

جامعـــــة الجيلالي اليابس سيـــــدي بلعبـــــاس
كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962

أثر القيد على نظام الشهر العيني
دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي

أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في الطور الثالث
تخصص حقوق فرع القانون الخاص الأساسي

تقدم وتناقش علنا من طرف الطالب: المزوار قـــدور

لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبـــــــة	جامعة الإنتماء	الصفة
د. شهيدي محمد سليم	أستاذ محاضر أ	جامعة سيدي بلعباس	رئيسا
د. صمود سيد أحمـــــد	أستاذ محاضر أ	جامعة سيدي بلعباس	مقررا و مشرفا
أ. د مغربي قـويدر	أستاذ التعليم العالي	جامعة سعيدة	عضوا
أ. د بوكلي حسن شكيب	أستاذ التعليم العالي	جامعة سعيدة	عضوا

السنة الجامعية : 2019 /2020 م /1439/1440 هـ



﴿ يَا أَيُّهَا الذِينَ آمَنُواْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلى أَجَلٍ مُّسَمًّى

فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبُ بِالْعَدْلِ... ﴾

صَدَقَ اللهُ العَظِيمْ

الآية 282 من سورة البقرة

الشكـــــــــرات

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك لك الحمد إذا رضيت ، ولك الحمد حتى ترضى إن الشكر أولا وأخيرا لله سبحانه وتعالى .

و أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم في تنويرنا بالعلم وخاصة أساتذتي الكرام لكلية الحقوق و العلوم السياسية وأخص بالذكر الأستاذ صمود سيد أحمد ، المشرف على هذه الرسالة ، السيد عميد الكلية خراجي مصطفى والأستاذة الفاضلة شايب صورية ، الشكر موصول كذلك للأستاذ بردان رشيد رئيس مخبر النشاط العقاري الأستاذة بوراس نجية و كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بدون إستثناء.

أتقدم بالشكر كذلك إلى كل موظفي مديرية مسح الأراضي لولاية سيدي بلعباس و على رأسهم السيد زلال عبد الله على تزويدي بكل المعلومات التي ساعدتني في إنجاز هذا العمل.

و لا أنسى موظفي مديرية الحفظ العقاري على تقديمهم لي لكل المعلومات التي أحتاجها في إنجاز هذا العمل.

الإهـــداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى كل من :

إلى من رباني صغيرا و مد لي يد المعونة ، إلى روح والدي الطاهرة تغمده الله برحمته و أسكنه فسيح جنانه .

إلى أعز الناس و أغلاهم ، إلى من غمرتني بحبها و حنانها وعطفهما والدتي العزيزة.

إلى رفيقة دربي : زوجتي الغالية التي ساعدتني بكل ما تملك من أجل الوصول إلى هذا المستوى.

إلى أبنائي و إبنتي الصغيرة حفظهم الله.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لولاية سيدي بلعباس وعمالها.

و كل من ساعدني و ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع.

المقدمـــــــة

يحتل العقار مكانة هامة في الدراسات القانونية ، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من الأمر رقم 58/75 [1] ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه : " **كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف ...**".

وإذا كان العقار يشكل أحد الدعائم الأساسية لأي إستثمار ، بإعتباره المنطلق الرئيسي للتنمية الإقتصادية والإجتماعية و مصدر لإيرادات معتبرة للدول ، لما يترتب عليه من مداخيل وعائدات للخزينة العمومية بفضل تحصيل الوعاء الضريبي ، فإن تنظيمه يكتسي أهمية بالغة لضمان ثباته واستقراره.

والحق العيني بطبيعته نافذ في حق الكافة ، أي أنه يمكن الإحتجاج به في مواجهة الجميع ، لذلك كان من الواجب الإعلان عنه ، لكي يتاح لكل ذي مصلحة العلم بوجوده ، ما دام هذا الحق نافذا في حقه ليعتد به عند إجراء أي معاملة بشأنه.

ووسيلة هذا الإعلان هي القيد أو الشهر ، إذ من يريد التعامل في عقار لن يُقدم على ذلك إلا إذا كان على بينة من أمره و مدركا لما لهذا العقار من حقوق و ما عليه من أعباء تثقله.

فالقيد هو إجراء ضروري في الحياة العصرية ، لضمان تأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات ، وبالتالي عملت غالبية التشريعات إلى فرض القيد و تعميمه سواء لإنشاء الحقوق أو للإحتجاج بها.

---

(1) الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

وإذا ما رجعنا إلى التشريعات القديمة نجدها أنها عرفت الشهر العقاري ، بسبب المكانة التي كان يحتلها العقار آنذاك ، حيث كان يعد تملكه رمزا للسيادة و الثروة عند المجتمعات القديمة ، حيث حرصوا على توثيق معاملاتهم ، و لعل الإختلاف بين الشعوب كان في طرق إكتسابها وحمايتها ، ومع مر العصور إختلفت أساليب وشكليات إكتساب الملكية بما يتوافق والتغيرات التي عرفتها ، ففي كل عصر من عصور التاريخ كان التصرف بالأرض يخضع لإجراءات شهر معينة ترمي إلى تثبيت الملكية لأصحابها وحماية التعامل فيها من الغش و الخداع [1].

أما في الشريعة الإسلامية فلم يرد فيها ما يوجب قيد العقود أو التصرفات العقارية على النحو الذي يحصل في أنظمة الشهر المعروفة حاليا ، بل جعلتها تتم بتراضي الطرفين (مبدأ الرضائية) ، ورغم ذلك فإنها إشترطت شكلية معينة في التصرفات والعقود تتمثل في الكتابة لقول الله تعالى : ﴿ **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَ لاَ يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللهُ...** ﴾ [2] .

وإذا كانت الكتابة هي في الأصل وسيلة إثبات ، فإن حفظ ما يكتب والرجوع إليه لمعرفة ما تم حفظه يوفر حماية أكثر لحقوق الناس و ينظم المعاملات بينهم ، لذلك فإن الشريعة الإسلامية لم تغفل عن ذلك وإشترطت لتمام بعض التصرفات القبض وهو ما يعرف حاليا بالرهن الحيازي مصداقا لقوله تعالى : ﴿ **وَ إِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ...** ﴾[3] .

أما في الوقت المعاصر فقد أخذت كل الدول بنظام الشهر العقاري ، لما يحققه من مزايا عديدة ، لا سيما في مجال تثبيت و تطهير الملكية العقارية وتحقيق

---

(1) عبد اللطيف حسين حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2009 ، ص 29.

(2) سورة البقرة ، الآية 282.

(3) سورة البقرة ، الآية 283.

إستقرار المعاملات المنصبة عليها ، و يجعلها حجة في مواجهة الغير و يكتسب بموجبه الحق المشهر قوة ثبوتية مطلقة ، الأمر الذي يمنح للغير قدرا من الإئتمان في التعامل بشأن العقار محل الشهر وإنشاء رهن عقاري ، كما أنه يهدف إلى إحاطة كافة الناس و على الأخص المتعاملين في ميدان العقار ، علما بواقعه القانوني والحقوق العينية ، فهو تكريس لمبدأ العلانية وهو يعلم الغير حول الوضعية القانونية للعقار.

ونظام الشهر العقاري لم يسلك في تطبيقه سبيلا واحدا بل إنتهج نظامين ، يعتمد الأول على أسماء أصحاب الحقوق كأساس الشهر و يعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي ، أما النظام الثاني فيجعل العقار أساسا للشهر و هو ما يعرف بنظام الشهر العيني.

فنظام الشهر الشخصي قائم بذاته يحقق علانية التصرفات فقط ، فهو لا بد أن يستند إلى عقد صحيح لا تشوبه شائبة ، و يكون القيد فيه قرينة بسيطة على الملكية إلى جانب ذلك يعتبر وسيلة إعلام للسلطات العامة ، تمكنها من فرض الضريبة على المعاملات العقارية.

يتميز القيد في نظام الشهر الشخصي بأن المحررات تقيد كما هي ، سواء كانت معيبة ، أو باطلة ، وبالتالي فإن التصرفات المقيدة في هذا النظام تكون قابلة للطعن فيه ، بالإضافة إلى أنه لا يصحح العيوب التي قد تلحق بالحق ، وبالتالي فإنه لا يحقق الغرض الذي أنشئ من أجله ، المتمثل في تحقيق إستقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري.

لذلك كانت الحاجة إلى نظام آخر يحقق الأهداف المرجوة من الشهر العقاري فتم إبتكار نظام الشهر العيني من طرف السيد/روبرت تورنس ، و قد حقق هذا النظام ما عجز عن تحقيقه نظام الشهر الشخصي ، من دعم للإئتمان العقاري و تحقيق إستقرار الملكية العقارية و بعث ثقة التعامل بشأنها ، فهو يعطي صورة

واضحة ودقيقة ومستقرة للعقار محل المعاملة ، وهذا لاعتماده على نظام الوحدة العقارية ، حيث تخصص في هذا النظام لكل عقار بطاقة تسمى "البطاقة العقارية " ، تقيد فيها كافة ما يرد على العقار من تصرفات ، وتعتبر هذه البطاقة بمثابة بطاقة هوية للعقار تحمل كل البيانات المتعلقة به.

كما يعتمد نظام الشهر العيني أو السجل العقاري على عملية تقنية مهمة جدا تسمى بالمسح العام للأراضي والتي تعتبر القوام الطبيعي لهذا النظام ، لذلك فهو يساهم في إستقرار المعاملات العقارية و دعم الثقة في هذه التعاملات لتحقيق الإئتمان العقاري ، من خلال إعلام الغير بالمالك الحقيقي للعقار وبالتصرفات الواردة على الملكية العقارية ، مما يشجع على الإستثمار والتنمية الإقتصادية عن طريق منح قروض مالية مقابل ترتيب تأمينات عينية عليها ، الأمر الذي دفع بالعديد من الدول إلى التخلي تدريجيا عن العمل بنظام الشهر الشخصي و الأخذ بنظام الشهر العيني بما فيها فرنسا التي أنشأت هذا النظام.

أما الجزائر فقد تبنت نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 [1] ، المؤرخ في 1975/11/12 ، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 بمقتضى المرسوم التنفيذي 62/76 [2] ، المؤرخ في 1976/03/25 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76[3] ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم.

---

(1) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 ، المؤرخة في 1975/11/18.

(2) المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

(3) المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

لكن تطبيق نظام الشهر العيني كما هو معلوم يحتاج إلى وسائل مادية و بشرية ضخمة ، لاسيما عملية المسح العام للأراضي وهوما دفع بالمشرع الجزائري إلى تطبيق نظام الشهر الشخصي بالموازاة مع نظام الشهر العيني في المناطق التي لم تمسها عملية المسح.

وهو ما جعل عملية التطهير العقاري تبدوا صعبة للغاية خاصة في بدايتها ، لذلك لجأ المشرع إلى إستحداث آليات قانونية ، تعمل بالتوازي مع عملية مسح الأراضي وتسمح بتطهير الملكية العقارية ، وكان ذلك عن طريق إقرار الحيازة المؤدية لإكتساب الملكية بالتقادم ، المتمثلة في تسليم عقود الشهرة و شهادات الحيازة في المناطق غير الممسوحة ، والتي يفقد أصحابها إلى سندات تثبت ملكيتهم.

غير أن هذه الآليات بالرغم من تكريسها في الواقع ، فإنها لم تتمكن من الوصول إلى التطهير العقاري الشامل والحقيقي ، فلجأ المشرع إلى آخر بديل يتمثل في معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ولدراسة أثر القيد على نظام الشهر العيني ومقارنته بنظام الشهر الشخصي أهمية بالغة في تحديد مدى أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني ، و تبنيه لنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تخض لعملية مسح الأراضي ، ذلك أن الحل الوحيد لمشكلة تنظيم الوعاء العقاري يكمن في إصلاح نظام الشهر في حد ذاته وبذلك فقط يمكن ضبط عناصر هذا الوعاء عن طريق حصر الملكيات العقارية وتحديد أصحابها.

أما عن أسباب إختيارنا لموضوع أثر القيد على نظام الشهر العيني و مقارنته بنظام الشهر الشخصي ، يرجع أساسا لرغبتنا في إثرائه ، لكونه موضوع يشغل و يهم العاملين في ميدان العقار و الدارسين للقانون ولأن المراجع التي تطرقت لهذا الموضوع قليلة جدا ، لا سيما في الجزائر بالنظر لأهميته.

إن الهدف من هذا البحث هو تحليل نظامي الشهر العقاري (الشخصي والعيني) و المقارنة بينهما لمعرفة أوجه التوافق والإختلاف بينهما ، ثم تقييم كل منهما من أجل الوصول إلى تحديد إيجابيات وسلبيات النظامين ومن ثم الوقوف على مدى أخذ المشرع الجزائر بنظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي في نفس الوقت كحل مؤقت في المناطق غير الممسوحة ، وصولا إلى اقتراح الحلول المناسبة لإصلاح نظام الشهر العقاري في الجزائر و جعله أكثر نجاعة مما هو عليه حاليا.

يطرح موضوع القيد في السجل العقاري عدة تساؤلات لعل أهمها :

الإشكالية الرئيسية : إلى أي مدى يمكن لقيد التصرفات العقارية في السجل العقاري أن تؤثر على تطبيق نظام الشهر العيني ؟ و هل هو النظام الأصلح لإستقرار المعاملات العقارية و تحقيق الإئتمان العقاري أم نظام الشهر الشخصي ؟

و من خلال الإطلاع على البحوث المنجزة في مجال الشهر العقاري في الجزائر سجلنا عدة بحوث نذكر من بينها :

-مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بعنوان نظام الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية ، للطالب جقبوب محفوظ.

-مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بعنوان نظام الشهر العيني في الجزائر ، للطالب لياس بروك.

-مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بعنوان القيد في السجل العقاري للطالب ويس أحمد.

-أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق الموسومة بالشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية للدكتور ويس فتحي.

-مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بعنوان نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، للطالب رويصات مسعود.

-مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق بعنوان بالشهر العقاري في التشريع الجزائري ، للطالبة كريمة فردي.

لبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية السابقة تم الاستعانة بالمنهج المقارن بين نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي مع بعض المقارنات البسيطة بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي بإعتباره منشأ نظام الشهر الشخصي و كذا التشريع المصري و اللبناني بإعتبارهما نموذجين لنظام الشهر العيني متى تطلب الأمر ذلك بغرض تحديد موقف المشرع الجزائري منها وكذا الإستفادة من مختلف التجارب في هذا المجال كما إستعنت بالمنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي مركزين على لغة قانونية سهلة وبسيطة.

أما عن الصعوبات التي إعترضتنا خلال إنجازنا لهذا البحث واجهتنا عدة صعوبات أهمها قلة المراجع المتخصصة في مجال الشهر العقاري و عدم تواجد مراجع باللغة العربية الأمر الذي دفعنا إلى الإعتماد على المراجع الفرنسية وهو أمر يتطلب جهدا كبيرا ووقتا طويلا للترجمة كون المصطلحات المستعملة باللغة الفرنسية صعبة جدا وتحتاج إلى الدقة لترجمتها من اللغة الفرنسية إلى اللغة العربية.

وللوصول إلى المقارنة بين أثر القيد على نظامي الشهر الشخصي و العيني سوف ندرس كلا منهما في باب مستقل وفق الخطة التالية :

الباب الأول : أثر القيد على نظام الشهر الشخصي

الباب الثاني : أثر القيد على نظام الشهر العيني

الباب الأول : أثر القيد على نظام الشهر الشخصي

عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال الفرنسي إزدواجية في نظام الشهر العقاري ، حيث طبقت نظام الشهر الشخصي على التصرفات والمعاملات العقارية ، التي تتم لفائدة المعمرين ، مع الإبقاء على نظام يحكم الملكية و المعاملات العقارية التي تتم بين المسلمين ، يستمد قواعده من أحكام الشريعة الإسلامية ، الذي يستند إلى الكتابة العرفية و قد إستمر هذا الوضع حتى بعد الإستقلال في فترة أقرت فيها السلطات باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية ، التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية بصفة مؤقتة وإنتقالية بعدها صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي من خلاله تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ، لما يوفره من مزايا خاصة في مجال إستقرار الملكية العقارية والإئتمان العقاري ، لكن الإشكال المطروح آنذاك هو العملية التقنية المتمثلة في المسح العام للأراضي ، والتي تحتاج إلى وسائل مادية و بشرية هائلة ووقت كبير ، نظرا لشساعة الأراضي المراد مسحها ، لذلك إستنجد المشرع بنظام الشهر الشخصي كحل مؤقت في المناطق غير الممسوحة.

لبيان هذا الباب المتضمن أثر القيد على نظام الشهر الشخصي ، كان لزاما علينا تخصيص مبحث في الفصل الأول ، نتطرق من خلاله إلى تأصيل هذا النظام بمعرفة البلد الذي نشأ فيه والمراحل التاريخية التي مر بها هذا النظام في فرنسا و الجزائر ،حتى نتمكن من معرفة مدى تأثير كل حقبة على النظام العقاري السائد حاليا ، ومن ثم إيجاد حلول قصد تطهير الوضعية العقارية ، أما المبحث الثاني من الفصل الأول ،فخصصناه لدراسة مفهوم نظام الشهر الشخصي و كيفية تنظيم القيد فيه ومعرفة إلى أي مدى أخذ به المشرع.

أما الفصل الثاني فخصصناه للآليات التي لجأ إليها المشرع الجزائري ، من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لا زالت تخضع لنظام الشهر الشخصي ، ولهذا قسمنا هذا الباب إلى فصلين :

الفصل الأول : ماهية القيد و آثاره على نظام الشهر الشخصي

الفصل الثاني : آليات تطهير الملكية العقارية في نظام الشهر الشخصي

الفصل الأول : ماهية القيد وآثاره على نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي الذي يسمى كذلك بنظام تسجيل العقود أو نظام السجل الشخصي أول نظام ظهر في العصر الحديث ، حيث إعتمدته أغلب الدول في تشريعاتها ، من بينها فرنسا ومصر ، لأنه كان يساعدها على فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

يقوم القيد في نظام الشهر الشخصي على مسك عدة سجلات في كل الأقاليم ،التي تتواجد بها إدارة للشهر العقاري ، حيث يتم قيد السندات والتصرفات المراد شهرها باسم مالكي العقارات ففي هذا النظام لا يعتد بمواصفات العقار، بل باسم الأشخاص المتصرفين فيه أين تكون شخصيتهم محل اعتبار[1].

و قد طُبق هذا النظام في الجزائر ، أثناء فترة الا حتلال الفرنسي و بعد فترة الإستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 ، أين تبنى المشرع نظام الشهر العيني لكنه أبقى على نظام الشهر الشخصي كمرحلة إنتقالية إلى غاية الإنتهاء من عملية مسح الأراضي ويتضح ذلك من خلال نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ولدراسة القيد و آثاره على نظام الشهر الشخصي سنقسم هذا الفصل إلى المباحث التالية :

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الخامسة ، 2018 ص 15 – 16.

المبحث الأول : نشأة نظام الشهر الشخصي و تطوره التاريخي في فرنسا و الجزائر

المبحث الثاني : مفهوم نظام الشهر الشخصي و كيفية تنظيم القيد فيه

المبحث الأول : نشأة نظام الشهر الشخصي و تطوره التاريخي في فرنسا والجزائر

ترجع الجذور التاريخية لنظام الشهر الشخصي إلى القانون الفرنسي و بالضبط قانون الثورة إذ جاءت مختلف النصوص في تلك الفترة لتضع قواعد متينة لهذا النظام ليشهد بعد ذلك تطورا كانت تُحَتمُه الظروف الاقتصادية والإجتماعية ، لاسيما حركة البناء والتشييد التي تلت الحرب العالمية الأولى و الثانية.

أما نظام الشهر الشخصي في الجزائر ، فقد شهد تطورا من خلال مروره بعدة مراحل إلى غاية صدور الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، أين تبنى المشرع من خلالها نظام الشهر العيني.

و بإعتبار فرنسا هي منشأ نظام الشهر الشخصي ، سنتناول في المطلب الأول نشأة وتطور نظام الشهر الشخصي في فرنسا ، ثم نتطرق إلى المراحل التي مر بها نظام الشهر العقاري في الجزائر في المطلب الثاني ، وذلك حتى نتمكن من معرفة مدى تأثر المشرع الجزائري بالقانون الفرنسي من حيث تبني نظام الشهر الشخصي بعد فترة الإستقلال ، ثم الإبقاء على هذا النظام بعد صدور الأمر رقم 74/75 ، كمرحلة إنتقالية إلى غاية الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي هذا من جهة ، ومن جهة أخرى الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها الإستعمار الفرنسي ، والتي لازالت آثارها إلى يومنا هذا.

المطلب الأول : نشأة و تطور نظام الشهر الشخصي في فرنسا

يعد نظام الشهر الشخصي أقدم نظام عقاري ظهر في فرنسا ، لهذا الغرض سنتناول في هذا المطلب المراحل التاريخية التي مر بها هذا النظام في فرنسا و هي مرحلتين أساسيتين ، المرحلة الأولى هي مرحلة قانون الثورة والقانون المدني لسنة 1804 ، والمرحلة الثانية و هي مرحلة ما بعد القانون المدني لسنة 1804.

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي في قانون الثورة و القانون المدني لسنة 1804

يعود الفضل الكبير في تشكل قواعد نظام الشهر الشخصي إلى قانون الثورة الفرنسية والقانون الروماني ، ويرجع ذلك إلى تراجع مكونات العقار عقب إنهيار النظام الإقطاعي ، كما أن بيع جزء كبير من أملاك الكنيسة العقارية ، ساهم في ظهور نظام الشهر الشخصي عقب ثورة نابليون والتي أسهمت في تطور القوانين الخاصة بالملكية العقارية ، و ذلك بظهور قانونين هما قانون 9 مسيدور للسنة الثالثة و قانون 11 برومير للسنة السابعة [1] ، و إن كان نظام الشهر العقاري موجودا في فرنسا قبل الثورة الفرنسية ، و ذلك بصدور منشور 17 جوان 1771 ، الذي أنشأ محافظات الرهون[2].

ما يجب الإشارة إليه هو أن مهمة الشهر العقاري في البداية ، كانت تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية ، لذلك سميت الإدارة المكلفة بالشهر بمحافظة الرهون.

---

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية 2015 ، ص 67.

(2) حميدي لمين ، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2015 ، ص 14.

البند الأول : الشهر العقاري في قانون الثورة الفرنسية

ظهر نظام الشهر العقاري مع قانون الثورة الفرنسية ، حيث يرجع ظهوره أساسا للتقلبات التي طرأت على العقار في هذه الفترة نظرا لإلغاء نظام الإقطاع و بيع جزء من أملاك الكنيسة وأملاك المهاجرين [1] ، حيث عرف القانون الثوري قانونين أساسيين يتعلقان بنظام الشهر الشخصي وهما قانون 9 مسيدور للسنة الثالثة (Loi9 Messidor an 3) و قانون 11 بريمور للسنة السابعة (Loi 11 brumaire an 7) [2]،سنتطرق لكل منهما فيما يلي :

أولا : قانون 9 مسيدور للسنة الثالثة (27 جوان 1795)

تم إحداث بموجب هذا القانون نظام لشهر الرهون ، عن طريق القيد في سجل يمسك على مستوى كل بلدية ، لذلك كان يطلق عليه قانون الرهون " Code hypothécaire " ، حيث أصبحت بفضل هذا القانون كل الرهون بما فيها الإتفاقية القانونية و القضائية خاضعة للقيد ، عن طريق إنشاء سندات رهنية ، تسمح بأن يوقع على العقار رهن قابل للتجزئة إلى عدة أجزاء ، تسمح بإنشاء ديون من السهل تداولها و قد كانت السندات المثبتة لهذه الديون قابلة للحوالة عن طريق المالك حسب إحتياجاته[3].

و قد نص هذا القانون على إجراء قبل الرهن ، يتمثل في تصريح عقاري يتضمن وصف مفصل للعقار من طرف مالكه ، يتم إثباته عن طريق شهادة صادرة عن الموثق ، تودع في مكتب الرهون[4].

(1) Stéphane Piedelièvre , « Traité de droit civil , la publicité foncière » édition Delta , Librairie Général de Droit et de jurisprudence , paris , 2000 , p 7.
(2) IL existe aussi le loi du 21 ventôse an 7 qui organise les conservation des hypothèques voir paris Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 7.
(3)Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 8.
(4) Phillippe Simler , Phillippe Delebecque , « Droit Civil – Les sûretés la publication foncière» , 6eme édition , Dalloz , 2012 , p 746.

وقد لقي هذا القانون بعد صدوره عدة إنتقادات لسببين هما :

-نص هذا القانون على قيد الرهون فقط ولم يفرض إشهار التصرفات العقارية ، الأمر الذي لا يوفر حماية للغير.

-لم يحدد قاعدة تخصيص الرهن [1].

بالرغم من ذلك يعد قانون 9 مسيدور نقطة إنطلاق لظهور نظام الشهر الشخصي.

ثانيا : قانون 11 برومير للسنة السابعة (01 نوفمبر 1798)

أحدث هذا القانون بالإضافة إلى قيد الرهون شهر المبادلات العقارية ، التي موضوعها حقوق عينية قابلة للرهن ، كما وضع هذا القانون القواعد الأساسية لنظام الشهر الشخصي و ذلك بنصه على إنشاء محافظة الرهون في كل بلدية مكلفة بمسك سجلين منفصلين : سجل التسجيلات لقيد الرهون و حقوق الإمتياز وسجل القيد (Registre des transcriptions) ، و الذي يتم بموجبه قيد العقود الناقلة للملكية العقارية [2].

و قد جاء هذا القانون بهدف تنظيم عمليات قيد الرهون ، وإرساء نظام عام للشهر العقاري قصد توفير الحماية القانونية للدائنين المرتهنين ، وذلك بقيد عمليات نقل وإنشاء الحقوق العينية العقارية ، بإستثناء الحقوق العينية العقارية ، التي لا تقبل الرهن مثل حق الإرتفاق ، حق الإستعمال و حق السكن لم يخضعها هذا القانون للقيد [3].

(1) Gabriel Marty et Pierre Raynaud , Les sureté – La publicité Foncière ,Tome 3 , 1 ère Volume , Sirey Paris 1971, p 88.

(2) Philippe Simler , Phillippe Delebecque , op – cit , p 746 ,747.

(3) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 8.

