقة.

- نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15) متممة بالمراجع الخاصة للإشهار العقاري ².

وتنشأ رزمة مميزة لكل بلدية، وترتب الوثائق في كل رزمة في شكل منفصل وبالترتيب الذي ذكرت فيه، غير أن وثائق المسح المرفقة بمستخرجات النموذج (PR4) والمخططات المرفقة بالجدول الوضعية للتقسيم، تكون مرتبة على حدى وترسل ضمن مظروف من الورق المقوى يكتب عليه بشكل ظاهر عبارة (يجب عدم طيه) ³.

ثانياً: اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية:

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

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 507.

² المادة (02) من قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 ماس 1977، ص 375.

³ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 61.

- محاضر النموذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الفاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي، وترفق بمستخرج المسح المطابق.
- محضر النموذج (PR15) على نسختين خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية¹.
- تقوم مصلحة مسح الأراضي بقيد محاضر النموذجين (PR14) و (PR15) يوم إعدادها في السجل نموذج (PR16)، مع بيان الرقم الترتيبي لكل منهما، وبلدية موقع العقار وتاريخ قيدها في السجل المذكور، وتاريخ إحالتها إلى المحافظة العقارية².

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 118.

² أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 61.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري

تتم عملية الشهر العقاري وفق لنظام الشهر العيني على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات هذه الأرقام تمنح للعقارات موجب عملية مسح الأراضي العام، فالغاية من صدور الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هو تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري على أساس السجل العقاري، حيث يعد هذا الأخير الوضعية القانونية للعقارات، وهذا ما نصت عليه المادة (03) منه¹.

لكن في الحقيقة لا يمكن تأسيس هذا النظام الجديد للإشهار دون القيام بعملية جوهرية تسمى مسح الأراضي العام، لأن هذا الأخير يعد الأساس المادي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري.

وبعد ما تطرقنا في الفصل الأول إلى دراسة الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني من خلال تحديث ماهية هذا النظام، وهذا بتعريفه وبيان خصائصه وموقف المشروع منه ثم بينا التنظيم الإداري لنظام الشهر العيني وتكوينه الهيكلي، سنحاول من خلال هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين لدراسة الإطار الإجرائي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، حيث نخصص المبحث الأول لدراسة إجراءات تأسيس السجل العقاري باعتباره الأساس القانوني لنظام الشهر العيني ثم نعرض بالدراسة في المبحث الثاني إلى الإجراءات الرامية لحفظ مصداقية السجل العقاري.

¹ الأمر رقم (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر، ص 1206.

المبحث الأول

إجراءات تأسيس السجل العقاري

السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة¹، ولتأسيس السجل العقاري يجب أن تسبقه عمليتين هامتين هما:

1 - عملية مسح عام للأراضي: والتي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العيني، حيث لا يمكن التحدث عن إنشاء السجل العيني دون القيام بهذه العملية.

2 - الأعمال القانونية لإنشاء السجل العقاري: وتتمثل في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وإنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري².

لهذا سنتناول في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، الأول نبين فيه الأعمال المادية المؤسسة للسجل العقاري، أما المطلب الثاني نخصصه للأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري.

المطلب الأول

الأعمال المادية المؤسسة للسجل العقاري

يعتبر إعداد مسح الأراضي العام الوسيلة القانونية التي من خلالها يتم تطبيق النظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهي عملية إدارية تقنية تشرف على إعدادها هيئات إدارية وأعاون تقنيون عبر عدة مراحل عملية إلى أن يتم إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية كان لابد على المشرع إيجاد أحكام قانونية جديدة مدعمة لعملية المسح قصد تسوية سندات الملكية، لاسيما من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية بواسطة القروض الرهنية، لهذا السبب سن القانون رقم (02/07)، المؤرخ

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 37.

² أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 65.

³ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 07.

في: 2007/02/27 المتعلق إجراء التحقيق العقاري، الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما¹.

لذلك سوف نتناول في هذا المطلب ومن خلال الفرع الأول منه مفهوم مسح الأراضي العام، بداية بتعريف المسح وتحديد أنواعه وأهدافه، ثم في الفرع الثاني نتطرق لإجراءات إعداد مسح الأراضي العام، ونبين في هذا العنصر كيفية إعلان عن هذه العملية إلى اختتامها.

الفرع الأول

مفهوم مسح الأراضي العام

سنحاول في هذا الفرع تعريف المسح وبيان أنواعه ثم إبراز الأهداف التي تسعى الدولة إلى تحقيقها من خلال تطبيق هذه العملية.

أولاً: تعريف عملية مسح الأراضي العام

يمكن تعريف المسح استناداً إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر: بأنه عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوام الأملاك، وتبين الشكلية الطبيعية والمادية للعقارات، فضلاً عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي، بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها².

ثانياً: أنواع مسح الأراضي العام

هناك نوعان للمسح وهما: المسح العام للأراضي الذي تأسس بموجب الأمر (74/75) والمرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، إلى جانب المسح الغابي الذي تأسس هو الآخر بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24³.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 42.

² المرجع نفسه، ص 54.

³ المرسوم التنفيذي رقم (115/2000)، المؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 28 ماي 2000، ص 19.

1 - المسح العام للأراضي: تتم عملية المسح العام على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، حيث يتم تقسيم البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، والذي يقسم إلى ريفي وحضري.

ولقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من خلال نص المادة (21) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري بنصها: "تعتبر كالعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة (20) أعلاه.

العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطبقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبرها عقارات ريفية"¹.

2 - المسح الغابي: ونص على هذا النوع من المسح المرسوم التنفيذي

رقم (115/2000) المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية.

فتعتبر غابة كل منطقة تكون فيها الأشجار بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة و 300 شجرة في الهكتار بالنسبة للمناطق الرطبة وشبه الرطبة.

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها"².

ثالثا: أهداف المسح العام للأراضي

من خلال المعلومات التي يوفرها المسح العقاري فيما يخص أجزاء الملكية ومعرفة

مساحتها يمكن:

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 500.

² عثمان حويذق، مرجع سابق، ص ص 09_10.

- تحديد الوعاء الضريبي المساحي لإقليم كل بلدية، كما يمكن سجل مسح الأراضي من التعرف على هوية المالك ومن ثم تقدير الضريبة.
- يسمح كذلك بتعين الوحدات العقارية الخاضعة للإشهار، التي تتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، كما يلعب المسح دورا في إطار النطاق الطبيعي للعقارات، وذلك من خلال الحدود وحساب المساحة¹.
- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين، قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العلنية الظاهرون، وطبيعة الاستغلال وذلك كله استنادا إلى الوثائق والعقود المقدمة².
- يهدف المشرع من عملية إعداد مسح الأراضي العام، إلى ضبط الملكية العقارية من خلال بيان أصحاب هذه العقارات الممسوحة، وتحديد جميع التصرفات القانونية التي ترد عليها³.
- وأخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب مكانزمات تسيرها، ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي، مما يحقق الائتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق⁴.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

إن أساس نظام السجل العقاري هو المسح العام للأراضي، الذي يعد الوسيلة المادية لتأسيس السجل العقاري، والذي من خلاله يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العملية حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند

¹ عمر تيمجعنين، مرجع سابق، ص 28.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 45.

³ عثمان حويق، مرجع سابق، ص 10.

⁴ عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009، ص15.

التحضير لها أو عند إعدادها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية¹.

وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولاً، بافتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك، ثم تجسيد عملية المسح في الميدان.
أولاً: افتتاح عملية المسح:

إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي، يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد الوطنية اليومية ويبلغ إلي رئيس المجلس البلدي، ويعلم الجمهور بهذه العملية، عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل (15) يوماً قبل افتتاح العمليات²، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لأداء تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية، أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها³.

ثانياً: إنشاء لجنة المسح:

بعد نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في بلدية ما، يتم تشكيل لجنة خاصة تسمى لجنة "البلدية للمسح"، وهي تشكل حسب نص المادة (07) من المرسوم رقم (134/92) المعدل والمتمم من:

- "قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية رئيساً، ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس،
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 46.

² المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق الذكر، ص 496.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 127.

