



جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم قانون خاص



مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الخاص

دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية

تحت اشراف:
الأستاذ : موهوبي محفوظ

من اعداد الطالبين:

- بلاش مسينيسا
- جرود بوخلفة

أعضاء لجنة المناقشة

- الأستاذ: بهلول جمال
- الأستاذ: موهوبي محفوظ
- الأستاذ :
- رئيسا
- مشرف و مقرر
- ممتحنا

السنة الجامعية

2023/2022



مقدمة

إن أول شيء اهتم به الإنسان قديما هو الغذاء باعتباره الشيء الوحيد الذي يضمن له الحياة ، وكان فكر الإنسان في ذلك الوقت منصبا أساسا على توفير حاجياته الغذائية فقط إلا أنه بمرور الزمن توسعت فكرته إلى استيطان الأراضي سواء كانت أراضي ذات استعمال فلاحي أو سكني باعتبار أن له غريزة حب التملك، حيث بحث الإنسان عن آلية ترسخ له هذه الملكية بحيث لا يمكن أن ينازعه فيها أحد ، ويتطور المجتمعات البشرية امتدت النزاعات و المقصود هنا النزاعات العقارية التي كانت قائمة بين الأفراد لتشمل الدول، مما دفع هاته الدول إلى إيجاد عن طريق تشريعاتها الوسائل والآليات التي تحمي بها الملكية العقارية و تؤمن بها استقرار المعاملات العقارية بالإضافة إلى ذلك أصبحت الملكية العقارية من أهم ركائز اقتصاد أي دولة مهما كان نظامها السياسي والاقتصادي وعليه عملت كل التشريعات على اشتراط الرسمية كركن في العقد بالإضافة إلى فرض الشهر العقاري على نظام الملكية وهذا بالضبط ما قامت به الجزائر، حيث أصبحت تكتسي العقود الرسمية أهمية بالغة في الإثبات في جميع المواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وغيرها ولهذا فقد أحاطها المشرع بعناية خاصة فحدد مدلول العقد الرسمي وشروطه والآثار المترتبة على تخلف شروطه وحجبه بين الأطراف واتجاه الغير، وقد عرف المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني " بأن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" وليس من الضروري أن يكون من تصدر منه الورقة الرسمية موظف عام بل يكفي أن يكون مكلف بخدمة عامة ومثال المكلفين بالخدمة العامة الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، والسبب في إعطاء هذه الأهمية في الإثبات للمحركات التي يصدرها هؤلاء الموظفون والمكلفون بالخدمة هو الثقة التي توجبها مهمتهم بالنسبة لعموم الناس ومن ثمة فإنه لا يمكنهم تفويض سلطتهم إلى غيرهم، وبالتالي لكي تكون لها حجية بين الأطراف والغير كان لزاما إشهارها .

حيث ظهر نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري، هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ولعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية كما أن هذه العيوب لم تظهر فقط في الجزائر بل ظهرت في عدد كبير من الدول مما أدى بها إلى التخلي عن نظام الشهر الشخصي واتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري.

إلا أنها اختلفت في كيفية تنظيمه، حيث نجد بعض الدول أسندت مهمة الحفظ العقاري لقاضي بينما نجد في الجزائر أسندت هذه المهمة إلى هيئة إدارية عمومية تسمى المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري وهو موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري.

وقد قام المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها ولعل أهم تلك الوسائل استصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له، وألها المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم الثاني رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخين في 25/03/1975.

والتي كانت تهدف في مجموعها إلى إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام، ومما يجدر بنا ذكره أن اختيارنا لهذا الموضوع يكتسي طابعا مهما يتمثل في تعقيدات المعاملات العقارية خاصة مع فتح باب اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القروض من جهة ومن جهة أخرى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات العقارية المبرمة بين الأشخاص والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها في المحافظة العقارية.

ومن بين الأهداف المتوخاة من هذا الموضوع هو تبيان كيفية تثبيت الملكية العقارية والتي هي من اختصاص المحافظ العقاري وكذا السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي الذي يضمن رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر بالإضافة إلى تبيان العلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ومدى

تكاملهما باعتبار أن هذه الأخيرة هي أول طريق يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية. والمنهج المختار لدراسة هذا الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي للأحكام التي جاءت بها القوانين الصادرة في هذا الإطار، مما دفعنا إلى طرح التساؤل التالي إلى أي مدى ساهمت

المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت الخطة التالية المقسمة إلى فصلين، فصل أول يتناول المحافظة العقارية في ظل التشريع الجزائري حيث قسمت هذا الفصل إلى مبحثين مبحث أول يتناول ماهية المحافظة العقارية، ومبحث ثاني يتناول تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، وفصل ثاني يتناول دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري، حيث قسم هذا الفصل إلى مبحثين، مبحث أول يتناول دور المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري، ومبحث ثاني يتناول علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

الفصل الأول

تمهيد:

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى سنة 1771 بفرنسا علي يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري La conservation des hypothèques حيث كلفت باستقبال اعتراضات الدائنين، وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرست قوانينها على هذا الإقليم¹.

ونظرا لحدثة الدولة الجزائرية وبموجب القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 أبتت الدولة الجزائرية على النصوص التشريعية المنظمة للعقارات سارية المفعول إلا ما يتعارض مع سيادة الدولة.

وبموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالرجوع إلى المادتين 20 و 21 أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية³.

ومن أجل معرفة المحافظة العقارية بصورة دقيقة قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

. المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية.

. المبحث الثاني: تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

¹رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 205.

²الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

³الحسين عمروش، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية جامعة المدية، 2011، ص 13.

المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية.

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها، باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق ويوجد على رأسها المحافظ العقاري الذي أعطاه المشرع الجزائري صلاحيات واسعة من أجل تسيير المحافظة العقارية وتحقيق أهدافها.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية

• التعريف اللغوي:

. المحافظة: تعني حفظ، صيانة، أمانة، بيت الأمين¹.

. العقارية: أصل كلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

• التعريف الاصطلاحي:

المشرع لم يعرف المحافظة العقارية وإنما ترك ذلك إلى الفقه الذي عرفها بأنها " المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون².

. كما عرفت كذلك بأنها " مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري"³.

نلاحظ من هذا التعريف أنه ركز على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق عمومي وصفة المسؤول عن إدارتها.

. كما عرفت أيضا بأنها " تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهرت أو وثقت فيها أو صور من الفهارس الخاصة بها"⁴.

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البليلة، 2005، ص 76.

² خالد رامول، نفس المرجع، ص 772.

³ بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول.

⁴ عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988، ص 510.

من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية بأنها " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري وتسليم المعلومات "¹.

المطلب الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية

أحدث المشرع في ظل الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية صندوقا وطنيا للثورة الزراعية، مقسم إلى فروع تسمى صناديق البلدية للثورة الزراعية ويتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته وأسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن عمليات الثورة الزراعية والتي تلحق بملكية الدولة.

. أشار المشرع في المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، لعملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة الإشهار الخاص بالرهن العقاري² ويتولى عملية الإشهار العقاري مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية³.

. وبموجب الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975⁴ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبالرجوع إلى المادتين 19 و 20 منه أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية⁵.

¹ ريم المراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد لطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003، ص 92.

² المادة 03 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20/02/1973.

³ المادة 25 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 20/02/1973.

⁴ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18/11/1975.

⁵ الحسين عمروش، مرجع سابق، ص 13.

. وبموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر 74/75 نجد أن المادة 01 منه تنص على " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري² يفهم من نص المادة أن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

. وبموجب المرسوم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29³ الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية يتولاها مفتش منسق للمصالح الخارجية والخزينة ومفتشيات أملاك الدولة وقباضتها ومسح الأراضي⁴.

. خول القانون بعض مهام المحافظة العقارية لوزير الاقتصاد إذ أنه المشرف العام للمحافظة العقارية ومسك السجل العقاري وضبطه على مستوى وزارته⁵

. وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02⁶ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهل على حفظ العقود والتصاميم وجمع الوثائق المودعة على مستواها⁷.

¹ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1976.

² الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 81.

³ المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1989/09/29، الذي يحدد كيفية تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكيفية تجمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 40 مؤرخة في 1989/07/30.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 75.

⁵ مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 77.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، مؤرخة في 1991/03/06.

⁷ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، مؤرخة في 1991/03/06.

المطلب الثالث: التنظيم القانوني للمحافظة العقارية

أحدثت المحافظة العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر 74/75، ويتمثل غرض إنشائها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 في مادته الأولى نص على أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02¹ المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري نص في مادته 17 على أنه " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية "

. كما حدد وزير المالية وفقا للقرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية² حيث قسمت إلى عدة أقسام:

أولاً- مكتب المحافظ العقاري

نجد في استراليا وألمانيا أن المحافظ العقاري هو قاضي مهمته ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر، أما في فرنسا نجد المحافظ العقاري موظف عمومي يسمى بمحافظ الرهون³.

أما في الجزائر فيسير المحافظة العقارية محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وهو موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العامة، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه.

¹المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، 1991.

²الحسين عمروش، مرجع سابق، ص 05.

³Gabriel Marty-pierre laynaud, Droit Civil, les sûretés et la publique fonciere, opcit, p376

• شروط تعيين المحافظ العقاري:

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها على أن المحافظون العقاريين والوكلاء المفوضين والمراقبون الماليون المساعدون ورؤساء المكاتب يعينون من:

. بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

. بين الموظفين المرتبين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

. بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، حيث نصت المادة 02 على ما يلي:

" تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كما يأتي: رئيس مصلحة، رئيس قسم، مكتب محافظ عقاري، رئيس مفتشية، رئيس قسم رئيس فرقة تقني¹.

ومن أجل ذلك خصص للمحافظ الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي وهذا طبقا للمادة 11 من المرسوم رقم 116/92.

ومن بين الشروط الواجب توفرها لتولي منصب المحافظ العقاري . أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

¹ المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، العدد 92 مؤرخة 1992/12/21، ص 454.

. أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيس أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا طبقا للمادة 04 من المرسوم رقم 116/92 الذي سبق ذكره.

ومن أجل ذلك خصص للمحافظ الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي وهذا طبقا للمادة 11 من المرسوم رقم 116/92.

ومن بين الشروط الواجب توفرها لتولي منصب المحافظ العقاري

. أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

. أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيس أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا طبقا للمادة 04 من المرسوم رقم 116/92 الذي سبق ذكره.

. كما أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 63/76 تشير على أنه قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري على المترشح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا وأن يؤدي اليمين أمان نفس المجلس وذلك من أجل القيام بمهامه المستقبلية بكل إخلاص ويقين.

ولعل اشتراط المشرع الجزائري أداء اليمين القانونية للمحافظ العقاري قبل البدء في العمل له ما يبرره من الناحية المعنوية البحتة على أساس أن عمل المحافظ العقاري لا يقل أهمية عن عمل القاضي¹.

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية

حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري أن المحافظة العقارية تتشكل من أقسام رئيسية هي:

. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

. قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

. قسم ترقيم العقارات الممسوحة

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 210.

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري¹ كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض الوثائق الواجبة الشهر في المحافظة العقارية.

يسير هذا القسم من رئيس يُختار من الموظفين المؤهلين، المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة ذات أقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري² حيث يقوم القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة، ثم يتم دراستها شكليا موضوعيا كما يتم متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو المحررين.

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم موظف من الموظفين الذين يتمتعون بصفة مراقبين أو مفتشين على أن يثبتوا أقدمية لا تقل عن 05 سنوات عمل في مجال أملاك الدولة أو الحفظ العقاري تتمثل مهام هذا القسم في ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية بالإضافة للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت³.

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92/116 مهام هذا القسم:
. متابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع.

¹ Salrage gerest , les sûretés –la publicité foncière presse universitaire de Grenoble ,1994 ,page 169.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص83.

³ خالد رامول، مرجع سابق، ص89.

. المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي.
 . متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري.
 . إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عملية المسح.
 تقوم المحافظة العقارية بحفظ الوثائق العقارية وترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية بالإضافة إلى إعلام الغير بالمعاملات التي تم شهرها على مستواها الإقليمي كما يلاحظ أن المشرع لم يحصر مهام المحافظة العقارية في نص تشريعي أو تنظيمي واحد بل نجده وزع تلك المهام في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية على النحو التالي:

الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري

المشرع لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية وذلك بالرغم من أنه أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد¹، حيث ركز هذا الأمر على الاختصاص الجوهري للمحافظات العقارية والقائمة على مهمة مسك السجل العقاري باعتباره أساس الحفظ العقاري ولأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني حماية لحقوق الغير²، حيث تقوم المحافظة العقارية بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذا من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار³ بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بحفظ السجلات العقارية وهذا بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية مع ضرورة قيام المعنيين بإيداع جدول محرر على نسختين من أجل تأسيس مجموعة من البطاقات العقارية وترقيم العقارات وفقا للمواد 12،13،14 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا.

¹الحسين عمروش، مرجع سابق، ص06.

²خالد رامول، مرجع سابق، ص06.

³المادة رقم 22 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 1975/09/30.

1- الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 63/76

المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

المشرع ربط المهام الموكلة للمحافظة العقارية بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير في هذه المصلحة¹ وقد بينت المادة 03 من هذا المرسوم المهام والتمثلة في:

- . إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- . إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- . فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- . كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- . حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- . إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
- وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم رقم 63/76 فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني هي:
- . استلام وثائق مسح الأراضي.
- . تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عملية مسح الأراضي.
- . تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.
- . تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.
- . إعداد سند الملكية طبقاً للمادة رقم 16 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27²
- المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- . له سلطة مصالحة الأطراف في حالة وجود احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت الذي نصت عليه المادة رقم 15 من المرسوم 63/76.

¹ فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية، كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2009، ص 80.

² المادة رقم 02 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/01/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري

أسندت المحافظة العقارية حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المذكور أعلاه مجموعة من المهام والتي حصرها في إشهار مختلف العقود مستوفية الشروط الشكلية والموضوعية وكذا إعداد ومسك السجل العقاري، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

. كما نصت المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه « 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.
- . تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

المبحث الثاني: تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية

تعتبر عملية الشهر العقاري وسيلة لإعلام الجمهور بالملك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها، وذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية، وقد عرف هذا النظام تطوراً عبر العصور متأثراً بزيادة اهتمام الإنسان بالعقار من أجل ضمان حماية التعاملات العقارية¹ لذلك نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الشهر العقاري في مطلب أول وأنواعه في مطلب ثاني وقواعده في مطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري

ولدراسة مفهوم الشهر العقاري يجب أن نعرفه ونبين أهميته وخصائصه.

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

. لغة: قيل إنه معرب وقيل إنه عربي، وهو مأخوذ من الشهرة وهي الانتشار، وقيل الشهر الهلال وسمي به لشهرته ووضوحه، والشهر ظهور الشيء أو إعلانه أو إذاعته ومصالحة الشهر هي إدارة حكومية قائمة على توثيق العقود ونحوها وإعلانها².

. اصطلاحاً: يعرف الشهر العقاري بأنه " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"³.

. عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه " ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها"⁴.

¹ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر تخصص قانون عقاري جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 08.

² ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012، ص 20.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ص 08.

⁴ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية لبنان، بدون طبعة، ص 11.

. كما عرّف بأنه " مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والمعينين بالحقوق العينية العقارية، والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية"¹.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

. تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما ينقلها من أعباء وبالتالي منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية².

. يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد الوطني ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

الفرع الثالث: خصائص الشهر العقاري

✓ عملية كاشفة للحقوق وليس عملية منشئة، فالقانون المدني حدد مصادر إنشاء الحقوق من بينها العقود والقانون، وفي مجال اكتساب الملكية العقارية فقد حدد عدة طرق وهي: الاستيلاء والتركة والوصية، الالتصاق بالعقار، عقد الملكية، الشفعة، الحيازة.

✓ التصرفات الواردة على العقارات لا تنتج أثرها حتى فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري.

✓ القواعد الثبوتية المطلقة للحقوق المشهورة.

✓ استيفاء إجراءات الشهر تؤدي إلى نقل الملكية لصاحب الحق الأخير، وبمفهوم المخالفة فإن تخلف استيفاء إجراءات الشهر العقاري لا يؤدي إلى نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى إلا أن الاستيفاء ورد بالنسبة لنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى بعد الوفاة (الميراث، الوصية) إذ يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق على أن يكرس هذا النقل

بموجب شهادة توثيقية، كما أن عقود الإيجارات العقارية لمدة تفوق 12 سنة

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 81.

² طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 11.

بالرغم من أنها حقوق شخصية فإنها تخضع بدورها لعملية الشهر وبخلاف ذلك لا تكون نافذة.

✓ إنها طريق العلنية في شهر المعاملات العقارية¹.

المطلب الثاني: أنواع الشهر العقاري

إن الغرض من الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الدقة في المعاملات العقارية لأن به يتم إعلان التصرفات ترد على العقارات وشهر التصرفات العقارية يحقق استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري² إن الدول المتحضرة على غالبيتها لم تتحدد في مبدأ الشهر العقاري مما أدى إلى قيام نظامين للشهر العقاري نظام يعتمد أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بنظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار ذاته موضوع التصرف كأساس للشهر ويعرف بنظام الشهر العيني وهذان النظامان عرفتهما الجزائر وطبقتهما في انتظار تعميم تطبيق نظام الشهر العيني.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

لدراسة هذا النظام لا بد من تعريفه وتبيان خصائصه وتقييمه.

أولاً: تعريفه نظام الشهر الشخصي

من أكثر الدول التي اعتمدت هذا النظام هي الدول اللاتينية وهي فرنسا، إيطاليا، إسبانيا البرتغال، بلجيكا، اليونان ودول أمريكا الجنوبية³.

وتقوم فكرة هذا النظام على وجود سجل عام أو سجلات في البلد الواحد يرصد به التصرفات التي ترد على العقارات⁴ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر ويمسك حسب الترتيب

¹ عزوي حازم، آليات تطهير الملكيات العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 41.

² عيد إدوارد، الأنظمة العقارية (التحديد، التحرير، السجل العقاري)، الطبعة عربي، مصر، 1978، ص 18.

³ عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد العاشر، 2003، ص 37

⁴ محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري والليبي، دار النهضة العربية، 97/96، ص 16

الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية¹، السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة فإن كان أسم المتصرف نادرا يمكن أن تخصص له صفحة واحدة، ولكن إن كان الاسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون نفس الاسم².

ثانيا: خصائص النظام الشهر الشخصي

✓ النظام الشهر الشخصي يركز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات كما هو الحال في النظام الشهر العيني³ يقتصر دوره على إعلام الغير، وعلى جعل السندات المشهرة نافذة في حقه هذه السندات التي تبقى صحيحة بين أطراف التصرف حتى ولو لم يتم شهرها فوجود الحقوق وصحة السندات مستقل عن الشهر⁴.

✓ نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة لعلائية التصرفات الواردة على العقار، فليست له أي قوة ثبوتية ولا يكون له أثر على التصرفات المشهرة ولا يحول بين الطعن بالفسخ أو البطالان في حق المنتقل من السلف إلى الخلف.

ثالثا: تقييم نظام الشهر الشخصي

لا يخلو نظام الشهر الشخصي من العيوب، بل عيوبه أكثر بكثير من مزاياه.

← عيوب نظام الشهر الشخصي

✓ حججه حجية نسبية باعتبار أن هذا النظام لا يتحرى عن صحتها بل تشهر كما هي

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية، الجزائر، 2006، ص15.

² جمال بوشنافة، نفس المرجع، ص37.

³ ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994، ص21.

⁴ Bachir Latrous, cours de droit civil sûretés et publicité foncière officiel des publications, universitaire, 1982-1983, page116.

فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصح عقدا باطلا¹ بل هو طريق للعلائية فقط لمعرفة التصرف كما هو صحيحا كان أو باطلا سليما كان أو معيبا.

✓ الشهر الشخصي لا يسهل معه عمل حصر شامل للملكية العقارية مما يفوت على الدولة مبالغ كبيرة ناتجة عن فرض الضرائب على الملكية العقارية².

✓ لا يعطي المتصرف إليه ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية بل يعرضه للمنازعة في أي وقت وللحكم بزوال الحق³.

✓ التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا ومتحققا من الاسم الكامل للمالك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن الطالب قد أطلع على الوثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة⁴.

✓ إن التصرفات العقارية قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال مما يهدد استقرار الملكية العقارية⁵.

✓ هناك خطر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز والمالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر وبالتالي تصبح هذه السجلات عاجزة عن الإدلاء بالبيان الصحيح بشأن ملكية العقار والأعباء الموقعة عليه⁶.

¹ عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، طبعة 2000، مصر، ص 436.

² سليمان مرقص، عقد البيع، عالم الكتب، الطبعة الرابعة، 1980، ص 277.

³ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986، ص 4.

⁴ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 4-5.

⁵ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 20-21.

⁶ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، بدون طبعة، ص 340.

✓ إن النظام الشهر الشخصي لا يتفق وروح العصر الحديث، حيث سرعة المعاملات العقارية وما تتطلبه من سهولة في التداول وتيسير في الإجراءات القانونية¹.

← مزايا نظام الشهر الشخصي

✓ هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، هذه العملية تكلف مبالغ مالية باهظة لا يسع الكثير من الدول تحملها².

✓ التصرفات العقارية الناتجة عن عملية الإشهار وفق هذا النظام لا تعط الحجية المطلقة إلا أنها تثبت الواقعة القانونية على ملكية الشخص للعقار³.

✓ إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه⁴.

الفرع الثاني: النظام الشهر العيني

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا بفضل برنامج السيد " تورانس " المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ، والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858 وأطلق على هذا القانون اسم قانون تورانس⁵.

أولاً: تعريف النظام الشهر العيني

عملية الشهر في هذا النظام لا تقوم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات بل تتم على أساس العقارات محل التصرف، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه⁶ كما يمكن تعريف النظام الشهر العيني العيني بالاعتماد على كلمة " عيني " المعاكسة لكلمة " شخصي " ⁷.

¹ عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، دون طبعة، ص9.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص22.

³ عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014، ص18.

⁴ ممدوح دركشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، مصر ص60.

⁵ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص35.

⁶ عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقاري، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989، ص10.

⁷ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص33.

يرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص في صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه ، مساحته ، رقمه وحدوده ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه¹ ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية ، هذا النظام يسهل للمستفيد أو المتصرف إليه معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذين تعاقبوا عليه بحيث لا يتم إجراء الإشهار إلا بعد التحري عن صحة السند المراد شهره ومراقبة مدى استيفائه للشروط الشكلية والموضوعية التي نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

ثانياً: خصائص النظام الشهر العيني

يتميز هذا النظام بجملة من الخصائص والتي تعتبر مبادئ يقوم على أساسها هذا النظام ويتمثل في:

✓ مبدأ التخصيص:

وهو ما تم ذكره سابقاً، فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات التي تقع على تلك الوحدة العقارية وكذا كل الحقوق التي تنقلها كالرهن والارتفاقات وتحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار²، كما نصت المادة رقم 23 من المرسوم 63/76 " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده "

✓ مبدأ القوة الثبوتية:

يعني أن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر ويصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها، وعليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد ويكون المتصرف في مأمن من المنازعات.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2014 ص48.

² فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة دار هومة، الجزائر، طبعة 2014، ص157.