وقد تضمن هذا القانون مجموعة من التعديلات من بينها أنه وضع مبدأ الإختصاص سواء بالنسبة للدين المضمون أو بالنسبة للوعاء الرهني ، حيث نصت المادة 26 منه على أن التصرفات الناقلة للأموال والحقوق القابلة للرهن ، يجب أن تسجل في سجلات مكتب محافظة الرهون الواقع في المقاطعة التي توجد فيها الأموال وذلك تحت طائلة عدم حجيتها في مواجهة الغير [1].

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الفرنسي ، أكد على ضرورة إنشاء سجل على مستوى محافظة الرهون ، يسمى بسجل الإشهار مخصص لتسجيل العقود التي كانت تخضع للشهر كعمليات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالإضافة إلى سجل آخر يسمى بسجل القيد وهو سجل مخصص لقيد الإمتيازات والرهون و سجل الإيداع ، تدون عليه بالترتيب الزمني لورودها الوثائق والسندات المختلفة لأجل إشهارها كما نص في القانون على وجوب فتح فهرس هجائي بأسماء أطراف التصرفات [2].

لكن بالرغم من الإنتقادات التي وجهت إلى هذا القانون فيبقى من بين أحسن القوانين التي جاء بها قانون الثورة الفرنسية [3].

(1) عثامنة وهيبة ، النظام العقاري للشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 01 ، 2015 – 2016 ، ص 40.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 115- 116.

(3) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 9.

البند الثاني : نظام الشهر الشخصي في القانون المدني الفرنسي لسنة 1804

لقد تبنى القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 المبادئ العامة التي جاء بها قانون 11 برومير للسنة السابعة ، مثل محافظة الرهون وإزدواجية السجلات ، لكنه لم يجعل إجراءات تسجيل و قيد التصرفات الناقلة والمنشئة للحقوق العينية العقارية إجبارية ، ما عدا بعض التصرفات مثل التسجيل في الرهون الإتفاقية والهبات والرهون القانونية لفائدة الأشخاص الموضوعين تحت الوصاية و كذا الرهن لفائدة المرأة المتزوجة [1].

أما بالنسبة لبقية العقود الناقلة و المنشئة و الحقوق العينية ، فلم يبقي القانون المدني لسنة 1804 على الشهر ، سوى بالنسبة للهبات المتعلقة بالأموال القابلة للرهن ، و بهذا حسم الأمر بخصوص مسألة التسجيل و الشهر ، حيث لم يعد أطراف التصرفات الناقلة و المنشئة للحقوق العينية ملزمين بقيد تصرفاتهم ، ما عدا بعض الرهون و يتضح ذلك من خلال المادة 1583 [2] من القانون المدني الفرنسي ، و التي نصت على أنه "ينعقد البيع بين طرفيه وتنتقل الملكية بقوة القانون للمشتري في مواجهة البائع لمجرد الإتفاق حول المبيع والثمن حتى ولو لم يتم تسليم المبيع أو دفع الثمن ".

(1) Gabriel Marty et Pierre Raynaud , Les sureté – La publicité Foncière , 2 eme édition , Sirey , Paris , 1987, p 454.

(2)L'article 1583 du code Civil français, Version consolidé au 5 juin 2016 ; légifrance , république française ; le service publique de diffusion de droit : " La vente est parfaite entre Les parties et ma propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur , dés qu'on est contenu de la chose et du prix , quoi que la cjose n'ait pas encore été livré ni le prix payé ".

ويترجم هذا الموقف من المشرع الفرنسي نيته في التمسك بسلطان الإرادة وهو ما كرسه من خلال المادة 1138 [1] ، و التي قضت بأن إنتقال الملكية تتم بمجرد رضا الطرفين.

الفرع الثاني : نظام الشهر الشخصي بعد صدور القانون المدني الفرنسي لسنة 1804

نظرا لانتشار الغش و التحايل في مجال المعاملات العقارية ، بسبب التخلي عن إجبارية الشهر و إكتفاء القانون المدني الفرنسي بمجرد التراضي في نقل الملكية العقارية الأمر الذي دفع المشرع الفرنسي للإتجاه نحول الإصلاح حيث بدأ بالقانون المؤرخ في 23 مارس 1855 والذي إستمر العمل به و هو ما سيتم توضيحه فيما سيأتي.

البند الأول : نظام الشهر الشخصي في ظل قانون 23 مارس 1855

لم يغير هذا القانون من المبادئ الأساسية لنظام الشهر الشخصي ، التي جاء بها قانون قانون 11 برومير للسنة السابعة ، بما فيها قاعدة الشهر الإلزامي للعقود والأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية بين الأحياء [2] ، لكنه لم يعطي للعقد المشهر قوة ثبوتية مطلقة وعلى هذا النحو يبقى العقد الناقل للملكية العقارية عرضة لطلب الإبطال لأي سبب من الأسباب المفضية إلى ذلك وتبقى الملكية العقارية بسبب ذلك تعاني من عدم الثقة والاستقرار [3] ، التي لا يوفرها نظام الشهر الشخصي.

(1) L'article 1138 du code Civil français : " L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes ".

(2) Philippe Simler , Phillippe Delebecque , Op – cit , p 747

(3) إدوارد عيد ، الحقوق العينية العقارية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 2002 ، ص 17.

يعتبر قانون 23 مارس 1855 ، المتعلق بقيد الرهون ، إستيحاء إقتصادي ، يتمثل دوره في تطوير القروض الرهنية ، فقد شهدت هذه الفترة أشغال التعمير كبيرة ، كان تمويلها يحتاج لمثل هذه القروض [1].

لقد لقي قانون 23 مارس 1855 قبولا واسعا لدى الفقه و القضاء الفرنسيين ،بالرغم من عدم إخضاعه لبعض التصرفات العقارية ، من بينها نقل الحقوق الناتجة عن الوفاة (الميراث) والتصرفات الكاشفة كالقسمة والصلح لإلزامية الشهر ، مما أدى إلى خلق صعوبات من الناحية العملية خاصة في الحالة التي يبقى فيها العقار بين عدة أجيال من العائلة الواحدة بدون شهر [2].

لكن سرعان ما تدارك المشرع الفرنسي هذا النقص بإصداره للقانون المؤرخ في 1935/10/30 ، والذي قضى بإخضاع بعض التصرفات المنصبة على عقار من بينها الشهادات التوثيقية ، التي تهدف إلى معاينة إنتقال ملكية العقارات و الحقوق العينية العقارية إلى الورثة للشهر بالإضافة إلى التصرفات الكاشفة أو المقررة للملكية [3] والتي ظلت خارج نطاق قانون 23 مارس 1855 ، لمعاملة الشهر حتى يمكن الإحتجاج بها على الغير.

و قد حاول المشرع الفرنسي بعدها تنظيم الشهر العقاري و تركيزه على أسس متينة حيث شكلت لهذا الغرض لجنة من خارج البرلمان بموجب المرسوم المؤرخ في 30 ماي 1891 وقد أوصت هذه اللجنة بعد دراسة قامت بها ، بضرورة تبني نظام الشهر العيني لما يتميز به من مزايا مقارنة مع نظام الشهر الشخصي ، غير أن الدولة لم تأخذ بهذه التوصية ، نظرا لما يتطلبه هذا النظام من نفقات باهظة [4] ،

(1) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 11.

(2)Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 11.
(3)Ibid, p 11 - 12.

(4) عملية الإنتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني تحتاج إلى إمكانيات بشرية و مادية ضخمة نتيجة لعملية مسح الأراضي و هو ما جعل هذه العملية تتأخر في الجزائر إلى غاية يومنا هذا.

بالإضافة إلى معارضة الكتاب العدول الذين هيمنوا في تلك الفترة على الملكية العقارية في فرنسا ، ذلك أن تطبيق هذا النظام من شأنه أن يحرمهم من بعض الإمتيازات ، التي كانوا يتمتعون بها إذ كانوا يفرضون وساطتهم على الأفراد ، بحيث لم يكن باستطاعة أي أحد أن يجري معاملة عقارية دون وساطتهم ، وذلك بحكم إطلاعهم على أسرار الملكية العقارية ومصادرها [1].

البند الثاني : الشهر العقاري في ظل المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا[2]

بالرغم من الإنتقادات التي وجهت إلى قانون 23 مارس 1855 لعدة أسباب من بينها عدم إخضاعه بعض التصرفات المنصبة على العقار كما سبق الذكر لإلزامية الشهر إلا أنه تم العمل به طيلة قرن كامل من الزمن إلى غاية صدور المرسوم رقم 55– 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955[3] ، والذي حاول من خلاله إدخال بعض التعديلات أهمها :

1 –القيد في سجلات شخصية و أخرى عينية و كذا إنشاء بطاقات شخصية و بطاقات عقارية وهو ما يفسر إنتقال فرنسا من تطبيق نظام الشهر الشخصي المطلق إلى نظام أقرب إلى نظام الشهر العيني [4] .

(1) شنب محمد لبيب ، دراسات في قانون السجل العيني المصري و المقارن ، دار النهضة العربية ، القاهرة الطبعة الأولى ، 1999 ، ص 36.

(2) Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière , Journal officiel français du 07/01/1955, Version consolidée au 10 avril 2015 , JORF , 07 , janvier 1955.

(3) Gabriel Marty et pierre Raynaud , Op , Cit , p 370

(4) جورج ن شدراوي ، الوجيز في التحديد و التسجيل و السجل العقاري ، الطبعة الثانية ، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس ، لبنان ، 2005 ، ص 17.

2 -توسيع صلاحيات محافظ الرهون [1] ، لتشمل مراقبة العقود و السندات المقدمة للشهر من حيث صحتها و إحترامها للأشكال المقررة قانونا [2] ، و بالتالي توسيع مسؤوليته الشخصية عن الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها عند القيام بإجراءات القيد.

3 -قيد العقار بحسب رقم العقار و ليس فقط بإسم صاحب العقار

4 -توسيع نطاق الشهر العقاري ليشمل حقوق الإمتياز و الرهون بكافة أنواعها و كل العقود والتصرفات المتعلقة بالعقارات.

5 -تشديد الجزاءات المترتبة عن إغفال الشهر لتشمل إضافة إلى جزاء عدم الحجية جزاءات أخرى أهمها :

أ - الغرامة المدنية في حالة عدم إحترام آجال الشهر.

ب- التعويض للمتضرر من عدم الشهر.

جـ - رفض شهر التصرفات الجديدة إستنادا إلى مبدأ الشهر المسبق [3].

يتضح من خلال عرض مختلف المراحل التي مر بها نظام الشهر العقاري في فرنسا أن المشرع الفرنسي بدأ يطبق تدريجيا نظام الشهر العيني ، بموجب المرسوم رقم 55-22 ، لكن دون أن يلغي تماما العمل بنظام الشهر الشخصي ، متمسكا بمبادئه لكن مع إدخال تنظيم جذري عليه ، ولذلك فإن المرسوم رقم 1190/59 قد جاء بنفس الضوابط التي نص عليها المرسوم رقم 22/55 ، ولاسيما وجوب إفراغ التصرفات الواردة على عقار في شكل رسمي ، مع تبيان كامل هوية الأطراف في العقد ، بناء على شهادات الميلاد ، وكذا القيام بتعيين العقارات محل المعاملة و تأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق ، باستثناء السندات التي إكتسبت تاريخا

(1) محافظ الرهون هو موظف تابع لإدارة المالية مكلف بإدارة محافظة الرهون بفرنسا أنظر Stéphane Piedelièvre op - cit , p 28.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 82.

(3) المرجع نفسه ، ص 83.

ثابتا قبل الشروع في تطبيق هذا القانون أي قبل 1961/03/01 ، حيث يمكن الرجوع إليها والارتكاز عليها لنقل الملكية ، حتى ولو كانت غير مشهرة [1].

ما يلفت الإنتباه من خلال عرض مختلف المراحل التي مر بها نظام الشهر الشخصي في فرنسا إنطلاقا من تطبيق نظام الشهر الشخصي المطلق ، إلى غاية تطبيق نظام أقرب إلى حد ما إلى نظام الشهر العيني ، هو أن نظام الشهر العقاري في فرنسا قبل صدور المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 ، كان يتصف بالصفات التقليدية التالية [2]:

1- عملية القيد كان يقوم بها موظف إداري عادي ، ليست لديه أي سلطة قانونية على الأعمال المطلوب تسجيلها ، أي أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب العلاقة.

2- عملية القيد غير إلزامية.

3- نظام الشهر الشخصي لا يجعل من القيد شرطا لإنشاء الحق أو إيجاده أو نقله أو إنهائه فالهدف منه فقط هو إعلام الغير بوجود الحق.

4- أساس القيد في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده ، وليس العقار الجاري عليه الحق.

لكن بعد إصدار المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 و المرسوم رقم 1350/55 المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 [3] ، قام المشرع الفرنسي بتقريب نظام الشهر الشخصي من نظام الشهر العيني ، بدون المساس بالمبادئ الأساسية لنظام الشهر الشخصي ، من حيث أن القيد ليس من شأنه إنشاء الحق ، بل يعتبر فقط وسيلة لإعلام الغير ، حيث أُلزم محافظ الرهون قيد التعامل في البطاقة

(1) محمودي فاطمة الزهراء ، إنتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق بسيدي بلعباس ، 2011 – 2012 ، ص 382.

(2) عدلي أمير خالد ، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 33 – 34.

(3) تم تعديل هذا المرسوم بموجب القانون رقم 261/98 المؤرخ في 1998/04/06.

العقارية ، وليس بإسم صاحب العلاقة كما كانت الحالة تقليديا في نظام الشهر الشخصي[1].

المطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام الشهر الشخصي في الجزائر

بعد أن تطرقنا إلى المراحل التاريخية التي مر بها نظام الشهر الشخصي بفرنسا باعتبارها البلد الذي نشأ فيه ، نعرج إلى هذا المطلب قصد تسليط الضوء على التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر ، و ذلك حتى نتمكن من معرفة الأسباب الحقيقية التي أدت إلى تعقد الوضعية العقارية في الجزائر ، والتي حاول المشرع تطهيرها بعد الإستقلال إلى غاية يومنا هذا.

فقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بثلاث مراحل أساسية ، المرحلة الأولى هي فترة الخلافة العثمانية و التي إمتدت من 1518 م إلى غاية 1830 م ، المرحلة الثانية هي فترة الإحتلال الفرنسي و التي إمتدت من 1830 إلى غاية 1962 و التي حاول فيها المستعمر الفرنسي تطبيق نظام الشهر الشخصي و أخيرا مرحلة ما بعد الإحتلال الفرنسي و التي إستمر فيها تطبيق نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي العام ،الذي تبنى المشرع الجزائري من خلاله نظام الشهر العيني و أبقى العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي ، ولدراسة هذه المراحل التاريخية قسمت هذا المطلب إلى الفروع التالية :

الفرع الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي

الفرع الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الإحتلال الفرنسي

الفرع الثالث: نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد الإستقلال.

(1) جورج ن شدراوي ، المرجع السابق ، ص 18.

الفرع الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي

لكي نتمكن من معرفة النظام العقاري الراهن في الجزائر ، و مدى تأثير الأنظمة السابقة فيه يستدعي بنا الأمر إلقاء نظرة إستطلاعية سريعة على ما كان عليه الوضع القانوني للأراضي قبل الإحتلال الفرنسي ، و بالضبط خلال الخلافة العثمانية بالجزائر والتي تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات العقارية ، مع العلم أن هذه الأخيرة لم تشترط نظام محدد للشهر العقاري ، ويرجع ذلك إلى قلة المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا من جهة ومن جهة أخرى كانت معظم الأراضي ملك للقبيلة ومخصصة للاستعمال العام كالرعي [1] .

وقد ساد هذا النموذج من الملكية الجماعية في شكل يشبه المشاعية الفلاحية البدائية بحيث تتقاسم القبيلة في كل موسم فلاحي قطع الأراضي على سبيل الإنتفاع والإستغلال و ليس على سبيل التمليك إستنادا لبعض الآراء الفقهية التي تنكر الملكية الفردية ، حيث ظلت تلك التقاليد والأعراف مطبقة في بعض المناطق ولازالت إلى اليوم لدى بعض العروش والقبائل التي لا تقبل فكرة ملكية الدولة لأراضي العرش [2] ، خاصة في المناطق السهبية والتي تكثر فيها النزاعات حول هذه الأراضي.

لكن بعد ظهور أهمية الأرض ودورها في تكوين الثروة ، سواء بالنسبة للدولة أو الأفراد ، كان من الواجب إيجاد نظام محكم لتنظيم العقار وتقسيمها وفرض قيود على المعاملات القانونية ، التي ترد عليها وهذا ما قامت به الدولة العثمانية ، حيث أقرت سلسلة من التدابير من بينها إخضاع المعاملات العقارية للتوثيق عن طريق صكوك خطية تدعى كذلك بالحجج بحضور شاهدين ، يحتفظ بهذا الصك أو الحجة

(1) زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، 2015- 2016 ، ص 9.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 193 - 194.

صاحب الحق لإثبات حقه عند اللزوم ، ليتطور الأمر بعد ذلك إلى تنظيم المعاملات العقارية عن طريق تدوين الأراضي في سجلات ، يتم مهرها من طرف السلطان بخاتم رسمي كي يعطيها قوة ثبوتية مطلقة[1] ، لذلك سنسلط الضوء على نظام الشهر العقاري في عهد الدولة العثمانية ثم نعرج إلى تقسيم الأراضي من طرف هذه الأخيرة في الجزائر خلال فترة حكمها.

البند الأول : نظام الشهر العقاري في عهد الدولة العثمانية

في مطلع عهد الخلافة العثمانية لم يكن هناك تنظيم عقاري بمفهومه الحالي ، كما أن المعاملات المنصبة على حقوق الملكية العقارية بما فيها حق الملكية ، لم تكن تخضع لتسجيل رسمي ، بل كانت شأنها شأن التعامل بالمنقول تتم بمجرد تبادل الرضا الذي كان يوثق بصك خطي يسمى بـــ " الحجة" ، ينظم بين المتعاملين بحضور بعض الشهود والذي يتم الإحتفاظ به من طرف مكتسب الحق بغية إستعماله عند الحاجة من أجل إثبات حقه[2].

و قد قام العثمانيون فيما بعد بإحصاء الأراضي ، قصد تحديد الحقوق العينية وأصحابها ولغرض إنشاء نظام عقاري ، يعتمد على إعلان التصرفات التي تجري عليها بغية إبقاء سجلات إحصاء ذات مفعول إعلاني دقيق و مفيد ، و كان أول إحصاء للأراضي الأميرية وأراضي الملك قام به السلطان سليمان القانوني في حوالي سنة 927 هجرية ، حيث أنشأ لجنة مختصة في إحصاء الأراضي ، أين تم تدوينها في سجلات سلمت بموجبها سندات لأصحابها ، تتمتع بقوة ثبوتية كون السجلات كانت

(1) قزما خوري يوسف ، مختارات من القوانين العثمانية ، دار الحمراء ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 1990 ص 50.

(2) جورج ن شدراوي ، المرجع السابق ، ص 8.

ممهورة بخاتم السلطان ، كما أنشأ لجنة مهمتها شهر المعاملات العقارية لتصبح الحقوق المتأتية عنها معروفة للجميع [1] .

البند الثاني : تقسيم الأراضي في الجزائر خلال الفترة العثمانية

لقد قسم العثمانيين أثناء تواجدهم في الجزائر الأراضي إلى أراضي البايلك أراضي العرش أراضي الميتة ، أراضي المخزن وأراضي الحبوس أو الوقف وهذا ما سنحاول دراسته تباعا فيما سيأتي.

أولا : أراضي الملك (الملكيات الخاصة)

هي الأراضي التي كان تستغل من طرف أصحابها مباشرة ، و كان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاءون ، وذلك إما ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو إستغلالها عن طريق عقود المغارسة [2] أو المساقاة أو المزارعة ، حسب أحكام الشريعة الإسلامية بحيث لا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضتي الزكاة و العشرة ، بإعتبارها في حكم الأرض التي أسلم عليها صاحبها ، حيث يعتبر نظام الملك النظام الأصلي و الطبيعي في الجزائر ، قبل الوجود العثماني بعكس نظام العرش المفروض بإرادة العثمانيين.

تتوزع هذه الأراضي في مجملها إلى ملكيات قريبة من المدن و ملكيات واقعة بالمناطق الجبلية لاسيما منطقة القبائل ، و تلمسان و كذا الأوراس ، كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء و بعض مناطق السهول الداخلية ، فأراضي الملك أو الملكيات الخاصة التي تقع بجوار المدن والتي كانت تعرف بالفحوص ، فهي في الغالب بساتين للخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب يمتلكها موظفو الدولة وأعيان

(1) المرجع نفسه ، ص 9.

(2) يعتبر عقد المغارسة من العقود غير المسماة في القانون المدني الجزائري ، حيث يكثر العمل به في المناطق الريفية الفلاحية ولا تصح المغارسة إلا في عقار يجوز التصرف فيه.

المدينة وبعض ميسوري الحال من مختلف الطوائف ، التي كانت تقيم داخل المدن كالتجار والحرفيين .. الخ ، كما هو الشأن لمدينة الجزائر وقسنطينة في تلك الحقبة أما الملكيات الخاصة بالمناطق الريفية ، فأغلبها كانت ترتكز بالمناطق الجبلية ، حيث يرتكز مبدأ حيازة الأرض على التنظيم القبلي و يستند إلى العادات المتواترة في تلك الجهات ، كما هو الشأن في المنطقة الشمالية لولاية تلمسان والونشريس وجرجرة وكذا بعض السهول الداخلية كسهول معسكر.

الجدير بالذكر هو أن هذا النوع من الأراضي في نهاية العهد العثماني تحولت بفعل الميراث وعمليات البيع والشراء إلى قطع صغيرة متناثرة تتصف في كثير من الأحيان بعدم الإستقرار لتعرضها إلى المصادرة والحيازة من طرف الحكام ، لاسيما الأراضي الواقعة بالمدن [1].

الملاحظ من خلال تتبع مختلف المراحل التي مر بها العقار خلال فترة الخلافة العثمانية في الجزائر ، هو تميز الملكية العقارية بالإستقرار والتنظيم بسبب تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية ، إذ يعتبر القرآن الكريم و السنة النبوية الشريفة التراضي كأساس لكل عقود المبادلات المالية[2] مصداقا لقوله تعالى : ﴿ **يَا أَيُّهَا الَذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالُكُمْ بَيْنُكُمْ بِالبَاطِلِ إِلاَ أَنْ تَكُونَ تِجَارَةٌ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ** ﴾ [3].

كما أن عملية المسح عرفت في العهد العثماني أثناء حكم السلطان " **سليمان القانوني**" ، الذي عين لجنة لمسح الأراضي سنة 1602 م ، فبعد إنهاء اللجنة لأعمالها سلمت لمالكي العقارات سندات تثبت ملكيتهم لها [4] .

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص 85 – 86.

(2) المرجع نفسه ، ص 93 .

(3) الآية 29 من سورة النساء.

(4) كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2008 ، ص 56.

ثانيا : أراضي العرش

تعني كلمة عرش في الجزائر القبيلة أو الدشرة أو الدوار ، وهي عبارة عن مجموعة من العائلات تجمعها أصول مشتركة و تقيم في منطقة واحدة.

كانت هذه الأراضي تستغل بشكل جماعي ، من قبل سكان القبيلة أو العرش ، لكن دون إمكانية التصرف فيها ، وكل قبيلة حرة في تبني طريقة إستغلال خاصة ، حسب حاجة و ضرورة المجموعة في حدود لا تحرم و لا تضر الإستفادة منها [1] ، و القاعدة العامة في هذا هو أن لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب إمكانياته و حاجاته ، مع ترك جزء من الأراضي للإنتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتتحدد خصوبته ، وفي حالة تغيب أحد الأفراد أو إهماله لحصته من الأرض ، فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يخدمها ، و عادة ما يتولى شيخ القبيلة أو العشيرة تنفيذ ذلك وفي بعض الأحيان ، عندما تكون القبيلة خاضعة للدولة أو تصبح الأرض مراقبة من طرف الحكام يتولى القائد المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة ، مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة[2].

أما بخصوص كيفية توارث هذا النوع من الأراضي فإنه في حالة وفاة أحد المستغلين ينتقل حق الإنتفاع إلى الورثة كما يلي :

-إذا كان للهالك ورثة مباشرين على عمود النسب ينتقل حق الإنتفاع لهم ، للذكور منهم دون الإناث.

---

(1) عيسى يزير ، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ المعاصر ، جامعة الجزائر ، 2008- 2009 ، ص 11.

(2) حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 86 ، 87.

-أما الورثة من الإناث فلا ينتقل إليهم حق الإنتفاع ، بل لهن حق المطالبة بالمأكل والمشرب والملبس من المسؤول عن العائلة الذي يرث حق الإنتفاع وذلك حسب إمكانياته المادية [1].

للإشارة فإن هذا النوع من الأراضي تتغير تسميته حسب كل منطقة ، إذ كان يطلق عليها بأراضي العرش في إقليمي الجزائر و قسنطينة ، أما بغرب البلاد فيطلق عليها إسم " أراضي السبقية"[2].

ثالثا : أراضي المخزن

هي أراضي منحتها الدولة العثمانية على سبيل الإنتفاع للعرب ، الذين تم تجنيدهم في صفوف الجيش العثماني ، و ذلك من أجل مجازاتهم على ولائهم لها ، فتم تقسيم هذا الجيش إلى وحدات تسمى بالمخزن و قد إستعانت السلطة العثمانية بهذا الأسلوب ،نظرا لقلة تعداد القوات العسكرية العثمانية آنذاك ، حتى تتمكن من بسط سيطرتها على كل الأقاليم ، حيث كانت السلطة العثمانية تستولي على هذه الأراضي من القبائل المعادية لها و القبائل التي لا تدفع الضريبة[3].

كانت مساحة الأرض الممنوحة ، تتوقف على عدد أفراد عائلة الجندي ، الذي يثبت ولائه للدولة العثمانية ، و كان هذا الإنتفاع الممنوح للمستفيد ، يخول له و لأفراد عائلته إستغلال الأرض بشكل شخصي و مباشر ، دون تأجيره أو بيعه أو التنازل عنه وعند وفاة المستفيد يؤول حق الإنتفاع إلى ورثته الذكور فقط ، بشرط ولائهم للدولة العثمانية [4].

(1) ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 206.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 86.

(3) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق، ص 80.

(4) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 199.