- ممثل المصلح المحلية للأموال الوطنية،
- ممثل وزير الدفاع الوطني،
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
- مهندس خبير عقاري،
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً،
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثلة،
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتية أسمائهم :
- بالنسبة للعمليات التي تتجزأ في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية،
- بالنسبة للعمليات التي تتجزأ خارج المناطق الحضرية :
- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،
- ممثل عن المصالح المحلية للري،
- ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام مهام الكتابة للجنة¹.
- وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:
- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية .
- التثبت عن الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي²، وتجتمع هذه اللجنة بناءً على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناءً على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير، محضر مفصل عن مداورات هذه

¹ المرسوم التنفيذي رقم (134/92)، المؤرخ في 07 أفريل 1992، يعدل ويتم المرسوم (62/76) المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 08 أفريل 1992، ص 773.

² مجيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 112.

اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹.

ثالثا: التجسيد الميداني لعملية المسح العام

تشرع اللجنة في عملها، الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق، والبيانات من خرائط ومخططات ثم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا المحافظات العقارية المعنية، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية، وتبدأ هذه العملية² كما يلي:

1 تحديد إقليم البلدية: ونصت على هذه العملية المادة (05) من المرسوم (62/76) إذ: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها"³.

إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد، تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والمؤسسات والهيئات العمومية، فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم توضيحات من المالكين الخواص، ويتم هذا التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس للبلديات المجاورة⁴.

2 تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية: بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح، بفضل الصور الجوية والخرائط الموجودة لديها، بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي، حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية⁵.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 129.

³ المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، السابق الذكر، ص 496.

⁴ عمر تيمجعزين، مرجع سابق، ص 32.

⁵ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص ص 49_50.

حيث تنص المادة (15) من المرسوم (62/76) السالف الذكر على: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة، يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأرض¹. ويحرر محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات، على مطبوع نموذج (T12) بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا ويحتوي المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود، ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وبعد المحضر في عدة نسخ يمكن الاحتفاظ، بنسختين (02) بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية المسوحة والمجاورة)². وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية وهي ثلاثة أنواع :

- البطاقات من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد .
- البطاقات من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المدنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة .
- البطاقات من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقة الفردية .

ومنها ما هو متعلق بالأشخاص سواءا شخص طبيعي أو معنوي وهي:

- البطاقات من نوع (T5) الخاصة بالشخص الطبيعي .
- البطاقات من نوع (T6) الخاصة بالأشخاص المعنوية³.

3 إيداع وثائق المسح بالبلدية: وفقا لما جاء في نص المادة (11) من المرسوم التنفيذي

(62/76) المعدل والمتمم بالمرسوم (134/92) حيث نصت على: "عند الانتهاء من

الأشغال التقنية، أن مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة تودع طيلة شهر على

الأقل بمقر البلدية حيث للمواطنين الحق في الإطلاع عليها"⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، السابق الذكر، ص 497.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 59.

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، ص 56.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم (62/76)، السابق الذكر، ص 497.

وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه بدوره وصل إيداع، ويتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذا بالإعلانات الكتابية أو الشفوية أو بالاستدعاء¹.

4 - اختتام عملية المسح: بمجرد انتهاء عملية مسح الأراضي كله، تنتهي أشغاله وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الاستعمال، فيتم بذلك حسب المادة (10) من الأمر (74/75)، إعداد ثلاث نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية، حتى تكون في متناول الجمهور للمعينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعينة، وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذلك الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري².

المطلب الثاني

الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري

لا تكتفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لابد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية، بدءا بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة، ثم إنشاء البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المطلب: حيث نخصص الفرع الأول للإجراءات الأولية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ثم إعداد ومسك البطاقات العقارية في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فنخصصه لآخر إجراء وهو إعداد الدفتر العقاري.

¹ صالح مسعودة بوصبيح، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014/2015، ص 21.

² الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1207.

الفرع الأول:

الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري، والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري¹، ثم يتم بعد ذلك ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري، من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها وعليه سنتناول أولاً إيداع وثائق المسح، وثانياً ترقيم العقارات المسوحة.

أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

تنص المادة (08) المرسوم التنفيذي رقم (63/76): أنه: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تجديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ"²، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام، ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات³، ويجدد هذا المحضر كل 15 يوماً، وذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة، حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة، كما أن هذا المحضر ينص في فقرته الأخيرة على ضرورة إيداع كل المالكين والحائزين للحقوق العينية لجدول وصفي يحرر على نسختين، طيلة شهرين من إيداع وثائق المسح ويحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة⁴.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 51.

² المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 497.

³ جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص 134.

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52.

ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة:

يقوم المحافظ العقاري فور استلامه وثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة وتسجيلها في السجل العقاري، ويتم أيضاً تعيين الحقوق المختلفة المتعلقة بالعقارات محل الترقيم على أساس وثائق المسح، والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات، يعني قيدها في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو هدف نظام الشهر العيني، وهذا الترقيم قد يكون نهائياً أو مؤقتاً¹.

1 الترقيم المؤقت: ويكون الترقيم مؤقتاً في حالتين:

- 1 1 - الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: ويعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم بإكساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، ويجري سريان المهلة السابقة ابتداءً من يوم الترقيم طبقاً للمادة (13) من المرسوم التنفيذي (123/93)².
- 1 2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين: تنص المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (123/93) على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداءً من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون هذا قد أطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني"³.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 236.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 114.

³ المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، المؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993، ص 14.

ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يجوزها احد ولم يعرف لها مالك، ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك، إذا انقضت المدة المحددة قانونا ولم يتلقى أي اعتراض¹.

1 3 - المنازعة في الترقيم المؤقت: بعد الترقيم المؤقت للعقارات، يفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين: (13) و(14) أي خلال مدة أربعة أشهر ومدة سنتين للترقيم المؤقت، لتسجيل أي اعتراضات مخصص لهذا الغرض، حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول الترقيم المؤقت عملا بنص المادة (14) من ذات المرسوم، وتبلغ هذه الاحتجاجات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم وفقا لنص المادة (14) الفقرة (02) من المرسوم التنفيذي(123/93)².

"وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة للأطراف، وتحرير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في محضر قوة الإلزام الخاص، أما في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة³.

وترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيميا مؤقتا باسمه وليس من المعارض والمحافظ العقاري.

أما المحكمة المختصة محليا ووفقا لنص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي، وإذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري⁴.

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 48.

² ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 132_133.

³ المادة (15) الفقرة (02) و(03) من المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، السابق الذكر، ص 14.

⁴ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

2 الترتيم النهائي: يعتبر الترتيم نهائيا وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي (123/93)، بالنسبة للعقارات التي يجوز مالکها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وينقل المحافظ تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تنقض مدة صلاحيتها¹.

كما يعد الترتيم نهائيا أيضا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي، وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترتيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عنها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء، ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض وبالتالي تصبح الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العقاري، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة (16) من المرسوم (63/76)².

• المنازعة في الترتيم النهائي: تنص المادة (16) من المرسوم التنفيذي (123/93) على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"³. ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقيما مؤقتا، لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل ودون تسجيل أي اعتراض ضد الترتيم المؤقت والذي أصبح ترقيما نهائيا، وهو الترتيم الذي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁴.

وبما أن الترتيم النهائي يتوج بتسليم الدفتر العقاري، فقد منح المشرع الجزائري لكل متضرر من الترتيم سيئ النية أو لوجود خطأ أو في حالة نزاع حول استحقاق الملكية

¹ المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، السابق الذكر، ص 15.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 236_237.

³ المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، السابق الذكر، ص 16.

⁴ عمر تيمجعدين، مرجع سابق، ص 41.

إمكانية الطعن في الدفتر العقاري وطلب إلغائه أو تعديل مضمون أمام القضاء الإداري، باعتبار قرار الشهر وتسليم الدفتر العقاري قرار إداري، وفقا لما نصت عليه المادة (24) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة (16) من المرسوم (123/93)، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي (63/76)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

الفرع الثاني

إعداد ومسك البطاقات العقارية

بالرجوع إلى نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل بالمرسوم التنفيذي (63/92) المشار إليه فيها سبق، يتضح بأن إنشاء البطاقات العقارية إنما هو من صميم الوكالة الوطنية للمسح، عن طريق أعوانها العاملين في الميادين أثناء تنفيذ أعمال المسح، وعليه فإن إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار يتم بمناسبة إتمام عملية مسح هذا العقار، أما مسك البطاقات العقارية ومراجعة بياناتها القانونية وضبطها والتأكد من مطابقتها لوثائق المسح والرجوع إليها فيما بعد والتأشير عليها إنما هو من عمل المحافظ العقاري²، وهذا ما سنحاول بيانه في هذه العناصر التالية.