✓ مبدأ الشرعية:

نصت المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح " ، يفهم من هذه المادة بأن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة ، فيلتزم بفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل، غير أن هذه المادة لا تعني بأن المحافظ العقاري له الحق في أن يمس بأصل السند و تعديله وإنما إذا ثبت له وجود نقص في إحدى البيانات الواردة بالمادة 66 من المرسوم 63/76 أو أن محتوى التصرف يחדش الحياء ويمس بالنظام العام بأن يرفض إجراء الإشهار العقاري لا أكثر¹.

✓ مبدأ القيد المطلق:

لا تكون الحقوق العينية العقارية موجودة ويمكن الاحتجاج بها في مواجهة الكافة إلا إذا كانت مقيدة في السجل العيني بمعنى لابد من إخضاع جميع الوقائع والاتفاقات والتصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو زوال أي حق من هذه الحقوق أو تغيير صاحبه أو تعديل أي شرط من شروط قيده لإلزامية الشهر في السجل العيني ومن ثم فإنه لا يكون لهذه الحقوق وجود قانوني شرعي إلا إذا تم قيدها في السجل وهذا ما يطلق عليه مبدأ القيد المطلق²، كما نصت عليه المادة رقم 16 الامر 74/75.

✓ مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:

التقادم سبب من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي وهذا بخلاف نظام الشهر العيني الذي لا يعرف مالكا أو صاحب حق عيني خلاف المالك أو صاحب الحق المقيد فالاعتداد بالتقادم كطريق لكسب الملكية والحقوق العينية يتعارض مع ما يعطيه نظام السجل العيني للقيد من قوة ثبوت مطلقة.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص26.

² ويس، 164.

✓ للشهر العيني أثر منشئ وناقل:

يترتب على القيد في السجل العيني أثر منشئ للحقوق التي يجب قيدها بحيث إذا لم يتم القيد فلا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى الغير، وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري في القانون المدني والأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و63/76¹ ويمكن القول بأنه لا يكفي لنشأة الحق مجرد صحة التصرف بل لا بد لإخضاع التصرف لإجراءات الشهر.

ثالثاً: تقييم نظام الشهر العيني

باعتبار أن نظام الشهر العيني جاء ليستدرك عيوب الشهر الشخصي وبالتالي حاول تفاديها إلا أنه بقيت تتخلله عيوب.

⇐ عيوب النظام الشهر العيني

✓ كثرة النفقات التي يتطلبها تطبيق الشهر العيني خاصة نفقات المسح والتحديد.
✓ يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على حدى مهما كان نوع العقار ريفيا أو حضريا ومجموع هذه البطاقات يشكل ما يعرف بالسجل العقاري، إلا أن إنشاء هذه البطاقات وتنظيمها وجمعها يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة².

✓ تعريض حقوق المالكين للخطر والذي يصل إلى حد فقدانها بسبب مبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل والتي تؤدي إلى تطهير التصرفات العقارية من العيوب بمجرد شهرها بحيث يمكن للمالك أن يفقد ملكه دون أن يتمكن من الطعن في التصرف الذي كان سببا في فقده.
✓ رأى بعض الفقهاء بأن تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار بحيث يصبح لكل قطعة هوية مستقلة مهما صغر حجمها يؤدي إلى تفتيت الملكية العقارية.

⇐ مزايا النظام الشهر العيني

✓ يوفر الحماية للمتعاملين في العقارات باعتبار أن البيانات مقيدة في السجل العيني تتميز بالحجية المطلقة تطبيقا لمبدأ قوة الإثبات المطلقة التي يتميز بها هذا النظام بمعنى أنه كل

1 ويس، نفس المرجع، 168.

2 ليلي لبيض، 33.

من يقدم على التعامل في العقارات مستندا لهذه البيانات يكون في مأمن من أي ادعاء بوجود حق على العقار أو مزاحمة لاحقة من طرف الغير¹.

✓ يتفادى الأخطاء والعيوب التي قد تتجم عن تشابه الأسماء لاعتماده على العقار وليس على اسم المالك أو صاحب الحق العيني.

✓ لا مجال للتقادم في هذا النظام مما يجعل المالك في مأمن من التعرض لخطر التقادم².

✓ إن ضبط بيانات العقارات وتسليم سندات التحرير وتسجيلها في مكاتب الشهر يحد من المنازعة فيها.

✓ تسهيل الجباية العقارية وتشجيع الاستثمار باعتبار وجود مخطط دقيق لكل العقارات يبين مواقعها ومواصفاتها ومساحتها وهذا يحتاج إلى جرد شامل للعقارات على أساس الوحدة العقارية وهذا ما يوفره النظام الشهر العيني، وهذا التحديد بدقة يشجع البنوك والمؤسسات المالية على الاستثمار العقاري ومنح القروض بما يوفره هذا التحديد من ضمانات عينية.

✓ ضبط وتثبيت المركز القانون للعقار لأن كل عقار تخصص له صحيفة في السجل الكبير تدون فيه البيانات المتعلقة به، وانطلاقا من هذه البيانات فإنه يمكن وبسهولة الاستعلام عن المركز القانوني لأي عقار بحيث لا يحتاج هذا الاستعلام إلى إجراء أبحاث وتحريات طويلة في السجلات والفهارس الأبجدية كما هو متبع في نظام الشهر الشخصي³.

1 فتحي ويس، مرجع سابق، ص 171.

2 جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 33.

3 فتحي ويس 173.

الفرع الثالث: موقفة المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري

1. موقفة المشرع الجزائري من النظام الشهر الشخصي

المشرع الجزائري اعتمد نظام الشهر الشخصي مباشرة بعد الاستقلال لأنه أصدر قانون 153/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا بما يتعارض مع السيادة الوطنية ، بالإضافة إلى الأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر والتي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني¹ ، وفي انتظار تعميم عملية مسح الأراضي في كل القطر الجزائري يبقى نظام الشهر الشخصي فعالا ، حيث تنص المادة 27 من الأمر 74/75 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة تلقائية في مجموعة بطاقات مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بمرسوم " .

. كذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بالنظام الشهر الشخصي حسب المادة 113 منه " خلافا لأحكام المادتين 19 و 20 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من الوزير المالية " .

. كذلك المادة 114 من المرسوم نفسه تحدثت عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري

في ظل النظام الشهر الشخصي.

1 كريمة فردي، نفس المرجع، ص 61.

2. مؤقتة المشرع الجزائري من النظام الشهر العيني

بصدور الأمر 74/75 ومراسيمه تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بالإضافة إلى المرسومين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يظهران هذا التوجه¹. ويعتبر نظام الشهر العيني كأصل عام وكاستثناء ومرحلة انتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير ممسوحة². ونظرا لأن عملية المسح العام لأقاليم البلديات عملية 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 غير الممسوحة³.

¹ طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 45.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 39-40.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 34.

المطلب الثالث: قواعد تنظيم الشهر العقاري

تتطلب عملية شهر العقود والقرارات القضائية وباقي السندات الخاضعة للشهر ضرورة تقديمها في الشكل الرسمي وهذا ما يعرف بقاعدة الرسمية، كما يشترط أن يكون الحق المتعامل فيه والمقدم للشهر قد سبق لصاحبه أن أشهر السند الذي آل إليه بموجبه هذا الحق عملاً بقاعدة الشهر المسبق أو قاعدة الأثر النسبي للشهر.

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

نصت المادة 106 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أن العقود رضائية وأكدت عليها، فالعقد شريعة المتعاقدين ينعقد بمجرد تراضي الطرفين، ولذلك فرض المشرع الجزائري الشكلية في العقد وذلك بإفراغه في قالب رسمي لإخضاعه للشهر العقاري باعتبار أن العقد الوارد على العقار لا يرتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهره بالمحافظة العقارية¹.

. كما أن المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري أكدت على احترام قاعدة الرسمية بنصها التالي " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي ".

1- تعريف قاعدة الرسمية

عرّف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني الأمر 58/75 بأنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه " بموجب هذه المادة فإن السندات الرسمية هي السندات التي يحررها إما موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وفق الشروط القانونية و السلطات والاختصاصات المخولة له وهذا ما يميزها عن العقود العرفية² تثبت صفة المحرر الرسمي للعقود التي يحررها الموثقون وهي تشكل أغلب العقود المقدمة للإشهار، كما تثبت للعقود التي يحررها

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 86، 85.

² يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981 ص 91.

مدراء أملاك الدولة مثل عقود بيع وتأجير والتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، كما تعد محررات رسمية أوراق ومحاضر المحضرين القضائيين وتقارير الخبراء والمخططات الملحقة بها إذا تم ذلك في إطار مهمة مأمور بها عن طريق القضاء وكذا الأحكام والقرارات القضائية وعرائض الدعاوى القضائية بعد تسجيلها لدى إحدى الجهات القضائية والمحررات الصادرة عن السلطات الأجنبية المعترف بها والعقود والمحررات الصادرة عن الجهات القنصلية الجزائرية في الخارج بعد ترجمتها إلى اللغة العربية¹.

الفرد الثاني: قاعدة الأثر النسبي للشهر

وتسمى كذلك قاعدة الأثر الإضافي للشهر وتسمى كذلك قاعدة الشهر المسبق، ويهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد².

. تنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير " .
سن المشرع الجزائري قاعدة الأثر النسبي كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري³.

1- تعريف قاعدة الأثر النسبي

من خلال نص المادة 88 من المرسوم 63/76 نستشف أن المحافظ العقاري لا يمكن له شهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، فالشهر المسبق يمنع من احتمال قيام تصرفات موازية على نفس الحق ومن نفس الشخص مما يسمح بتتبع انتقال الملكية العقارية بين الملاك المتتاليين ويوفر الحماية لصاحب الحق الجديد⁴.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص ص 331-332.

² طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 94.

³ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 243.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 149.

2- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

لا يمكن تطبيق قاعدة الإشهار المسبق في جميع الحالات لوجود في بعض الأحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها بسبب أنها تعتبر كأول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من النظام الشخصي إلى نظام الشهر العيني¹.

أ. العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01

نصت المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 89،18،15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " تعدل المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المذكور أعلاه وتتم ويستبدل بها بما يلي " المادة 89: لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمماً تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم، عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول مارس 1961 " وبالتالي من خلال هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ المحررة قبل 10/03/1961 صيغتها الشرعية وأُغفيت من الإشهار المسبق، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 مدد فترة 01/03/1961 إلى 01/01/1971 بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 وأصبح نص المادة 88 مكرر على النحو التالي " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

" ... عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير 1971 "، وبالتالي اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 صيغتها الرسمية أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت

¹ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 244.

فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/03/29 بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة¹.

ب . الإجراء الأول في عملية المسح

إن وثائق مسح الأراضي العام تخضع لأول مرة لعملية الشهر العقاري وبالتالي فهي مستثناة من الشهر المسبق لأن عملية مسح الأراضي هدفها هو التأسيس للسجل العقاري² لأن المشرع الجزائري في قانون الشهر سمح للمحافظ بتقييم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون أن يشترط قاعدة الشهر المسبق، لأن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية.

ج . عقود الاستصلاح

بناء على القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983³ المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه. في كل هذه الحالات يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون الحاجة إلى توافر عملية إشهار مسبق لأنها تشكل إجراء أولي يتطلب إعفائها من قاعدة الشهر المسبق⁴.

د . شهادة الحياسة

بناء على القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري في المواد 39 وما بعدها أجاز المشرع لكل شخص حائز بصفة هادئة، علنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حياسة تعتبر شهادة الحياسة من السندات

¹ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص ص245،246.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص93.

³ قانون 83 / 18 مؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد34 مؤرخة في16/08/1983.

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

الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق ذلك أنها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها لها ويهدف المشرع بذلك إلى تسوية وضعية العقارات لأن أغلب أصحاب الأراضي ليس لهم سندات رسمية تبين ملكيتهم أو حيازتهم القانونية لها¹.

هـ. إهمال احتساب الملكية بالتقادم

يعتبر عقد شهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي لكونه يحرر على أراضي غير خاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يحدد بشأنها عقود كما يشترط تحرير عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة ويعتبر عقد الشهرة بمثابة ميلاد للحق العيني لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية².