رابعا : أراضي البايلك

وهي الأملاك التي يطلق عليها حاليا أملاك الدولة ، حيث كانت هذه الأراضي خاضعة لسلطة الباي ، إستحوذ عليها الأتراك آنذاك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور و انعدام الورثة أو عند ترحيل السكان المقيمين عليها عند إمتناعهم عن تقديم المطالب تسديد الضرائب المفروضة عليهم أو بسبب عصيانهم أوامر القياد و رجال الدولة [1].

كانت تتواجد هذه الأراضي بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات.

و قد قسم العثمانيون هذه الأراضي إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها ، أراضي بايلك الشرق الذي كانت عاصمته آنذاك مدينة قسنطينة أراضي بايلك الغرب الذي كانت عاصمته مدينة معسكر قبل إنتقالها إلى مدينة وهران وأخيرا بايلك التيطري الذي كانت عاصمته مدينة المدية ، كل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة ممثلة في شخص الداي [2].

خامسا : الأراضي الميتة (أراضي الصحراء)

هي الأراضي التي لا تنتج أي شيء و ليست ملكا لأحد ، و هي أراضي غير مزروعة ، حيث لا يمتلكها أو ينتفع بها أي شخص ونظرا لعدم ملكيتها فإنها كانت تدخل في حيازة الدولة [3] ، وهي متواجدة بالمناطق الصحراوية.

---

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 88 – 89.

(2) فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة قسنطينة 2008 ، ص 55.

(3) الإمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السادس الطبعة الثانية ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، 1982 ، ص 194.

لا تصبح الأراضي الميتة أو كما يسميها البعض بأراضي الموات محل ملكية خاصة أو مشاعة إلاّ إذا تم إحيائها وإحياء هذه الأراضي يكون بغرسها وحرثها وإجراء المياه فيها ، حيث كان الحاكم هو الذي يقوم بتحويل حيازة هذه الأراضي إلى إمتياز[1].

و رغم إمكانية إمتلاك أراضي الموات وسهولة الإنتفاع بها ، فإن الأهالي خلال فترة الحكم العثماني كانوا لا يُقْبِلُونَ على إستثمارها ، لاسيما أثناء فترة الإضطراب والفوضى التي كانت سائدة آنذاك[2].

سادسا : أراضي الوقف

تختلف أراضي الوقف عن باقي الأراضي السابقة في كونها تنفرد بخصوصيات فقهية ، وقد إنفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي.

وهي الأراضي التي تم حبسها للإنفاق على الأعمال الخيرية ، لذلك يطلق عليها البعض بالحبوس ، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من الأراضي في العهد العثماني.

وقد تم تصنيف أراضي الوقف من حيث طريقة إستغلالها وكيفية الإنتفاع بها إلى وقف خيري ووقف أهلي :

1 - **الوقف الخيري** : و يطلق عليه كذلك الحبس العام لأن مردوده يعود على المصلحة العامة التي حبست من أجلها.

2 - **الوقف الأهلي** : يطلق عليه كذلك الوقف العائلي وسمي كذلك لأن المحبس يحتفظ بحق الإنتفاع بها بحيث لا تصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساسا إلا بعد إنقراض أو إنقطاع نسل صاحب الأرض المحبسة ، حسبما ما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس.

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 80.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 84.

هذا و قد إستمرت أراضي الوقف في الإنتشار طيلة فترة الحكم العثماني بالجزائر ، حتى أصبحت مع مطلع القرن 18 تستحوذ على مساحات شاسعة ، لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة أو أراضي العرش [1].

ما يمكنه إستنتاجه أن الملكية العقارية في ظل الحكم العثماني ، لم تكن خاضعة لأي نوع من أنواع الشهر العقاري ، بالمفهوم الحالي الذي يكفل إطلاع الغير عليها أو إعلامه بها ، فكانت الملكية العقارية على إختلاف أنواعها ، تنتقل بمجرد وقوع البيع والتسليم و التسلم دون الحاجة إلى أي إجراء، رغم التنظيم الذي عرفته الملكية العقارية لاسيما أن العثمانيين لم يغيروا كثيرا في المعاملات العقارية ، لأن الجزائر قبل ذلك الوقت كانت تطبق أحكام الشريعة الإسلامية وأعراف القبائل على تلك المعاملات فالعقود التي إنتشرت خلال السيطرة العثمانية هي عقود الشفعة وعقود الوقف وعقود الرهن ، كما إقتصر تنظيمهم للأراضي على مراجعة النظام الجبائي وتطويره ، حتى يضاعفوا من مردود الضرائب التي كانوا في حاجة إليها .

بيد أن السلطة العثمانية أصدرت بتاريخ 1858 /04/21 قانون للأراضي ، وأنشأت وزارة الدفتر العقاري ، المكلفة بحفظ السجلات إلا أن هذه القوانين لم تطبق في الجزائر لصدورها بعد الإحتلال الفرنسي.

الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر أثناء تواجد الإستعمار الفرنسي 1830- 1962

تميزت السياسة العقارية خلال تواجد الإستعمار الفرنسي بالجزائر بالتناقض ذلك أن الإدارة الإستعمارية فكرت في توفير الوعاء العقاري للمعمرين منذ إحتلالها للجزائر وذلك بتأسيس دومين للدولة إستبدالا لدومين البايلك الموروث عن العثمانيين ، بعدها حاولت تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على أراضي

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 91 – 92.

الدايات والبايات والموظفين الأتراك ، ثم أراضي الجزائريين الذين أجبروا على الهجرة.

لذلك سنحاول معرفة التشريعات التي أصدرتها الإدارة الإستعمارية للإستيلاء على أراضي الجزائريين (البند الأول) ، بعدها سنعرض نتائج السياسة العقارية الإستعمارية في الجزائر (البند الثاني).

البند الأول : القوانين العقارية الفرنسية الصادرة خلال الحقبة الإستعمارية

قامت السلطة الفرنسية خلال تواجدها بالجزائر بإصدار ترسانة من القوانين ، كما سيأتي ذكرها بهدف فرنسة أراضي الجزائريين من جهة وتسهيل عملية الإستيلاء عليها وبيعها إلى المعمرين من جهة أخرى.

1- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830

هو أول قانون أصدره المستعمر الفرنسي ، والذي تم بمقتضاه إعطاء الحق للسلطات الفرنسية في الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة و الحضر ، كما ضم أراضي البايلك إلى الأملاك العمومية [1].

2- قرار الحاكم " كوزيل " المؤرخ في 1830/12/07

تم بموجبه السماح للأوروبيين بإمتلاك الأملاك الوقفية ، رغم منع الشريعة الإسلامية بيع هذا النوع من الأملاك أو إنتقال ملكيتها ، ليتم بعد ذلك رفع صفة المناعة عن الأملاك الوقفية بشكل صريح بنص المادة 03 من القرار المؤرخ في 1894/10/01 ، و إدماجها في قانون المعاملات العقارية التي تهم الأوروبيين [2].

(1) ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية 2010 ، ص 15.

(2) ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 15.

3- المرسوم المؤرخ في 1832

أصدرت السلطات الإستعمارية هذا القانون لمصادرة أراضي القبائل ، التي ثارت في وجه الإستعمار ، خاصة منها تلك الأراضي الخصبة والقريبة من المدن ، حيث تم توزيع 173 قطعة أرض على المستوطنين بتاريخ 1836/09/27 ، ليرتفع العدد في السنة الموالية إلى 249 تجزئة عقارية ذات طابع فلاحي [1].

4- التمليك عن طريق الأمرين الصادرين بتاريخ 1844/10/01 و 1846/07/21

لقد حاولت الإدارة الإستعمارية الفرنسية عن طريق هذين الأمرين رفع الإعتراض على أموال الوقف لفائدة المشترين الفرنسيين ، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحكام الفرنسية [2] ، وقد تعمدت الإدارة الإستعمارية إصدار هذا القرار لعلمها المسبق بأن أراضي الجزائريين تفتقر إلى سندات تثبت ملكيتهم ، كون أغلب تعاملاتهم كانت تتم عن طريق العرف.

6- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851

جاء هذا القانون لتحديد طبيعة الملكية العقارية في الجزائر ، حيث أنه يعتبر أول قانون فرنسي يميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة ، و بموجبه تم تكريس مبدأ الملكية المطلقة أي بدون قيد أو شرط [3] ، وذلك من أجل خدمة المعمرين لتمكينهم من الإستيلاء على عقارات الجزائريين وقد قد إستطاعت الإدارة الإستعمارية من خلال هذا القانون أن تضم ثروة عقارية معتبرة.

(1) محي الدين عواطف ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر في ظل التحولات الإقتصادية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق ، 2008 – 2009 ، ص 40.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 96.

(3) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 97.

إضافة إلى ذلك تضمن هذا القانون سلسلة من أهمها تطبيق القانون الفرنسي على المعاملات العقارية التي تتم بين الأوربيين فيما بينهم أو بين الأوربيين و الأهالي ، غير أن إنتقال الملكية بين الأهالي بقي خاضعا لأحكام الشريعة الإسلامية [1].

7- القانون الصادر في 23 مارس 1855 ، المتعلق بالإشهار العقاري

ألزم المشرع الفرنسي بموجب هذا القانون شهر كل التصرفات و العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء ، حتى تكون حجة على الغير [2].

8- القرار الصادر في 1858/10/30

أخضع هذا القرار الأملاك الوقفية لأحكام المعاملات الخاصة بالملكية ، المطبقة على المسلمين و اليهود [3].

9 - قانون سيناتوس كونسولت Senatus consulte المؤرخ في 1863/04/22

يعتبر هذا القانون أحد أهم البدائع في تاريخ التشريع العقاري المطبق من طرف إدارة الإحتلال الفرنسي في الجزائر ، حيث كان الفضل في إصداره للإمبراطور نابليون الثالث و هو أهم قانون كان له أثر كبير على الملكية العقارية والمتضمن تأسيس الملكية في الجزائر على الأقاليم التي يشغلها العرب والذي نص على تحويل حقوق الانتفاع على أراضي العرش إلى حقوق ملكية جماعية ، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش الواسعة إلى أربع مجموعات من الأراضي حتى تكون قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين و هي :

1 -أراضي ملك للدولة (الدومين العام).

2- ملكية خاصة.

---

(1) عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، 2006 ، ص 50.

(2) حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص 97.

(3) ليلى طلبة ، المرجع السابق، ص 15.

3- ملكية جماعية زراعية لفائدة العرش.

4 -ملكية جماعية بلدية مخصصة للرعي[1].

ما يجب الإشارة إليه في هذا الشأن ، هو أن هذا القانون كان يرمي في ظاهره إلى تمليك العروش والدواوير والأفراد أراضي لم تكن أبدا ملكا لهم لكن ما كان يخفيه في طياته هو تفتيت الأراضي العرشية الشاسعة وجعلها ممتلكات فردية لكي تكون قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعمرين ، خاصة وأن هذا القانون كان يرمي إلى هدفين أساسيين أولهما هو هدف مادي متمثل في تسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين) ثانيهما هو هدف سياسي وإجتماعي متمثل في القضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا بين الجزائريين قبل الإستعمار الفرنسي [2].

كما أن عملية المسح العقاري التي تم الشروع فيها ، بموجب هذا القانون ، حددت الملكيات الجماعية بدون فرز الملكيات الفردية ، و هو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء[3].

9- قانون فارني Warnier المؤرخ في 1873/07/26 ، المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية

يعتبر قانون فارني من بين أهم القوانين التي سنها المستعمر الفرنسي لفرنسة الأراضي الجزائرية وذلك من خلال إخضاعها و إخضاع التعامل فيها إلى القانون الفرنسي بما فيها أراضي الوقف وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم نظام الملكية العقارية في الجزائر حيث نصت المادة الأولى منه : « إن تأسيس الملكية

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 206.

(2) حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 208.

(3) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 98.

العقارية بالجزائر و حفظها والانتقال التعاقدي للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي» [1] .

و قد تبين ما سبق ذكره من خلال العقود التي تم تحريرها باللغة الفرنسية ، و بدأت تحل شيئا فشيئا محل العقود المحررة باللغة العربية ، و قد أدى المحافظون المحققون خلال تطبيقهم لهذا القانون دورا كبيرا في رسم الخريطة العقارية الجديدة ، علاوة على وقوعهم في أخطاء جسيمة عقدت فيما بعد الوضعية العقارية و خلقت تعارض بين مضمون السندات والواقع ، الأمر الذي أدى بالكثير من الأهالي للعودة إلى الإستغلال القديم و تغليب إرادة الجماعة في تقسيم الأرض و ترك محتوى السندات المسلمة لهم من قبل الإدارة الاستعمارية و عدم الاعتداد بها ، لذلك لم يحقق قانون فارني النتائج المرجوة و تم إلغاؤه بالقانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897 [2].

10- القانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897

جاء هذا القانون كما سبق الذكر ليضع حدا للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون وارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 و أقام مقامها عملية جديدة تتعلق بتصفية جزئية ، ترجمت ميدانيا عن طريق التحقيقات الجزئية أو التحقيقات الإجمالية ، كما سيتم بيانه وألغى دور المحافظ المحقق وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش للقضاء الإداري ، أما المنازعات المتعلقة بالأراضي التي تم تطهيرها و منح مالكها سند فردي فتخضع للقضاء العادي ، و كل سند يمنح بناء على هذا القانون يكون السند النهائي ويحوز حجية مطلقة في مواجهة الكافة ، بما فيهم حائزي السندات الفرنسية الموثقة أو الإدارية ، التي لها تاريخ سابق لأن الإجراءات المقررة بهذا القانون ، تكون قد طهرت العقار من الحقوق السابقة ، ويكون هذا السند المسلم بهذه الطريقة

(1) صدر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية بتاريخ 9 أوت 1873.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 208.

يدعى عقد الصفاء وهو نقطة إنطلاق للملكية المحققة و لا يمكن لأي سند فرنسي آخر قديم أن يعارضه حيث يصفى العقار من جميع الحقوق المخفية التي لم يذكرها سند الملكية ، ويكون من شأن إصدار هذا السند أن يصبح العقار خاضعا للقانون الفرنسي[1].

أ- التحقيق الجزئي

يقصد بالتحقيق الجزئي ، التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تثقلها من ديون و غير ذلك ، و التحقق من أن الشاغل لها كان واضعا يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها وإدخالها في ذمته العقارية ، حيث يقوم المنتفع من أرض العرش بتقديم طلب عامل العمالة ، أي الوالي يطلب فيه إجراء التحقيق الجزئي و يحدد في طلبه تسمية العقار ، حدوده مساحته ، موقعه ... الخ ، فإذا إستوفى الطلب كل الشروط ، يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم إنتقال " المحقق الباحث " إلى عين المكان ، هذا الأخير يتلقى الوثائق والمستندات و يستمع إلى الملاك المجاورين فإذا لم يقدم أي إعتراض أو تم تقديم إعتراض ، لكن تم رفضه بقرار إداري يسلم حينئذ سند ملكية للطالب من طرف مصلحة أملاك الدولة ، بعد إستكمال إجراءات البحث الجزئي وكذا صدور قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام بالجزائر ، ويكون من شأن هذا السند أن يصير العقار خاضعا للقانون الفرنسي[2].

ب- التحقيق الإجمالي

لقد لجأ الإستعمار الفرنسي إلى إصدار القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 ، المتمم للقانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 ، عندما لم تحقق عمليات التحقيق الجزئي هدفها في تحويل طبيعة أراضي العرش إلى ملكية خاصة .

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 99.

(2) ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 209.

تقوم بهذا النوع من التحقيقات الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش ، التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تمليك ، و كان ذلك بموجب قانون 04 أوت 1926 ، المتمم للقانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 ، و يترتب على هذه الأبحاث و التحقيقات النتائج التالية :

-تصفية الأرض من كل الديون التي تثقلها.

-تغيير الطبيعة القانونية للأرض ، فبعد أن كانت ملكية عرشية تصبح ملكية خاصة قابلة لجميع أنواع التصرف [1].

-قابليتها للإرث.

-خضوع الأرض للتشريع العقاري الفرنسي.

الجدير بالذكر هو أن كثيرا من العقود ، تمت في تلك الفترة على يد الموثقين والقضاة الشرعيين مرتكزة على القانون المؤرخ في 16 فيفري 1879 [2] ، كما حاول المشرع الفرنسي آنذاك من خلال هذا الأخير إدخال نظام الشهر العيني و اعتماد الدفاتر العقارية [3] ، كسندات عقارية لكنه لم ينجح في ذلك.

مع العلم أن قانون 16 فيفري 1897 ، ساهم بشكل كبير في تركيز الملكية العقارية في أيدي كبار المستوطنين و بعض الجزائريين المتعاونين مع الإدارة الإستعمارية ، و هذا ما أشار إليه الحاكم العام جونار سنة 1910 بقوله : " إن التطبيق العشوائي لقانون 16 فيفري 1897 قد تسبب في إستحواذ الملكية الكبيرة على قسم من الأراضي الزراعية التي كانت بين أيدي الفلاحين الصغار "[4].

(1) حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 210 ، 211.

(2) ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 17.

(3) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 209.

(4) صالح حيمر ، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر 1830 – 1930 ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ، التاريخ الحديث والمعاصر ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2013 – 2014 ، ص 258.

11- القانون الصادر بتاريخ 1887/04/28

تولى هذا القانون إجراء عملية التحديد والتنظيم وفقا لقانون سيناتوس كونسلت ضمن القبائل التي تم إغفالها ، حيث بدأت الأعمال من خلال التحقيقات الجزئية ضمن الملكيات الخاصة ، كما شملت الأعمال تملك الملكيات الخاصة الجماعية التي كانت غير قابلة للتعامل و متضمنة عقارات هامة لم تتمكن الإدارة الفرنسية من سلبها ، حيث نص هذا القانون على أن هذه الأراضي يمكن أن تكون محل وعد بالبيع من قبل الحائز لفائدة المعمرين ، و مع ذلك فقد فشل هذا القانون ، الأمر الذي دفع لجنة من مجلس الأمة بزيارة الجزائر آنذاك ، أين إقترحت تطبيق نظام الشهر العيني المطبق في أستراليا كما إنعقد مؤتمر بوهران أمام جمعية تطوير العلوم ، أين تدخل عضو المجلس البلدي لمدينة باريس المدعو ليو دونات Lèon Donnat ، والذي قدم عرضا بين فيه ضرورة الإعتماد على نظام الشهر العيني في الجزائر ، نتيجة فشل القوانين السابقة و الطبيعة الإجتماعية للسكان الذين يستغلون العقارات بشكل جماعي ، فضلا عن تشابه أسمائهم مما يتولد عنه خطر بالنسبة للمعمرين عند شراء عقارات [1].

12- المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 ، المتضمن التهيئة العقارية

بعد إندلاع ثورة التحرير الوطني ، بادرت الإدارة الفرنسية إلى الإدعاء بإصلاح المنظومة العقارية بالجزائر ، ترجم في المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 ، المتعلق بالتهيئة العقارية وكان الهدف منه :

- تشجيع عملية المبادلات الودية بين الأشخاص من خلال إنشاء لجنة بلدية للمبادلات الودية.
- إعادة تنظيم الملكية العقارية من خلال رفع مستوى إستغلال الأرض [2].

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 96 - 97.

(2) المرجع نفسه ، ص 99.

- ضم أراضي الإستغلالات الريفية بتوزيع مجزئي جديد [1].

13- الأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959 المتعلق بمسح الأراضي

صدر هذا القانون لتحديد و تنظيم و إثبات حقوق الملكية العقارية عن طريق المسح وكذا إنشاء مخططات ورسوم بيانية و قد ترتب عن هذا القانون نوعين من السندات وهي السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفق قانون 1873/07/26 والسندات المحررة والمسلمة وفقا لقانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04 [2].

و في الحقيقة أن هذا القانون لم يتم تطبيقه أبدا ، و كان الهدف منه إضافة إلى ما سبق ذكره إنجاز التقسيمات من أجل حذف الشيوع أو على الأقل تقليصه ، وكذا إلى تنفيذ عمليات ضم الأراضي [3].

14- المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21

جاء هذا المرسوم مطابقا للمرسوم رقم 22/55 ، المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا والذي تم من خلاله وضع العديد من الإجراءات و الضوابط التي تضمن تطابق المعلومات المقيدة في الوثائق العقارية وبالتالي ضمان إنشاء فهرس عقاري دقيق ، كما ألزم إخضاع بعض العقود لعملية الشهر العقاري [4].

---

(1) عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 66.

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السابعة دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 11.

(3) عمار علوي ، المرجع نفسه ، ص 66.

(4) خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2011 ص27.

15- المرسوم رقم 52/61 المؤرخ في 1961/01/18 ، المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد

طبق هذا المرسوم بداية من أول مارس 1961 على كامل التراب الوطني ،بإستثناء ولايتي الساورة و الواحات ، حيث شملها ذلك الإصلاح إبتداء من تاريخ 01 ديسمبر 1963 ، بمقتضى المرسوم رقم 63 – 272 المؤرخ في 1963/07/25 [1].

البند الثاني : نتائج السياسة العقارية الإستعمارية في الجزائر

ما يمكن إستخلاصه ، هو أن كل هذه القوانين التي سبق ذكرها أثرت في تحديد نظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر ، لكن الملاحظ من خلال تتبع المراحل التي مرت بها الملكية العقارية أثناء الإستعمار الفرنسي هو أن الإدارة الإستعمارية سعت إلى إلغاء التعامل بالنظام الإسلامي من خلال إدخال نظام الشهر العقاري إلى الجزائر بشكل تدريجي ، إذ كانت عملية التحول من النظام الإسلامي إلى نظام الشهر العقاري تتم بشكل إختياري ، حيث واجهت الإدارة الإستعمارية في البداية مشكل تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بوجه عام في مجال المعاملات العقارية ، لاسيما نظام الخراج الحبوس والمواريث[2].

و قد إعتمدت السلطة الفرنسية خلال الحقبة الإستعمارية على نظام الشهر الشخصي ، فطبقته على التصرفات والمعاملات العقارية التي تتم لفائدة المعمرين ، في المقابل تم الإبقاء على نظام يحكم الملكية والمعاملات بين المسلمين ، والذي يستمد قواعده من أحكام الشريعة الإسلامية ويستند على الكتابة العرفية ، و قد حاول المشرع

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 103 ، 104.

(2) لبيض ليلى ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011-2012 ، ص 45.

الفرنسي بواسطة سلسلة من القوانين العقارية تقريب الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية.

في الأخير يمكن القول أن الإدارة الفرنسية لم تنجح في وضع نظام عقاري ناجح أي نظام الشهر العيني ، وأنه في الغالب كانت النصوص القانونية متعارضة و غامضة إنتهت في الأخير إلى ترك وضعية عقارية معقدة و مضطربة ، أين ورثت الجزائر سنة 1962 هذه الوضعية ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري فيما بعد إلى إعادة النظر في هذه القوانين و جعلها أكثر تماشيا مع متطلبات المجتمع الجزائري.

و قد بينت بعض الإحصائيات التقريبية بعد الاستقلال الوضعية الكارثية التي تركها المستعمر الفرنسي بعد الإستقلال ، إذ أن ثلث الملكية العقارية الخاصة بدون سندات ملكية ، بحيث جاءت هذه الإحصائيات في السنة الأولى للاستقلال كما يلي :

- 4.969.102 هكتار أراضي مفرنسة بسندات.
- 4.406.356 هكتار أراضي من نوع " ملك " بدون سندات.
- 2.071.528 هكتار أراضي " عرش " بدون سندات.
- 4.694.214 هكتار أراضي تابعة للدولة.
- 4.179.050 هكتار أراضي تابعة للبلديات.

المجموع = 20.320.304 هكتار [1]

من بين هذه الأراضي هناك حوالي 040 11447 هكتار ملكا للخواص منها 9.200.000 هكتار يحوزها الجزائريون و 040 247 2 يحوزها الأوروبيون.

من بين 9200000 هكتار التابعة للجزائريين نجد 2930000 هكتار لها سندات ملكية و 4200000 هكتار أراضي من نوع الملك ملكية جماعية عائلية بدون سندات و 2070000 هكتار أراضي العرش [1].

---

(1) عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 68.

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد الإستقلال

خلف الإستعمار الفرنسي بعد خروجه من الجزائر وضعية عقارية جد معقدة ، لا زالت آثارها إلى غاية اليوم تؤثر في تنظيم الملكية العقارية ، بحيث أن كل النصوص القانونية التي أوجدها المستعمر الفرنسي كان الهدف منها غصب الملكية العقارية للجزائريين و هذا ما أدلى به صراحة النائب البرلماني **Humbert** بجلسة 30 جوان 1873 متحدثا عن قانون فارني Warnier قائلا : " إن هذا القانون ما هو إلا تتويج لجملة من الأوامر ، المراسيم و القوانين التي تهدف كلها لغاية واحدة وهي تحضير وتنظيم الملكية الخاصة على أراضي العرب في الجزائر " ، و قد أكد هذا المخطط الكاتب Eugène Robe في كتابه قوانين الملكية العقارية في الجزائر [2].

لذلك سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى ثلاث مراحل هامة مر بهما نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد الإستقلال ، المرحلة الأولى الممتدة من 1962 إلى غاية 1970 والمرحلة الثانية من 1970 إلى غاية 1990 ، و أخيرا المرحلة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا.

---

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص 12 ، 13.

(2) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ص104.

البند الأول : المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1970

حاولت الجزائر بعد الإستقلال مباشرة التكيف مع الوضعية التي خلفها المستعمر الفرنسي من خلال تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ، التي كانت سارية المفعول قبل الإستقلال بإستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع إستعماري عنصري أو التي تمس الحريات الديمقراطية ويتضح ذلك من خلال نص المادة الثانية من القانون رقم 157/62 ، المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 1962/12/31 ، و التي جاء فيها ما يلي : " تعد باطلة جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية ، و التي لها طابع إستعماري أو عنصري وكذلك تعد باطلة النصوص التي تمس الحريات الديمقراطية"[1].

و قد قام المجلس الأعلى آنذاك بإظهار النصوص التي لها طابع إستعماري ، من بين هذه القوانين القانون المؤرخ في 1873/07/26 ، الذي ألغى الشفعة في الأراضي المفرنسة[2].