أولا: تعريف البطاقة العقارية

البطاقة العقارية هي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضي قرار من وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، وتعتبر البطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية العقار، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله، الحقوق الواردة له أو عليه وكذا اسم المالك أو الملاك وأصحاب الحقوق على هذا العقار³.

¹ محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 315.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص ص 243_244.

³ المرجع نفسه، ص 242.

ثانياً : أنواع البطاقة العقارية

تختلف البطاقات العقارية باختلاف نوع العقار وموقعه، حيث أن السجل العيني يتكون من مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوك على شكل فردي (البطاقات العقارية الشخصية)، وذلك في العقارات غير الممسوحة، وفي هذا الصدد نصت المادة (20) من المرسوم (63/76): أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات، بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية¹، كما يخصص لكل عقار بطاقة تسمى البطاقة العامة، في حين تخصص بطاقة خاصة بالأجزاء المشتركة في العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

1 في البلديات الممسوحة: بالنسبة لهذه البلديات فإن إمساك البطاقات العقارية يتم على أساس نوعين من البطاقات، النوع الأول يسمى بطاقات قطع الأراضي، في حين النوع الثاني يطلق عليه اسم بطاقات العقارات الحضرية.

1 1 - بطاقات قطع الأراضي: نص عليها المشرع في المواد من (23) إلى (26) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، حيث تحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات مسح الأراضي، وتمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي².

وحسب المادة (24) من المرسوم (63/76) السالف الذكر فإن: "المحافظ العقاري يذكر علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار وبيان مسح الأراضي (القسم، رقم المخطط والمكان المذكور)، ومحتوى المسح ما يلي:

- في الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها،
- في الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65،
- في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية،

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 500.

² طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 242.

- في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس،
- في الجدول الخامس: الامتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها¹.

1 2 - بطاقات العقار الحضري: نصت عليها المادة (21) من المرسوم التنفيذي أعلاه وتعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية، للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة².

والجدير بالذكر أن بطاقة العقار الحضري خلافا لبطاقة قطع الأراضي تمسك في جميع البلديات على الشكل العيني، أي بالنظر إلى العقار حتى في البلديات غير المسسوحة، ذلك أنه إذا كان تحديد مساحة وموقع وحدود العقارات الريفية الواقعة خارج المناطق العمرانية مهمة صعبة ما لم مسح كامل لها من طرف مصالح تقنية، فإن العقارات الحضرية كالمساكن والحدائق والمنشآت الثابتة الأخرى وقطع الأراضي المعدة للبناء، لا تحتاج إلى تحديد موقعها وحدودها ومساحتها دائما إلى أعمال المسح، وإنما يكفي التعريف بها مجرد ذكر الشارع الذي يقع فيه ورقم العقار، وهذا ما نصت عليه المادة (27) من المرسوم (63/76)³.

وتتقسم بطاقات العقارات الحضرية إلى نوعين هما:

- **البطاقة العامة للعقار:** أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وتتألف هذه البطاقات إذا كان العقار المبنى يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي مثل السلاالم بالنسبة للعمارات، فكل مستفيد يملك عقاره الخاص ولكن

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 500.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 249.

³ المرجع نفسه، ص ص 249_250.

السلام هنا ذات استعمال جماعي، أما البيانات التي يجب أن تحتوي عليها هذه البطاقة فقد نصت عليها المادة(29) من المرسوم أعلاه¹.

- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة: تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل لقطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة، والتي تقيد كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار، وتشمل هذه البطاقة قسمين، قسم علوي يذكر فيه البلدية مكان تواجد العقار، واسم الشارع والرقم، إضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول وهذا ما نصت عليه المواد: (28) و(30) من المرسوم التنفيذي (63/76)².

1 3 - البطاقات الأبجدية: استحدثت هذه البطاقة بظهور نظام الشهر العيني، حيث يلتزم

المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذا على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات³.

ويهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى كل العقارات، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين، قسم علوي تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وقسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بالعقارات الموجودة على البطاقات، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي، لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص⁴.

¹ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 57.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 57.

³ المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 502.

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56.

2 - في البلديات الغير ممسوحة: هناك نوع آخر من البطاقات، وهي البطاقات الشخصية التي ترتبط بنظام الشهر الشخصي باعتبار أن شهر التصرفات في ظل هذا النظام يكون على أساس أسماء أصحابها، ولهذا فإن هذه البطاقات تمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي، بحيث يقوم المحافظ العقاري باستبدال هذه البطاقات بأخرى خاصة بكل عقار أي لكل مجموعة ملكية في نظام الشهر العيني، ولقد نصت على هذا النوع المادة (27) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

وفي هذا الصدد أضاف المرسوم (63/76): "أنه كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، وعليه يجب أن تبين الوثائق المودعة للإشهار بالنسبة لتعيين العقار الريفي، نوعه وموقعة ومحتوياته، فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، وبمجرد إعداد مسح العام للأراضي فإن السجل العقاري يحل محل البطاقات العقارية"².

الفرع الثالث

الدفتر العقاري

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بمقتضى الأمر (74/75) السالف الذكر، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له، والتي جاءت بأحكام تقضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية مسح الأراضي، يعد الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية العقارية، ذو حجية قوية، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، إذا تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية³، وعليه سنتناول الدفتر العقاري من خلال العناصر التالية.

¹ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 46

² المواد (113) و(114) و(115) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 512.

³ كريمة فردي، مرجع سابق، ص 116.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

هو سند قانوني مثبت للملكية العقارية، يسلمه المحافظ العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، وتدون فيه جميع الحقوق والتصرفات التي ترد على العقار، استناداً إلى البطاقات العقارية¹، والمشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري تعريفاً دقيقاً، إلا أنه اعتبره وثيقة إدارية تثبت الحقوق العينية الواردة على عقار ما، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها، وبشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية طبقاً لما جاء في المادة (19) من الأمر (74/75) حيث: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل الملكية"².

ثانياً: كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري

تضمنت المادة (45) من المرسوم (63/76)، القواعد الخاصة بإعداد والتأشير على الدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبكيفية واضحة سهلة القراءة، ويشطب على بياض بخط أفقي، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط والكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الحالات تكون مرقمة ومسجلة، بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعهم ووضع خاتم المحافظة³.

ويسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للمعني، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه الملك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد، أما إذا اقتضى الأمر دفترًا عقاريًا جديدًا، كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 63.

² الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1207.

³ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 502.

مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة¹، فإن المحافظ العقاري وبناء على نص المادة (49) من المرسوم التنفيذي (63/76) "أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف السابق..."².

ثالثا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا لانطباقه على عناصر القرار الإداري، إذ يعتبر تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا وأنه صادر عن هيئة إدارية، وهي المحافظة العقارية، وكذلك أنه صادر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة ويترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية³، فالدفتر العقاري يعد قرار صادرا عن الإدارة في شخص مدير الحفظ العقاري، وهو بذلك يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية، وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وقوع نزاع بشأنها⁴.

رابعا: مضمون الدفتر العقاري

بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 فيفري 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁵، اتضح لنا أنه يحتوي على البيانات التالية:

- الصفحة الأولى: وتحتوي على الولاية واسم المحافظة العقارية ورقم الدفتر إضافة إلى معلومات العقار (البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، والرقم، قسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح ورقم القطعة).

- الصفحة الثانية والثالثة: تحتوي على تعيين العقار وتتضمن (حالة، مساحة، محتوى).
- من الصفحة الرابعة إلى الصفحة الحادية عشر: تحتوي على الملكية وتتضمن (إشهارات، إجراءات وتعيين المالك)⁶.

- من الصفحة الثانية عشر إلى الصفحة الخامسة عشر: وتتضمن ارتفاقات إيجابية وسلبية وتحتوي على (إشهارات، حقوق مشهورة، تغيرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة).

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 62.

² المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 503.

³ عمر تيمجعنين، مرجع سابق، ص 34.

⁴ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 62.

⁵ القرار الوزاري، المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977، ص 376.