. المادة 01 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة نصت على أنه " كل شخص يحوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة علنية غير متقطعة غير متنازع فيها وليست مشوبة بلبس طبقا للقواعد العامة التي أقرها القانون المدني خاصة المادتين 827 و 822 يمكنه أن يطلب من الموثق إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف له بالملكية. إلا أنه تم إلغاء عقود الشهرة بصدور قانون 02/07 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حول الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

و . الاستثناء الوارد في المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية سنة 1994

أشارت المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 97/95 المؤرخ في 1995/12/30 إلى إمكانية منح أراضي تابعة لأملاك الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقتضى عقد امتياز من أجل سد حاجيات تكتسي طابع المنفعة العمومية ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز والاستثمار المقررة في إطار التنمية الوطنية مع إمكانية تحول هذا المنح إلى تنازل ويتم هذا التحول بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد يخضع بدوره إلى عملية الإشهار العقاري هذا التصرف يعتبر أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري على

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 96.

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012، ص 132.

مستواه وذلك بتسجيله في مجموعة بطاقات عقارية فإن قاعدة الشهر المسبق غير لازمة التطبيق مما يشكل استثناء آخر للمادة 89 من المرسوم 93/76¹

هـ. الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي

تطبيقاً لأحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهار المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط و كيفيات إصدارها وتسليمها هذه الوثيقة تخضع لعملية الشهر العقاري وتعد كإجراء أولي مستثنى من قاعدة الشهر المسبق.

ل. حكم رسو المزاد على عقد عرفي ثابت التاريخ أو سند إداري غير مشهر

إذا كان للمدين عقارات لها مقرر إداري أو عقد عرفي ثابت التاريخ فإنه حسب المادة 766 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للدائن الحجز عليها، ومادام أن هذه السندات المبني عليها الحجز العقاري ليس لها أصل ملكية ثابت بالمحافظة العقارية قررت المادة 744 من نفس القانون أن تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بمصلحة الحفظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية².

¹ مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص ص 98-99.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 250.

ملخص الفصل الأول

تعتبر المحافظة العقارية المؤسسة العمومية الوحيدة التي خول لها المشرع الجزائري الحق في الرقابة والشهر العقاري، وإن كان المشرع قد حول العمل من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني بسبب كثرة عيوب نظام الشهر الشخصي وعدم مسابرتة لمستجدات الاقتصادية والسياسية للدولة، إلا أن نظام الشهر العيني لا يخلو كذلك من العيوب.

كما أن المشرع لم يترك تنظيم الشهر العقاري بلا قواعد، بل جعل له قاعدتان هامتان تتمثلان في قاعدة الرسمية بحيث حصر الأشخاص الذين لهم الحق في تحريرها كل في حدود اختصاصه وذلك لتميزها عن العقود العرفية، وقاعدة ثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق أو قاعدة الأثر النسبي وذلك لمنع من احتمال قيام تصرفات موازية على نفس الحق ومن نفس الشخص وقد جعل المشرع لهذه القاعدة استثناءات فرضتها ضرورة التحول من النظام الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: دور المحافظ العقاري في إجراءات الشهر العقاري

إن المحافظ العقاري يؤدي دورا هاما في عملية الشهر إذ خول له المشرع الجزائري دور الرقابة على المحررات المودعة بغرض الشهر فيمارس عليها رقابة متعددة الأوجه لا تقتصر على الجانب الشكلي فقط وإنما تمتد حتى إلى الشروط الموضوعية للتصرف فله أن يراقب مدى صحة التصرف وقابلية الحق للتعامل فيه ومدى قدرة المتصرف على التصرف في الحق حسب المادة 104 من المرسوم 63/76 وأكثر من ذلك فإن للمحافظ العقاري طبقا للمادة 105 أن يحقق في محل وسبب التصرف و التأكد من أنهما مشروعين وغير مخالفين للآداب وللنظام العام بإضافة عن دوره في رقابة الأخطاء البسيطة و أشكال السهو والخطأ المادي¹.

إلا أن المحافظ العقاري لا يقوم بمسك السجل العقاري ولا يقوم بالشهر العقاري بمعزل عن مصلحة مسح الأراضي، فهذه الأخيرة تعتبر كمرحلة أولى في نظام الشهر العيني لتليها مصلحة المحافظة العقارية كمرحلة ثانية، وبالتالي هناك علاقة تكامل بين المصلحتين، هذه العلاقة سنبينها في المبحث الثاني من هذا الفصل، وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

. المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري.

. المبحث الثاني: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 362.

المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري

يمارس المحافظ العقاري في القانون الجزائري سلطاته عن طريق إصدار أحد القرارين، إذ يقرر رفض الإيداع إذا تعلق الأمر بالمخالفات الجسيمة والظاهرة أو يقرر رفض الإجراء إذا تعلق الأمر بالمخالفات الأقل جسامة التي يعاينها بعد قبول الإيداع. وسنحاول في هذا المبحث التطرق إلى هذه الموضوعات ضمن أربعة مطالب، مطلب أول نتناول فيه دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع ومطلب ثاني نتناول فيه دور المحافظ العقاري في رفض الإجراء ومطلب ثالث نتناول فيه دور المحافظ العقاري في قبول الإجراء ومطلب رابع نتناول فيه الطعن في قرارات المحافظ.

المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق¹، يبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل 15 يوما تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع طبقا للمادة 107 من المرسوم 63/76 وللمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الغرفة الإدارية، لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة²، وإذا لم يتم التبليغ المنصوص عليه مباشرة للموقع على التصديق نفسه يتعين أن يتم برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول توجه الرسالة خلال 15 يوما من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة وعلى هذا الأخير قبل انقضاء 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالوصول، أو من الإشعار برفض الاستلام يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة³.

إن رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري يأتي مباشرة بعد إيداع الوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا⁴.

. حددت المادة رقم 100 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا الحالات التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها كالاتي:
 . عدم وجود الدفتر العقاري وذلك في الحالات التي يتعلق فيها بالإجراء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة.

. عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير الحدود، وثنائقي القياس أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تأريخه إلى أكثر من 06 أشهر.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 129.

² رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون عقاري، جامعة البليدة، 2001، ص 81.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 126-127.

⁴ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, les sûretés la publicité, foncière, Sirey, 1987, Page 425.

- . عندما يتم التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- . في حالة عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها للبيانات المطلوبة.
- . عند مخالفة شرط تعيين العقارات، سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته كما تتطلب ذلك المادة 66 من نفس المرسوم.
- . عندما لا تتضمن الجداول المنصوص عنها في المواد 93 و 95 و 98 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة.
- . عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.
- . في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً للمواد من 67 إلى 71.
- . عدم ذكر أو تصريح التقييمي للعقار.
- . عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر، وفقاً للمادة 353 من قانون التسجيل يرفض الإيداع.
- . عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الرهون والامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في رد الإجراء

إذا كان قبول الإيداع أو رفضه من طرف المحافظ العقاري يتطلب فحصا سريعا وسطحيا للشروط الشكلية للإشهار فإن تنفيذ الإجراء أو رفضه يتطلب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للمحرر والوثائق المرفق به مع ضرورة التأكد من مطابقتها للبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية وكذا فحص موضوع التصرف المطلوب شهره من حيث أركانه وشروطه¹.

فإذا تبين للمحافظ العقاري بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب هنا يقوم برفض إجراء الشهر العقاري. وقد حددت المادة 101 من المرسوم 63/76 عدة حالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع لكنه يوقف إجراء الشهر العقاري² عندما على الخصوص:

1. عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
2. عندما تكون مراجع الإشهار السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر، هذا ما ذكرته المادة 95 فقرة 10 من المرسوم 63/76.
3. عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
4. عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف، المقصود هنا أن يكون حق المتصرف مقيد مسبقا بشرط يمنع صاحبه من التصرف مثلما هو الحال في تقييد المستفيدين من حقوق الانتفاع في إطار قانون 19/87 من التصرف³.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، 370.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 130.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، 372.

5. عندما يكون العقد الذي قُدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76¹.

إذا عاين المحافظ العقاري أي سبب من الأسباب المذكورة سابقاً يقوم على الفور بوقف تنفيذ إجراء الشهر ويؤشر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل التصرف عبارة " إجراء قيد الانتظار " ، ثم يرسل المحافظ العقاري الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول وذلك خلال أجل أقصاه 15 يوماً ابتداءً من الإيداع ويبلغه بالخلل أو النقص المعين ويكون التبليغ شخصياً و بطريقة مباشرة إلى الموقع على شهادة الهوية بنفسه وإذا تعذر ذلك فيتم التبليغ بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام ترسل خلال نفس الآجال للموقع على شهادة الهوية في الموطن الذي أشار إليه الموقع والمذكور في الوثيقة المودعة.

في حالة إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي، يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل التركيب في سجل الإيداع وإذا لم يقم المعني بالأمر خلال أجل 15 يوم ابتداءً من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها - تاريخ قرار الرفض - النص الذي يبرر الرفض، أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ويؤثر ذلك في البطاقة العقارية وفي دفتر العقاري وفي حالة عدم إيداع هذه الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة².

. بالإضافة أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف في حالة وجود احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري وكذلك إعداد سند الملكية طبقاً للمادة 16 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27.

¹ نص المادة 105 من المرسوم 63/76 على أنه يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع سبب العقد ليس غير مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

المطلب الثالث: قبول المحافظ العقاري للإجراء

كي يقبل المحافظ العقاري الإيداع لا بد أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل وأن يتطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر الواجب تحصيله وأن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر¹ وبعد توفر الشروط القانونية للإيداع يقوم بعملية الإشهار خلال 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعها ويكون للشهر العقاري أثر فوري بحيث لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف و به ينشأ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعي حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقاً للمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75² وينتج عن إجراء الشهر ما يلي :

• التأشير على البطاقات العقارية

إذا تأكد المحافظ العقاري بعد عملية الفحص والتدقيق من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء الشهر فإنه يؤشر على البطاقة العقارية، ويتم التأشير على البطاقات العقارية حسب اختلافها ما إذا كانت بطاقة عقارية أبجدية أو بطاقة عقارية عينية أو بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة ملكية مشتركة أو بطاقات حضرية عامة وخاصة³.

أ. البطاقات العقارية الأبجدية

تكون في الأراضي الريفية غير المسوحة، ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصياً حسب كل مالك وفقاً لنموذج خاص⁴، تشمل كل بطاقة على أصحاب الحقوق وتبين بالنسبة لكل عقار غير مسوح نوع العقار، موقعه، محتوياته ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي.

¹ صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة اقلي محند اوالحاج، البويرة 2013، ص 73.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 126.

³ حسن طوابيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص 92.

⁴ النموذج الخاص يحدد بقرار من وزير المالية وهو ما أشارت إليه المادة رقم 27 من الأمر 74/75.

ب. البطاقات العقارية العينية

تكون في أراضي البلديات المسوحة كل بطاقة عقارية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار وكل تصرف يرد على العقار يؤثر المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على السواء¹.

ج. بطاقات قطع الأراضي وطاقات عقارية حضرية**1. بطاقات قطع الأراضي:**

ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 حيث نصت على " ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي " .

2. بطاقات العقارات الحضرية:

نصت عليها كل من المادة 20 من المرسوم 63/76، تعد بالنسبة لكل عقار حضري بطاقة عقارية تنقسم إلى:

أ - بطاقة عقارية عامة:

تحدث عندما يكون عقار مبني أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي تدرج فيه بيانات تهم مجموع العقار وترتب في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة في كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي المادة رقم 32 من المرسوم 63/76.

ب - بطاقة عقارية خاصة بالملكية المشتركة:

تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي وترتب البطاقات الخاصة

¹مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص126.

حسب المادة نفسها تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع.