و قد صدرت خلال هذه الحقبة من الزمن مجموعة من القوانين نذكر منها :

01 -الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 ، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة

عمدت الجزائر بعد الإستقلال على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها من خلال إصدار مجموعة من القوانين ، بدءا بالأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت

(1) أنظر القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، المتضمن التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 1962/12/31 ، ج ر العدد 02 بتاريخ 1963/01/13 ، الملغى بالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 ج ر العدد 62.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 107.

1962 ، الذي حاولت من خلاله حماية الأملاك التي تركها المستعمر الفرنسي ، والتي سميت بالأملاك الشاغرة للدولة [1].

02- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 ، المتعلق بتنظيم الصلح البيع والكراء والإيجار الزراعي

جاء هذا المرسوم لحظر جميع التصرفات و البيوع والإيجارات ، المتعلقة بالأملاك الشاغرة بإستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير [2].

كما فرض هذا المرسوم على الجزائريين الذين إشتروا من الفرنسيين أن يعلنوا عقودهم في البلدية في ظرف خمسة عشر يوما ، إبتداء من تاريخ نشره تحت طائلة البطلان ، و أكد على أن هذه العقود يعاد فيها النظر ، فيما يخص الثمن أو يتم إبطالها من السلطات الولائية ، كما أنه وطبقا لنص المادة 5 من نفس المرسوم فإن الأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة ، مع العلم أن الإدارة ملزمة قانونا برفع دعوى أمام القضاء المختص ، لتكريس بطلان البيوع المبرمة المخالفة لأحكام هذا المرسوم [3].

(1) المرجع نفسه ، ص 107.

(2) راجع نص المادة الأولى من الأمر رقم 66- 102 المؤرخ في 1966/05/06 ، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة ، ج ر العدد 36 بتاريخ 1966/05/06.

(3) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 108.

03- المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 ، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة

إستمرت الدولة في إسترجاع الأملاك التي تركها المستعمر الفرنسي ، من بينها الأملاك الشاغرة من خلال المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 ، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة ، حيث نص هذا المرسوم على أن كل أجنبي مهما كانت جنسيته تخلى عن أملاكه العقارية والمنقولة لمدة أربعة أشهر يتعرض لدخول أملاكه ضمن الأملاك الشاغرة [1].

هذه الأملاك أصبحت ملكا للدولة و قد جاء في نص المادة 11 من هذا المرسوم ما يلي : "يمكن التصريح بالشغور :

-المحلات و العقارات أو جزء منها التي توقف حائزوها عن إستعمال حقهم مدة شهرين متتاليين إبتداء من 01 جوان 1962.

-العمارات أو جزء منها التي توقف أصحابها عن إستعمال حقوق الملكية مدة شهرين متتاليين إبتداء من 01 جوان 1962 ".

و قد قامت الدولة فيما بعد بحصر تلك الأملاك ، حيث ردت بعضها لأصحابها الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا الجزائر و رخص للبعض ببيعها و تم تكليف مصلحة خاصة بكل ولاية ، لغرض تسيير هذه الأملاك ، التي ضمت كل أملاك الدولة بمقتضى الأمر المؤرخ في 1966/05/06 ، وأصبحت من هذا التاريخ تابعة للدومين الخاص [2].

---

(1) لقد تم إلغاء هذا المرسوم بالمرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 ، المتضمن إلغاء المرسوم رقم 88/63 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة حيث صار الأجنبي بموجب هذا المرسوم يتمتع بحصانة قانونية لممتلكاته العقارية والتجارية مثله مثل الجزائري في المعاملات العقارية فمنذ صدور هذا المرسوم أبعدت شهادة عدم الشغور في كل تصرف عقاري.

(2) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 110.

04- المرسوم رقم 276/63 المؤرخ في 1963/07/26

نص هذا المرسوم على تأميم الأراضي المنهوبة أو التي وضعت تحت حراسة لصالح " القياد " والأغوات والباشاوات وكل أعوان الإستعمار.

05- المرسوم المؤرخ في 20 جانفي 1964

جاء هذا المرسوم ليضع حد للمضاربة ، التي سادت في السوق العقارية وتكريس حرية التصرفات ، ما عدا بعض القيود المتعلقة بالرخص الإدارية لمن يريد إبرام أكثر من صفقتين ، حيث تمنح هذه الرخص بعد أخذ رأي مصلحة الدومين ، و قد أكد على منع أي بيع في الأملاك الشاغرة[1].

06- القانون رقم 93/65 المؤرخ في 1965/04/08 [2] ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1965

نصت المادة 100 من هذا القانون على ما يلي : " في جميع عقود التوثيق التي تتعلق بنقل الملكية أو حق الإنتفاع بالعقار أو حقوق عينية أو قاعدة تجارية يجب لزوما أن يدفع الثمن أمام وبيد الموثق المكلف بتحرير العقد ".

كما نصت المادة 101 على أنه : " إذا أفرغ البيع في عقد غير موثق ، فيجب لزوما أن يدفع الثمن بيد مفتش التسجيل و على هذا الأخير أن يؤشر أسفل العقد بهذا الدفع ".

(1) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 111.

(2) القانون رقم 93/65 المؤرخ في 1965/04/08 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1965 ، ج ر العدد 32 المؤرخة في 1965/04/14.

07- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 ، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة

أكد المشرع من خلال الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 على ضرورة إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة ، بعد ظهور عدة نزاعات على مستوى القضاء بخصوص إستحقاق بعض العقارات التي تركها المستعمر الفرنسي وإحتلها المواطنون غداة الإستقلال[1].

08- الأمر رقم 188/67 [2] المؤرخ في 1967/09/27 ، المتضمن تنازل الدولة إلى البلديات عن مساكن " مراكز تجمع السكان " والمساكن المنجزة بعنوان عملية " إعادة البناء " و " ورشات العمل المتواصل " أو عمليات " الكوارث "

تضمن هذا القانون تنازل الدولة لصالح البلديات عن السكنات المتعلقة بمراكز المحتشدات الشعبية المنجزة في إطار عملية إعادة البناء و الورشات المنجزة أو عمليات الكوارث بالإضافة إلى الأراضي التابعة للدولة المتواجدة بالأماكن الموجودة بها هذه السكنات [3].

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ص105.

(2) الأمر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27 ، المتضمن تنازل الدولة إلى البلديات عن مساكن " مراكز تجمع السكان " والمساكن المنجزة بعنوان عملية " إعادة البناء " و " ورشات العمل المتواصل " أو عمليات " الكوارث ج ر العدد 84 ، المؤرخة في 1967/10/12.

(3) لقد نصت المادة الأولى من الأمر رقم 188/67 على ما يلي : " السكنات المتعلقة بالمراكز القديمة المسماة المحتشدات الشعبية بالإضافة إلى تلك المنجزة في إطار عملية إعادة البناء للورشات في إطار الإنجاز أو عمليات بفعل الكوارث يتنازل عنها لصالح البلديات عبر تراب مكان تواجدها " ، كما نصت المادة الثانية على أن : "الأراضي التابعة للدولة بالأماكن الموجودة بها هذه السكنات هي أيضا متنازل عنها مجانا لصالح البلديات في تراب مكان تواجدها ".

بعد عرض مختلف القوانين التي صدرت خلال الفترة الممتدة من بداية الإستقلال إلى غاية 1970 ، يتبين لنا أن ما يميز هذه المرحلة أن الجزائر أبقت على نظام الشهر العقاري المطبق خلال الحقبة الإستعمارية و هو نظام الشهر الشخصي ، إدراكا منها لصعوبة تبني أي نظام جديد بعد الوضعية المعقدة ، التي تركها المستعمر الفرنسي ،كما حاولت في نفس الوقت إسترجاع الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي.

البند الثاني: الفترة الممتدة من 1970 إلى غاية 1990

شهدت الجزائر بداية من سنة 1970 صدور عدة قوانين كان لها الأثر الكبير في نظام الشهر العقاري حيث بدت نية المشرع واضحة في تبني نظام بديل لنظام الشهر الشخصي الذي لم يستطيع من خلاله تطهير الوضعية العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي و كان أول قانون هو الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتعلق بمهنة التوثيق بعدها جاء أهم قانون وهو الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري لذلك سنسلط الضوء على هذه الفترة من خلال التطرق للقوانين التي صدرت في هذه الحقبة.

1- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 [1] ، المتضمن مهنة التوثيق

أوجب هذا القانون صراحة الرسمية في التعاقد حيث بدأ العمل به إبتداء من 1971/01/01 [2] وقد نصت المادة 12 منه على ما يلي : " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود

(1) الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتضمن مهنة التوثيق ، ج ر العدد 107 ، المؤرخة في 1970/12/25.

(2) نصت المادة 53 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتضمن مهنة التوثيق على ما يلي : " يسري مفعول هذا الأمر إبتداء من أول يناير سنة 1971 ".

التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ".

2 -الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 [1]، المتضمن الثورة الزراعية

بصدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، ظهرت بوادر إنتهاج نظام عقاري جديد ، حيث تم إستحداث صندوق وطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة [2] ، مقسمة على صناديق البلدية للثورة الزراعية ، كما تم الإعلان عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية إلا أنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذلك.

و قد ألغى هذا الأمر جميع القوانين و الأنظمة الزراعية السابقة ، كما أنه كان بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية و تنظيمها على أسس حديثة ، حيث نص هذا الأمر في المادة 21 منه على أن القرارات أو عقود تخصيص الأراضي لصندوق الثورة الزراعية يلغي بقوة القانون كل الحقوق العينية الأصلية و التبعية السابقة على العقارات التي أدمجت في هذا الصندوق ويزول كل ما كان يثقل هذه العقارات التي تصبح ملكا للدولة ، عملا بنص المادة 22 من الأمر رقم 73/71 ، المتضمن الثورة الزراعية وغير قابلة للتصرف ولا للتقادم المكسب و الحجز.

و أكثر من ذلك فإن المشرع ذهب إلى أبعد من ذلك ، إذ جاء في نص المادة 154 من نفس الأمر أن جميع عمليات التدابير التحفظية ، القسمة أو نقل الملكية بين الأحياء للأراضي الزراعية والمبرمة تحت أي شكل كان بين 1962/07/05 و تاريخ نشر هذا القانون ، والتي تستهدف إستبعاد هذه الأرض من تدابير التأميم المحتملة ، تعد باطلة وعديمة المفعول إزاء الأحكام المتعلقة بالثورة الزراعية.

---

(1) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، المتضمن الثورة الزراعية ، ج ر العدد 97 ، المؤرخة في 1971/11/30.

(2) راجع نص المادة 19 من الأمر رقم 73/71 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية.

كما أمر هذا القانون بوقف كل نقل للملكية بين الأحياء طيلة المدة الواقعة ، ما بين تاريخ نشر هذا القانون وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية [1].

الجدير بالذكر هو أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأميم وتخصيص أراضي فلاحية ، أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة 1979 حيث بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق 1.733.689 هكتار ، وزعت على 95.369 مستفيد ، تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة [2].

هذا و يستنتج من خلال ما سبق ، أن الهدف من إصدار قانون الثورة الزراعية ، هو تجميع الملكية العقارية الفلاحية ، لتصبح ملكا للدولة و تستغل من طرف المواطنين جماعيا ، في إطار التعاونيات الفلاحية ، و ذلك تطبيقا للنظام الإشتراكي الذي تبنته الجزائر في تلك الحقبة ، وبالتالي فإن هذا القانون جاء مخالفا تماما لما جاء به قانون سيناتوس كونسلت الفرنسي ، الصادر بتاريخ 1863/04/21 ، والذي كان يهدف إلى القضاء على الإستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

(1) راجع نص المادة 168 من الأمر رقم 73/71 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية .

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 19.

3 – المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة[1]

في ظل هذا المرسوم تم تحرير شهادات الملكية وتسليمها إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أرض خاصة الزراعية أو المعدة للزراعة ، الذين لم تكن لديهم من قبل سندات تثبت ملكيتهم و هو ما نصت عليه المادة 25 من هذا المرسوم و التي تقضي بأنه : " توجه قرارات الوالي التي لم تكن موضوعا لأي طعن ، مقدم أمام لجنة الطعن التابعة للولاية ، وكذا المحاضر المؤقتة و النهائية والأوراق المؤيدة إلى مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري و مسح الأراضي ، لأجل تحرير شهادات الملكية وتسليمها إلى الملاكين المعترف بأنهم أصحاب أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة...".

4 –الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، الخاص بالاحتياطات العقارية للبلدية[2]

يعتبر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، والمراسيم التطبيقية له ، سببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية ، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى الإحتياطات العقارية للبلدية ، و قد منع هذا الأمر التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلدية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك و يستثنى من هذا الحظر نقل الملكية بموجب الإرث[3].

(1) المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، ج ر العدد 15 مؤرخ في 1973/02/20.

(2) الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، ج ر العدد 19 ، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1974.

(3) أنظر المادة 06 من الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، الخاص بالاحتياطات العقارية للبلدية.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات و تقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياطات العقارية ثم مداومة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ، و أخيرا قرار الدمج والتعويض و تسجيل العقارات وشهرها بالمحافظة العقارية ، حيث تصبح بعد ذلك هذه العقارات ملكا للبلدية [1].

و المفروض أن عمليات دمج الأراضي الزائدة عن الإحتياجات العائلية في الإحتياطات العقارية للبلدية و بيعها يتم وفقا للإجراءات القانونية ، و تساهم في تنظيم وتسوية وضعية الملكية العقارية إلا أن الملاحظ عمليا أن البلديات لم تراع في كثير من الحالات ، ما أوجبه القانون ، فقامت ببيع أراضي المواطنين ، من أجل البناء قبل إدماجها ضمن إحتياطيات البلدية و دون تبليغ وتعويض مالكيها ، كما باعت للمواطنين أراضي للبناء دون أن تسلمهم عقود رسمية و دون القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما تسبب في إشكاليات و منازعات عديدة و أثر على التهيئة العمرانية سلبا ، كما أثر سلبا على عمليات مسح الأراضي و جعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير[2].

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 21.

(2) المرجع نفسه ، ص 22 ، 23.

5 -الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري

يعتبر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري نقطة تحول نظام الشهر العقاري من نظام يعتمد على الأشخاص في عملية القيد إلى نظام يعتمد على السجل العقاري في عملية القيد وقد نصت المادة 15 منه على ما يلي : " كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ...".

و كان الهدف من إصدار هذا الأمر هو إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة.

و قد صدر مرسومين تنفيذيي ن لهذا الأمر ، الأول المرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و الثاني المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

6 -المرسوم رقم 25/76 المؤرخ في 1976/02/07 [1] ، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياطات العقارية

أخضع هذا المرسوم عمليات بيع الإحتياطات العقارية للبلدية لصالح الأشخاص إلى قواعد الشهر العقاري و هو ما نصت عليه صراحة المادة 10 منه والتي جاء فيها ما يلي : " إن بيع الأراضي التابعة للإحتياطات العقارية البلدية لصالح الأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتوقف على إشهار منظم ... ".

(1) المرسوم رقم 25/76 المؤرخ في 1976/02/07 ، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياطات العقارية ، ج ر العدد 17 ، المؤرخة في 1976/02/27.

7 – القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية [1]

حدد هذا القانون أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها ، و شروط التنازل للمستفيدين بها وكيفيات تقويم قيمة الأملاك و التنازل عنها و الإجراءات الواجب إتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي أنشأت لهذا الغرض على مستوى الدائرة و الولاية على المستوى الوطني وتحرير و تسليم عقود البيع للمستفيدين [2].

وقد ترتب عن عمليات التنازل منازعات بين الأشخاص المستفيدين من جهة ، وبين المستفيدين وإدارة أملاك الدولة أو بين الإدارات العمومية.

(1) القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، ج ر العدد 6 ، الصادرة بتاريخ 1981/02/10.

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 31.

8 -المرسوم رقم 83 – 92 المؤرخ في 1983/01/29 [1] ، المتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية

حدد هذا المرسوم الكيفيات الخاصة بتقييم التعويض عن الأملاك المؤممة والكيفيات المتعلقة بدفع المبالغ المترتبة عنها [2] ، كما أنه منح الأشخاص المعنيين بالتعويض حق الطعن في مبلغ التعويض أو في مبدأ التعويض كأن يتمسك بطلب إرجاع الأرض المؤممة وفقا لقانون الثورة الزراعية و هو الحق الذي مارسه العديد من المؤممين الذين أعيدت لهم أراضيهم [3].

9 -المرسوم التنفيذي رقم 83 – 352 المؤرخ في 21 ماي 1983 ، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية

أصدر المشرع الجزائري المرسوم رقم 83 – 352 ، المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية قصد تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح وقصد تسريع هذه العملية في حد ذاتها التي لم تتقدم أشغالها نظرا لعدة إعتبارات[4].

(1) المرسوم رقم 83 – 92 المؤرخ في 1983/01/29 ، المتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية ، ج ر العدد 05 ، المؤرخة في 1983/02/01.

(2) المادة الأولى من المرسوم رقم 83 – 92 المؤرخ في 1983/01/29 ، المتعلق بالتعويض عن الأملاك المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 33.

(4) سيتم التفصيل في هذا الإجراء في الفصل الثاني من هذا الباب عند التطرق إلى الآليات التي إعتمدها المشرع لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.

10 -القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاحها [1]

أراد المشرع من خلال هذا القانون التشجيع على الإستصلاح في المناطق الصحراوية أو المناطق التي تنطوي على مميزات مماثلة ، بإستثناء الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي أو للصندوق الوطني للثورة الزراعية [2] ، و ذلك بتمكين الأشخاص من حيازتها.

11 – الأمر رقم 85 – 01 المؤرخ في 1985/08/13 [3]، الذي يحدد إنتقاليا شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها

يهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية والتعمير ، وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها ، إلا بعد حصولهم على رخصة بناء ، تسلمها لهم السلطة المختصة كما يهدف أيضا إلى القضاء على البناء غير المشروع و تسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء تم شرائها بعقود مخالفة للقانون أو تمت حيازتها بطرق مخالفة للقانون.

(1) القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاحها ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983.

(2) راجع نص المادة 1 و 2 من القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاحها.

(3) الأمر 85 – 01 المؤرخ في 1985/08/13 ، الذي يحدد إنتقاليا شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها ج ر العدد 34 ، بتاريخ 1985/08/14 ، هذا الأمر تمت الموافقة عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني بالقانون 85 – 08 المؤرخ في 1985/11/12 ، المتضمن الموافقة على الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 ، الذي يحدد إنتقاليا شغل الأرض قصد المحافظة عليها و حمايتها ج ر العدد 47 الصادرة بتاريخ 1985/11/13.

وقد شرعت البلديات والولايات بموجب هذا الأمر بتسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي تابعة للدولة أو خاصة ، كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها وإقرار حقوقهم في تملك تلك العقارات [1].

12- القانون رقم 88 – 14 المؤرخ في 03 ماي 1988 [2] ،المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني

نقل هذا القانون المادة 12 من قانون التوثيق حرفيا إلى القانون المدني في المادة 324 مكرر والتي أكدت على ضرورة إفراغ العقود ، التي تتضمن نقل ملكية عقار أو الحقوق العينية العقارية في قالب رسمي ، و ذلك تحت طائلة البطلان.

ما يمكنه إستنتاجه من خلال عرض القوانين التي صدرت خلال المرحلة الممتدة من 1970 إلى غاية 1990 ، أن المشرع حاول بداية من الأمر رقم 91/70 ،المتضمن مهنة التوثيق و قانون الثورة الزراعية ، بالإضافة إلى المرسوم رقم 32/73 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و كذا قانون الإحتياطات العقارية ، إعطاء ملامح نظام الشهر العيني ، الذي تبناه صراحة سنة 1975 من خلال الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، لكن و نظرا لصعوبة تطبيق هذا النظام كونه يحتاج إلى موارد بشرية و مادية هائلة أصدر إجراء ، يتمثل في عقد الشهرة سنة 1983 ، ليكون بمثابة إجراء موازي لعملية المسح ، بالإضافة إلى إجراءات أخرى سيتم التطرق إليها في المرحلة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا.

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 37.

(2) القانون رقم 88 – 14 المؤرخ في 03 ماي 1988 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر العدد 18 ، المؤرخة في 1988/05/04.

البند الثالث: الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا

شكلت بداية التسعينات منعرجا حاسما في مجال الملكية العقارية ، نظرا لتبني الجزائر النظام الرأس المالي بعد تعديل الدستور سنة 1989 ، أين صدرت عدة قوانين كان لها الأثر الكبير في هذا المجال ، و كان أول قانون هو قانون التوجيه العقاري ، الذي إعترف صراحة بالملكية الفردية ، لذلك سنسلط الضوء على هذه الفترة من خلال التطرق للقوانين التالية :

أولا : القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري[1]

حدد قانون التوجيه العقاري القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية.

جاء هذا القانون كذلك ليبين الأملاك العامة و الأملاك الخاصة و الوقفية ، كما أنه إستحدث آلية أخرى لتطهير الملكية العقارية و هي شهادة الحيازة في المادة 39.

كما أن هذا القانون جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية ، حيث ألغى أحكام هذا الأمر ، كما إستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، التي حافظت على طابعها الفلاحي ، و تبقى ملكا لملاكها الأصليين الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية [2].

(1) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 1990/11/18 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ، ج ر ، عدد 55.

(2) راجع نص المادة 76 من القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري.

كما تم إلغاء الأمر رقم 26/74 ، المتضمن الإحتياطات العقارية للبلدية إبتداء من تاريخ إنتهاء عمليات تطبيق نص المادة 86 [1].

ثانيا : القانون رقم 29/90 [2] المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير

أعطى هذا القانون مفهوما جديدا في مجال البناء و العمران ، حيث جاء في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المناظر والتراث الثقافي والتاريخي ، على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

كما وضع هذا القانون القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما أوجب الحصول على رخص وشهادات قبل القيام بعملية البناء و هي (رخصة البناء ، رخصة التجزئة شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة الهدم ، شهادة المطابقة).

ثالثا : القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية

حدد هذا القانون الأملاك الوطنية وهي (الأملاك الوطنية العامة ، الأملاك الوطنية الخاصة الأوقاف) و القواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها ومراقبة إستعمالها.

---

(1) راجع نص المادة 88 من رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري.

(2) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 1990/12/03.

رابعا : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 ، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها [1]

نظرا لإتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تشملها عملية المسح ، و حتى يمكن تطهير الملكية العقارية ، لجأ المشرع الجزائري إلى سن إجراء آخر بالإضافة إلى عقد الشهرة ، وكان ذلك في المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري ، و قد جاء هذا المرسوم ليبين كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[2].

خامسا : القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري[3].

يعتبر قانون رقم 03/93 ، المتعلق بالنشاط العقاري من بين أهم القوانين التي جاءت لتنظيم النشاط العقاري وإعطاء الفرصة للخواص قصد الإستثمار في السكن بعد هيمنة الدولة على هذا المجال طيلة عقد من الزمن ، لكن و نظرا للنزاعات التي خلفها هذا القانون أمام القضاء ، تم إلغاؤه بالقانون رقم 04/11 ، المؤرخ في 17

(1) المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثة بموجب القانون رقم 90 – 25 ، المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 36 الصادرة بتاريخ 1991/07/31.

(2) سيتم التفصيل في شهادة الحيازة بإعتبارها آلية من الآليات التي إعتمد عليها المشرع لتطهير الملكية العقارية الخاصة في الفصل الثاني من هذا الباب.

(3) القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993.

فيفري 2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية [1] والذي جاء بضمانات إضافية للمكتتب بإعتباره الحلقة الأضعف في عقد البيع بناء على التصاميم.

سادسا : القانون رقم 02/07 [2] المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

نظرا لما خلفه عقد الشهرة على المستوى العملي من سلبيات و نزاعات على مستوى القضاء إضطر المشرع إلى سن إجراء آخر متمثل في معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، لغرض تطهير الملكية العقارية ، و التسريع من وتيرة عمليات المسح التي لم تتقدم كثيرا لعدة أسباب.

سابعا : القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها [3]

يسميه البعض بقانون العقارات في الجزائر ، كونه جاء لتسوية وضعية البنايات غير الحائزة على شهادة المطابقة ، والتي تم إنجازها قبل سنة 2008 ، بالإضافة إلى وضع حد نهائي لمشكل البناءات الفوضوية نتيجة البناء بدون رخصة و عدم إحترام مخطط العمران.

ما يمكن إستنتاجه من خلال تطرقنا إلى المرحلة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا ، هو أن القوانين التي أصدرها المشرع سايرت النهج الرأسمالي ، الذي إنتهجته الجزائر ، أما بخصوص نظام الشهر العيني ، فقد أُصدِرت عدة قوانين سُنت من

(1) القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ج ر العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

(2) القانون رقم 02/07 ، المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ج ر العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.

(3) القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، ج ر العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008.

خلالها إجراءات ، يتم من خلالها تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة لتسهيل عملية المسح فيما بعد ، وتعتبر كذلك كآليات موازية لهذه العملية ، و هو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني من هذا الباب.

المبحث الثاني : مفهوم نظام الشهر الشخصي و كيفية تنظيم القيد فيه

يأخذ نظام الشهر الشخصي إسمه من الطريقة التي يتم على أساسها القيد فيه ، إذ يتم قيد الحقوق العينية بأسماء أصحابها فيلحق العقار بالشخص المقيد بسجلات الشهر العقاري ، عكس نظام الشهر العيني الذي تلحق فيه أسماء الأشخاص بالعقارات المقيدة بسجلات الشهر.

وقد تبنت الجزائر بعد الإستقلال نظام الشهر الشخصي مجبرة في ذلك ، نظرا لنقص الإمكانيات البشرية و المادية إلى غاية سنة 1975 تاريخ صدور الأمر رقم 74/75 ، الذي تبنت من خلاله نظام الشهر العيني ، لكن بالرغم من ذلك لم تتخلى عن النظام الأول ومددت العمل به عندما يتعلق الأمر بإشهار عقود أو قرارات قضائية خاصة بعقارات أو حقوق عينية عقارية موجودة في إقليم بلدية لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي.