⁶ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 64.

- من الصفحة السادسة إلى الصفحة التاسعة عشر: وتحتوي على تجزيئات والأعباء وتتضمن (الحقوق المشهورة والتغيرات أو التشطيطات للحقوق المشهورة)¹.

- من الصفحة العشرين إلى الصفحة الثالثة والعشرين: وتحتوي على الامتيازات والرهن وتتضمن: التسجيلات (وذلك ببيان الرهن أو الامتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه)، التغيرات أو التشطيطات للحقوق المشهورة (المسجلة في الامتياز أو الرهن الواقع على العقار)².

- الصفحة الأخيرة: وتحتوي هذه الصفحة على: تاريخ تسليم الدفتر العقاري، اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري، التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³.

خامساً: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

تنص المادة (801) في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (09/08) على: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية⁴.

فتطبيقاً لهذا القانون ومن خلال نص هذه المادة، فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص المحكمة الإدارية، وهذا هو الشيء المعمول به حالياً ومنذ دخول هذا القانون حيز التطبيق.

وفي الأخير نستطيع القول أن الهدف من كل هذه العمليات، هو إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمالك، والذي بموجبه يثبت ملكية عقار معين، وبالتالي يمكن اعتبار أن الدفتر

¹ صالح مسعود بوضيبي، مرجع سابق، ص 55.

² أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 84.

³ صالح مسعود بوضيبي، مرجع سابق، ص 55.

⁴ القانون رقم (09/08)، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، ص 76.

العقاري يمثل التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، وبالتالي فإنه يتمتع بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية¹.

وبعد ما تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات تأسيس السجل العقاري من خلال بيان الأعمال المادية و القانونية المؤسسة له، نخصص المبحث الثاني للإجراءات التي خصها المشرع للمحافظة على مصداقية السجل العقاري.

المبحث الثاني

الإجراءات الرامية لحفظ مصداقية السجل العقاري

حتى يظل السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات، ولكي يتم مسك وتأسيس سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لكل التسجيلات الواردة فيه، أوجب المشرع عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري، وذلك وفق ما جاء في المرسوم رقم (63/76) والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث ألزم المحافظ العقاري بفحص العقود والوثائق المعدة للإشهار، وكذا فحص هوية الأطراف، وفحص مدى مطابقة هذه العقود شكلا لما جاء به القانون.

لهذا سنحاول من خلال المطلب الأول إلى بيان إجراءات فحص الوثائق المعدة للشهر من خلال التحقق من هوية الأطراف والبيانات المتعلقة بالعقارات وكيفية ضبط وحفظ عملية المسح، ثم نخص بالدراسة في المطلب الثاني كيفية تنفيذ عملية الشهر من خلال بيان شروط الشهر التي يجب أن تبنى عليها عملية الشهر، وكأخر عملية هي إيداع المحررات الخاضعة للشهر وإجراء شهرها.

المطلب الأول

فحص الوثائق المعدة للشهر

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري، ولتحقيق فكرة الائتمان العقاري، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في التحقق والتأكد من صحة كل العقود والوثائق المودعة قبل إشهارها في السجل العقاري، حيث لا يتم شهر إلا الحقوق المشروعة فعلا².

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 63.

² المرجع نفسه، ص 89.

لذلك سنحاول في هذا المطلب إلى دراسة كيفية التحقيق من هوية الأطراف أصحاب الحقوق المشهورة، وثم فحص البيانات المتعلقة بالعقارات ثم ضبط وحفظ عملية المسح كعنصر أخير.

الفرع الأول

التحقيق من هوية الأطراف

نصت على هذا الإجراء المادة (22) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذ: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على

وسائل الإثبات وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"¹.

وبصدور المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، أكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاضعة للشهر، وإلا تم رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري، وكذا ضرورة التصديق عليها من طرفهم أو من طرف أشخاص آخرين مؤهلين لذلك حسب التشريع المعمول به في هذا المجال².

أولا: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

تختلف البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعية أو معنوية.

1 -البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية: نصت على هذه البيانات المادة (62) من المرسوم

التنفيذي (123/93) المعدل للمرسوم رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري،

إذ أن: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن

يشمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة،

وفيما يخص الشهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها

بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم"³.

¹ الأمر رقم (74/75)، السابق الذكر، ص 1208.

² جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 163.

³ المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، السابق الذكر، ص 16.

ويتضح من خلال المادة مدى الأهمية التي يوليها القانون الجديد هوية الأطراف وأهليتهم، إذ تتعرض لقرار برفض الإيداع أو رد الإجراء المحررات المودعة للشهر، التي لا تتضمن هذه البيانات التفصيلية الخاصة بطرفي المحرر، حيث يتعين ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والموطن والمهنة¹.

2 -البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية: عندما يتعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، فإن العقد يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات تختلف عن بيانات الأشخاص الطبيعية، ويتأكد من صحتها من خلال الوثائق التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها وعلاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية، سجلها التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة لأملاك الدولة: تثبت على اسم الدولة².

ثانياً: التصديق على هوية الأطراف

نظرا للأهمية التي يكسبها التصديق على هوية أشخاص العقد، فإن المشرع حدد الأشخاص المؤهلين للتصديق، وكذا المستندات المعتمد عليها في التصديق.

1 -الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف: منح المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم، وذلك نظرا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية، ويتم التصديق على هوية الأطراف: موثق، أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ إجراء الشهر³.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 339.

² أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 90.

³ المادة (62) الفقرة (02) من المرسوم التنفيذي (123/93)، السابق الذكر، ص 16.

- الوزراء والولادة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، كذلك قضاة النيابة العامة، مدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين¹.

2 -المستندات المعتمد عليها في التصديق: تختلف المستندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الأطراف فيما إذا كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية.

- بالنسبة للأشخاص الطبيعية: يتم التصديق على هويتهم وفق لنص المادة (62) الفقرة الرابعة من خلال تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية².

- بالنسبة للأشخاص المعنوية: يتم التصديق على هويتهم بموجب شهادة تعد بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري إذا كان مقره موجودا في الجزائر، أما إذا كان مقره خارج الجزائر، فيتم إعداد الشهادة أو التأشيرة بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجزائر مع وجوب إرفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها³.

الفرع الثاني

فحص البيانات المتعلقة بالعقارات

لقد جاءت نصوص الأمر (74/75) والمرسوم التنفيذي له، لإعطاء دفع للإصلاح العقاري في الجزائر، وذلك عن طريق أعمال نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار أساسا لشهر التصرفات العقارية، ولهذا بات من الضروري إقرار طرق صارمة وواضحة لتعين العقار حتى تضفي قوة ثبوت مطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري، ولقد نص المواد من (21) إلى (27) وكذا المواد (66) إلى (71) والمادة (114) من المرسوم (63/76) المؤرخ في

¹ المادة (64) الفقرة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 505.

² المرسوم التنفيذي (123/93)، السابق الذكر، ص 16.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 342.

1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، على جميع البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار التي تميزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعينا دقيقا¹.

وهذه المعلومات والبيانات تختلف من عقار لأخر ممسوحا كان أم لا، مالكيه فردية أو مشتركة، وبالتالي يمكن القول أنه هناك قواعد مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات، وقواعد خاصة ببعض العقارات كالتالي:

أولا: القواعد المشتركة بالنسبة لكل العقارات

نصت على هذه القواعد المشتركة المادة (66) من المرسوم (63/76) السالف الذكر حيث أنه: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيه وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي"²، فمن خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع قد وضع عناصر أساسية لتعيين العقار وتميزه عن عقار آخر وهي تتمثل فيما يلي :

1 -تحديد نوع العقار: بمعنى إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرضية عارية أو مبنية

فلاحية أو غابية...الخ، ولتحديد طبيعة العقار أهمية بالغة لتعرضه للتعديلات والتغيرات أكثر من الشروط أو العناصر الأخرى.

2 -البلدية التي يقع فيها العقار: يجب أن يذكر في العقد، البلدية التي يوجد فيها العقار،

مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد هو بتحديد اسم البلدية يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، وكذلك الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع³.

3 -قسم مخطط المسح: هو جزء من الإقليم البلدي، المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله

على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي، ومن أجل إعداد ومسك وكذا الإطلاع على وثائق المسح، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 171.

² المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 505.

³ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 103.