• التأشير على الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري يعتبر بطاقة تعريف العقار وحالته المدنية الفعلية إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه¹ ويشكل سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري فكل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري الذي يودعه المالك القديم ويتسلمه المالك الجديد حسب المادة 46 من المرسوم 63/76 وقد أشارت المادة رقم 45 من المرسوم 63/76 إلى أن عمليات التأشير تكون بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط وفي حالة وجود أخطاء مادية يمنع التحشير والكشط وتصح تلك الأغلاط أو السهوات عن طريق الإحالات وألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية بالأحرف الكبيرة، أما الأسماء الشخصية فتكون بالأحرف الصغيرة وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء لتفادي عملية التزوير ويتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم²، ويكون تسليم الدفتر العقاري مختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق فإن كان شخصا واحدا تتم عملية التسليم له شخصيا مع إمضائه بتسلمه الدفتر العقاري على سجل مخصص للتسليم.

أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فإنه حسب المادة

رقم 47 من المرسوم 63/76 يتعين عليهم تعيين وكيل بينهم بموجب وكالة قانونية

لتسليم الدفتر العقاري مع التزام المحافظ العقاري التأشير على البطاقة العقارية التي

تخص نفس العقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

. يجوز للمحافظ العقاري إتلاف الدفاتر العقارية السابقة في حالة وجودها بعد التأشير

على دفتر عقاري جديد والإشارة بذلك في البطاقات العقارية حسب المادة رقم 49

¹ صليحة رحال، مرجع سابق، ص 74.

² فاطمة الزهراء دريلو، مرجع سابق، ص 106.

من المرسوم 63/76.

. حسب المادة رقم 52 من المرسوم 63/76 يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر.

المطلب الرابع: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء وهذا ما جاءت به المادة رقم 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام إذ تنص المادة على أنه " تكون قرارات القابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً " والقضاء المختص نوعياً بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملاً بمفهوم المادة رقم 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

. حسب المادة رقم 110 فقرة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ ترفع الدعوى القضائية خلال أجل شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف بالاستلام.
. حيث نصت المادة رقم 110 فقرة 02 أن التبليغ يتم صحيحاً إلى الشخص المعين خصيصاً وفي حالة عدم وجوده يبلغ إلى الطرف الأول المعين بالوثيقة المذكورة، وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن لا بد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غر مؤسس قانوناً أو لم تراخ فيه إجراءات التبليغ السابقة الذكر².

. طبقاً للمادة رقم 23 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً فإن المتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري وذلك بعد توافر أركان المسؤولية الخطئية³ وذلك إذا نجم عنه ضرر للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، طبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه التمييز بين المسؤولية الشخصية المترتبة عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية تعويض الأضرار⁴ ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى

¹ المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1993.

² خالد رامول، مرجع سابق، ص 139.

³ فاطمة الزهراء دريلو، مرجع سابق، ص 111.

⁴ مجيد خلفوني. مرجع سابق، ص 140.

بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، كما أن للدولة حق رفع دعوى الرجوع بالتعويض ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا حسب المادة رقم 10 من المرسوم 63/91 المؤرخ في 1991/03/03.

وتوجه دعوى الإلغاء ضد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته السلمية المحافظ العقاري الذي أصدر القرار وذلك بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي وذلك طبقا للقرار المؤرخ في 1999/02/20¹ الذي يمنح صفة التمثيل لأعوان إدارة أملاك الدولة لإنابة السيد وزير المالية في الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري¹ الذي بموجبه تم تعديل القرار المؤرخ في 1992/11/02 الذي كان يعطي صفة التمثيل في هذه الدعاوى لمدراء أملاك الدولة على مستوى الولايات.

أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها الغرف الإدارية أو المحاكم الإدارية عقب تصديها للطعون المرفوعة ضد قرارات المحافظين العقاريين فإن صفة التمثيل فيما تنتقل من المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى المدير العام على المستوى المركزي، إذ يتابع المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة².

. (إذا قيد الغير حقوقه على ذات العقار أثناء فترة النزاع القضائي الذي انتهى لصالح المودع فليس للمودع الحق في منازعة الغير الذي أشهرت حقوقه ولا مزاحمته ولا التمسك بأسبقية قيده طالما أن قيده لم يكن محل تأشير بالبطاقة العقارية بعبارة " قيد الانتظار " ففي هذه الحالة لا يبقى أمام المودع إلا رفع دعوى التعويض ضد الدولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري بعد إثبات الضرر والعلاقة السببية بينهما وفقا لمادة 23 من الأمر (74/75)³، كما أنه تكون حقوق الغير تالية في المرتبة التي أصبح فيه المودع بعد إلغاء قرار الرفض إذا كانت البطاقة العقارية مؤشرة بعبارة " قيد الانتظار " أي بالعودة إلى تاريخ إيداع وثائقه لدى المحافظة العقارية إعمالا بمبدأ الأثر الرجعي للقيد.

¹القرار المؤرخ في 1999/02/20، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 1999/03/26، ص32.

²فتحي ويس، مرجع سابق، ص380.

³ليلي لبيض، مرجع سابق، ص145.

المبحث الثاني: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام المسح العقاري وسماها المشرع مسح الأراضي العام. ونظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي في إنجاح السياسة العقارية باعتبارها عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة تبناها المشرع من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية الهدف منها التحكم وضبط المعاملات العقارية ومن أهمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وقد تبعته عدة مراسيم.

وتظهر أهمية العلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي عمليا عندما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر المطلوب، فعليه في هذه الحالة أن يتحقق من أن العقارات موضوع الإجراء قد تم تعيينها في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية ومن جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات التي كانت موضوع إشهار في مجموعة البطاقات العقارية وذلك لتسوية وثائق المسح عملا بالمادة رقم 72 من المرسوم رقم 63/76.

لم أتطرق في هذه المذكرة إلى مصلحة المسح الأراضي من حيث تكوينها ومصالحتها ومراسيم تنظيمها كون هذه المواضيع لا تهمننا في بحثنا هذا بقدر ما تهمننا علاقتها بالمحافظة العقارية.

ولتبيان هذه العلاقة نتناول تعريف عملية المسح العقاري في مطلب أول وإجراءات المسح في مطلب ثاني وإيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية في مطلب ثالث وأخيرا مطابقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي في مطلب رابع.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، فرع أول نتناول فيه تعريف المسح العقاري وفرع ثان نتناول فيه خصائص المسح العقاري ومطلب رابع نتناول فيه أهداف المسح العقاري.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

أولاً-التعريف اللغوي

المسح هو الإزالة، يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه، تقابلها في اللغة الأجنبية كلمة " Cadastre " مشتقة من لفظ " Catastico " باليونانية والتي تعني قائمة¹

ثانياً-التعريف الاصطلاحي

المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح بل اكتفى بالحديث عن الغرض منها ، حيث نصت المادة رقم 02 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العيني " وأضافت المادة رقم 04 من نفس الأمر على أنه يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي إذا المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني وأسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه مما يؤدي على تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة به نهائياً².

الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري

✓ يعتبر عملية وصفية للعقارات، حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد طبيعة الأراضي ويعين أنماط العقارات الفلاحية وكذا الحضرية.

✓ من خلال المسح نتمكن من تقدير قيمة العقار، إن كان عقاراً فلاحياً تحدد قيمته بالإنتاج، أما إذا كان حضرياً فقيمه التجارية هي التي تحدد قيمته.

¹ عمر تيمجدين، مرجع سابق، ص 27.

² قنحي ويس، مرجع سابق، ص 217.

- ✓ المسح هو إظهار للنظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنوياً.
- ✓ تسهل عملية المسح تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته.

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

المسح العام للأراضي يهدف إلى:

- . ترقية السوق العقارية: أصبح مسح الأراضي أكثر من ضرورة نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في استقرار المعاملات العقارية¹.
- . ضبط الملكية العقارية: يعتبر من بين أكثر الأهداف أهمية نظرا لطبيعة المسح باعتباره ينظم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية مقسمة إلى أقسام، والأقسام مقسمة إلى أجزاء بالإضافة إلى ضبط المساحات ضبطا دقيقا لا يقبل مجالا للخطأ أو المنازعة وهو ما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية² ودعم الائتمان العقاري.
- . تسوية الوسط الفلاحي: آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية³.
- . حماية مالك العقار: بعد ضبط الملكية العقارية يمكن معرفة المالك، لأن استقرار الملكية يؤدي حتما إلى استغلال العقار دون خوف.
- . تحديد الضريبة العقارية: بما أن عملية المسح العقاري تضبط الملكية بصورة دقيقة يؤدي حتما إلى الدقة في تحديد الضريبة العقارية⁴.

¹ ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مطبوعة الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 4.

² ريم مراحي، نفس المرجع، ص 04.

³ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، الجزائر، ص 82.

⁴ عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10، ماي 2000 ص 33.

المطلب الثاني: إجراءات المسح العقاري

تتطلب عملية مسح الأراضي العام وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن الواحدة تلو الأخرى.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تتم في هذه المرحلة عمليتين هامتين هما افتتاح عملية مسح الأراضي وإنشاء لجنة المسح. 1- افتتاح عملية المسح العقاري تفتح عملية المسح في البلدية بقرار من الوالي المختص باقتراح من تقدمه مديرية مسح الأراضي ، ويكون افتتاح عملية مسح الأراضي بعد شهر من نشر القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع المقرات الإدارية للولاية المعنية ، وفي الجرائد اليومية الوطنية ، كما يبلغ هذا القرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹ يتم إعلام الجمهور بعملية المسح بواسطة إعلانات في الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العملية وفقا للمادة رقم 03 من المرسوم 62/76.

2- إنشاء لجنة المسح بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء التاليين²:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية في دائرة اختصاصها ويكون معين من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري.

¹المادة رقم 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

²لمادة رقم 07 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
 - بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
 - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن مصالح المحلية للري.
- وقد كلفت المادة رقم 09 من المرسوم 62/76 هذه اللجنة بالمهام التالية:
- . جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل الوثائق المساحية.
 - . التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
 - . البت بالاستناد إلى جمع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة¹ وتبدأ هذه العملية بتعيين حدود، ثم عملية التحقيق العقاري.

أولاً: تعيين الحدود

تعيين الحدود يتطلب معرفة العقارات التي يجري المسح على أساسها وبالتالي يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة تشكل وحدة عقارية، كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بافتتاح هذه العمليات عن طريق الملصقات في مقرات الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوماً قبل افتتاح هذه العمليات وهذا بنص المادة رقم 03 من المرسوم 62/76.

. كما نصت المادة رقم 10 من المرسوم 62/76 " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء".

¹ريم مراحي، مرجع سابق، ص 07.

. اشترطت المادة حضور المالكين والحائزين وذلك لمعرفة الجيدة للأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية وبالتالي على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران لدراء إهدار الحقوق¹، وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتالية على امتداد 15 يوما وفي حالة تغييبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم " مجهول "، وتشمل عملية وضع الحدود بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية ، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الانتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه².

إلا أنه بصدور قانون المالية 10/14 المؤرخ في 2014/12/30³ عدل المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وأصبحت كالاتي " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على وثائق المسح " بعدما كان الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا للمادة 13 " ، وبتعديل هذه المادة كان لازما على المشرع أن يلغي المادة رقم 13.

. وهذا ما جاء في المادة 66 من قانون المالية 2015 والتي تنص على إلغاء المادة 13 من الأمر 74/75 والمتعلقة بالزام الحائزين أو المالكين أن يودعوا من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا من نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط والذي يعرف بوثيقة جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية والمعروف أيضا بنموذج PR19 مما يسهل على الحائزين أو المالكين الإجراءات والوثائق التي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية من أجل

¹ عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق ص ص 98-99.

² ريم مراحي، مرجع سابق، ص 07.

³ القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة

في 2014/12/31، ص 24.

استخراج دفتر عقاري وشهادة التقييم المؤقت وذلك لأن هوية المالك موجودة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية.

. إلا أنه تم إلغاء هذا النموذج بموجب المادة 66 من قانون المالية 2015¹ التي تنص على أنه " تلغى أحكام المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " وأصبح الدفتر العقاري يحرر بناء على طلب محرر من المالك وليس بناء على نموذج PR19 المرسل من المالك.