وتقتضي دراسة مفهوم نظام الشهر الشخصي و كيفية تنظيم القيد فيه تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي و مبادؤه

المطلب الثاني : كيفية تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي في القانون الفرنسي والجزائري

المطلب الثالث : تقدير نظام الشهر الشخصي و آثار القيد عليه

المطلب الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي و مبادؤه

قبل التطرق إلى تعريف القيد ، يجب التنويه في البداية أن المقصود بالقيد هنا ليس قيد الحقوق العينية التبعية أي الرهون العقارية بمختلف أنواعها بل يقصد به القيد في الصحيفة العينية والذي يطلق عليه باللغة الفرنسية INSCRIPTION أي التسجيل.

يقوم القيد في نظام الشهر الشخصي على أساس الكشف عن الحقوق العقارية التي تنشأ بموجب العقد ، فالشخص فيه محل إعتبار ، إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها ، ويتم ذلك عن طريق قيد التصرفات في سجلات معدة لهذا الغرض ، لذلك سنحاول تعريف نظام الشهر الشخصي بعدها سنتطرق إلى تعريف عملية القيد في السجل الشخصي وأخيرا سنتطرق بالتفصيل إلى مبادئ نظام الشهر الشخصي و التي تميزه عن نظام السجل العقاري أو نظام الشهر العيني.

الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي

لا يمكن التطرق إلى التعاريف الفقهية للقيد في السجل الشخصي بدون التطرق إلى تعريف نظام الشهر الشخصي في حد ذاته ، لذلك سنحاول ذكر بعض التعاريف لهذا النظام بعدها سنتطرق إلى كيفية القيد في نظام الشهر الشخصي.

البند الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي ووسائل القيد فيه

لم تعطي التشريعات التي تبنت نظام الشهر الشخصي تعريفا له ، الأمر الذي دفعنا إلى البحث عن تعاريف لهذا النظام ، و هي كلها تصب في معنى واحد كما سيأتي بيانه ، كما أنها لم تبين وسائل الشهر في هذا النظام ما عدا المشرع المصري الذي نص على ثلاث وسائل لشهر التصرفات العقارية وهي : التسجيل ، القيد و التأشير الهامشي.

أولا : تعريف نظام الشهر الشخصي

لقد عرف بعض الفقهاء نظام الشهر الشخصي على أنه : " ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية ، الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا و أساسا تدور حوله و ترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية " [1].

و قد عرف البعض الآخر نظام الشهر الشخصي بأنه : " ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها "[2].

ثانيا : وسائل القيد في النظام الشخصي للشهر[3]

يعتمد نظام الشهر الشخصي على ثلاث وسائل لقيد التصرفات العقارية و هي : التسجيل والقيد والتأشير الهامشي.

1- التسجيل

هو إثبات حرفي لجميع بيانات المحرر المتعلق بالعقار[4] ، سواء كان عقدا رسميا أو بحفظ الأصل ذاته الموقع من الطرفين إن كان العقد عرفيا في سجل خاص وتخضع له التصرفات المنشئة والتصرفات المقررة لحقوق عينية أصلية على عقار والأحكام المتعلقة بذلك العقار وبعض التصرفات الأخرى.

2- القيـــــــــــــد

تخـــضع له التصرفات المنشئة أو المقررة حقوقا عينية عقارية تبعية كحقوق الرهن والإمتياز ويتم بنقل بعض بيانات خاصة بهذه التصرفات في سجل خاص ،

---

(1) إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريد السفير ، الإسكندرية ، 1978 ، ص27.

(2) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 15.

(3) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر 1999 ، ص 6 – 7.

(4) عدلي أمير خالد ، إجراءات ثبوت و شهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم و الشهر العقاري منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، ص 214.

بناء على قائمة قيد يتقدم بها الدائن ويذكر فيها إسمه و إسم المدين و مقدار الدين و فوائده ومصدره و تاريخه و بيان العقار الوارد عليه الحق العيني المراد قيده.

وشهر الحقوق العينية الأصلية في نظام الشهر الشخصي ، يكون عن طريق التسجيل أما شهر الحقوق العينية التبعية فيكون عن طريق القيد.

3 -التأشير الهامشي

يفترض التأشير الهامشي تسجيل أو قيد سابق يراد إجراء تعديل فيه أو تصحيح أو تكملة بناء على تصرف جديد أو حكم ، فالحقوق العينية يتم تسجيلها عن طريق التأشير في هامش قيدها الأصلي بالإضافة إلى الأحكام التي تصدر في دعاوى عقارية ، يتم شهرها عن طريق التأشير بها في هامش ذلك التسجيل أو في هامش تسجيل التصرف الذي صدر بشأنه الحكم.

البند الثاني : كيفية القيد في نظام الشهر الشخصي

القيد لغة جمعه قيود و أقياد و يعني تقييد الألفاظ بما يمنع الإختلاط و يزيل الإلتباس[1] وقيد الشيء في دفتر أو ورقة يعني سجله [2].

وقد عرف القيد(Inscription) بأنه وسيلة لإثبات البيانات الجوهرية ، التي يتضمنها المحرر في السجل المعد لذلك [3].

تتم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي في نوعين من السجلات :

(1) العلامة أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ ، المصباح المنير ، المكتبة العصرية ، 2004 ، ص 296.

(2) المعجم الوسيط ، إبراهيم أنس و عبد الحليم منتصر و عطية الصوالحي و محمد خلف الله أحمد ، الجزء الأول الطبعة الثانية ، مجمع اللغة العربية ، ص 498.

(3) عدلي أمير خالد ، ثبوت و شهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم و الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 214.

– سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء القيد.

– سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح القيد و التسجيل للدلالة على معنى واحد وهو الإشهار العقاري (Publicité Foncière)، لكن يختلف القيد والتسجيل في السجل العقاري عن التسجيل في مصلحة الضرائب ، فهذا الأخير يهدف إلى تحصيل موارد مالية بنسب معينة يحددها التشريع الجبائي لفائدة الخزينة العمومية وهو لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية ، أما التسجيل والقيد بالمحافظة العقارية فهما إجراءان الهدف منهما هو الإشهار العقاري[1].

من خلال ما سبق يمكن القول بأن القيد في نظام الشهر الشخصي ، يعتمد على مسك عدة سجلات في مركز كل إقليم ، يوجد فيه إدارة للشهر العقاري و يتم قيد التصرفات التي ترد على العقارات بأسماء أصحابها ، حيث أن إسم الشخص هو محل اعتبار عكس نظام الشهر العيني الذي يعتبر العقار محل إعتبار فيه.

ففي نظام الشهر الشخصي لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل ، من موقع وحدود ومساحة بل ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه[2] بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها بحيث يجوز لمن أراد معرفة الوضعية القانونية لعقار معين ، الإتجاه إلى إدارة الشهر العقاري مرفق بالإسم الكامل لصحاب هذا العقار أين يتم البحث عن هذا الاسم في

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 32.

(2) المرجع نفسه ، ص 16.

السجلات المعدة للشهر ، فإذا تم إيجاده فمعنى ذلك أنه لا يزال مالكا لهذا العقار ، أما إذا لم يجد فيها إسمه فإن ذلك دليل على أنه تصرف في العقار وبالتالي سيتم قيد العقار باسم المالك الجديد ، وبالتالي فإن صاحب المصلحة لا يمكنه معرفة سوى الشخص الذي تعامل في العقار ولا يمكنه معرفة ما أثقل العقار من حقوق [1].

لذا فإن البعض من رجال القانون يرون بأن نظام الشهر الشخصي هو : " نظام من نظم شهر المعاملات العقارية التي تتخذ من أسماء المتصرفين محورا و أساسا تدور حوله و ترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية " [2].

الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي المطلق على مبادئ ، تميزه عن نظام الشهر العيني وعن تلك الأنظمة التي لا تطبق نظام الشهر الشخصي في شكله المطلق ، مثل النظام الفرنسي الذي صار نظاما مختلطا بعد التعديلات التي أدخلها المشرع الفرنسي في فترات متلاحقة من مسار تطور النظام الفرنسي كما سبق الذكر ، و أهم ما يميز نظام الشهر الشخصي هو المبادئ التي سنوجزها فيما سيأتي.

البند الأول : قيد التصرفات العقارية يتم على أساس أسماء الأشخاص

يرتكز نظام الشهر الشخصي كما سبق الذكر ، على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة القيد و أسماء الأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف [3] ، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني وهي أهم ميزة يتميز بها نظام الشهر الشخصي عن نظام الشهر العيني.

و قد ينجم عن هذا المبدأ أن يتم قيد التصرفات المتعلقة بنفس العقار باسم شخصين مختلفين أو أكثر وهو ما يترتب عليه تعارض السندات المثبتة لهذه الحقوق.

---

(1) عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 3 – 4.

(2) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 28.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 89.

البند الثاني : ليس للقيد في نظام الشهر الشخصي قوة ثبوتية

لا تتمتع التصرفات المقيد في نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية ، ذلك أنها لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها [1] بل تفترض صحة التصرف المشهر فإذا كان معيبا بقي العيب عالقا به حتى بعد قيده ، يعني ذلك أن القيد في ظل هذا النظام لا يُحول حقا أو تصرفا قابلا للفسخ أو البطلان إلى حق جديد أكثر قوة و بالتالي لا يكون مكتسب الحق الجديد في مأمن من تجريده من هذا الحق [2] ، و هنا يحقق نظام الشهر الشخصي الهدف المباشر الذي أنشأ من أجله وهي الإعلان للغير ، غير أنه لا يحقق الغاية المرجوة منه و هي تحقيق الإئتمان العقاري ، و هذا عكس نظام الشهر العيني الذي يطهر الحقوق و التصرفات المقيدة.

لذلك يعتبر قيد التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي ، مجرد وسلية لإعلام الغير ولا يعني أن شهر التصرف يجعل صاحب الحق محل التصرف مالكا حقيقيا.

البند الثالث : للقيد في نظام الشهر الشخصي دور مدعم للحق

يهدف نظام الشهر العقاري بصفة عامة إلى تحقيق الإئتمان العقاري ، غير أن كل نظام يعتمد الوسيلة التي تحقق هذا الهدف حيث توجد في هذا الشأن فكرتان أساسيتان يقوم عليهما القيد وهما :

(1) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 16 – 17.
(2) المرجع نفسه ، ص 17.

الفكرة الأولى تقوم على أساس أن للقيد دور مانح للحقوق .

الفكرة الثانية فيكون من خلالها للقيد دور مدعم للحق وهو ما يقوم عليه القيد في نظام الشهر الشخصي ، إذ لا يكون للقيد سوى دورا مدعما للحقوق عن طريق ما يتمتع به الحق المقيد من حجية في مواجهة الغير [1].

البند الرابع : ليس للقيد في نظام الشهر الشخصي أثر ناقل للحقوق

بما أن نظام الشهر الشخصي نشأ في فرنسا ، فإن إنتقال الملكية العقارية يخضع إلى قاعدة إنتقال الملكية بمجرد تراضي الطرفين ، بدون حاجة إلى أي إجراء آخر لهذا فإن المشتري يصير مالكا للعقار بمجرد إنعقاد العقد [2].

و إنطلاقا من هذه الخاصية التي يتميز بها القانون الفرنسي ، فإن إنتقال الملكية أمر مستقل عن عملية القيد أو الشهر ، إذ يتم هذا الإنتقال قبل القيام بالشهر و بصرف النظر عما إذا تم الشهر أم لا ويبقى دور القيد ينحصر في إعلام الغير.

البند الخامس : تعدد وظائف القيد

كما هو معلوم فإن القيد في نظام الشهر الشخصي له وظائف متعددة ، و هذه الوظائف تختلف بحسب أشكال القيد فوظيفة القيد مثلا في العقود و التصرفات التي تخضع للشهر الإلزامي تختلف عن وظيفته في العقود و التصرفات ، التي تخضع للشهر الإختياري و كذلك تختلف وظيفة في الحالات التي يكون فيها الشهر بهدف إضفاء التصرف بصفة الحجية في مواجهة الغير عن وظيفته في الحالات التي يكون هدف الشهر فيها مجرد إعلام الغير [3].

البند السادس : للشهر طابع إداري و ليس له طابع قضائي

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 91.

(2) راجع نص المادة 1138 من القانون المدني الفرنسي.

(3) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 95.

يشرف على عملية القيد في نظام الشهر الشخصي مصالح إدارية تخضع لموظفين تابعين لوزارة المالية ، وهم محافظو الرهون حيث تقتضي عملية قيد التصرفات المختلفة دفع بعض الرسوم لفائدة الخزينة العمومية.

المطلب الثاني : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي في القانون الفرنسي و الجزائري

بعد التطرق إلى مفهوم القيد و نظام الشهر الشخصي سننتقل إلى كيفية تنظيم عملية القيد في هذا النظام في القانون الفرنسي ، بإعتباره البلد الذي نشأ فيه وفي القانون الجزائري ، بعدها سنتطرق إلى موقف المشرع و القضاء الجزائري من تطبيق هذا النظام فيما سيأتي بيانه.

الفرع الأول : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي الفرنسي

تتمثل عملية تنظيم الشهر في الأحكام التفصيلية التي تخضع لها عملية شهر التصرفات و قيد الحقوق و تشمل هذه الأحكام التنظيم الإداري و المادي للشهر العقاري لذلك سنتطرق لهذه الأحكام تباعا فيما سيأتي.

البند الأول : التنظيم الإداري للشهر العقاري في فرنسا

تعتبر محافظات الرهون في فرنسا محور التنظيم الإداري ، يديرها موظف عام يدعى بمحافظ الرهون ، يتمثل دوره في تلقي العقود والسندات المختلفة و قيدها طبقا لنظام الشهر الشخصي.

أولا : مكاتب الرهون

في المفهوم الفرنسي لنظام الشهر العقاري المصلحة المسؤولة عن الشهر هي إدارة المالية أو بمعنى أدق المديرية العامة للضرائب [1] ، أما تنظيم عملية الشهر فهي موكلة لمحافظات الرهون والتي تسمى كذلك بمكاتب الرهون [2] ، لكن ما يثير الإنتباه هو أن هذه التسمية أثارت الكثير من الإنتقادات في النظام الفرنسي ، كونها لا تدل بشكل دقيق على دور هذه المكاتب التي لا يقتصر دورها على قيد الرهون كما يظهر من خلال التسمية بل هي تقوم كذلك تقوم بكل الإجراءات الشكلية المتعلقة بالشهر [3].

ثانيا : محافظي الرهون

مكاتب الرهون يديرها محافظ يساعده رئيس المراقبة الذي يعتبر نائبه المباشر وموظفين يختلف عددهم حسب حجم المحافظة [4] ، كل هؤلاء الأشخاص لهم صفة

(1) تعمد المشرع الفرنسي بوضع محافظات الرهون تحت إدارة وزارة المالية حتى تتمكن هذه الأخيرة من تحصيل الضرائب حول هذا المورد الحيوي (العقار) ، و قد تأثر المشرع الجزائري في ذلك حيث وضع المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

(2) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 25.

(3) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 82.

(4) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 28.

موظف و يخضعون لقانون الوظيفة العامة [1] ، عكس نظام الشهر الألماني والأسترالي الذي يعتمد على قاض يسمى بقاضي الشهر العقاري.

1 -دور محافظ الرهون

يكمن دور محافظ الرهون في فرنسا أساسا فيما يلي :

- إتخاذ مختلف إجراءات شهر الحقوق أو شطبها.
- مسك و حفظ مختلف السجلات والبطاقات و الفهارس و أرشيف محافظة الرهون.
- إعطاء المعلومات لمن يطلبها من الغير و المقيدة في السجلات .
- خوله المشرع تحصيل مستحقات الخزينة العمومية من رسوم متعلقة بإجراء الشهر بإعتباره تابع لإدارة المالية [2]

و من خلال ممارسته لمهامه لا يملك محافظ الرهون سلطة فحص التصرفات والعقود المقدمة للقيد من حيث موضوع الحق ولا دخل له في مدى صحتها أو مخالفتها للقانون إلا من الناحية الشكلية أو الإجرائية بإستثناء إجراء واحد الذي يمكن له فحص التصرف و يتعلق الأمر بقيد شطب الرهون [3] ، و هذا عكس نظام الشهر العيني الذي يملك فيه المحافظ العقاري سلطة فحص التصرفات المقدمة للقيد إعمالا لمبدأ الأثر المطهر للقيد.

يعمل محافظ الرهون في التشريع الفرنسي تحت مسؤولية قاضي مكلف بالرقابة المسبقة لصحة العقود أو الحقوق المشهرة ، ولا يحوز على أية سلطات قضائية ، فهو لا يملك سلطة مراقبة صحة العقود ، لكن بالرغم من ذلك يجوز لمحافظ الرهون

(1) تأثر المشرع الجزائري بالتنظيم الإداري لنظام الشهر العقاري الفرنسي الذي يعتمد على موظف عام يدير المحافظة العقارية يدعى بالمحافظ العقاري ، و هو يخضع لقانون الوظيف العمومي ، عكس الأنظمة الأخرى التي تعتمد على قاض توكل له مهمة إدارة المحافظة العقارية.

(2) Philipe Simler , Philipe DELEBECQUE , Op , Cit , P 635.

(3) IBID , P 30.

من الناحية الشكلية مراقبة العقود و السندات المقدمة إليه من بينها رفض الشهر و رفض الإيداع.

أ - رفض الإيداع

أجاز المشرع الفرنسي لمحافظ الرهون رفض الإيداع في حالة وجود عيوب شكلية بالسندات المقدمة إليه من أجل الشهر خصوصا في الحالات التالية :

- إذا لم تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي ، وقد نصت على هذه الحالة المادة 68 فقرة 2 من المرسوم رقم 55 – 1350 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 ، المعدل بالمرسوم رقم 98 – 553 المؤرخ في 03 جويلية 1998.
- إذا كانت العقارات تقع خارجة دائرة إختصاص محافظة الرهون ، طبقا لما جاءت به المادة 68 فقرة 01 من المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 .

-إذا كانت النسخ أو الحافظات المقدمة لا تشتمل على بيانات الشهر الخاصة بالمالك الأخير أو إذا تم هذا الشهر خرقا لمبدأ الأثر النسبي للقيد (نصت على هذه الحالة المادة 33 من المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955).

-إذا كان طلب تجديد قيد الرهن لاحق لحق الشفعة (المادة 64 من المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 2006 – 346 المؤرخ في 2006/03/23).

-إذا كانت الوثائق المقدمة لا تتطابق مع القواعد المقررة خاصة ما يتعلق ببيانات هوية الأطراف تعيين العقارات ، ... الخ.

ب – رفض الشهر

زيادة على رفض الإيداع أجاز المشرع الفرنسي لمحافظ الرهون رفض الشهر لنفس الحالات التي تبرر رفض الإيداع طبقا لنص المادة 74 من المرسوم المؤرخ في 1955/10/14 [1].

2- مسؤولية محافظ الرهون

تعتبر مسؤولية محافظ الرهون في التشريع الفرنسي مدنية و ليست إدارية ، على الرغم من أنه يؤدي خدمة إدارية ، و هو حل منطقي كون النزاعات المثارة تتعلق بالملكية الخاصة ، و بالتالي فإن المحكمة الإدارية هي غير مختصة في هذه المسؤولية حتى وإن كان الخطأ المرتكب من طرف محافظ الرهون هو خطأ مرفقي ، حيث تنشأ هذه المسؤولية كلما أخل بإلتزامات وظيفته و قد نصت المواد من 2197 إلى 2199 من القانون المدني الفرنسي على بعض الحالات التي تقوم عليها مسؤولية محافظ الرهون ، هذه المسؤولية في الحقيقة هي عامة وتقوم على المبادئ العامة للمادتين 1382 و 1383 من القانون المدني ، من بين هذه الحالات :

-إغفال قيد العقود و القرارات القضائية المودعة لديه و إغفال قيد الحقوق ما لم يكن ذلك راجعا لقرار برفض الإيداع أو رفض الإجراء.

(1) عثامنة وهيبة ، المرجع السابق ، ص 158.

-السهو عن الإشارة إلى العمليات المتعلقة بالقيد في الشهادات التي يسلمها ، بناءا على طلب الإستعلام الذي يتقدم به الغير ، ما لم يكن ذلك راجعا لعدم دقة البيانات المدونة في طلب المعلومات[1].

تجدر الإشارة أن محافظي الرهون يخضعون لرقابة المحاكم القضائية في التشريع الفرنسي.

ما يجب الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يساير المشرع الفرنسي في هذه المسألة ، حيث إعتبر مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية إدارية إذا كانت قائمة على خطأ مرفقي طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 74/75 و التي نص فيها على أنه : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ...".

أما إذا كانت مسؤولية المحافظ العقاري قائمة على الخطأ الجسيم [2] ، فقد نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على أن : " ... للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير ".

البند الثاني : التنظيم المادي للشهر العقاري في فرنسا

يعتمد القيد في نظام الشهر الشخصي في فرنسا على سجلات تدون فيها التصرفات العقارية وعلى ملفات عقارية و المتمثلة في :

أولا : السجلات

تعتبر السجلات التي تقيد فيها المعاملات العقارية الوسيلة الفعالة في نظام الشهر العقاري وقد نصت المادة 10 من المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي

(1)Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 31.

(2) لم يحدد المشرع الجزائري متى يعتبر الخطأ جسيما والحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري شخصية عكس ما ذهبت إليه تشريعات أغلب الدول ، حيث أوردت نصوص خاصة تتضمن هذه الحالات.

1955 على أن الوثائق الموضوعة في محافظات الرهون [1] التي يزيد عمرها عن خمسين سنة و يقل عن مائة سنة يتم إيداعها من طرف محافظ الرهون في مراكز أرشيف خاصة وهي المخولة بإصدار نسخ وشهادات وفقا لنماذج محددة [2].

تشمل هذه السجلات التي يقوم عليها نظام الشهر الشخصي في فرنسا سجل له طابع عام يسمى بسجل الإيداع و سجلات ذات طابع خاص تسمى بالسجلات الخاصة تختلف بإختلاف طبيعة التصرف[3].

1- سجل الإيداع Registre de Dépôts

أوجب المشرع الفرنسي مسك سجل الإيداع في محافظات الرهون ، تقيد فيه يوما بيوم وبالترتيب الزمني ما تم إيداعه لديه من عقود ، أحكام قضائية و جداول و بصفة عامة أي وثائق يتم إيداعها لغرض الإشهار[4].

يتم القيد في هذا السجل دون ترك أي فراغ بين السطور أو حشر كما يجب ترقيمه والتأشير عليه من طرف القاضي المختص ، كما يتعين إيداع نسخة ثانية منه لدى المحكمة.

يخول القيد في سجل الإيداع إسناد مرتبة التصرف أي التاريخ الذي أودعت فيه العقود لغرض الشهر وهو التاريخ الذي يعتمد عليه في المفاضلة بين التصرفات

(1) لقد أستبدلت محافظات الرهون بمصالح الشهر العقاري في فرنسا بموجب الأمر رقم 2010 – 638 المؤرخ في 10 جوان 2010 إبتداء من تاريخ 01 جانفي 2013.

(2) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 38.

(3) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 118.

(4) Article 2453 du Code Civil français : « Les conservateurs seront tenus d'avoir un registre sur le quel ils inscriront , jour par jour , et par ordre numérique , les remises qui leur seront faites d'actes , décisions juridiques n bordereaux et généralement de documents déposés en vue de l'exécution d'une formalité de publicité , ils ne pourront exécuter les formalité qu'à la date et dans l'ordre des remises qui leur auront été faites "

المشهرة فتاريخ القيد في سجل الإيداع يعطي الرتبة لأي إجراء حيث يكتسب التصرف فيه حجية في مواجهة الغير[1].

2- السجلات الخاصة Les registres spéciaux

بالإضافة إلى سجل الإيداع أوجب المشرع الفرنسي على محافظات الرهون مسك مجموعة أخرى من السجلات ذات طابع خاص و سميت بالسجلات الخاصة لأنه يخصص كل سجل منها لنوع خاص من الوثائق فهناك سجلين مخصصين لجداول قيد أو تسجيل الرهون (Bordereaux d'inscription hypothécaire) إحداهما خاص بقيد الرهون ، التي تنشئ أثرا لأكثر من عشر سنوات بقيد الرهون وسجل ثالث تقيد فيه التصرفات الناقلة و المنشئة للحقوق المشهرة ، يدعى بسجل الإشهار و هو سجل جاء به قانون بريمور للسنة السابعة و قد تمت الإشارة إليه في مقدمة هذا المطلب وسجل رابع تُسجل فيه الحجوز العقارية ، أما السجل الخامس فهو سجل غير إجباري يجوز للمحافظ العقاري مسكه ، متعلق بالمحاضر الخاصة بالتجميع ، في الأخير

(1) Voir Philippe Simler , Philippe Delebecque , Op, Cit , p 803

تجدر الإشارة إلى أن هناك سجل آخر يمسك في كل محافظة للرهون هو سجل مراقبة قرارات الرفض ، حيث أن كل قرار رفض يخصص له رقم تسلسلي[1].

3- سجل الإشهار Registre des publications

يخصص هذا السجل لقيد التصرفات الواردة على عقار الخاضعة للشهر ، ما عدا الرهون والإمتيازات ، وذلك عن طريق نقل مضمون هذه التصرفات القانونية أو الأحكام القضائية كاملة ضمن هذا السجل ، حيث يقوم المعني بإجراء الشهر عن طريق إيداع نسختين من المحرر المثبت للحق موضوع إجراء الشهر أو مستخرجين حرفيين من العقد لدى محافظ الرهون ، الذي يقوم بالتأشير على المستخرج الأول بتمام القيد و يسلمه لصحابه ويرفق الثاني بسجل الإشهار [2].

4 -سجل القيد Registre des inscriptions

خصص المشرع الفرنسي هذا السجل لقيد الرهون والامتيازات ، حسب الترتيب الذي وردت فيه في سجل الإيداع ، بحيث يودع الدائن المرتهن أو صاحب حق الإمتياز بين يدي محافظ الرهون العقد المنشأ لهذا الحق مع حافظتي إرسال محررتين ، طبقا لنموذج محدد قانونا يتضمن بيانات معينة ويقوم المحافظ بأرشفة العقد في حين يسلم إحدى الحافظتين للمعني مع التأشير عليها بتمام إجراء القيد وترفق الحافظة الثانية بسجل القيد[3].

5 -سجل الحجوز العقارية Registre des saisies immobilières

(1) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 40
(2) Ibid, p 808.
(3) Philippe Simler , Philippe Delebecque ,op – cit , p 808.

يخصص هذا النوع من السجلات لقيد الحجوز العقارية ، حيث يمسك هذا السجل بنفس الطريقة التي يمسك بها سجل القيد و سجل الإشهار [1].