الزمني بين إعداده وتحرير العقد (06) أشهر، وهذا ليتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة ومطابقة لوضعها الحالي¹.

4 -رقم مخطط مسح الأراضي: أن مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبي خاص به تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

5 -المكان المذكور(المكان المسمى): ويطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما اسما يحدد سكان تلك البلدية، أما إذا كان مجموع هذه القطع يقع في منطقة حضرية، يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي أو الشارع أن وجد².

6 -سعة المسح: يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات، لأن به يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، ولهذا أوجب المشرع محرري العقود، بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقد المودع³.

ثانيا: القواعد الخاصة ببعض العقارات

كل القواعد المذكورة سابقا تخص تعيين العقارات المسوحة، ونظرا لصعوبة تعميم عملية المسح وضع المشرع نظام يتم من خلاله تعيين العقارات الغير المسوحة في الوثائق المودعة قصد الإشهار، سواء كانت عقارات ريفية أو حضرية أو بالنسبة لتعيين بعض العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

1 -قواعد تعيين العقارات الريفية الغير المسوحة: العقارات الريفية هي كل عقار لا توفر فيه مواصفات العقار الحضري، ويتم تعيينه حسب المادة (114) من المرسوم (63/76) التي تنص على أنه: " خلافا لإحكام المادة (66) من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقار أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي:

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 173.

² أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 93.

³ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 104.

-نوع العقار،

-موقعه،

-محتوياته،

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك ، أسماء المالكين المجاورين¹.

2 -قواعد تعيين العقارات الحضرية الغير ممسوحة: العقارات الحضرية كما عرفت المادة

(21) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري: كل عقار مبني أو

غير مبني الموجود على الطرقات المرقمة، بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم تعيينها على المحررات المودعة بغرض الشهر، بذكر اسم البلدية التي تقع فيها والشارع ورقمه وطبيعة العقار ومساحته وذلك حسب ما ورد في المادة (66) من نفس المرسوم².

3 -قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة: عرفت المادة (743) من

القانون المدني الجزائري الملكية المشتركة بأنها : " الملكية المشتركة هي الحالة

القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية التي تكون

ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"³.

وعملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، وإجراءات خاصة

أملتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، حيث نصت المادة (66) الفقرة (03)

و(04) و(05) والمواد (67) إلى (71) من المرسوم رقم (63/76)، على أن تعيين

الجزء يتم وفقا للجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة، وعلى أن يتم التعرف عليه

¹ المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 512.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 347

³ الأمر رقم (58/75)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، ص 1037.

عن طريق موقعه، الذي هو محدد استنادا لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار من جهة أخرى¹.

وبمفهوم آخر يتم تعيين هذا النوع من العقارات، بذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية والشارع والرقم والمساحة، يضاف إليها البيانات الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، الذي أما أن يحرر ضمن ذات المحرر المطلوب شهره أو محرر مستقل يخضع للشهر كذلك، وهو جدول يتضمن عدة أعمدة تذكر فيها البيانات التالية: رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام والعمارة والدرج والطابق ونوع قطعة الأرض والحصة في ملكية الأرض².

المطلب الثاني

تنفيذ عملية الشهر العيني

إن إتمام عملية الشهر أمام المحافظات العقارية، تتطلب احترام طالب الشهر لمجموعة من الشروط وإتباعه الإجراءات المنصوص عليها قانونا، فلا تقبل العقود والسندات المقدمة للشهر إلا إذا تم إعدادها في شكل رسمي عملا بمبدأ الرسمية الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري، كما أنه لا يجوز إيداع الوثائق المختلفة للشهر، ما لم يثبت طالب الشهر أي صاحب الحق محل التصرف قد سبق له أن أشهر سنده بشكل سابق أو مزامن، وهذا ما يعرف بقاعدة الأثر النسبي أو قاعدة الشهر المسبق³ هذا من جهة، من جهة أخرى ألزم المشرع محري العقود والسندات المختلفة الخاضعة للشهر، بضرورة تعيين العقارات عن طريق البيانات المحددة في النصوص، كما ترك للمحافظ العقاري المجال الواسع لبسط رقابته على صحة تلك البيانات ومدى مطابقتها للواقع، ولبيانات البطاقات العقارية المحتفظ بها، وهذه الرقابة تكون فور إيداع المحرر، وتمتد هذه الرقابة إلى ما بعد الإيداع، وسنحاول من خلال الفرع الأول دراسة شروط وقواعد الشهر العيني أما الفرع الثاني فنخصصه لبيان مفهوم الإيداع والوثائق الواجب إيداعها ثم ما يلي الإيداع من إجراءات الشهر ورفضه.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 105.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص ص 348_349.

³ المرجع نفسه، ص 327_328.

الفرع الأول

قواعد الشهر العيني

تميز نظام الشهر العيني بأنه يتخذ من العقار أساسا للقيد في البطاقة العقارية، وهذا هو مبدأ التخصص بحيث يعطي للقيد القوة الثبوتية المطلقة، كما أن العقد لا يتم شهره إلا بعد مراجعة دقيقة حيث يستوجب التحقق والمراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد، حتى لا يقيد أي حق عيني لأن الشهر العيني يظهر الحق من العيوب¹، لهذا أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين، وتتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، وسنتناول مضمون كل قاعدة على حدى.

أولا: قاعدة الرسمية

تنص المادة (61) من المرسوم (63/76) السالف الذكر على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظات عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي"². ونستشف من خلال هذه المادة أن العقود الناقلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، وكذا الرهون العقارية وكل التصرفات الواردة على العقار، إنما تقع بطالة وعديمة الأثر ما لم تحرر في الشكل الرسمي³، ولأهمية قاعدة الرسمية، سوف نتناولها من خلال التعرف بالعقد الرسمي، ثم معرفة الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية.

1 - تعريف العقد الرسمي: عرفت المادة (324) من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمه عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"⁴. وتبين لنا من خلال هذا التعريف أن العقود الرسمية تتنوع وتختلف بحسب الجهة التي أصدرته فنجد الموظف العام، والضابط العمومي، والشخص المكلف بخدمة عامة. فالعقود التي يصدرها موظف عام وتحمل توقعه فمثالها النسخ التنفيذية للأحكام التي يحررها كتاب أقسام الضبط، ومثالها أيضا الوثائق التي تثبت عقودا تكون الدولة طرفا

¹ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 100.

² المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 504.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 330.

⁴ الأمر رقم (58/75) المتضمن القانون المدني، السابق الذكر، ص 1008.

فيها كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المؤهلة لذلك¹.

أما العقود الرسمية التي يصدرها ضابط عمومي، فهي تلك التي يصدرها من منحة القانون هذه الصفة بسبب المهنة التي ينتمي إليها، مثل العقود والمحاضر والتي يحررها المحضر القضائي فالمادة (04) من القانون (03/06) المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي تمنحه صفة الضابط العمومي، ومثلها أيضا العقود التي يحررها الموثق، فالمادة (03) من القانون (02/06) في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، منحه صفة الضابط العمومي فهو يتولى تحرير العقود الرسمية التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية²، أما العقود الرسمية التي يصدرها شخص مكلف بخدمة عامة، تلك التي يصدرها الخبير وهو شخص يعينه القاضي طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، ويلجأ إليه عند ما يلبس عليه أمر معين، وتكون المعلومات التي بحوزته غير كافية للوصول إلى الحقيقة³.

2 - الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية: تختلف السلطات والأشخاص المؤهلين لتحرير العقود، باختلاف الوثائق المحررة، والأشخاص التي أهلها القانون لتحرير هذه العقود وهي كالتالي:

1-1- الموثقون: الموثق عرفته المادة (03) من القانون (02/06) المؤرخ في 2006 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق حيث نصت على: " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصبغة"⁴.

ويتولى الموثق تحرير العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات، وبالتالي لكي تكون هذه العقود صحيحة ومنحته لأثارها، وجب

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 141.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 91.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 142.

⁴ القانون (03/06)، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة موثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006، ص 15.

على الموثق تحريرها في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون خاصة المحددة في المواد (324) وما يليها من القانون المدني، إضافة إلى احترام القواعد والشروط المذكورة في المواد من (26) إلى (29) من القانون (02/06) السالف الذكر، والمتعلقة بأشكال العقود ومضمونها¹.