. كما أن المشرع نص في المادة 67 من قانون المالية 2015 على إدراج مادة رقم 23 مكرر تنص على أن " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة ... " ، بموجب هذه المادة تم إلغاء حساب المجهول وأصبح المجهول يسجل باسم أملاك الدولة ويرقم ترقيميا نهائيا باسمها ، كما أعطى لمن له سند قانوني استثناءات الشهر المسبق في العقود العرفية التي لها حجية قانونية مدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بأن يقدم احتجاج لدى المحافظ العقاري الذي يقوم بدوره بمراسلة مصالح أملاك الدولة من أجل تحقيق المطابقة بين وثائق المسح والسند الذي له حجية قانونية وإذا كانت لهم حقوق على العقار محل الاحتجاج وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف و البلدية يتم قبول احتجاجه وتسجيل الملك المطالب به باسم مالكة ، وفي حالة عدم قبول طلبه يلجأ إلى المحكمة الإدارية ، وأيضا في حالة تجاوز مدة 15 سنة يجب على مقدم الطلب اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكم بإلغاء التقييم النهائي باسم أملاك الدولة وتسجيله باسم مالكة².

¹المادة رقم 66 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية 2015، ص 24.

²إن هذا الإجراء ينجر عنه إلغاء المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/14 والمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا يملك أصحابها سندات شهرة قبل عامين من تاريخ إيداع وثائق المسح، وكذا إلغاء الفقرة الخاصة بتسجيل العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم أملاك الدولة وترقيمها ترقيميا نهائيا بعد مرور سنتين من

ثانياً : التحقيق العقاري

يقوم بالتحقيق العقاري عونين أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة وهذا بحضور ممثل عن البلدية المعنية، يهدف هذا التحقيق حسب الدكتور لبيض ليلي¹ إلى:

. جمع العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تنقل العقار.

. جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

. تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبط بمجموعة الملكية.

. تطبيق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص بملاكها.

وآخر خطوة في هذه العملية تتمثل في تجسيد الحدود النهائية وحساب المساحات ليتم في الأخير إعداد البطاقة بالعقار والملاك، وتكمن هذه البطاقة في أنها تشمل المعلومات الخاصة نموذج T10 العقارية².

. كما أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاكلة التحقيق في المناطق الريفية غير أن الاختلاف يكمن في أن التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 التي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، ترقم هذه البطاقة من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

أما في المناطق العمرانية تكون مجموعة من البطاقات وهي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق، أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 لمجموعات الملكيات المثبتة حدودها أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية

تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية تبعا للفقرة 2-2-5 والمتعلقة بالترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم أملاك الدولة من التعلية 16 المؤرخة في 1998/05/24.

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص

² ريم مراحي، مرجع سابق، ص 08.

نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتحتوي هذه البطاقة على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.

الفرع الثالث: الأعمال الختامية

بعد انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها تنتج عنه مجموعة من الوثائق وهي حسب المادة رقم 08 من المرسوم 74/75 " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدي:

. جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

. دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.

. مخططات مسح الأراضي."

1. جدول الأقسام: ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، ويكون هذا الجدول خاص بكل قسم مساحي.

2. دفتر مسح الأراضي: سجل خاص يضم أوراق، تخصص كل ورقة لمالك واحد إذ تحدد فيه هويته تحديدا دقيقا، ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية.

3. مخططات مسح الأراضي: به رسم تخطيطي لمنطقة المعينة يفصل تجزئتها إلى أقسام مساحية، وكل قسم مساحي يشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع من الأراضي.

4. البطاقة العقارية T10: تشمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز.

بعد إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية قصد تمكين المعنيين الإطلاع عليها، ويتم هذا الإيداع سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح

بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويتم الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كل البلدية مدة تفوق السنة¹.

. تسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المعني الذي بدوره يسلمه وصل إيداع ثم يتم الإعلان عنها في الأماكن المعتادة للصحق مناشير البلدية المعنية والبلديات المجاورة ، وفي حالة غياب أي شخص عن العملية أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها ، يقدم شكواه إما كتابة إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، حيث تدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة إلى اللجنة لكي تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة وحتى شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوثيق بين المعنيين حسب المادة رقم 12 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

وقد بينت المادة رقم 14 في الفقرة الثانية على أن الحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به، وماعدا حقوق المالك الحقيقي ولا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة رقم 13 من نفس المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل 03 ثلاثة أشهر.

¹المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدلة بالمرسوم رقم

92 / 134 المؤرخ في 07/04/1992.

المطلب الثالث: إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

هو عبارة عن إجراء نصت عليه المادة رقم 08 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 جاء فيها ما يلي " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية ".¹

وبالتالي أن الإيداع إجراء قانوني أول يلزم من أجل إنشاء السجل العقاري¹، هذا الإيداع يختلف عن إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، قبل تحرير محضر على المحافظ العقاري دراسة وثائق المسح.

الفرع الأول: محضر تسليم وثائق مسح الأراضي

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، حيث تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح . نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور . نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة .

. نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري .

تشكل عملية الإيداع الأخيرة همزة وصل أساسية بين مصلحة الحفظ العقاري ومصلحة مسح الأراضي²، نصت المادة رقم 08 من المرسوم 63/76 الفقرة الأخيرة " ... يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ". بعد الانتهاء من مراحل المسح المذكورة سابقا تنتج وثائق المسح، يستلم نسخة منها المحافظ العقاري، هذا الاستلام يثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري نفسه، يهدف هذا الإشهار من جهة حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية من أجل استلام شهادة التقييم العقاري المؤقت أو دفتر عقاري حسب الحالة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

¹ عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 120.

² منى تموح ، مرجع سابق ، ص 64.

. نصت المادة رقم 09 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ...". وبالتالي فإن تاريخ هذا المحضر يكتسي أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي.

الفرد الثاني: الترقيم العقاري

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية T10 ويقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات.

والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات يعني قيدها في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني¹.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم على أن هناك نوعين من الترقيمات العقارية وهي كالآتي:

1- الترقيم المؤقت

هناك نوعين من الترقيم المؤقت يقوم بها المحافظ العقاري، قد يكون ترقيمًا مؤقتًا لمدة 04 أشهر وقد يكون ترقيمًا مؤقتًا لمدة (02) سنتين.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربع أشهر:

نصت المادة رقم 13 من المرسوم 63/76 على أنه " يعتبر الترقيم لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين ويمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

¹فتحي ويس، مرجع سابق، ص 236.

من خلال هذه الفقرة نجد أن المحافظ العقاري يعطي ترقيماً مؤقتاً للعقارات مدته أربعة (04) أشهر يبدأ سريانها ابتداء من يوم الترخيم للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، إلا أنهم يحوزون العقارات حيازة قانونية تسمح لهم بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب.

وقد منح المشرع هذه المدة للحائزين وهي فرصة لاحتلال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات المسحوية لأسباب خارجة عن إرادتهم ، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم تقديم اعتراض فإن هذا الترخيم يصبح نهائياً بحسب نص المادة رقم 13 فقرة 13 من المرسوم المذكور أعلاه ، حيث نصت على أنه : ... يصبح هذا الترخيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد تكون حدثت " ، ويمكن إثبات الحيازة في الترخيم المؤقت بسندات عرفية ثابتة التاريخ بعد 1970/12/31 أو الحيازة الثابتة بسندات رسمية كشهادة الحيازة أو العقود التوثيقية المشهورة أو بأحكام قضائية.

ثانياً: الترخيم المؤقت لمدة سنتين

نصت المادة رقم 14 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً على أنه " يعتبر الترخيم المؤقت لمدة (02) سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترخيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يبدأ سريانها مدة سنتين من تاريخ الترخيم إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كاف لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليست له أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار ، ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام الحالتين الآتيتين: حالة حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات أو حالة العقار بدون سند¹.

¹ إيلي لبيض، مرجع سابق، ص ص 125-126.

كما يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استفادته من الترقيم المؤقت تسلمه المحافظة العقارية بطلب منه وهي سند رسمي يثبت واقعة الحيازة.

2- الترقيم النهائي

نصت المادة رقم 12 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا على إجراءات الترقيم النهائي للعقارات " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها "، بالإضافة إلى المادتين 13 و14 السابقتين الذكر يمكن أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة. وقد تم تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين، أولهما مذكور في نص المادة رقم 12 من المرسوم 63/76 ويتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية والثاني مذكور في المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتعلق بانقضاء مدة الترقيم المؤقت ويكون الترقيم نهائيا بموجب سندات رسمية أو عقود توثيقية غير مشهرة أو الأحكام القضائية¹.

وبالتالي العقار يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، كما ينقل المحافظ العقاري حسب المادة رقم 12 فقرة 2 من المرسوم 63/76 بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

¹ ليلى لبيض، نفس المرجع، ص ص 130-131.

المطلب الرابع: مطابقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي

إن مسح الأراضي في ظل نظام الشهر العقاري الجديد يجب إبقاؤه على تطابق وتواصل دائم مع البطاقة العقارية التي تحدد الوضع القانوني للعقارات فيما يحدد مسح الأراضي القوام المادي، هذه العملية تتم في مرحلتين مرحلة أولى هي مرحلة الأعمال التحضيرية ومرحلة ثانية هي مرحلة ما بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

الفرع الأول: مرحلة الأعمال التحضيرية

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لعمليات المسح الأراضي وحتى يتم مطابقة وثائق المسح مع البطاقة العقارية المفتوحة على مستوى المحافظة العقارية، هذه المرحلة تناولتها التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24¹ يجب على الأعوان المكلفين بالمسح جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح والمتعلقة بالأحكام التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأحكام التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي وتجسد ذلك بما هو موجود بمصالح المحافظة العقارية، وذلك بأن يطلب العون المكلف بالمسح منها قائمة لملاك الذين لهم حقوق مشهورة المتواجدة على مستواها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين مما يسهل تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم.

. التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها.

. تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة

العقارية.

هذه الإجراءات تسهل وتنقص من اختلاف بين وثائق المسح والسجل العقاري الموجود بالمحافظة العقارية ومطابقة السجل العقاري مع وثائق المسح.

¹ الفقرة 1-1-1-3 من التعليم رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24 صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية السيد محمد بن مرادي.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

تنص المادة 72 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا على ما يلي " لا يمكن لأي تعديل للوضع القانوني لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية " وتعالج المواد من 73 إلى 84 من المرسوم المذكور أعلاه بالتفصيل موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي والشروط التي يجب أن يتم فيها هذا التوافق.

. إن التغييرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح والمرقمة في السجل العقاري، إما أن تكون ناتجة عن أسباب قانونية (بيوع، هبات، عمليات قسمة...) أو عن أسباب لا تمس بالوضع القانوني للعقارات (بناءات جديدة، عمليات هدم...) ¹

أولاً: التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات

يتم الوصل بين البطاقية العقارية ومسح الأراضي بطريقتين:

- من خلال تسليم " مستخرج العقد . مستخرج مسح الأراضي " دعماً للمستندات المودعة من أجل الإشهار العقاري.
- في حالة تغيير حدود الملكية من خلال إعداد مخطط تجزئة لمجموعة الملكية يسمى وثيقة القياس.

• دور مستخرج العقد، مستخرج مسح الأراضي:

. المادة رقم 73 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا ألزمت محرري العقود بإرفاق المطبوع المسمى PR4 bis، CC4 bis سابقا، يؤدي عدم إرفاق هذه الوثيقة إلى رفض الإيداع طبقاً للمادة 73 فقرة 01 والمادة رقم 100 فقرة 03 من الرسوم أعلاه يكون مستخرج مسح الأراضي:

- نموذج PR4 bis الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي
 - نموذج PR4 bis الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض
- . للحصول على هذا المستخرج يقوم محرر العقد بتقديم طلب من خلال استمارة من نوع CC4، تتولى مصلحة المسح إعداد هذا المستخرج في أجل أقصاه 15 يوم وتسليمه إلى

¹ سلت محمد ومسلمي مداني، دور المحافظ العقاري، دور الموثق، العلاقة بين المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي مذكرة نهاية التكوين، المعهد العالي للتسيير والتخطيط ببرج الكيفان، الجزائر، 2014، ص32.