6 -الأرشيف Archives

أوجب المشرع الفرنسي على محافظ الرهون حفظ الوثائق المسلمة له و غير المدرجة ضمن السجلات ، وترتيبها ضمن الأرشيف حسب تاريخ إستلامها لمدة خمسون سنة أما بالنسبة للوثائق التي مر عليها أكثر من خمسين سنة وأقل من مائة سنة ، تسلم لمراكز متخصصة في الأرشيف ، بينما تسلم الوثائق التي مر عليها أكثر من مائة سنة للأرشيف الوطني [2].

ثانيا : الملفات العقارية (Les fichiers immobiliers)

تعتبر الملفات العقارية إحدى أهم مستجدات المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 [3] ، بإعتبار أن هذه الملفات موجودة في نظام الشهر العيني ، لذلك فإن نظام الشهر العقاري في فرنسا بإنشاء هذه الملفات لم يتحول إلى نظام الشهر العيني بقدر ما كان الهدف منها هو تحسين نظام الشهر الشخصي لأن الإبتكار في نظام الشهر العقاري الفرنسي محدود[4] .

(1) Ibid, p 809.
(2) Ibid , p 809.
(3) L'article 1 er alinéa 1 du décret du 4 janvier 1955 dispose que « il est tenu pour chaque commune , un fichier immobilier sur lequel , au fur et a mesure des dépôts , sont répertoriés sous le nom de chaque propriétaire et par immeuble , des extraits des documents publiés , avec référence a leur classement dans les archives ».
(4)Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 41.

وبالتالي فإن هذه الملفات سمحت لقانون الشهر العقاري الفرنسي التحول من نظام الشهر الشخصي المطلق إلى نظام مختلط [1].

تعد هذه الملفات من الناحية العملية وسيلة بحث عن المعلومات وتضمن الإنسجام بين مختلف البيانات الموجودة في السجلات و مراجع المسح إذ يعاد تدوين كل البيانات المقيدة في السجلات الأخرى (سجل الإيداع أو السجلات الخاصة) [2] .

1- البطاقة الشخصية (Fiche personnel)

تمسك البطاقات الشخصية لكل بلدية ، حيث يتم إعدادها لكل صاحب حق عيني عقاري سواء كان مالكا أو شريك في الشيوع أو في حالة الملكية الشائعة حيث تسمح هذه البطاقات بتحديد أملاك وحقوق كل شخص بمجرد البحث في الملف العقاري بعد إعطاء بيانات الهوية الدقيقة للشخص إلى محافظ الرهون في طلب المعلومات[3].

تقسم البطاقة الشخصية إلى ثلاث جداول :

الجدول الأول : يضم قائمة العقارات الحضرية المملوكة لأشخاص أو أصحاب حق خاضع للشهر عليها.

الجدول الثاني : يضم قائمة العقارات الريفية المملوكة لأشخاص أو أصحاب حق خاضع للشهر عليها.

الجدول الثالث : يحتوي على إطارين خاصين بالعقارات الحضرية فقط ، الإطار "أ" يتم فيه التأشير على جميع التصرفات المنشئة أو الناقلة لحقوق عينية عقارية بين الأحياء أو بسبب الوفاة .. تمنح للشخص المعني حقا يخضع للشهر على هذه العقارات

(1) نص المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 على هذه البطاقات (Les Fiches) المكونة للملف العقاري و التي من خلالها تبنى المشرع الفرنسي نظام شهر عقاري مختلط بين نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني و يتضح ذلك من خلال إعتماده على نوعين من البطاقات : شخصية و عقارية.

(2)Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 41.

(3)L'article 4 et suivants du décret du 14 octobre 1955 , Voir Stéphane Piedelièvre ,op -cit , p 41.

أما الإطار "ب" فيتم التأشير فيه على الإمتيازات والرهون المثقلة لهذا العقار ، بالإضافة إلى الإرتفاقات السلبية والإيجارات التي تفوق 12 سنة [1] .

2- البطاقات العينية (Les Fiches réelles)

هي بطاقات تسمح بتخصيص العقارات تتضمن جميع المعلومات التي تخص العقار وقد نص على هذا النوع من البطاقات المرسوم المؤرخ في 1955/10/14 و هي تتضمن نوعين من البطاقات[2] :

أ- بطاقات العقار (مخصصة للعقارات الحضرية)

أوجب المشرع الفرنسي على محافظات الرهون إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري [3] حيث يتم ذكر على رأس كل بطاقة إسم البلدية وكل المعلومات الخاصة بالعقار من خلال مراجع المسح (l'identification de l'immeuble par ses références cadastrales).

تتضمن بطاقات العقار تعريفا بالعقار بحسب مراجعه المسحية (القطاع ، رقم مخطط المسح) وبالنسبة لأجزاء العقارات فيتعين الإشارة لرقم الحصة وتنقسم هذه البطاقة إلى ثلاث جداول :

الجدول الأول : طبيعة العقار وعند الإقتضاء رقم الحصة أو الجزء من العقار موضوع البطاقة العقارية.

الجدول الثاني : يخصص في حالة الملكية المشتركة ، قسمة العقار ، لتعيين الحصة أو الجزء عن طريق توضيح موقعه وخصائصه .

(1) Phillippe Simler , Phillippe Delebecque , op- cit , p 805.

(2) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 42.

(3) L'article10 alinéa 1 du décret du 14 octobre 1955 .

الجدول الثالث : يتضمن إطارين " أ " و " ب " ، أين تقيد جميع التصرفات بما فيها الإرتفاقات الإمتيازات و الرهون المثقلة للعقار أو الجزء من العقار [1].

ب- بطاقة القطع (Les Fiche parcellaires)

سميت ببطاقات القطع لأنها مخصصة لكل قطعة أو تجزئة (îlot) من مخطط المسح ، فهي تبين بشكل دقيق قائمة التصرفات الناقلة للملكية المتتالية ، وذلك بالرجوع إلى الوثائق المقيدة في السجلات ، فالهدف من هذه البطاقات يختلف بحسب ما إذا كان العقار حضريا أو ريفيا ، فالعقارات الحضرية كما ذكرنا تخصص لها بطاقات العقار وبالتالي فإن بطاقات القطع لا تمثل أهمية لها حيث تتضمن فقط الإحالة إلى بطاقة العقار أما إذا كان العقار ريفيا فتكون لها أهمية كبيرة [2] .

البند الثاني: شروط القيد في نظام الشهر الفرنسي

بعد التعديلات التي جاء بها المرسوم المؤرخ في 1955/01/04 وكذا المرسوم رقم 1350/55 1955/10/14 المعدلين و المتممين بالقانون 261/98 المؤرخ في 06 أفريل 1998 ، بدأ المشرع الفرنسي يتأثر بنظام الشهر العيني ، وذلك من خلال تبنيه لنظام شهر عقاري مختلط ، كما سبقت الإشارة و جعل النصوص المتعلقة بنظام

(1) Phillippe Simler , Phillippe Delebecque , op- cit , p 806.
(2) Ibid , p 44.

الشهر العقاري متوافقة مع النظام الإلكتروني الجديد ، بالإضافة إلى إدراج نصوص خاصة من أجل تبسيط عملية تقديم المعلومة و عصرنتها.

تتطلب عملية القيد في نظام الشهر العقاري الفرنسي ، جملة من الشروط منها ما يتعلق بالأشخاص ، ومنها ما يتعلق بالجهة المختصة ، و منها ما يتعلق بالسندات المقدمة للشهر وبتعيين العقار بالإضافة إلى شرط المدة.

أولا : الأشخاص المتعاملون مع إدارة الشهر

يختلف القانون الفرنسي عن القانون الجزائري في الأشخاص الذين يتعاملون مع إدارة الشهر ففي الجزائر ينحصر أغلب تعامل المحافظات العقارية مع الموثقين ، الذين يتولون إيداع مختلف المحررات والسندات للشهر إلا في حالات قليلة يكون فيها التعامل مباشرة مع الأشخاص دون تدخل الموثق ، منها حالة شهر عريضة الدعوى القضائية المنصبة على عقار ، أما في القانون الفرنسي فيختلف الوضع ، إذ يتسع نطاق المتعاملين مع محافظات الرهون ليشمل الموثقين ، المحضرين القضائيين وكتاب الضبط والمحامين وغيرهم وفي حالات كثيرة مع الأشخاص طالبي الشهر [1].

ثانيا : القيد المسبق لسند المالك السابق

يعتبر الأثر النسبي للقيد أحد المستجدات التي جاء بها مرسوم 04 جانفي 1955 والتي حاول من خلالها المشرع الفرنسي تحسين نظام الشهر الشخصي و جعله نظام مختلط ، كما سبق الذكر بما أن هذا الشرط مستمد من نظام الشهر العيني ، حيث أوجب على محافظي الرهون عدم السماح بقيد أي تصرف ، ما لم يكن صاحب الحق

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 125.

الأخير أو المتصرف قد سبق له قيد حقه الذي يود التصرف فيه ، و يهدف هذا الشرط إلى تحقيق تواصل سلسلة الإجراءات الواردة على عقار ما[1].

وقد إستثنى المشرع الفرنسي تطبيق هذا الشرط على بعض الحالات وهي :

أ- التصرفات التي ترد على حقوق يتم إكتسابها قبل 1 جانفي 1956 ، تاريخ بدء سريان المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1955 ، بمعنى آخر أنه لا يمكن فرض هذا الشرط بأثر رجعي على التصرفات التي تمت قبل هذا التاريخ.

ب- في حالة ما إذا كان الحق المتصرف فيه قد إكتسبه صاحبه بدون سند كما في حالة التقادم المكسب أو الإلتصاق أو برجوع حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة بوفاة المنتفع[2].

ثالثا: شرط الرسمية في المعاملات العقارية

أوجب المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 4 من مرسوم 4 جانفي 1955 إخضاع جل التصرفات المنصبة على عقار إلى الشكل الرسمي ، شأنه في ذلك شأن معظم تشريعات دول العالم[3].

السؤال المطروح في هذا الصدد هو أن القانون الفرنسي كما هو معلوم يعتمد على مبدأ الرضائية (Principe de consensualisme) في إنعقاد التصرفات المعمول به طبقا للمادة و 1583 [4] من القانون المدني الفرنسي ، و نصه على إخضاع جل التصرفات العقارية إلى الرسمية هو خروج عن هذا المبدأ ؟

---

(1) لقد نصت على هذا الشرط المادة 03 من مرسوم 04 جانفي 1955 و التي جاء فيها : " لا يجوز قيد أي تصرف أو قرار قضائي في مكتب الرهون ، إذا لم يكن سند صاحب الحق الآخر قد سبق قيده طبقا لمقتضيات هذا المرسوم ".

(2) Stéphane Piedelièvre , op - cit , p 94.

(3) راجع نص المادة 4 من المرسوم رقم 55 – 22 المؤرخ في 4 جانفي 1955 و التي جاء فيها : " كل عقد محل قيد لدى محافظات الرهون يجب أن يقدم في الشكل الرسمي ".

(4) L' article 1583 du code civil français " Elle est parfaite entre les parties , et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur , dés qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé" .

أجاب الفقه الفرنسي عن هذه الإشكالية و أجمعوا على أن نص المادة الرابعة من مرسوم 4 جانفي 1955 ليس خروجا عن مبدأ الرضائية ، إنما هو وسيلة مقررة لفائدة الشهر العقاري فحسب.

رابعا : شرط الآجـــــال

أضاف المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 33 من مرسوم 04 جانفي 1955 شرط آخر وهو شرط المدة أو الآجال ، و هو يخص طالبي الشهر ، فقد أوجب عليهم تقديم طلبات الشهر ضمن آجال محددة ، و يختلف ذلك بإختلاف طبيعة العقد و السند المطلوب شهره ، فالشهادات التوثيقية يجب تقديمها خلال مدة أربع أشهر ، من تاريخ تحريرها من طرف الموثق ، أما القرارات القضائية فيجب تقديمها خلال مدة ثلاث أشهر من يوم صيرورتها النهائية ، و شهر واحد بالنسبة للأحكام النهائية التي تقضي بإلغاء أو نقض أو فسخ أو بطلان حقوق سبق شهرها ، أما باقي العقود فآجال تقديمها للقيد هي ثلاث أشهر إبتداء من يوم تحريرها ما عدا الرهون والإمتيازات فإن قيدها غير مرتبط بأجل معين لكن المستفيد منها يجد نفسه مجبر بشهرها في أقرب الآجال لتأخذ تاريخا يعطيها الأولوية و الأسبقية عن الرهون و الإمتيازات التي قد تليها في الرتبة[1].

البند الرابع : أثر القيد و جزاءات تخلف الشهر في القانون الفرنسي

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 132 ، 133.

بعد التطرق إلى تنظيم القيد في القانون الفرنسي ، سنتناول في هذا البند أثر القيد في النظام العقاري و الجزاءات التي يرتبها المشرع الفرنسي عند إغفال القيد أو الشهر.

أولا : أثر القيد في النظام العقاري الفرنسي

إذا كان الهدف الأساسي من الشهر هو إعلام الغير لتفادي أي نزاعات بشأن الحقوق المقيدة فإن نظام الشهر الشخصي في فرنسا لا يترتب على عملية القيد فيه أثر ناقل أو منشئ للحق ، كما أنه لا يطهر التصرف من العيوب التي قد تلحق به.

فالحقوق العينية العقارية في القانون الفرنسي ، تنتقل بمجرد إنعقاد العقد صحيحا دون الحاجة إلى شهر السند ، تطبيقا لمبدأ الرضائية ، وبذلك فإن القيد في ظل نظام الشهر الشخصي لا يحمي الحق المقيد من إحتمال نقضه أو إلغائه بالطعن في السند مصدر الحق ، كما أن عملية القيد لا تؤدي إلى إنشاء الحق و إنما ينحصر أثره في إعطاء التصرف حجية في مواجهة الأطراف و الغير بحيث يصبح التصرف المشهر نافذا وحجة في مواجهة الغير ، بينما لا تحوز الحقوق غير المقيدة أو المشهرة هذه الحجية [1].

لذلك فإن الحقوق أو التصرفات غير المشهرة لا تحوز أي حجية وهذا يترتب عليه نتيجة هامة وهي إحتمال فقد المتصرف إليه لحقوقه ، خاصة إذا بادر شخص آخر تلقى الحق من نفس المتصرف إلى إشهار حقه.

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 101.

ثانيا: جزاءات تخلف الشهر في القانون الفرنسي

رتب المشرع الفرنسي على تخلف القيد جزاءات يمكن حصرها فيما يلي :

1 جزاء تخلف القيد بهدف إستيفاء حجية القيد

تعتبر قاعدة عدم إستيفاء حجية القيد تجاه الغير الأصل في نظام الشهر العقاري الفرنسي سواء بالنسبة لحالات القيد الإلزامي أو الإختياري ، ذلك أن القيد في حد ذاته لا يرتب أي أثر على إنشاء أو نقل الحق العيني العقاري.

و تنطبق هذه القاعدة التي أتت بها المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955 ، في حالة تخلف إجراء القيد ووفقا لهذه القاعدة يتم الفصل في النزاعات الناشئة بين من تحصلوا على نفس الحق إذ تكون الأفضلية لمن قام بقيد تصرفه أو لمن قام بإجراء القيد أولا في حال ما إذا كان المتنازعون قاموا بإتمام القيد جميعا [1].

2 – الغرامة المدنية

من أهم الجزاءات التي رتبها المشرع الفرنسي على إغفال الشهر ، هي توقيع غرامة مدنية (amende civil) على الشخص الملزم بالسعي إلى الشهر ، في الحالات التي يكون فيها الشهر إلزاميا [2] ، إذ نص المرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955 على غرامة قدرها خمسون فرنكا فرنسيا[3].

(1) عثامنة وهيبة ، المرجع السابق ، ص 212.

(2) عكس نظام الشهر العقاري الجزائري الذي يعتبر فيه الشهر إلزاميا فإن النظام العقاري الفرنسي يميز بين نوعين من الشهر : الشهر الإلزامي و الشهر الإختياري.

(3) تم إلغاء هذه الغرامة بموجب القانون الصادر في06 أفريل 1998 ، أنظر Stéphane Piedelièvre, op-cit,242

3- إقتصار حجية العقد على أطرافه

بالإضافة إلى الغرامة المدنية أقر المشرع الفرنسي جزاء آخر على إغفال الشهر متمثل في تقليص فعالية العقد ، الذي كان من المفروض شهره إذ تقتصر حجيته على أطرافه ، حيث لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير[1].

4- قاعدة القيد المسبق (الأثر النسبي للقيد)

رتب المشرع الفرنسي على إغفال الشهر جزاء آخر و هو أن الطرف الذي لا يسعى إلى شهر سنده لدى محافظة الرهون لا يمكنه فيما بعد أن يشهر تصرفه الناقل للحق إذا أراد التصرف فيه فضلا عن أنه يصعب عليه أن يجد من يتعامل معه بالتصرف في حقه و قد نصت على هذه القاعدة المادة الثالثة من مرسوم 4 جانفي 1955 ، إذ جاء فيها : " **لا يجوز شهر أي تصرف أو قرار قضائي في مكتب الرهون إذا لم يكن سند صاحب الحق الآخر قد سبق شهره طبقا لمقتضيات هذا المرسوم** " وفي حالة تخلف القيد المسبق يصدر محافظ الرهون قرارا برفض الإيداع أو رد الإجراء[2] .

مع الإشارة إلى أن هذه القاعدة مستمدة من نظام الشهر العيني ، وليست من القواعد الأصلية لنظام الشهر الشخصي [3] ، فهي تهدف إلى ضمان إستمرارية في سلسلة الإجراءات الوارد على عقار ما.

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 134.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ، ص 96.

(3) لقد أخذ المشرع الجزائري بهذه القاعدة من خلال نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني : نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد ، تهدف إلى تنظيم الشهر العقاري وتسييره ، حيث يعتبر نظام الشهر الشخصي وسيلة علاجية ، حسب ما ورد في نص المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و المادتين 113 و 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري إلى غاية إتمام عمليات المسح وعيا منه بصعوبة هذه العملية و ما تتطلبه من إمكانيات مادية و بشرية.

لذلك سأتطرق من خلال هذا الفرع إلى كيفية تنظيم القيد في نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر في البند الأول ، ثم إلى موقف المشرع و القضاء الجزائري من هذا النظام في البند الثاني.

البند الأول : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي

نظم المشرع الجزائري عملية القيد في نظام الشهر الشخصي عن طريق سجلات وعن طريق إنشاء مجموع البطاقات الأبجدية في المناطق غير الممسوحة ، بالإضافة إلى إنشاء بطاقات عقارية على الشكل الفردي و التأشير عليها.

أولا : السجلات المستعملة في نظام الشهر الشخصي

لقد نصت المادة 44 من المرسوم 76- 63 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على نوعين من السجلات يتم فيها قيد التصرفات العقارية السجل الأبجدي والسجل الزمني سنبينهما فيما سيأتي.

1- السجل الأبجدي

و هو سجل شخصي ينظم بترتيب الحروف الأبجدية و يفرد فيه لكل مالك بطاقة خاصة [1] يبين فيها الوحدات العقارية ، التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة حيث تخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل وذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة [2] ، فإن كان إسم المتصرف نادرا فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط لكن إذا كان الإسم شائعا فتخصص له عدة صفحات ، حتى تتمكن من إستيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم.

هذا و يلاحظ أن هذا السجل لا يتم فيه تحديد العقار، من حيث الحدود أو الجوار بل مجرد ذكر عنوانه و هو عموما سجل لا يعطي إهتمام لمحل التصرف.

يعرف هذا السجل في مجموع المصطلحات التقنية بالنموذج (إ. ع . رقم 10 أو PR10).

2- السجل الزمني

و هو سجل تقيد فيه البيوع المتتالية حسب الترتيب الزمني ، وذلك لتمكين من هم أسبق في القيد من إستيفاء حقهم.

(1) حجم هذه البطاقات صغير مقارنة بالبطاقات الأخرى و حجمها الصغير هذا لا يتحمل كتابة تفاصيل الحقوق المتعلقة بالمالك بل فقط مراجع إشهار العقود المنصبة على العقار المعني بالإضافة إلى تدوين هوية المالك.

(2) عمار صدوقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود ومسؤولية ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة الجزائر ، ص 22.

ثانيا : إنشاء مجموع البطاقات الأبجدية وكيفية ترتيبها

نصت المادة 27 من الأمر رقم 74/75 على أن : " العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي ، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " [1].

من خلال نص المادة السابقة الذكر يتضح أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر الشخصي كمرحلة إنتقالية في إنتظار الإنتهاء الكلي من عملية المسح العام للأراضي هذه الأخيرة تكلف الدولة مبالغ باهظة وتحتاج إلى الوقت نظرا لإتساع مساحة الأراضي.

وفي هذا الصدد صدر القرار رقم 190765 المؤرخ في 2000/02/29 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا (غير منشور) و الذي قضى بما يلي : " و لما تبين من القرار المطعون فيه أن الأرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام ، و عليه فإن إشهار العريضة الإفتتاحية ليس شرطا فيه و الذي مازال الإشهار فيه شخصيا طبقا للمادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري" [2].

(1) راجع نص المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري وإعداد المسح العام للأراضي.

(2) حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الخامسة عشر ، 2017 ، ص 19.

أما عن الشكل الخارجي للبطاقة العقارية في نظام الشهر الشخصي ، فهي مقسمة إلى قسمين:

أ – القسم العلوي :

تقيد في هذا القسم كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق ، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

ب – القسم السفلي :

و هو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا.

ترتب هذه البطاقات بشكل منظم ، حتى تسهل على الأعوان إجراء عمليات البحث حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ، ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر ، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الإعتباريين ، فيتم ترتيبها ضمن مجموعة أخرى متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات ، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها وإلغاء بعضها إذا إستدعى الأمر ذلك ، مع ذكر الأسباب الداعية لذلك مافي الخانة المخصصة للملاحظات[1] .

إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية (Fiche Personnel) ، و هي نفس البطاقات التي إستخدمها المشرع الفرنسي كما سبق الذكر.

(1) خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 113.

ثالثا : إنشاء بطاقات عقارية على الشكل الفردي و التأشير عليها

لقد ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري على مسك بطاقات عقارية على الشكل الفردي (شخصية) نموذج PR10 [1] ، لأصحاب الحقوق التي تم شهرها في العقارات الريفية الواقعة في إقليم بلدية لم تنتهي فيها بعد عملية المسح [2] ، تفهرس فيها إسم ولقب كل مالك ومستخرجات الوثائق المشهرة حسب ترتيبها في المحفوظات ، و هذا ما نصت عليه صراحة المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري[3].

ما يجب التنويه إليه هنا هو أن إنشاء ومسك البطاقات الشخصية لا يعني بالضرورة أن المشرع الجزائري تبنى نظام شهر عقاري مختلط كما فعل المشرع الفرنسي وإنما فقط بشكل مؤقت إلى غاية الإنتهاء من عمليات المسح العقاري[4].

(1) أنظر شكل البطاقة الشخصية PR10 في الملحق رقم 01 ، ص 425.

(2) راجع نص المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ص1208 .

(3) تنص المادة 113 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 على ما يلي : " خلافا لأحكام المادتين 19 و20 من هذا المرسوم و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.
و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية ".

(4) سنفصل في هذه المسألة عند الحديث عن موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.

تضم هذه البطاقات العقارية ، بطاقات شخصية للمالكين ، حيث يجب أن يتضمن كل عقد أو حكم قضائي محل شهر في محافظ عقارية ، بالنسبة لكل عقار ريفي عند تدوين بيانات البطاقة العقارية طبيعة وموقع مشتملات كل عقار ، ومن جهة أخرى أرقام مخطط محفوظ بصورة نظامية بمصالح إدارة المسح العام والمحافظة العقارية ، وفي حالة تعذر ذلك تدون بأسماء وبألقاب الملاك المجاورين و هذا ما نصت عليه صراحة المادة 114 من المرسوم 63/76 [1].

ومن الأهمية نشير إلى أنه يشترط أن تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف ، عملا بأحكام المادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر التي تنص على ما يلي : " فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41 فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي ، التي تم إشهارها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارية ".

1- كيفية ترتيب البطاقات الشخصية

أورد المشرع حكما انتقاليا كما سبق الذكر ، مفاده ضرورة مسك بطاقات شخصية ممسوكة في شكل فردي و هي مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة.

(1) تنص المادة 114 من المرسوم 63/76 المؤرخ في المؤرخ في 1976/03/25 على ما يلي : " خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم و عند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي ، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي : نوع العقار ، موقعه ، محتوياته وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك ، أسماء المالكين المجاورين ".

و قد صدر في هذا الشأن القرار المؤرخ في 1976/05/27[1] ، المتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية حيث نصت المادة الأولى منه على ما يلي:

" توضع البطاقة الشخصية للمالكين المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، في مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

مع العلم أنه بعد إتمام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية ، يحل السجل العقاري أو نظام الشهر العيني ، محل مجموعة البطاقات العقارية الشخصية المعدة مؤقتا ، وهذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها ما يلي : " إن السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي ".

2- تأشير البطاقات الشخصية نموذج (PR10)

البطاقات الشخصية مثلها مثل البطاقات العقارية يتم تأشير وضبط البطاقات العقارية حددتها المادتين 33 و 34 من المرسوم 63/76 ، حيث اشترطت ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء البيانات التالية :

- تاريخ العقود والوثائق ، أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الاتفاقيات ، أو الشروط ، أو التسجيلات التي تم شهرها.
- اسم الموثق أو السلطة القضائية ، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة [2].
- الثمن الأساسي ، أو التقديري ، أو المعدل.

(1) القرار المؤرخ في 1976/05/27 ، المتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977.

(2) فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 195 .

- مبلغ الدين ، ومجموع الملحقات المضمونة [1].

بالإضافة إلى ذلك لابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعه ، أما عن كيفية التأشيرات ، فلابد أن تحرر بكيفية واضحة ، ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى مع ضرورة إستعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة وتفادي التحشير أو الكشط لما له من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية ومن أجل التفرقة ما بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية ، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر ، الذي لا يمحى تحت كل عملية إجراء جديدة ، على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية[2].

مع الإشارة إلى أن عملية التأشير تختلف بإختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في إجراء القيد.

أما إذا تعلق التأشير بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة ، يثبت انتقال الأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم وبالحصة التي تعود لكل واحد منه ، في مثل هذه الحالات لابد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهرة [3].