1-2- السلطة القضائية: تعتبر الأحكام القضائية النهائية من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، والتي يمكن شهرها في المحافظة العقارية، كما أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا للمادة (14) الفقرة (04) من الأمر (74/75)، كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الأحكام والقرارات القضائية إذا كانت تمس بقواعد النظام العام أو تتعلق بتصرف في المال تصرف غير شرعي².

1-3- السلطات الإدارية: إن الأشخاص المعنوية ملزمة بالتوجه إلى الموثق عند قيامها بتصرفات عقارية، أما إذا كانت الدولة طرفا في عقد ما، فإن مدير أملاك الدولة يتدخل في تحرير العقود بالإضافة للوزراء والولاية³.

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير عقود التنازل (البيع)، للقطع الأرضية الممنوحة لفائدة الأفراد في إطار الأمر (26/74) المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن الاحتياطات العقارية⁴.

ثانيا: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي للشهر)

وتعرف أيضا بقاعدة الأثر الإضافي، حيث يهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان استمرارية نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد، لهذا سنحاول بيان مفهوم قاعدة الأثر النسبي ثم نخرج إلى الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة.

1 - مفهوم قاعدة الأثر النسبي: بناء على ما ورد في نص المادة (88) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فإن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي وثيقة رسمية تتضمن

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 92.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 147.

³ المادة (64) الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 505.

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 93.

تصرف وارد على عقار ، ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يعرف بأصل الملكية¹.

ويقصد بأصل الملكية الوثيقة أو السند الرسمي الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف أو صاحب الحق الأخير، فمن خلال هذه القاعدة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف، ويتالي ضمان عدم قيام المتصرف أو صاحب الحق الأخير من التصرف مرة أخرى في هذا العقار.

أما في حالة تخلف قاعدة الشهر المسبق، فإن المحافظ العقاري وبموجب السلطات الموكلة له في رقابة الوثائق والسندات الخاضعة للشهر، القيام برفض إجراءات الشهر العقاري، مع مراعاة الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة².

2 - الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق : لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بتطبيق قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات الخاضعة للشهر، لأن هناك استثناءات على هذه القاعدة، ومن بين هذه الاستثناءات ما نص عليها المرسوم (63/76) وأخرى وردت في مختلف التشريعات العقارية.

1-1 - الاستثناءات التي نص عليها المرسوم التنفيذي (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري: ونصت المادة (89) من هذا المرسوم على استثنائين هما:

- الاستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص لشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري: يرد هذا الاستثناء على بعض البلديات حيث أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية، مملوكة بدون وثائق وسندات قانونية، الأمر الذي يصعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة أكيدة، كما أن هناك العديد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعقارات، الذي يمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية بالنسبة للعقارات الممسوحة، وعليه فالمحافظ العقاري يشهر

¹ تنص المادة (80) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري السابق الذكر على ما يلي : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه...".

² طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 95.

الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، الأمر الذي يعد استثناء على قاعدة الشهر المسبق¹.

- الاستثناء المتعلق بالعقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971:

نصت على هذا الاستثناء المادة (03) من المرسوم رقم (210/80) المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدلة للمادة (89) من المرسوم رقم (63/76)، إذ أنه لا يطبق مبدأ الإشهار المسبق عندما يكون حق المتصرف الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح من مارس 1961².

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل جانفي 1971، حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها.

1-2- الاستثناءات التي نصت عليها مختلف التشريعات: وهي كالتالي:

- عقد الشهرة: يعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي، لكونه يحزر على أراضي غير خاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يحزر بشأنها عقود كما يشترط تحرير عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة³.
- شهادة الحياة: أجاز المشرع في القانون التوجيهي العقاري (25/90) في المادة (39)، لكل شخص حائز بصفة علنية وهادئة ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة، في المناطق التي لم يشملها بعد عملية المسح العقاري ولم تحزر عقودها، أن يحصل على (سند حيازي) يسمى شهادة الحياة، وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار، وبالتالي فهي مستثناة من قاعدة الشهر المسبق⁴.
- الشهادة الرسمية للملك الوقفي: في نظام لأحكام المادة (08) من القانون رقم (10/91) المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، صدر المرسوم

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 153.

² المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (210/80)، المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد (15) و(18) و(89) من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980، ص 1353.

³ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 96.

⁴ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 110.

التفذيدي رقم (336/2000) المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن أحداث وثيقة الإشهاد المكتوب الملك الوقفي، وهذه الوثيقة تخضع لعملية الشهر العقاري، وتعد كإجراء أولى مستثني من قاعدة الأثر النسبي¹.

- عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري: إذا أنه وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقاري، وبعد التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ثم تسليم سند الملكية، ويعتبر هذا الإجراء طبقاً لأحكام المادة (88) من المرسوم (63/76)، نقطة الانطلاق الأولى لسلسلة انتقال حق الملكية المكرس لهذه العملية وهذا ما يشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق².

الفرع الثاني

إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحقة بها

بالإضافة إلى سلطة المحافظ العقاري في التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم، خوله المشرع صلاحيات واسعة لتحقيق من صحة الأوراق من أجل الإشهار، ويترتب عنه إما رفضه إيداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الشهر، وإما قبوله إيداعها وبالتالي تنقيد إجراء الشهر، وهذا ما سنتناوله في العناصر الموالية.

أولاً: إيداع الوثائق

لإحاطة بكيفية إيداع الوثائق والمحررات الواجبة الشهر، لابد من تحديد مفهوم هذه العملية، وأجلها ثم بيان كيفية وأسباب رفض الإيداع.

- 1 - مفهوم الإيداع: نقصد بالإيداع تقديم المحرر المطلوب شهره مرفقاً بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانوناً إلى مصلحة الشهر من أجل مباشرة إجراءات شهره، إذ وبعد أن يقوم محرر العقد أو القرار القضائي أو السند المطلوب شهره، يقوم شخصياً أو بواسطة وكيل بإيداع المحرر أو الوثائق الملحقة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³.

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 99

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 98.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 352.

وتتم عملية الإيداع على مستوى قسم الإيداع وعملية المحاسبة، بالمحافظة العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها العقار محل المعاملة الموثقة، وتقضي عملية الإيداع كما أشارت المادة (92) من المرسوم (63/76)، بتقديم نسختين في آن واحد لصورتين رسميتين أو بنسخ للعقود أو القرارات محل عملية الشهر¹.

2 -أجال الإيداع: تختلف أجال إيداع المحررات والوثائق الخاضعة للشهر باختلاف المحرر المطلوب شهره على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات الموثقة: شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق، ويرجع هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان احد المعنيين في الخارج،
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية: ثمانية أيام من تاريخها،
- بالنسبة للقرارات القضائية: شهران من اليوم الذي صدرت فيه نهائيا،
- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها،

وتمدد هذه الآجال إلى خمسة عشر يوما إذا كان إجراء الشهر في مكتبين أو أكثر، كما يعاقب بغرامة قدرها 100 دج في حالة عدم مراعاة هذه الآجال².

3 -رفض الإيداع: يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع في حالة إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق³. وحالات رفض الإيداع نص عليها المرسوم (63/76) في الحالة عدم تقديم للمحافظ العقاري، إما الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائى القياس.

كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي،
- لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد (62) إلى (63) والمادتين (102) و(103).

¹ محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 210.

² المادة (99) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 509.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 128.

- عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له ولم تعد إلا ثبات المطلوب.

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66).

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم غير صحيح من حيث الشكل¹.

4 - كيفية رفض الإيداع: ويبلغ المحافظ العقاري وفقا لما نصت عليه (107) قراره

بالرفض بواسطة رسالة موصى عليها مع إشهار بالوصول موجهة للموقع على

التصديق، يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة

توقيع المحافظ وشهادته بذلك، أو يتم التبليغ بواسطة التسليم الشخصي للموقع على

التصديق مع إقرار استلام، ويكون ذلك في أجل (15) يوما من تاريخ الإيداع²، أما إذا

أعتبر المودع قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري جائر في حقه، فإن له

في هذه الحالة مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الجهات القضائية المختصة³.

ثانياً: إجراء الشهر العقاري

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر

العقاري، يتولى عملية الإشهار خلال (15) يوما التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري

أثر فوري، لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق

الملكية العقارية أو الحق العيني التبعي حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة، إلا من تاريخ إشهارها

بالمحافظة العقارية، طبقا (15) و(16) من الأمر رقم (74/75) وينتج عن إجراء الشهر،

إنشاء البطاقات العقارية ويسلم الدفتر العقاري⁴.