محرر العقد، يقوم محرر العقد بتدوين البيانات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من المستخرج يذكر فيه باختصار مضمون التصرف القانوني ثم يرسل العقد مضمون التصرف القانوني إلى المحافظ العقاري من أجل إشهاره مرفقا بهذا المستخرج.

. بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من تطابق البيانات الواردة في العقد المودع بتلك الواردة في المستخرج فإنه يقوم بإشهار العقد المودع، ويشير هذا الإشهار ضمن الإطار المخصص لذلك من المستخرج بذكر مراجع الإشهار من تاريخ وحجم ورقم. . يقوم بعد ذلك بإرسال العقد المشار إلى محرره والمستخرج إلى مصلحة المسح ضمن جدول PR11 ابتداء من كل شهر حتى اليوم العاشر منه، تقوم مصلحة مسح الأراضي بعمليات التحيين الضرورية على مستوى وثائق مسح الأراضي باسم المالك أو المالكين الجدد أو أصحاب الحق ضمن هذه الوثائق.

ملاحظة: يجب أن يقل تاريخ المستخرج CC4 bis عن ستة أشهر . من يوم إبرام العقود والشهادات.

. من يوم الطلب المقدم إلى العدالة بالنسبة لإشهار قرار قضائي.

. من يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق الحجز.

إذا تعلق الأمر بالمزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر من يوم إعداد دفتر الشروط إذا تم عن طريق التراضي، ومن يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء.

• حالات تغيير حدود الملكية وثيقة القياس

أكدت المادة رقم 74 فقرة 1 من المرسوم 63/76 على أن تعيين الوحدات العقارية يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وطبقا لوثائق القياس، كل تغيير لحدود الملكية في البلديات الممسوحة تتم معاينته بموجب محضر التحديد CC1 ويكون بموجب الخطوات التالية¹:

. طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع CC4 bis من طرف محرر العقد

¹ وحدة النظام العقاري في الجزائر، دروس خاصة بدفعة المفتشين الرئيسيين بأملك الدولة دفعة 2010/2009 المديرية العامة للأملك الوطنية، دروس تكوينية، الجزائر، ص02.

. طلب الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل CC16 أو CC15 عن طريق استمارة من نوع CC4 أو CC7 من طرف محرر العقد أو المعني.

. تقوم مصلحة المسح بإعداد مستخرج المسح خلال 15 يوم من تاريخ الطلب بالإضافة إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال 08 أيام.

. حتى يتمكن المهندس من إعداد وثيقة القياس فإنه يستدعي الأطراف المعنية بتغيير الحدود من أجل الإمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة، ثم يقوم بإرسال وثيقة القياس من نوع CC2 أو CC2 bis المعدة على ورق شفاف مرفقة بالمستخرج المساحي على مصلحة مسح الأراضي¹.

. تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس والتأشير عليها وتعطي أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة ويكون هذا الترقيم نهائي بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعة الملكية، ثم ترسل مرفقة مع مستخرج المسح إلى محرر العقد موضوع التصرف القانوني.

. يتولى محرر العقد إعداده استنادا إلى مستخرج المسح وكذا وثيقة القياس كما يدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح، ثم يرسل العقد إلى المحافظة العقارية لإشهاره مرفقا بمستخرج المسح ووثيقة القياس تحت طائلة الرفض.

. بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والعقار المذكورة في العقد المودع مطابقة للبيانات الواردة في المستخرج المسح وكذا وثيقة القياس يقوم المحافظ بعملية الإشهار مع الإشارة إلى مراجع هذا الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج المسح.

. تتولى مصلحة المسح بضبط الوثائق المسحية وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام مجموعات الملكية ورقم الحساب.

. يقوم المحافظ العقاري بفتح بطاقات عقارية للوحدات العقارية الجديدة المنشأة وإعداد دفاتر عقارية جديدة مع إلغاء البطاقة الأصلية وكذا الدفتر العقاري الموافق له.

¹ وحدة النظام العقاري في الجزائر، مرجع السابق، ص 03.

• إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة

الجدول الوصفي هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم ، وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه يكون ذلك إذا تمت تجزئة عقار دون تغيير في الحدود كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة ، إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو محل تجاري في فيلا أو بيع شقة في عمارة ، يترتب عنه بالضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم يتم إظهاره مسبقا في المحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

. يرسل المحافظ العقاري الجدول الوصفي للتقسيم بعد إظهاره مرفقا بمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول نموذج PR11.

• الوثائق الأخرى التي تنقل من المحافظين العقاريين إلى مسح الأراضي PR-12

في حالة العقود التعديلية التي تتضمن تغييرات في اسم أو لقب أشخاص طبيعيين (تغيير اسم و لقب الشخص نفسه الموجود في دفتر العقاري وليس بتغيير أشخاص) والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، يتم نقل هذه التغييرات إلى علم مصلحة مسح الأراضي بعد إظهارها في المحافظة العقارية وذلك بواسطة النموذج PR-12 كما يرسل هذه أثناء القيام بتسوية حساب المجهول فبعد أن يقرر المحافظ عملية الترقيم لفائدة شخص معين يعلم مصالح المسح بموجب جدول PR-12.¹

ثانيا: التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات

طبقا للمادة رقم 21 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمادتين 2 و3 من قرار 09 /03/1978، فإن مصلحة مسح الأراضي تتولى إثبات هذه التغييرات تلقائيا إما أثناء جولاتها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص محليا.² تنص المادة 83 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 على أنه " تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة

¹ سلت محمد و مسلمي مداني، مرجع سابق، ص33.

² وحدة النظام العقاري في الجزائر، مرجع السابق، ص 04.

لمعاينتها تلقائياً"، وهذه التغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات مثل إزالة أو تأسيس وحدات ناتجة عن أحداث طبيعية (انجراف التربة، الطمي، تشكل الجزر، إلخ...) أو قرارات إدارية (تغيير حدود ما بين البلديات...)، يبلغ المحافظ العقاري بالتغيرات المذكورة بموجب محضر نموذج PR-14 يسمى "محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية" مرفق بمخطط منتظم نموذج CC20 بسلم مطابق للمخطط المساحي حتى يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينة المنجزة.

. حسب المادة رقم 83 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، تبلغ أيضا للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم، بواسطة مطبوع تسمى "محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم" نموذج PR-15، يبلغ المحضرين المذكورين إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه ضمن جدول نموذج PR-13 المحاضر المذكورة تسجل في سجل الإيداع وتمنح أرقام تسلسلية من أجل ترتيبها في المحفوظات الأخرى مع الوثائق المودعة للإشهار و تُوشر في البطاقيّة العقارية، وتتفاوت التأشيريات تبعا لطبيعة المعلومات المقدم أي:

- محاضر التغيير في ترقيم مجموعات الملكية تؤدي إلى ترقيّمات جديدة وإلى إعادة ترتيب البطاقات.

- محاضر إثبات عمليات الهدم والبناءات الجديدة تؤدي إلى تحيين قوام العقار.
 . يعيد المحافظ العقاري النسخ الأصلية للمحاضر PR-14، PR-15 إلى مصلحة مسح الأراضي مع استكمالها بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري حتى تتولى هذه المصلحة بناء عليها التحيين النهائي لوثائق مسح الأراضي¹.

¹ سلت محمد و مسلمي مداني، مرجع سابقا، ص34.

ملخص الفصل الثاني

للمحافظ العقاري دور هام في عملية الإشهار، وقراراته لا تخرج عن دائرة قبول الإيداع أو رفض الإجراء أو قبوله، وبالتالي فإن قراراته ليست نهائية يمكن الطعن فيها أمام القضاء.

كما أنه توجد علاقة تكامل بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي في نظام الشهر العيني، باعتبار أن مسح الأراضي هو الطريق الأول في هذا النظام لأنه يقوم بأعمال تحضيرية وميدانية وختامية لتأسيس السجل العقاري، ليس هذا وحسب بل لا بد أن تكون هناك عملية مطابقة بين السجل العقاري ووثائق المسح في مرحلة أولى عند البدء في العملية التحضيرية وفي مرحلة ثانية بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية وذلك من أجل شهر التصرفات القانونية.

خاتمة

بالرغم من مرور أربعين سنة على صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن عملية مسح الأراضي مازالت تسير بوتيرة بطيئة جدا، إذ أنه لم تسو سوى 70% من المناطق الريفية وما يقارب 40% من المناطق الحضرية، لذا كان لا بد من استمرارية العمل بنظام الشهر الشخصي بشكل استثنائي في المناطق التي لم يتم فيها الانتهاء من عملية مسح الأراضي حسب المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبالتالي يمكن القول بأن نظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر يتميز بالازدواجية بحيث يطبق النظام الشهر العيني كأصل عام وكمرحلة انتقالية واستثناء يأخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير ممسوحة .

وقد أسند المشرع مهمة مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري وهو موظف عمومي خاضع لسلطة وزارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاض عقاري كما هو الحال في بعض التشريعات الأخرى.

فبموجب المادة رقم 22 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا أن المحافظ العقاري يحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة لإتمام الشهر.

وقد رأينا أن نظام السجل العقاري يقوم على جملة من المبادئ والأسس التي تضمن استقرار الملكية العقارية، بحيث تخصص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به وهذا هو مبدأ التخصيص، كما أن التصرفات التي تشهر في السجل العقاري يتم التحري عن صحتها ومراجعتها، كما أن نظام السجل العقاري لا يعرف مالكا للحق العيني خلافا مما هو مشهر ولا يجوز لأي شخص أن يدعي حقوقا عينية ليست مشهورة في السجل العقاري مهما طالنت مدة حيازتها وبالتالي إن الاعتداد بالتقادم المكسب يتعارض مع قوة الثبوت المطلقة في نظام السجل العقاري، كما يتعارض مع ما يرتبه الشهر من أثر منشئ بمعنى أن الشهر وحده هو مصدر للحق العيني.

إن المشرع الجزائري قد أصاب في تبنيه لنظام السجل العيني وما عليه إلا أن يأخذ بعين الاعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام وتوافقه مع القانون المدني .

وبالرغم من أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على النزاعات أو التقليل منها وتسهيل الفصل فيها إلا أن المشرع لم يطورها لتتماشى مع المعطيات الراهنة، كما أنه يجب على الدولة إتباع طرق أكثر واقعية لتدفع بعملية المسح قدما وبوتيرة أسرع باعتمادها على عنصرين هامين في نظرنا هما

- ضمان إعلام الجمهور بأهمية هذه العملية

- إنشاء مدرسة أو معهد متخصص في تكوين موظفي مسح الأراضي

كما أنه يوجد تناقض بين ما جاء في المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 بنصها التالي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12،13،14 إلا عن طريق القضاء" ، وبما جاء في المادة 23 مكرر من قانون المالية 2015 والتي أعطت للمحافظ العقاري إعادة النظر في الترقيم النهائي باسم أملاك الدولة بمجرد الأخذ برأي اللجنة فقط وبالتالي فقد تم تحجيم وإنقاص لدور القاضي.

كذلك نقترح ما يلي :

. بالنسبة للمادة رقم 07 من المرسوم 62/76 المذكور سابقا التي تبين أعضاء لجنة المسح، نلاحظ أن ترتيب كل من المحافظ العقاري و المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله جاء في المراتب الأخيرة في حين أنهما العضوان المعنيان بدرجة كبيرة بهذه العملية وبالتالي من المفترض ترتيبهما يكون في المراتب الأولى وليس العكس لأن ترتيبهما يعكس أهميتهما، وهذا قصور من المشرع.