(1) فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 195 .

(2) أنظر المادتين 33 و 34 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم.

(3) أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 .

الجدير بالذكر هو أن عملية التأشير ، طبقا للكيفيات السابقة الذكر يمكن أن تكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية ، التي تنسب لأعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية غير أنه ومع ذلك يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناءا على طلب الحائز للسجل العقاري الذي اكتشف الخطأ المادي غير أنه للقيام بهذه التصحيحات يشترط أن تكون الأخطاء المسجلة هي أخطاء مادية بعيدة عن تواطئ الأعوان وغشهم لأنه في حالة ثبوت ذلك، يجوز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك[1].

في كل الأحوال تجدر الإشارة إلى أن عمليات التصحيحية تتم بتاريخها ، مع إحتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.

الهند الثاني : موقف المشرع و القضاء الجزائري من نظام الشهر الشخصي

بعد التطرق إلى كيفية القيد في نظام الشهر الشخصي سنحاول في هذا البند معرفة موقف المشرع والقضاء الجزائري من هذا النظام و ذلك بعرض مختلف القوانين والقرارات القضائية.

(1) أنظر المادة 33 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم.

أولا : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

سبقت الإشارة في مقدمة هذا المبحث إلى موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي ، فمباشرة بعد الإستقلال إعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي ويظهر ذلك من خلال القانون 153/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ، إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية ، بالإضافة إلى الأوضاع الصعبة التي مرت بها الجزائر بعد الإستقلال ، والتي كانت لا تسمح لها بتطبيق نظام الشهر العيني ، الذي يحتاج لتجسيده تكاليف باهظة ، إلى أن صدر الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي تبنى من خلاله المشرع نظام الشهر العيني.

غير أن المشرع ووعيا منه بصعوبة تطبيق نظام الشهر العيني على أرض الواقع لعدة أسباب ، من بينها المدة الزمنية التي يحتاجها لتجسيده ، و ذلك بالحصر الدقيق للملكية العقارية (المسح العام للأراضي) والمبالغ المالية الكبيرة التي تستدعيها بالإضافة إلى الوضعية المعقدة ، التي تركها المستعمر الفرنسي بعد الإستقلال ، و التي سبقت الإشارة إليها في المبحث الأول من هذا البحث ، أبقى المشرع الجزائري العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة ، من أجل الحفاظ على إستقرار الحقوق العينية العقارية ، وهذا ما أكدته المادة 27 من الأمر 75– 74 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

و بمجيء المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم تم تقرير أحكام إنتقالية في الباب السادس ، تضمنت صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث يمسك المحافظ العقاري بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح و يتم قيدها باسم المالكين [1] ، بالإضافة إلى نص المادة 114 من نفس المرسوم ، التي تطرقت إلى كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي.

حيث أنه عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فكل قرار قضائي أو عقد يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي: نوع العقار موقعه ومحتوياته وفضلاً عن ذلك ، أرقام المخطط المحتفظ به الموجود بمصالح مسح الأراضي وفي المحافظات العقارية وهذا ما يوضح بأن المشرع إعتمد النظامين في عملية الإشهار العقاري ، نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية [2] ، كما هو منذ وجود الاستعمار في أرض الوطن فبقيت الأرقام القديمة مدونة ومعمول بها.

أما المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري فتحدثت عن كيفية تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي .

يتضح لنا من خلال ما سبق ذكره أن المشرع إعتمد نظامين في عملية الشهر العقاري ، نظام القيد في السجل الشخصي المطبق في المناطق غير الممسوحة ونظام القيد في السجل العيني عند الإنتهاء من عملية المسح.

ثانيا : موقف القضاء الجزائري من نظام الشهر الشخصي

(1)راجع نص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ص 512.

(2) حمدي باشا عمر و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 42.

أما موقف القضاء الجزائري من نظام الشهر الشخصي ، فيتجلى في قرارين قضائيين الأول صادر عن المحكمة العليا و الثاني صادر عن مجلس الدولة.

فللقرار الأول رقم 190765 المؤرخ في 2000/02/29 ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا غير منشور بالمجلة القضائية ، قضى بـأن أرض محل نزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام وعليه فإن إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى ليس شرطًا فيه ، والذي مازال الإشهار فيه شخصيًا ، إعتمادًا على نص المادة 27 من الأمر رقم 75- 74 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

بالإضافة إلى القرار رقم 006426 [1]، المؤرخ في 2002/04/08 ، الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة ، و الذي قضى بأنه : " من المسلمات القانونية أن شهر العقد لا يحول دون فسخه إذا ثبت أن البائع ليس مالكًا للأرض المتنازع عليها أي أن الشهر لا يحصن العقد " ، و هذا نجده في تطبيق نظام الشهر الشخصي، عكس ما هو في نظام الشهر العيني ، والذي يكون فيه الشهر يلعب دور المطهر للتصرفات القانونية الواقعة على العقار.

المطلب الثالث : تقدير نظام الشهر الشخصي و آثار القيد فيه

سنتطرق في هذا المطلب إلى تقدير نظام الشهر الشخصي في الفرع الأول ثم إلى آثار القيد على نظام الشهر الشخصي.

الفرع الأول: تقدير نظام الشهر الشخصي

بعدما أن تطرقنا إلى مبادئ نظام الشهر الشخصي ، إتضح لنا أن لهذا النظام عيوب كثيرة تفوق مزاياه ، الأمر الذي يجعلنا التطرق لهذا الجانب المتعلق بتقدير هذا النظام ، وذلك بعرض مزاياه في البند الأول و عيوبه في البند الثاني ، وهذا حتى

(1) راجع مجلة مجلس الدولة لسنة 2002 ، العدد 02 ، الجزائر ، ص 202 .

نتمكن من معرفة أسباب تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني و حتى المشرع الفرنسي الذي أنشأ نظام الشهر الشخصي تخل تدريجيا عن تطبيق هذا النظام.

البند الأول : مزايا نظام الشهر الشخصي

بالرغم من كل الإنتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر الشخصي ، إلا أنه يبقى نظاما قائما بذاته يؤدي دوره في الحياة العملية ، وذلك بتحقيق العلانية للجمهور بوقوع تصرفات على عقارات معينة ثم إن مجرد قيد هذه التصرفات يعتبر بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار ، بالرغم من أن هذه القرينة القانونية بسيطة يمكن إثبات عكسها[1].

لما سبق ذكره سنتطرق إلى ميزتين أساسيتين لنظام الشهر الشخصي أوردهما الفقه زيادة على تحقيقه للعلانية ، وهي أنه غير مكلف ماديا عكس نظام الشهر العيني ،الذي يكلف مبالغ باهظة خاصة في عملية مسح الأراضي ، التي تحتاج إلى إمكانيات مادية و بشرية هائلة ، بالإضافة إلى أنه يحقق حماية للمالك الحقيقي ، وفيما يلي سنتطرق إلى هاتين الميزتين :

أولا : نظام الشهر الشخصي غير مكلف ماديا

من بين مزايا نظام الشهر الشخصي هو أنه غير مكلف ماديا ، ذلك أن إجراءاته بسيطة و لا تحتاج إلى نفقات باهظة تثقل كاهل الخزينة العمومية للدولة ، فهو يوفر الوقت و التكاليف في المرحلة الانتقالية إلى تطبيق نظام الشهر العيني ، الأمر الذي يفسر لجوء المشرع الجزائري لهذا النظام والإعتماد عليه في المناطق غير الممسوحة.

(1) صداقي عمار ، المرجع السابق ، ص 31.

ثانيا : القيد في نظام الشهر الشخصي قد يحقق حماية للمالك الحقيقي

يمكن أن يكون الحق العيني قد تم قيده لشخص آخر غير المالك الحقيقي ، مما يجعل جواز الطعن في التصرفات المقيدة في ظل نظام الشهر الشخصي بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في حقه.

البند الثاني : عيوب نظام الشهر الشخصي

يتضح لنا مما سبق ذكره أن لنظام الشهر الشخصي عيوب كثيرة سنوجزها فيما يلي:

أولا : خطر ضياع الملكية بالتقادم

سبق القول بأن نظام الشهر الشخصي ليست له قوة ثبوتية ، مما لا يؤمن من ظهور خطر يتمثل في ظهور شخص أخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم ذلك أن هذا النظام لا يحضر اكتساب الملكية عن طريق التقادم.

ثانيا : قصور نظام الشهر الشخصي عن تحقيق الهدف المنشود من وراء إرساء قواعد الشهر

يكمن دور الشهر لشخصي كما سبق الذكر هو إعلان التصرفات و الأحكام التي ترد على العقارات ، سواء كانت منشئة أو ناقلة أو مسقطة له ، حتى يكون الكافة على دراية بها ومن جهة أخرى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع أي دعاوي عليهم وبالتالي إستقرار الملكية العقارية.

لذلك تتفادى معظم المؤسسات المالية عدم إقراض أصحاب العقارات المشهرة عقودها في ظل نظام الشهر الشخصي ، لاحتمال ضياع أموالها وبالتالي يتأثر

إقتصادها من جراء ذلك [1] ، لهذا الغرض تسعى غالبية الدول و من بينها الجزائر إلى تطهير الملكية العقارية عن طريق إرساء نظام أكثر نجاعة [2].

ثالثا : صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي

من بين أهم العيوب التي يتسم بها نظام الشهر الشخصي ، هو صعوبة معرفة المالك الحقيقي ، فلو أردنا معرفة عقار معين ، يجب علينا بالضرورة الرجوع إلى نوعين من السجلات ، سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني وسجل رتبت فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي تبدأ بها كل إسم المتصرف ، فالأمر مستحيل بالنسبة للسجل الأول ، لأنه لا يوجد أي علامة تدل على إسم المتصرف أو المتصرف إليه أو على وصف العقار ، بالنسبة للسجل الثاني ، فهنا يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الأسماء خاصة كلما زادت التصرفات على عقار معين ، مما ينقص من مصداقية النتيجة المتحصل عليها حول وضعية العقار[3].

رابعا : خطر تشابه الأسماء

يتسم هذا النظام كذلك بعيب آخر هو خطر تشابه الأسماء ، لأن هناك العديد من الأسماء التي تتشابه حتى بإستخدام اللقب العائلي إلى جانب الإسم الشخصي ، حيث قد

(1) محمودي فاطمة الزهراء ، إنتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية لولاية سيدي بلعباس ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 362.

(2) يتمثل هذا النظام في نظام الشهر العيني و الذي سنتطرق إليه بالتفصيل في الباب الثاني من هذه المذكرة.

(3) عند طلب معلومات حول عقار معين عن طريق إستمارة معدة لهذا الغرض بالمحافظة العقارية(أنظر الملحق رقم 11) يصعب معرفة المالك الحقيقي فـ0ي حالة تشابه الأسماء.

يحصل خلط بين شخص وآخر يحملان نفس الإسم ، و تكون مثل هذه الأخطاء شائعة في البلدان التي تتعدد فيها أسماء الأشخاص و تتشابه ، إذ نجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الإسم [1].

خامسا : تعارض سندات ملكية عقار واحد

من بين العيوب التي يتسم بها كذلك نظام الشهر الشخصي هو إحتمال وجود عدة سندات تفيد ملكية عقار واحد ، و ذلك راجع لصعوبة معرفة المالك الحقيقي ، و هذا ما قد يؤدي إلى تعارض سندات الملكية أي وجود شخصين يملكان نفس العقار بسندين تثبت ملكية كل منهما للعقار [2].

و لعل تعارض سندات الملكية عقار واحد هو من بين أصعب نتائج عيوب هذا النظام حيث يؤدي إلى إزالة الثقة من المتعاملين ، الذين يريدون إبرام تصرفات بشأن العقارات المقيدة في نظام الشهر الشخصي ، الأمر الذي قد يؤدي إلى عدم الإقبال على التعامل في هذا النوع من العقارات ولهذا الأمر علاقة وطيدة مع تراجع الإستثمار المحلي أو الأجنبي في الجزائر.

سادسا : إعتماد نظام الشهر الشخصي على عدة طرق في الشهر

يعتمد نظام الشهر الشخصي على عدة طرق في الشهر تبعا لطبيعة الحق العقاري محل الشهر فإذا تعلق الأمر بحقوق عينية أصلية يتم إعتماد طريق " التسجيل "

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، الدار الجامعية ، مصر ، ب س ن ص 13.

(2) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 364.

فضلا عن طريقة أخرى تسمى " التأشير على الهامش " [1] ، وهي تخص شهر الدعاوي العقارية ، حيث يتم تدوين بيانات الدعوى المراد التأشير بموجبها في هامش المحرر محل النزاع [2].

بالإضافة إلى طرق أخرى يتم الشهر فيها حسب طبيعة الشهر ما إذا كان إجباريا أو اختياريا حيث تختلف وظيفة الشهر في التصرفات التي لا تخضع إلا للشهر الاختياري تختلف عن وظيفته في التصرفات التي تخضع للشهر الإلزامي ، كما تختلف وظيفة الشهر في الحالات التي يكون هدف الشهر إضفاء التصرف حجية في مواجهة الغير عن وظيفة الشهر بهدف إعلام الغير فقط .

ولعل إعتماد هذا النظام على عدة طرق للشهر جعلت أغلب الفقهاء ينتقدونها كونها لا تستند إلا أسباب واضحة تبررها مما جعله عيبا يضم إلى ما لحق نظام الشهر الشخصي من عيوب [3] ، عكس نظام الشهر العيني الذي يعتمد على طريقة وحيدة للشهر و هي القيد في السجل العقاري[4].

سابعا : عدم إعطاء المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه

يعاب على نظام الشهر الشخصي كذلك أن القيد فيه لا يعطي للمتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية ، بل يعرضه للمنازعة في أي

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ص18.

(2) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، المرجع السابق ، ص 07.

(3) إدوارد عيد ، الأنظمة العقارية – التحديد و التحرير – السجل العقاري ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، 1996، ص09.

(4) سيتم التفصيل في هذه المسألة في الباب الثاني عند التطرق إلى أثر القيد على نظام الشهر العيني .

وقت و للحكم بزوال هذا الحق وبالتالي لا يعطي راغبي التعامل مع المتصرف إليه تأكيد بأنه حقيقة صاحب موضوع التصرف المقيد لصالحه [1].

ثامنا : التمييز بين الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية

يميز نظام الشهر الشخصي بين الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية والحقوق العينية التبعية كالرهن طريقة للشهر إذ أنه يوجب شهر الأولى بطريق التسجيل أي بنقل صورة كاملة عن العقد بينما يكتفي بشهر الثانية عن طريق القيد الذي يتم بتدوين خلاصة عن العقد [2].

في الأخير يمكن القول أن عيوب القيد في نظام الشهر الشخصي أكثر من مزاياه لذلك يكثر بيع ملك الغير في هذا النظام ، حيث يمكن للمالك غير الحقيقي التصرف في العقار ، لذلك تخلت عنه أغلب تشريعات دول العالم على غرار المشرع الجزائري الذي انتهج نفس النهج ويتضح ذلك من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني ، الذي يعد عكس نظام الشهر الشخصي تماما ، بل حتى المشرع الفرنسي الذي كان متشددا في تبني نظام الشهر الشخصي غير هذه النظرة و بدأ التخلي عن هذا النظام كما سبق الذكر ، شيئا فشيئا ، لكن مهما يكن فإن هذا النظام يبقى نظاما قائما بذاته

(1) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، المرجع السابق ، ص 4.

(2) هدى عبد الله ، دروس في التحديد و التحرير وفي السجل العقاري ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان ، 2010 ، ص 31.

يحقق العلانية في التصرفات ويعتبر وسيلة إعلام للدولة ، قصد تمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات.

الفرع الثاني : آثار القيد على نظام الشهر الشخصي

إذا كان الهدف الأساسي من القيد أو الشهر هو إعلام الغير لتفادي الوقوع في أي نزاعات بشأن الحقوق المقيدة ، فإن القيد في نظام الشهر الشخصي ، لا يحمي الحق المقيد من إحتمال نقضه أو إلغائه بالطعن في السند مصدر الحق ، كما أنه لا يؤدي إلى إنشاء حق أو نقله ، إنما ينحصر أثر القيد في إعطاء التصرف المشهر حجية في مواجهة الأطراف والغير فقط ، بحيث يصبح التصرف المشهر نافذا و حجة في مواجهة الغير لذلك سنحاول التطرق إلى هذه الآثار فيما سيأتي.

البند الأول : القيد قرينة بسيطة على صحة التصرف و كسب الحق

من بين الآثار التي يرتبها القيد في السجلات الإسمية في ظل نظام الشهر الشخصي أنه ينشأ قرينة قانونية على صحة التصرف و على كسب الحق من طرف المتصرف إليه ، و هي نفس القرينة التي تنتج أيضا كأثر من آثار القيد في نظام الشهر العيني ، غير أن قوة هذه القرينة و مدى حجيتها تختلف في النظامين ، ففي نظام الشهر الشخصي تكون هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس على صحة التصرف المشهر وعلى كسب الحق من طرف المتصرف إليه ، حيث يظل الشخص المقيد باسمه الحق الوارد على العقار مفترضا و أن التصرف المنشئ لهذا الحق يفترض أنه صحيح إلى أن يتم إثبات العكس أي الطعن في هذا التصرف [1] .

و استنادا لما سبق فقد يتصرف أحد الأشخاص من غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع ويقيد هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة لذلك ، و إذا تصرف المالك

(1) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 37.

الحقيقي للعقار بنفس التصرف فيقيد هذا التصرف أيضا باسمه و يكون حينئذ لنفس العقار تصرفان مختلفان أو أكثر وبالتالي يكثر بيع ملك الغير في هذا النظام[1].

البند الثاني : قابلية التصرف المقيد في نظام الشهر الشخصي للطعن

ما دام أن الشهر الشخصي لا يظهر عيوب السند المشهر ، فهذا يعني أن كل التصرفات المقيدة في ظل هذا النظام قابلة للطعن فيها و مهددة بالزوال ، و بمعنى آخر فإن مرونة نظام الشهر الشخصي و عدم وجود فائدة عملية منه ، كون السماح بالطعن في التصرفات المقيدة أمرا خطيرا يهدد إستقرار المعاملات العقارية والإئتمان العقاري[2].

البند الثالث : القيد ليس له أثر ناقل أو منشئ للحقوق

من بين الآثار التي يرتبها القيد كذلك في نظام الشهر الشخصي هو أنه ليس له أثر ناقل أو منشئ للملكية و يتضح ذلك من خلال إستقراء نص المادة 1138 من القانون المدني الفرنسي والتي تقضي بأن إنتقال الملكية يتم بمجرد تبادل التراضي بين طرفي العقد بحيث لا يحتاج ذلك إلى إجراء آخر أي مبدأ الرضائية ، و بهذا المبدأ الذي أقره التشريع الفرنسي فإن إنتقال الملكية والحقوق أمر مستقل عن عملية القيد حيث يتم هذا الإنتقال قبل الشهر بصرف النظر عن ما إذا تم الشهر أم لا فالقيد في نظام الشهر الشخصي لا يحمي الحق المقيد من إحتمال نقضه أو إلغائه بالطعن في السند مصدر الحق كما أن عملية القيد لا تؤدي إلى إنشاء الحق أو نقله إنما ينحصر

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 14.

(2) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 360.

أثر القيد في إعطاء التصرف المشهر حجية في مواجهة الأطراف والغير [1] ، لتمكين من له مصلحة في إستعمال حقه في المعارضة ، عكس القيد في نظام الشهر العيني الذي يعطي للحق قوة ثبوتية مطلقة وله أثر ناقل ومنشئ للحق المقيد[2].

فالأثر الوحيد الذي يرتبه القيد في نظام الشهر الشخصي هو إعلام الغير بالتصرف لهذا يتجه المشرع الفرنسي إلى القول بأن القيد في ظل نظام الشهر الشخصي ينعكس أثره الإيجابي على الغير أكثر من أطراف التصرف [3].

البند الرابع : جواز تملك الحق المقيد في نظام الشهر الشخصي بالتقادم المكسب

كما هو معلوم فإن القانون المدني الجزائري نص على جواز تملك العقار بالتقادم المكسب على غرار أغلب تشريعات دول العالم من خلال أحكام المادة 808 و ما يليها لذلك قد يتعرض المالك في نظام الشهر الشخصي إلى خطر ضياع ملكيته عن طريق التقادم المكسب.

هذا و يلاحظ جليا إتساع نطاق إكتساب ملكية العقار بوضع اليد في الدول التي أخذت بنظام لشهر الشخصي ، سواء كان التقادم طويلا أو قصيرا ، ذلك أن الحائز يكسب الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يمكن حيازتها بمجرد توافر أركان

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 93.

(2) سيتم التفصيل في هذه النقطة في الباب الثاني من هذه المذكرة عند التطرق لأثر القيد على نظام الشهر العيني.

(3) Gabriel Marty et Pierre Raynaud ,op – cit , p 447.

التقادم المكسب ، دون الحاجة إلى القيد عكس نظام الشهر العيني الذي يعطي حماية للعقار المقيد من خطر تملك العقار بالتقادم المكسب.

ففي نظام الشهر الشخصي تقيد التصرفات والحقوق باسم الأشخاص ، الأمر الذي يتيح شهر التصرفات التي تصدر من غير المالك الحقيقي ، و بالتالي لا يعتبر القيد الشخصي دليلا قاطعا على ملكية التصرف إليه للعقار ولا يجوز التمسك بهذا القيد أمام الغير الذي إكتسب ملكية العقار بالتقادم[1].

البند الخامس : العلانية

يعتبر القيد في نظام الشهر الشخصي وسيلة للعلانية كما سبق الذكر ، ولا يعد سببا ناقلا للحقوق العينية العقارية ، فالانتقال الصحيح للحق العيني العقاري ، يستوجب الإستناد إلى تصرف صحيح لا يشوبه أي عيب ، وبالتالي فإن قيد الحق العيني العقاري باسم شخص معين لا يعني أنه صاحب هذا الحق ، ويستطيع كل ذي مصلحة الطعن في هذا التصرف و أن يطلب إبطاله [2].

البند السادس : إنعدام القوة الثبوتية

من بين أهم الآثار التي يرتبها القيد في السجل الشخصي على نظام الشهر الشخصي هو إنعدام القوة الثبوتية ، ذلك أن التصرفات التي قيدها في هذا النظام لا

(1) عدلي أمير خالد ، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 33 ، 34.

(2) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 360.

تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها ، بل تقيد كما هي فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها ، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها .

وبالتالي فإن القيد في هذا النظام لا يطهر التصرف أو الحق المشهر من العيوب الأمر الذي من شأنه تهديد حق المتصرف إليه بدعاوي الإبطال والفسخ ، و في غياب الشهر فإن الغير يستطيع تجاهل وجود الحق ويعترض عليه و لا يكون حجة عليه وهذا ما يجعل من عملية القيد في ظل هذا النظام مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليست سببا لنشوء الحق العيني وانتقاله [1].

البند السابع : عدم حصر الملكيات العقارية

من بين الآثار التي يرتبها القيد في نظام الشهر الشخصي كذلك هو عدم سماحه بحصر الملكيات العقارية ، أو القيام بالأعمال الإحصائية مما يضيع الفرصة على الدائنين في تتبع أموال المدينين بهدف إستيفاء ديونهم وبالتالي يضيع على الدولة التي تتبع هذا النظام الفرصة في فرض الضرائب على العقارات [2].

خلاصة الفصل الأول :

(1) وهذا عكس نظام الشهر العيني الذي تعتبر عملية القيد فيه سببا لنشوء الحق و انتقاله كما سيأتي بيانه في الباب الثاني من هذه المذكرة عن التطرق إلى مبادئ نظام الشهر العيني و آثاره.

(2) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 360.

من خلال دراستنا لنظام الشهر الشخصي إبتداء من بداية ظهوره بفرنسا و تطبيقه في الجزائر بإعتبارها كانت مستعمرة فرنسيا ، إلى غاية تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني والإبقاء على نظام الشخصي ، كمرحلة مؤقتة إنتقالية إلى غاية إتمام عمليات المسح العقاري ، التي تعتبر القوام المادي لـــتأسيس السجل العقاري ، وكذا أثر القيد على هذا النظام نخلص إلى القول بأن القيد في هذا النظام عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه و هي إستقرار الملكية العقارية و دعم الإئتمان العقاري و التي تحاول أغلب تشريعات العالم تحقيقها نظرا لما توفره من مزايا عديدة في مجال الإستثمار العقاري وتحصيل الجباية العقارية والتي تنعش الإقتصاد الوطني.

و قد واجه نظام الشهر الشخصي نقدا شديدا من رجال الفقه حتى أن البلد الذي نشأ فيه هذا النظام و هو فرنسا بدأ يتخلى عنه تدريجيا كما رأينا ، أما بخصوص المشرع الجزائري فإنه لم يتبنى هذا النظام بشكل قطعي ، بل جعله كحل مؤقت فقط في المناطق غير الممسوحة وحاول قدر الإمكان التسريع من وتيرة أعمال المسح عن طريق إستحداث آليات توازي هذه العملية و هو ما سنحاول تبيانه في الفصل الثاني المخصص لدراسة آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة أو الخاضعة لنظام الشهر الشخصي.

وقد بينا في هذا الفصل أن قيد التصرفات في نظام الشهر الشخصي ، يتم دون البحث عن مدى صحتها ، إذ يتم قيدها كما هي سواء كانت باطلة أو قابلة للإبطال

وتبقى كذلك حتى بعد قيدها ، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة في الطعن فيها طالما أن القيد لا يرتب تطهيرها.

وبالتالي فإن القيد في نظام الشهر الشخصي لا يحمي الحق المشهر من إحتمال نقضه أو إلغائه بالطعن في السند مصدر الحق ، كما أنه لا يؤدي إلى إنشاء حق أو نقله ، إنما ينحصر أثر القيد في إعطاء التصرف المشهر حجية في مواجهة الأطراف والغير فقط ، بحيث يصبح التصرف المشهر نافذا و حجة في مواجهة الغير .

أضف إلى ذلك أنه إذا رغب شخص بشراء عقار ما و معرفة الوضعية المادية والقانونية العائدة له و ما يترتب عليه من حقوق وأعباء ، كان عليه أن يراجع المحافظة العقارية لمعرفة إسم مالكه الحالي و إسم كل من له حق عيني عليه و تسلسل أسماء المالكين السابقين له ، وهنا تعترض الراغب بالشراء عدة محاذير تنتج عن إغفال معرفة إسم أحد المالكين السابقين ، وفي كلتا الحالات فإن المشتري معرض لخطر إسترداد العقار المبيع من مالكه الحقيقي.