وقد يحدث أن يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر لعدة أسباب سنحاول بيانها فيما يلي:

¹ المادة (100) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 510.

² المرجع نفسه، المادة (107)، ص 511 .

³ كريمة فردي، مرجع سابق، ص 115.

⁴ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 125_126.

1 -أسباب رفض الإجراء: إن أسباب رفض الإجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين، وقد أشار إليها في نص المادة (101) من المرسوم التنفيذي (63/76) كما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة،
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95- 1 غير صحيح،
- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية،
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هو موجود في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية،
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف،
- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105¹.

2 -كيفية رفض الإجراء: قبل إجراء الشهر العقاري، يتولى المحافظ العقاري مع أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار، ويبلغ المعنيين بالأمر خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار)².

أما إذا لم يقم المعني 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 يوضع فيها:

-تاريخ قرار الرفض.

¹ المادة (101) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76)، السابق الذكر، ص 510.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

- النص الذي يبرر هذا القرار¹.

وتجدر الإشارة أن قرار رفض الإجراء يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه².

¹ صليحة رحال، مرجع سابق، ص 80 .

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 210_211.

الخاتمة:

لقد تبنى المشرع نظام الشهر العيني من خلال الأمر (74/75)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان التنفيذيين له: رقم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم: (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، سعياً منه إلى مواكبة التشريعات الحديثة وتحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية، وحماية الملكية العقارية، وتحقيق نظام الشهر العيني أو نظام السجل العيني للأهداف المرجوة منه، مرهون بالتأسيس الفعلي لهذا النظام، الذي يقوم على المسح كأساس مادي والسجل العقاري كأساس قانوني، الذي يعتبر الوعاء الذي تشهر فيه جميع حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، لهذا لا يمكن الحديث عن نظام الشهر العيني دون الانتهاء من عملية المسح، إذ أن هذه العملية تسير بوتيرة بطيئة جداً في الجزائر، هذا ما جعل المشرع يبقي على نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، هذا حسب ما نصت عليه المادة (27) من الأمر (74/57) السالف الذكر، مما جعل المشرع وقصد الإسراع في عملية المسح والتقليل من النزاعات الناشئة عنه، أصدر القانون (02/07) المتعلق بالتحقيق العقاري قصد تدعيم عملية المسح، إذ يعتبر تمهيدا لعملية المسح والحائز لسند الملكية في ظل هذا القانون يستفيد مباشرة من الترقيم النهائي مباشرة، ومن تم الحصول على الدفتر العقاري والذي يعتبر السند الوحيد للملكية، وبالتالي فهذا الإجراء يساهم بصفة غير مباشرة في تنشيط وتفعيل عملية المسح من ناحية ربح الوقت والتقليل من المنازعات التي يمكن أن تحدث.

وكما سبق وان بينا من خلال هذه الدراسة أن نظام الشهر العيني يقوم على مبادئ متينة، تضمن حماية واستقرار الملكية العقارية، وما يعاب على المشرع الجزائري انه أخذ بمجموعة من المبادئ وترك أخرى، إذ انه لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة وهذا من خلال إجازته الطعن في التصرفات المشهورة، من خلال المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وهذا ما نتج عنه ضعف الائتمان العقاري، كما انه لم ينص على حظر التقادم لا في الأمر (74/75) ولا في المراسيم التنفيذية له، وهذا السكوت يحيلنا إلى نص المادة (827) من القانون المدني، هذه المادة التي تكرر اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، دون التفرقة بين الأراضي الممسوحة والغير ممسوحة الخاضعة لنظام الشهر الشخصي.

من خلال ما سبق يمكن القول أن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، قد أخذ ببعض مبادئ الشهر العيني تاركا أخرى تحكمه مبادئ نظام الشهر الشخصي، ساعيا من وراء ذلك إلى تأمين الحماية الكافية للملكية العقارية، لكن هذه الحماية لا تتحقق إلا بإزاحة كل ما من شأنه الإخلال بنظام الشهر العيني، وذلك من خلال إعادة النظر في التشريع العقاري الجزائري وإيجاد الحلول المثلى لمواجهة المشاكل التي تعيق تطبيق نظام الشهر العيني، وهذا ما جعلني أقدم في آخر الدراسة بعض الاقتراحات التي أراها تساهم نوعا ما في تحسين أداء نظام الشهر العقاري في الجزائر نوردها فيما يلي:

- ✓ إعادة تعديل المادة (16) من المرسوم (63/76)، بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري، وهذا بتحديد أجل قصير للطعن في الدفتر العقاري وبالتالي يكون لمن أهدر حقه، بعد فوات هذه الآجال سوى الحق في الحصول على تعويض دون أحقيته في إلغاء السند.
- ✓ النص صراحة على حظر التقادم المكسب، كطريق لاكتساب الملكية العقارية خاصة في الأراضي التي شملتها عملية المسح، لأن هذا يتناقض مع مبادئ نظام الشهر العيني الذي يحظر التقادم المكسب للملكية العقارية.
- ✓ إلغاء المادة (85) من المرسوم (63/76) التي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، مع العلم أن مبادئ الشهر العيني تنص على عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة، لأن هذا النظام يطهر التصرفات المشهورة من العيوب التي تلحق بها.
- ✓ ضرورة الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي عبر التراب الوطني، وهذا لوضع حد للفترة الانتقالية، ويمكن تفعيل هذه العملية بتعويض ضعف الوسائل التقنية والبشرية بتجنيد الكفاءات المحلية، المتمثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين، الاعتماد في العملية على متعاملين خواص، إذ يمكن لهذه الطريقة أن تساهم بكيفية محسوسة في إنجاز برنامج المسح العقاري.
- ✓ منح تسيير المحافظة العقارية لقاض، وهذا نظرا لحساسية هذا المنصب من جهة، ولأدائه الأقرب لمهام القاضي منه لمهام الموظف العمومي من جهة أخرى.

وفي الأخير يمكن القول أن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وإن اتضحت لنا الغاية التي وضعها المشرع الجزائري من أجلها، وهي حماية الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية وضمان سلسلة انتقال الملكية والتقليل من النزاعات في الوسط العقاري وبالتالي جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها، فإن الوسائل لبلوغ هذه الأهداف المرجوة من نظام الشهر العيني يكتنفها الكثير من النقص والغموض، لهذا على المشرع الأخذ بعين الاعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام، والعمل على الإسراع بتعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، إذ تعد أساس تبني نظام الشهر العيني، وبالتالي الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية، والتخلص النهائي من نظام الشهر الشخصي وكل ما هو موروث عن المستعمر.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر

النصوص القانونية:

أ: القوانين:

1. القانون رقم: (02/06)، المؤرخ في 20 فيفري 1975، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.
2. القانون رقم: (02/07)، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007.
3. القانون رقم: (09/08)، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

ب: الأوامر:

1. الأمر رقم: (74/75)، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
2. الأمر رقم: (58/75)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون: (05/07)، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
3. الأمر رقم: (03/06)، المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 16 جويلية 2006.

ج: المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم: (62/76)، المؤرخ في 25 مارس 1975، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم

- بالمرسوم التنفيذي رقم: (400/84)، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة في 30 ديسمبر 1984.
2. المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (123/93)، المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.
3. المرسوم التنفيذي رقم: (210/80)، المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد (15) و (18) و (89)، من المرسوم رقم (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980.
4. المرسوم التنفيذي رقم: (234/89)، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989.
5. المرسوم التنفيذي رقم: (65/91)، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم: (63/92)، المؤرخ في 12 فيفري 1992، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: (234/89)، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 19 فيفري 1992.
7. المرسوم التنفيذي رقم: (116/92)، المؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 18 مارس 1992.
8. المرسوم التنفيذي رقم: (134/92)، المؤرخ في 07 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: (62/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 08 أبريل 1992.

9. المرسوم التنفيذي رقم: (123/93)، المؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: (63/76)، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

10. المرسوم التنفيذي رقم: (115/2000)، المؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 28 ماي 2000.

د: القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977.

3. القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 24 مارس 1999.

4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في 26 ماي 2002.