. النص صراحة على حظر التقادم والاستغناء بصفة تدريجية عن الحيازة كطريق لاكتساب الملكية العقارية الخاصة بداية بالمناطق الممسوحة ثم الاستغناء عنها بعد المسح الشامل لكامل التراب الوطني، خاصة إذا علمنا أن القانون المدني في مواد 821،824،827 يقضي بإمكان اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم ونحن نعلم أنه في حالة عدم وجود نص في قانون خاص فإنه علينا الرجوع إلى القواعد العامة.

. إضافة مواد صريحة ضمن الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا تنص صراحة على مبدأ قوة الثبوت المطلقة واستبعاده مبدأ قوة الثبوت النسبية.

. إلغاء نص المادة 85 من المرسوم 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة مع العلم أن من مبادئ نظام الشهر العيني عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة لأن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي تلحق بها خاصة وأن المشرع قد نص في المادة 23 من الأمر 74/75 المذكور سابقا على مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري.

. التأطير الجيد للعنصر البشري لكل من مديريات المحافظة العقارية بفروعها ومديريات المسح الأراضي بفروعها .

. التنسيق التام بين أعمال مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري لأن الملاحظ في الواقع هو تنسيق نسبي مما أثر سلبا على سيرورة تطبيق النظام الشهر العيني.

. نجد أن المحافظ العقاري يعين باقتراح و تزكية من المدير الولائي للحفظ العقاري كما له سلطة عزله باقتراح منه كذلك، مما يقيد مهمة المحافظ العقاري عن طريق الضغط عليه من طرف المدير الولائي هذا من جهة ومن جهة أخرى يعتبر ظلم وإجحاف في حق باقي الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة في المنصب.

لذلك يجب أن يكون تعيين المحافظ العقاري بناء على مسابقة وطنية يترشح فيها الموظفون الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة في شغل المنصب.

. ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري وترقيتها وذلك من خلال إعادة النظر في القوانين والتنظيمات التي يتم بموجبها تعيين المحافظين العقاريين لا سيما المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي ركز على شرطي الاقدمية و الرتبة ولم يأخذ بعين الاعتبار مستوى التحصيل العلمي.

. ضرورة عصرنه وسائل العمل من أجل مواكبة العصر .

قائمة المراجع

أولا : المصادر بالعربية

. المؤلفات

- 1- الحسين عمروش، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدينة، 2011.
- 2- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية لبنان، بدون طبعة.
- 5- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البلدة، 2005.
- 6- ريم المراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
- 7- سليمان مرقص، عقد البيع، عالم الكتب، الطبعة الرابعة، 1980.
- 8- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقاري، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع مصر، 1989، ص 10.
- 9- عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988.
- 10- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986.
- 11- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، طبعة 2000، مصر.
- 12- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، دون طبعة.
- 13- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، بدون طبعة.
- 14- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.
- 15- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر.
- 16- عيد إدوارد، الأنظمة العقارية (التحديد، التحرير، السجل العقاري)، الطبعة عربي، مصر، 1978.
- 17- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة دار هومة، الجزائر، طبعة 2014.

- 18- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2014.
- 19- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 20- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012.
- 21- محمد سعد خليفة، السجل العيني، دراسة في القانون المصري والليبي، دار النهضة العربية 97/96.
- 22- ممدوح دركشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، مصر.
- 23- ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994.
- 24- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر.

. الرسائل الجامعية

1- الأطروحات:

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

2- رسائل الماجستير:

- 1- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.
- 2- رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون عقاري، جامعة البلدية، 2001.
- 3- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2008.
- 4- عزوي حازم، آليات تطهير الملكيات العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 41.
- 5- فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية، كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.

3- رسائل الماجستير:

- 1- عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، محمد خيضر، بسكرة 2014.
- 2- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير تخصص قانون عقاري جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 3- صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة أكلي محند او الحاج البويرة 2013.

4- مذكرات نهاية التكوين:

- 1- سلت محمد ومسلمي مداني، دور المحافظ العقاري، دور الموثق، العلاقة بين المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي، مذكرة نهاية التكوين، المعهد العالي للتسيير والتخطيط ببرج الكيفان، الجزائر 2014.

. الملقيات

. الملتي الوطني الرابع حول الحفظ العقاري، جامعة المدينة، 2010.

. المقالات القضائية

- 1- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 10 ماي 2000.
- 2- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد العاشر، 2003.
- 3- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول.

ثانيا: قائمة المراجع بالفرنسية

- 1_ LATROUS (B) , Cours de droit civil : Sûreté et publicité foncière, année universitaire :1982-1983, Alger, Office des publications universitaires 1984
- 2_ MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité foncière, 2ème édition, Paris, Sirey, 1987
- 3_ Salvage gerest, les suretés -la publicité foncière presse universitaire de Grenoble, 1994

ثالثاً: قائمة النصوص القانونية

1. الأوامر والقوانين:

1. الأوامر:

- 1- الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون الموثق، الجريدة الرسمية عدد 78 سنة 1971.
- 2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 18/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 مؤرخة في 1971.
- 3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975.
- 4- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 5- الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية سنة 1994 الجريدة الرسمية عدد 82 مؤرخة في 31/12/1995.

2. القوانين:

- 1- القانون رقم 18/83 مؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34 مؤرخة في 16/08/1983.
- 2- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
- 3- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 08/05/1991.
- 4- القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007.
- 5- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/2014.

2 . المراسيم :

- 1- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 1973/02/20.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1976.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.
- 4- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، يعدل ويتم المواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 سنة 1980
- 5- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 1983/05/24.
- 6- المرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1989/09/29، الذي يحدد كيفية تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكيفية تجمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 40 مؤرخة في 1989/07/30
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، مؤرخة في 1991/03/06.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/02/12، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية رقم 21، 1992/09/30.
- 9- المرسوم رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية سنة 1994 الجريدة الرسمية عدد 88 المؤرخة في 1994/12/30.

رابعاً: القرارات والتعليمات

1- القرارات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن القانون الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، 1991.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/02/1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 26/03/1999.

2- التعليمات:

1- التعليمات رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994، المتضمنة عدم حجية الورقة العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1994 .

2- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم المؤقت المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998 .

3- التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في حساب المجهول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2004 .

مقدمة	ص01
الفصل الأول :	ص04
تمهيد	ص05
المبحث الأول : ماهية المحافظة العقارية	ص06
المطلب الأول : تعريف المحافظة العقارية	ص06
المطلب الثاني : مراحل نشأة المحافظة العقارية	ص07
المطلب الثالث: التنظيم القانوني للمحافظة العقارية	ص09
. أولا: مكتب المحافظ العقاري	ص09
. ثانيا : أقسام المحافظة العقارية	ص11
الفرع الأول : مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75	ص13
الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 63/76	ص14
الفرع الثالث : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91	ص15
المبحث الثاني:تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية	ص16
المطلب الأول : مفهوم الشهر العقاري	ص16
الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري	ص16
الفرع الثاني : أهمية الشهر العقاري	ص17
الفرع الثالث : خصائص الشهر العقاري	ص17
المطلب الثاني : أنواع الشهر العقاري	ص18
الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي	ص18
الفرع الثاني : النظام الشهر العيني	ص21
الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري	ص26
المطلب الثالث : قواعد تنظيم الشهر العقاري	ص28
الفرع الأول : قاعدة الرسمية	ص28
الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي للشهر العقاري	ص29
ملخص الفصل الأول	ص34
الفصل الثاني:	ص35
الفصل الثاني : دور المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري	ص36
المبحث الأول : دور المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري	ص37
المطلب الأول : دور المحافظ العقاري في رفض الإيداع	ص38
المطلب الثاني : دور المحافظ العقاري في رد الإجراء	ص40

المطلب الثالث : قبول المحافظ العقاري الإجراء	ص42.....
المطلب الرابع : الطعن في قرارات المحافظ العقاري	ص45.....
المبحث الثاني : علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي	ص48.....
المطلب الأول : مفهوم المسح العقاري	ص49.....
الفرع الأول : تعريف مسح الأراضي	ص49.....
الفرع الثاني : خصائص مسح الأراضي	ص49.....
الفرع الثالث : أهداف مسح الأراضي	ص50.....
المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري	ص51.....
الفرع الأول : المرحلة التحضيرية	ص51.....
الفرع الثاني : المرحلة الميدانية	ص52.....
الفرع الثالث : الأعمال الختامية	ص56.....
المطلب الثالث: إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية	ص58.....
الفرع الأول : محضر تسليم وثائق مسح الأراضي	ص58.....
الفرع الثاني : الترقيم العقاري	ص59.....
المطلب الرابع : مطابقة السجل العقاري لوثائق مسح الأراضي	ص62.....
الفرع الأول : مرحلة الأعمال التحضيرية	ص62.....
الفرع الثاني : مرحلة ما بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية	ص63.....
ملخص الفصل الثاني	ص68.....
خاتمة	ص69.....
قائمة المراجع :	ص72.....
الفهرس :	ص76.....

ملخص

تعتبر المحافظة العقارية المؤسسة العمومية الوحيدة التي خول لها المشرع الجزائري الحق في الرقابة والشهر العقاري، وإن كان المشرع قد حول العمل من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني بسبب كثرة عيوب نظام الشهر الشخصي وعدم مسابته العيوب. لمستجدات الاقتصادية والسياسية للدولة، إلا أن نظام الشهر العيني لا يخلو كذلك من كما أن المشرع لم يترك تنظيم الشهر العقاري بلا قواعد، بل جعل له قاعدتان هامتان تتمثلان في قاعدة الرسمية بحيث حصر الأشخاص الذين لهم الحق في تحريرها كل في حدود اختصاصه وذلك لتميزها عن العقود العرفية، وقاعدة ثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق أو قاعدة الأثر النسبي وذلك لمنع من احتمال قيام تصرفات موازية على نفس الحق ومن نفس الشخص وقد جعل المشرع لهذه القاعدة استثناءات فرضتها ضرورة التحول من النظام الشخصي إلى نظام الشهر العيني .

للمحافظ العقاري دور هام في عملية الإشهار، وقراراته لا تخرج عن دائرة قبول القضاء. الإيداع أو رفض الإجراء أو قبوله، وبالتالي فإن قراراته ليست نهائية يمكن الطعن فيها أمام كما أنه توجد علاقة تكامل بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي في نظام الشهر العيني، باعتبار أن مسح الأراضي هو الطريق الأول في هذا النظام لأنه يقوم بأعمال تحضيرية وميدانية وختامية لتأسيس السجل العقاري، ليس هذا وحسب بل لا بد أن تكون هناك عملية مطابقة بين السجل العقاري ووثائق المسح في مرحلة أولى عند البدء في من أجل شهر التصرفات القانونية. العملية التحضيرية و في مرحلة ثانية بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية وذلك

summary

The real estate governorate is the only public institution authorized by the Algerian legislator

The right to oversight and notarization, even though the legislator has diverted work from the notarization system Personal to the physical month system because of the many defects of the personal month system and not keeping pace with it The flaws. the economic and political developments of the country, However, the system of the month in kind is also not devoid of The precedent or the rule of proportional effect in order to prevent the possibility of carrying out parallel actions on the same right It is the same person, and the legislator has made exceptions to this rule imposed by necessity The shift from the personal system to the system of the month in kind

Also, the legislator did not leave the organization of real estate registration without rules, but rather made two important rules for it They are represented in the official rule, whereby the persons who have the right to edit it are listed, each in The limits of his competence in order to distinguish them from customary contracts, and a second rule represented in the rule of the month

The real estate governor has an important role in the publicity process, and his decisions do not go outside the circle of acceptance by the judiciary. Deposit, reject or accept the procedure, and therefore its decisions are not final and can be appealed before. There is also an integration relationship between the real estate governorate and the land survey authority in the real month system, given that the land survey is the first way in this system because it performs preparatory, field and final works to establish the registry Real estate, not only this but must That there be a process of matching between the real estate registry and the survey documents in the first stage upon initiation in order to publicize the legal actions. The preparatory process and in a second stage after depositing the survey documents in the real estate governorate