5. القرار الوزاري المؤرخ في 12 ماي 2002، يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادرة في 18 جوان 2002.

ثانيا: قائمة المراجع:

أ: الكتب:

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجائر، 2013.

2. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

3. بوضياف عمار، القضاء العقاري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

4. ويس فتحي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
5. حاجي نعيمة، المسح وتأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
7. حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2009.
8. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
9. حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
10. مراحي ريم، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، بدون سنة النشر.
11. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقارية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001.
12. تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
14. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.

ب: المذكرات الجامعية:

ب-1- أطروحة الدكتوراه:

1. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسي ة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2011.

ب-2- مذكرات الماجستير:

1. بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009.
2. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007.
3. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.
4. ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقاوي، تلمسان، السنة الجامعية 2007/2006.

ب-3- مذكرات الماستر:

1. بوصبيح صالح مسعودة، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2015/2014.

2. حويذق عثمان، أثار إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014/2015.
3. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2014.
4. رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013.
5. تيمجعذين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2013/2014.

ج: المقالات:

1. زروقي ليلي، "التصرفات الواجبة الشهر و الآثار المترتبة عن القيد"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، 1998.

الفهرس

إهداء

أ.....	مقدمة.....
4.....	الفصل الأول: الإطار الموضوعي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري...
5.....	المبحث الأول: ماهية نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري.....
5.....	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني.....
6.....	الفرع الأول: مفهوم الشهر العيني.....
6.....	أولاً: تعريف نظام الشهر العيني.....
6.....	ثانياً: التطور التاريخي لنظام الشهر العيني.....
8.....	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني.....
8.....	أولاً: مبدأ التخصيص.....
8.....	ثانياً: مبدأ قوت الثبوت المطلقة.....
8.....	ثالثاً: مبدأ القيد المطلق.....
9.....	رابعاً: مبدأ المشروعية.....
9.....	خامساً: مبدأ حضر التقادم.....
9.....	الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني.....
9.....	أولاً: مزايا نظام الشهر العيني.....
10.....	ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني.....
11.....	المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....
12.....	الفرع الأول: ازدواجية تطبيق نظام الشهر العقاري.....
12.....	أولاً: خضوع الأراضي الممسوحة لنظام الشهر العيني.....

- 13.....ثانيا: خضوع الأراضي الغير ممسوحة لنظام الشهر الشخصي
- 14.....الفرع الثاني: مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ الشهر العيني
- 15.....أولا: مبدأ التخصيص
- 15.....ثانيا: مبدأ الشرعية
- 17.....ثالثا: مبدأ القيد المطلق
- 18.....رابعا: مبدأ حظر التقادم
- 20.....المبحث الثاني: التنظيم الإداري لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري
- 20,.....المطلب الأول: المحافظة العقارية
- 21,.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
- 22.....الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية
- 22.....أولا: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم (74/75)
- 23.....ثانيا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم (63/76)
- 23.....ثالثا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم (65/91)
- 25.....المطلب الثاني: المحافظ العقاري
- 25,.....الفرع الأول: تعيين المحافظ العقاري
- 26.....الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري
- 27.....الفرع الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري
- 28.....أولا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
- 28.....ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
- 29.....المطلب الثالث: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 29.....الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
- 30.....الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولا: التنظيم الداخلي	30
ثانيا: التنظيم الخارجي للوكالة	32
الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	33
أولا: المهام الأساسية للوكالة	33
ثانيا: المهام الاستثنائية للوكالة	34
الفرع الرابع: علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي	35
أولا: اتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي	35
ثانيا: اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية	35
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري	37
المبحث الأول: إجراءات تأسيس السجل العقاري	38
المطلب الأول: الأعمال المادية المؤسسة للسجل العقاري	38
الفرع الأول: مفهوم مسح الأراضي العام	39
أولا: تعريف عملية مسح الأراضي العام	39
ثانيا: أنواع مسح الأراضي العام	39
ثالثا: أهداف المسح العام للأراضي	40
الفرع الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام	41
أولا: افتتاح عملية المسح	42
ثانيا: إنشاء لجنة المسح	42
ثالثا: التجسيد الميداني لعملية المسح	44
المطلب الثاني: الأعمال القانونية المؤسسة للسجل العقاري	46
الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري	47
أولا: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية	47

48.....	ثانيا: ترقيم العقارات الممسوحة
51.....	الفرع الثاني: إعداد ومسك البطاقات العقارية
51	أولا: تعريف البطاقة العقارية
52	ثانيا: أنواع البطاقات العقارية
55.....	الفرع الثالث: الدفتر العقاري
56.....	أولا: تعريف الدفتر العقاري
56	ثانيا: كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري
57	ثالثا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
57	رابعا: مضمون الدفتر العقاري
58	خامسا: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
59.....	المبحث الثاني: الإجراءات الرامية لحفظ مصداقية السجل العقاري
59.....	المطلب الأول: فحص الوثائق المعدة للشهر
60.....	الفرع الأول: التحقيق من هوية الأطراف
60	أولا: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف
61	ثانيا: التصديق على هوية الأطراف
62.....	الفرع الثاني: فحص البيانات المتعلقة بالعقارات
63.....	أولا: القواعد المشتركة بالنسبة لكل العقارات
64.....	ثانيا: القواعد الخاصة ببعض العقارات
66.....	المطلب الثاني: تنفيذ عملية الشهر العيني
67.....	الفرع الأول: قواعد الشهر العيني
67	أولا: قاعدة الرسمية
69	ثانيا: قاعدة الشهر المسبق

72.....	الفرع الثاني: إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحق بها
72	أولا: إيداع الوثائق
74	ثانيا: إجراء الشهر العقاري
77.....	الخاتمة :
80.....	قائمة المصادر والمراجع :
	ملخص المذكرة:

ملخص المذكرة

تعود فكرة ظهور نظام الشهر العيني إلى السيد: (روبرت ريتشارد تورنس)، وهذا في القرن (19)، ويعتمد هذا النظام على شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها موضوع التصرف ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو العقاري.

المشرع الجزائري وبموجب الأمر (74/75) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أعلن عن تبني هذا النظام للشهر العقاري، وبصفة استثنائية أبقى على نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة إلى غاية الانتهاء من عمليات مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني.

أوكل المشرع عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، يديرها موظف يسمى المحافظ العقاري، أما عملية المسح التي تعد أساس نظام الشهر العيني فقد أوكلت هذه العملية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

إن تأسيس السجل العقاري يجب أن تسبقه عمليتين: الأولى عملية مسح عام للأراضي وتتمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، والثانية تتمثل في الأعمال القانونية المؤسسة لسجل العقاري، وتتخلص في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وإنشاء البطاقات العقارية ثم إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

كما أوجب المشرع الجزائري عدة إجراءات وتدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري، حيث ألزم المحافظ العقاري بالفحص الدقيق للوثائق والمستندات المعدة للشهر، وكذا فحص هوية الأطراف ومدى مطابقة هذه العقود شكلا لما جاء به القانون، وتنشئ عن هذه العملية، إما قيام المحافظ العقاري في حالة اكتشاف خلل ما برفض إيداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الشهر وإما قبوله إيداعها وبالتالي تنفيذ إجراء الشهر.

Résumé

L'originalité l'idée de système publicité réelle, à(M.ROBERT RICHARD TORENS), pendant (19) siècle ce système et basé sur le même chose louée, ceci est dans une registre déterminé le registre réelle ou le registre foncier.

Législateur Algérien annoncé l'adopter de système publicité réelle, par L'ordonnance (75/74) portant établisse ment cadastre général et institution registre foncière, dans le même tempe resté le système de publicité personnelle dans les terres n'aura pas encore été établi par le cadastre sur l'ensemble du territoire nationale.

La création du registre foncier doit être précédée par deux procédés: Premier si l'opération du cadastre générale qu'el est la base matérielle de registre foncier, et le deuxièmement l'activité juridique qui institution registre foncier et résumée déposé ces documents cadastraux dans conservation foncier et la constitution du fichier immobilier, et la préparation de livret foncière.

Législateur Algérien imposé plusieurs procédure pour maintenir la crédibilité de registre foncière, ou le conservateur foncière vérifie l'identité et la capacité des parties établies ainsi que régularité des pièces exigés en vue de la publication, et dans le cas de découverte d'une erreur dons les document déposé, le conservateur refusé cette dépose ou rejette la formalité.