لذلك إتجهت غالبية الدول إلى نظام الشهر العيني ، لما يوفره هذا النظام من حماية للحقوق المقيدة فيه ، و بدأت بعض الدول التخلي عن نظام الشهر الشخصي تدريجيا ، من بينها مصر وفرنسا وغيرها.

الفصل الثاني : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في نظام الشهر الشخصي

لاشك أن استكمال عملية مسح الأراضي في الجزائر ، كانت ستؤدي إلى ضمان تطهير الوضعية العقارية بصفة شاملة عبر التراب الوطني ، رغم ما تستغرقه من آجال طويلة بوصفه أداة لتجسيد حق الملكية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية.

بيد أن التأخر المعتبر لعمليات المسح عبر ك امل القراب الوطني ، زيادة على تذبذب القوانين العقارية التي عرفتها الفترة الاشتراكية ، هي الأخرى جعلت عملية التطهير العقاري صعبة المنال ، لم تسمح بتحقيق هذا الهدف ، ودفعت إلى التفكير في آليات موازية لعملية المسح ، تضمن تسليم الملاك والحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقود وسندات ملكية تمكنهم من الحصول على قروض عقارية.

ففي سنة 1983 أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، الذي سن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة [1] ، و الذي مكن الحائزين لعقارات من الحصول على عقد يعترف لهم بالملكية ، لكن بالنظر إلى النقائص التي شابت هذا العقد من بينها بساطة إجراءاته ، و التي لا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان واستناده فقط على تصريحات طالب العقد موثقة بشهادة شاهدين ، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى التفكير في إستحداث آلية أخرى كبديل تساهم في تسريع وتيرة عملية مسح الأراضي ، و هو ما حدث فعلا من خلال

(1) المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، الذي سن إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 1983/05/24.

معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري عن طريق القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 [1].

وفي ذات السياق حاول المشرع حل العديد من المشاكل المرتبطة بإنعدام سندات الملكية ، عن طريق إستحداث آلية أخرى بموجب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري و هي شهادة الحيازة.

و هو ما سنسلط عليه الضوء في هذا الفصل من خلال التطرق إلى الآليات القانونية التي إستحدثها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية الخاصة.

و على هذا الأساس سنحاول تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية :

المبحث الأول : عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية

المبحث الثاني : شهادة الحيازة

المبحث الثالث : معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

المبحث الأول : عقـــد الشهـــرة المتضمن الإعتراف بالملكية

رغم أن عقد الشهرة قد أصبح حاليا من الناحية العملية غير موجود ، كونه قد أُلغي بموجب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية [2] ، الذي جاء تطبيقا للقانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الذي حل محله إلا أن دراسة آليات تطهير

(1) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ج ر العدد 15 ، الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ج ر ، العدد 26 ، الصادرة بتاريخ 2008/05/25.

الملكية العقارية الخاصة في نظام الشهر الشخصي ، تقتضي منا تناول عقد الشهرة كأداة إعتمدها المشرع في مرحلة معينة لتطهير الوضعية العقارية.

ومن بين أسباب صدور المرسوم رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة التأخر الذي سجل في أشغال المسح الذي باشرته الدولة منذ صدور الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له ، حيث كانت مساحات شاسعة لا تزال لم تمسسها هذه العملية ، وهو أبرز سبب دفع المشرع إلى تكريس هذا الإجراء الذي يقوم على أساس إثبات الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب ، وفقا لأحكام القانون المدني وذلك من أجل تمكين الحائزين على أراضي لم تشملها عملية المسح بعد ، من الحصول على سندات ملكية تسمح لهم بممارسة كافة التصرفات القانونية ، التي تنصب على حق الملكية عن طريق إجراءات بسيطة و في آجال معقولة.

و لدراسة هذه الآلية تم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : مفهوم عقد الشهرة و شروط الإستفادة منه

المطلب الثاني : إجراءات إعداد عقد الشهرة

المطلب الثالث : المنازعات المتعلقة بعقد الشهرة

المطلب الأول : مفهوم عقد الشهرة و شروط الإستفادة منه

المعروف أن عقد الشهرة ما هو إلا إجراء تطبيقي لما هو موجود في القانون المدني الذي يعتبر الحيازة في المادة 827 و ما يليها كسبب من أسباب تملك العقار بالتقادم ، و هذا كمبادرة جاء بها المشرع لتشجيع الحائزين في الملكية الخاصة ، الذين ليست لديهم سندات تثبت ملكيتهم لتحرير عقود شهرة تضمن لهم الإعتراف بحق الملكية في العقارات التي يحوزونها.

من هذا المنطلق سنحاول تعريف هذا السند و معرفة شروط الإستفادة منه فيما سيأتي.

الفرع الأول : تعريف عقد الشهرة و طبيعته القانونية

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الشهرة في البند الأول ثم إلى طبيعته القانونية الفرع الثاني.

البند الأول : تعريف عقد الشهرة

لقد جرت العادة أن التشريعات غالبا ما لا تأتي بالتعريفات تاركة ذلك للفقه و هو ما تم لمسه بالنسبة لعقد الشهرة ، الأمر الذي دفعنا إلى البحث عن تعاريف فقهية ، فقد عرفه الأستاذ حمدي باشا عمر بأنه : " محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد " [1].

و هناك من عرفه بأنه " عقد توثيقي يدخل ضمن العقود التصريحية و يعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الإحتفالية " [2].

من خلال التعاريف السابقة يتبين لنا أنها تتفق في كون عقد الشهرة محرر رسمي يُحرر من طرف الموثق المختص إقليميا ، يتضمن تصريحات طالبه ويهدف إلى إثبات الملكية العقارية المكتسبة عن طريق الحيازة .

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ص15.

(2) رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 104 .

أما بخصوص صحة تسمية عقد الشهرة فقد إنقسم الفقه إلى قسمين ، قسم إعتبر هذه التسمية خاطئة لسببين هما :

- النص الفرنسي إستعمل مصطلح Acte de notoriété أي محرر الشهرة و لم يستعمل مصطلح Contrat أي عقد كما ذهب إليه النص العربي.
- مصطلح عقد يعني أن هناك توافق إرادتين متبادلتين ، في حين أن عقد الشهرة يحتاج إلى إرادة شخص واحد هو الحائز لذا فإن التسمية الصحيحة هي محرر شهر التقادم المكسب[1].

أما القسم الثاني فقد إعتبر هذه التسمية صحيحة بإعتبار أن عقد الشهرة هو عقد كباقي العقود يقوم على أركان موضوعية و شكلية.

فبالنسبة للأركان الموضوعية فإنه يشترك مع العقود الناقلة للملكية العقارية في ركن التراضي والذي يظهر في الموقف السلبي المتخذ من طرف الغير ، و هم السلطات العمومية المركزية والمحلية وكذا الخواص [2] ، و قد عبر عنه المشرع

(1) محي الدين عواطف ، المرجع السابق ص 185.

(2) راجع نص المادتين 3 و 7 من المرسوم 83 – 352 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

بالإمتناع عن تقديم أي إعتراض على إكتساب الحائز لملكية العقار عن طريق عقد الشهرة ، بالإضافة إلى ركن المحل ، والمتمثل في عقار محدد المساحة والموقع من طرف الخبير العقاري وركن السبب المتمثل في الباعث على إبرام عقد الشهرة المرتبط بمدة الحيازة البالغة خمسة عشرة (15) سنة حسب نص المادة 827 من القانون المدني ، أما الأركان الشكلية للعقد فتتمثل في شكل الطلب المقدم إلى الموثق مرفق بملف والمنصوص عليه في نص المادة الأولى من المرسوم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة [1].

البند الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة

قبل التطرق إلى شروط و إجراءات الإستفادة من عقد الشهرة ، إرتأينا في البداية تسليط الضوء على الطبيعة القانونية لهذا المحرر ، إن كان عقدا بالمفهوم القانوني أم مجرد محرر رسمي يحرره الموثق بحضور شاهدين ، فمن خلال تسميته نجد أنه يختلط مع بعض المفاهيم القانونية الأخرى والتي سنوردها فيما يلي :

أولا : عقد الشهرة و العقد

كما هو معلوم فإن العقد يتم بمجرد تبادل الطرفان للتعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية [2] ، أما عقد الشهرة فهو عبارة عن تصريح من شخص أو عدة أشخاص.

ثانيا : عقد الشهرة و الإرادة المنفردة

(1) محي الدين عواطف ، المرجع السابق ، ص 186.

(2) أنظر نص المادة 59 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

تقتضي الإرادة المنفردة توفر إرادة واحدة و هذا ما يتجلى في الوعد بجائزة و إذا ما تأملنا في عقد الشهرة نجده أنه تتجلى فيه هذه الإرادة وهي إرادة الحائز الذي يريد شهر حيازته.

ثالثا : عقد الشهرة و شهادة الحيازة

شهادة الحيازة كما سيتم تبيانها في المبحث الثاني من هذا الباب ، هي محرر رسمي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الحائز بمفهوم المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي بعد سنة من الحيازة ، أما عقد الشهرة فهو محرر رسمي يحرره الموثق ، بناء على تصريحات الحائز بمفهوم المادة 827 و ما يليها من القانون المدني أي بعد خمسة عشر (15) سنة من الحيازة الهادئة العلنية والمستمرة[1].

من خلال ما سبق نستخلص أن عقد الشهرة و إن كان يشبه إلى حد ما التصرفات التي سبق ذكرها إلا أنه محرر من نوع خاص ، يقوم بتحريره الموثق ، بناء على تصريح شرفي يقدمه الحائز الذي يدعي فيه أنه يمارس حيازة ، بمفهوم نص المادة 827 و ما يليها من القانون المدني ، بالإضافة إلى شهادة الشهود.

كما نستخلص أن عقد الشهرة هو من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق في إستقبال التصريحات التي يدلي بها طالب العقد و يحرر على ضوء تلك التصريحات عقد في قالب رسمي متى كانت تلك التصريحات غير مخالفة للقانون بالإضافة إلى تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها وهذا ما يجعل من حجية هذا العقد حجية محدودة و هذا ما أكده قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 190541 الصادر بتاريخ 2000/03/29 [2] والذي جاءت في حيثياته ما يلي :

---

(1) حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ص17.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد 01 ، ص 151.

" إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض دعوى الطاعن ، الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها ، بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية ، و لعدم ثبوت حيازته مستبعدا بذلك عقد الشهرة المتمسك به من طرف الطاعن ، فإنه أصاب فيما قضى لأن عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها بإعتباره عقدا تقريريا ".

فهذا القرار قد أكد صراحة الصفة التقريرية لعقد الشهرة ، و بالتالي يمكن لأي طرف معني إثبات خلاف ما جاء فيه بكافة الوسائل المقررة قانونا ، و لعل هذا الأمر هو ما أدى إلى كثرة المنازعات المتعلقة به ، خاصة الدعاوى الرامية إلى إبطاله.

الفرع الثاني : شروط الإستفادة من عقد الشهرة

إشترط المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، و المنشور الوزاري رقم 4513 المؤرخ في 1984/06/09 ، المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة لإكتساب الملكية عن طريق عقد الشهرة ، جملة من الشروط للحصول على هذا العقد ، منها ما يتعلق بالعقار المراد إكتساب الحق عليه ، ومنها ما يتعلق بالواقعة المادية المراد إثباتها بعقد الشهرة ، وهي الحيازة فضلا عن ما يتعلق بوضع اليد ، لذلك سنحاول الإلمام بهذه الشروط فيما يأتي من الشروحات.

البند الأول : الشروط المتعلقة بالعقار

للاستفادة من أحكام عقد الشهرة يجب أن تتوفر في العقار المراد إكتساب الحق عليه مجموعة من الشروط سنوجزها فيما يلي :

أولا : أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة

يجب أن لا يكون العقار المطلوب إعداد عقد الشهرة بشأنه واقعا بمنطقة تم إخضاعها لعملية المسح العقاري [1] ، طبقا لأحكام الأمر رقم 74/75 المذكور آنفا ، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، و هذا أمر طبيعي ما دام أن المشرع يهدف من خلال هذه الآلية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة ، لأن هذه المناطق يستفيد أصحابها من الدفتر العقاري فالغاية من إقرار هذا الشرط هو تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية[2].

ثانيا : أن يكون العقار محل العقد من نوع الملك الخاص

إلى جانب شرط وقوع العقار المراد إعداد عقد الشهرة بشأنه في منطقة غير خاضعة لعملية المسح ، إشترط المشرع ضرورة أن يكون العقار محل عقد الشهرة من نوع الملك [3] ، وقد أثار هذا المصطلح إشكال يتمثل في هل يقتصر عقد الشهرة على العقارات من نوع الملك ؟ مع العلم أن المقصود بهذا النوع من العقارات التي كانت تستغل في الشياع وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وليس لها عقود أو مستندات حسب هذا المفهوم ، ذلك أن الأشخاص الذين يحوزون عقارات لا تتصف بعقار من نوع الملك حيازة مستوفية لجميع شروط الحيازة ، لا يمكنهم الحصول على عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية وبالتالي يستبعد من نطاق إعداد عقد الشهرة الأملاك الوطنية ، الأملاك الوقفية وأراضي العرش التي أدرجها المشرع الجزائري ضمن الأملاك الوطنية بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المعدل والمتمم للقانون 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري

(1) راجع نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة ص 1474.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 17.

(3) راجع نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة ص1474

، لهذا الغرض أوجب المشرع على الموثق قبل إعداد عقد الشهرة ، مراسلة كل من مديرية أملاك الدولة والمجلس الشعبي البلدي.

البند الثاني : الشروط المتعلقة بطالب إعداد عقد الشهرة

حدد المشرع جملة من الشروط المتعلقة بطالب إعداد عقد الشهرة ، حيث نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة ، على أن كل شخص يحوز على عقار من نوع الملك الخاص ، حيازة مستمرة غير منقطعة و لا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس ، طبقا لأحكام المادة 827 و ما يليها من القانون المدني ، يمكنه أن يطلب من الموثق المختص إقليميا إعداد عقد الشهرة يتضمن الإعتراف بالملكية.

إنطلاقا من هذا النص إشترط المشرع في طالب إعداد عقد الشهرة ، أن تتوفر فيه صفة الحائز طبقا لنص المادة 808 و ما يليها من القانون المدني ، لذلك سنتطرق إلى مضمون هذه الحيازة والمدة التي يجب إستيفائها للتمسك بالتقادم المكسب فيما سيأتي.

أولا : مضمون الحيازة و عناصرها

لم يعرف المشرع الحيازة لكن عرفها جانب من الفقه بأنها : " سيطرة الشخص على شيء أو حق عيني متخذا في الواقع وضع المالك أو صاحب الحق العيني عليه " .

كما تم تعريفها بأنها : " وضع مادي ينجم عن أن شخص يسيطر سيطرة فعلية على حق " [1] ومن خلال هذين التعريفين يتضح بأن الحيازة تقوم على ركنين أو عنصرين أساسيين هما :

1- العنصر المادي

يتمثل هذا العنصر في السيطرة المادية للعقار حسب طبيعته ، فإذا كان عقار فلاحي تكون حيازته باستصلاحه و إستثماره ، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون رقم 18/83 [2] المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والتي جاء فيها ما يلي : " ... تتصب حيازة الملكية بالإستصلاح ... ".

و هو ما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء وإعمار أرض الموات عن عبيد الله بن أبي جعفر عن محمد بن عبد الرحمان ، عن عروة عن عائشة رضي الله عنها أن النبي صلى الله عليه و سلم قال: " **مَنْ أَعْمَرَ أَرْضاً لَيْسَتْ لأَحَد فَهُوَ أَحَقْ** " [3] ، ويعني الإعمار أو الإحياء باتفاق فقهاء الشريعة هو جعل الأرض البور صالحة للزراعة بإزالة العوائق و إستخراج الماء و تهيئة التربة [4].

أما إذا كان العقار مبني فتكون حيازته عن طريق السكن فيه أو ممارسة نشاط مهني أو حرفي فيه[5] ، كما يمكن إكتساب الملكية العقارية عن طريق الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، طبقا للمادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر

---

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – أسباب كسب الملكية – ، المجلد الثاني ، الطبعة الثالثة الجزء التاسع ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000، ص 1072.

(2) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 16 أوت 1983.

(3) أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ، صحيح البخاري ، المجلد الرابع ، الطبعة الأولى ، مركز الشرق الأوسط الثقافي ، لبنان ، ص 105.

(4) عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص147.

(5) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 96.

1993[1] المتعلق بترقية الإستثمار ، وقد نصت على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، في إطار عقد إمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية ، وقد حدد المرسومين التنفيذيين رقم 321/94 و322/94 المؤرخين في 1994/10/17 شروط منح الإمتياز في المناطق الخاصة ، التي شجع الإستثمار فيها و هي على الخصوص المناطق الواقعة في الجنوب [2].

2- العنصر المعنوي

لقد أخذ المشرع بالنظرية الشخصية للحيازة في العنصر المعنوي ، على أنها إستعمال من الحائز للشيء المحاز كصاحب حق عليه ، و هي إشارة لربط هذا الحق بنية الحائز له [3] ، أي القصد من وراء حيازة الشيء و هي تملكه ، و على هذا الأساس يفرق بين الحيازة القانونية و الحيازة العرضية التي تفتقر للعنصر المعنوي ، حيث لا تتوافر الحيازة القانونية في الأعمال الواردة على عقار على سبيل الرخصة أو التسامح ، وهذا ما يتضح من خلال نص المادة 808 من القانون المدني.

و قد أكدت المحكمة العليا على ضرورة توافر عنصري الحيازة المادي و المعنوي ، من خلال قرارها الصادر عن الغرفة المدنية رقم 323953 المؤرخ في 2006/01/18 ، والذي جاء في حيثياته ما يلي: " الطعن في عقد الشهرة يلزم قضاة الموضوع بالتطرق لركني الحيازة المادي و المعنوي " [4].

(1) القانون رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، ج ر ، العدد 64 ، المؤرخة في1993/10/10.

(2) عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المرجع نفسه ، ص 152.

(3) محي الدين عواطف ، المرجع السابق ص190.

(4) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2006 ، العدد 01 ، ص 211.

لكن ما يمكن ملاحظته في الجانب العملي أن الركن المعنوي للحيازة يصعب إثباته ،ما عدا بعض الحالات التي يمكن فيها إثبات أن الحيازة غير هادئة أو مشوبة بعيب الإكراه مثلا ، و هي مسائل يترك تقديرها لقاضي الموضوع.

ثانيا : إستيفاء المدة القانونية للتمسك بالتقادم المكسب

خلافا لشهادة الحيازة التي يمكن تحريرها خلال سنة فقط من حيازة العقار [1] فإن عقد الشهرة يخضع لأحكام القانون المدني المتعلقة بالمدة التي من خلالها يتمسك الحائز بالتقادم المكسب و التي تختلف بحسب توافر حسن النية و السند الصحيح ففي هذه الحالة يشترط المشرع الجزائري مرور عشر سنوات على ممارسة الحيازة ، أما في حالة إنعدام السند يشترط مرور خمسة عشر سنة كاملة أي بدون إنقطاع[2].

ثالثا : أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادم

يكون قابلا للتملك بالتقادم المكسب كل العقارات و الحقوق العينية العقارية ، كحقوق الإرتفاق الظاهرة مثل الممرات و المطلات و كذا حق الإنتفاع وغيرها ، فالقاعد العامة هو أن كل ما يمكن تملكه يجوز حيازته [3] ، غير أن المادة 689 من القانون المدني حظرت إكتساب العقارات التابعة للدولة بالتقادم [4].

(1) سيتم التفصيل في المدة القانونية اللازمة للتقادم المكسب بالنسبة لشهادة الحيازة في المبحث الثاني.

(2) أنظر نص المادتين 827 و 828 من القانون المدني.

(3) السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع في الحيازة المدنية و حمايتها الجنائية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية مصر ، 2007 ، ص 25.

(4) نصت المادة 689 من القانون المدني على ما يلي : " لا يجوز التصرف في أملاك الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم ... ".

رابعا : أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة مثبتة بسند رسمي

في الحقيقة أن النص على هذا الشرط أمر طبيعي ، كون عقد الشهرة كما سبق الذكر هو آلية إستحدثها المشرع لتطهير الوضعية العقارية بالنسبة للذين لا يحوزون على سندات ملكية ، و هذا ما أكدته نص المادة 2 من المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة الداخلية العدل و المالية المؤرخ في 1984/06/09 ، والذي جاء تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة فالحائز لعقار بموجب عقد رسمي أو عقد عرفي ثابت التاريخ أو حكم قضائي مشهر بالمحافظة العقارية غير معني بعقد الشهرة ، حتى و لو كانت هذه العقود مشهرة في نظام الشهر الشخصي أي حتى في المناطق غير الممسوحة.

المطلب الثاني : مراحل و إجراءات إعداد عقد الشهرة

يمر عقد الشهرة قبل شهره بمجموعة من المراحل ، كل مرحلة من هذه المراحل تتخللها إجراءات معينة ، تستدعي تدخل كل من الموثق بإعتباره المسؤول عن إعداد هذا النوع من العقود ومديرية أملاك الدولة ، بالإضافة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا من نص عليه المرسوم رقم 83 – 352 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين كل من وزارة الداخلية ، وزارة العدل ووزارة المالية المؤرخ في 1984/06/09.

الفرع الأول : الملف الواجب تقديمه للموثق

أوجب المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة على الحائز أن يقدم للموثق الكائن مكتبه بدائرة إختصاص العقار المراد إكتساب ملكيته بالتقادم[1] ، ملفمن ثلاث نسخ يحتوي على الوثائق التالية :

- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية لطالب العقد (شهادة الميلاد).
- شهادة الشهود مكتوبة تفيد بأن المعني فعلا حائز للعقار طوال المدة المقررة قانونا حيث يجب على الموثق سماع الشهود.
- يجب أن يرفق الحائز في ملفه مخطط الملكية والذي يكون معدا من قبل أشخاص مختصين كالمهندسين المعماريين ، الخبراء في القياس ، الخبراء العقاريين ، ومكاتب الدراسات ، من أجل التحقق من المساحة بدقة ، ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاقات إن وجدت.
- تصريح شرفي بأن الحائز يمارس على العقار محل الطلب ، حيازة صحيحة وفقا لأحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني.
- الشهادات الجبائية عند الاقتضاء، كسجل الضريبة العقارية [2].

(1) لقد فرضت المادة الأولى من المرسوم 352/83 و المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن تدابير تطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 على صاحب ملف عقد الشهرة يتقدم إلى الموثق المختص إقليميا بمكان تواجد العقار و الهدف من ذلك هو تمكين الموثق من الإتصال بمديرية أملاك الدولة والمجلس الشعبي البلدي قصد التحقق من أن العقار ليس تابعا للأملاك الوطنية هذا من جهة و من جهة أخرى حتى يتمكن كل من له مصلحة من الإعتراض على عقد الشهرة.

(2) راجع نص المادة 2 من المرسوم رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

الفرع الثاني : التحقيق و التحري

إذا توافرت الشروط والوثائق التي تم ذكرها ، وجب على الموثق القيام ببعض الإجراءات وذلك قصد التأكد من العقار المعني بعقد الشهرة غير تابع للأملاك الوطنية سواء الخاصة أو العامة أو الأملاك الوقفية والتي سنوجزها فيما يلي :

البند الأول : الإتصال بالإدارات المعنية

أوجبت المادة 3 من المرسوم 83 – 352 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة على الموثق الإتصال و إرسال من الملف إلى الإدارات التالية :

أولا : المجلس الشعبي البلدي

يرسل الموثق نسخة من الملف المقدم من طالب عقد الشهرة إلى رئيس البلدية لمكان تواجد العقار محل الطلب من أجل تحديد الطبيعة القانونية للعقار، و التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو إحتياطاتها العقارية [1].

بعد ذلك يتوجب على رئيس البلدية بعد تكليف المصالح المختصة بالبحث في وضعية العقار أن يبلغ الموثق بملاحظاته في أجل 4 أشهر من تاريخ تلقي الإلتماس [2].

ثانيا : مديرية أملاك الدولة

في إطار التحقيق و التحري ألزم المشرع الجزائري الموثق كذلك بإرسال نسخة من الملف إلى نائب مدير الشؤون العقارية و أملاك الدولة المختص إقليميا أي في إقليم الولاية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الطلب ، و لذلك للتحقق من أن هذا العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة حيث يكلف هذا الأخير أحد الأعوان الموضوعين

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 35.

(2) راجع نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

تحت سلطته للقيام بالتحريات في مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري و مديرية مسح الأراضي لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار محل الطلب.

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق و بعد مرور مدة أربع (04) أشهر ، من تاريخ تلقي الإلتماس يتوجب على مدير أملاك الدولة تبليغ الموثق المكلف بإعداد عقد الشهرة بآرائه وملاحظاته ، فيما يخص وضعية العقار القانونية [1].

البند الثاني : نشر الطلب و تلقي الإعتراضات

مواصلة للإجراءات التي يقوم بها الموثق قبل تحرير عقد الشهرة نص المشرع على ضرورة نشر الطلب ، عن طريق اللصق في البلدية أو في الجرائد الوطنية و الجهوية بالإضافة إلى تلقي الإعتراضات عن هذا الطلب في الفترة المحددة بأربع (04) أشهر.

أولا : نشر الطلب عن طريق اللصق في البلدية أو في الجرائد

نصت المادة 4 من المرسوم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة على وجوب قيام الموثق في نفس الوقت ، الذي يتم فيه التحقيق و التحري من الطبيعة القانونية للعقار محل الطلب أي في فترة الأربعة (04) أشهر من نشر طلب إعداد عقد الشهرة ، إما عن طريق اللصق في مقر البلدية أو عن طريق الصحافة الوطنية و الجهوية ، على نفقة المعني بالأمر ، و ذلك قصد تمكين الغير من تقديم إعتراضاتهم خلال تلك المدة.

كما سمحت المادة 5 من نفس المرسوم لكل من البلدية أو مصالح أملاك الدولة أو ممن له مصلحة تقديم اعتراضاتهم للموثق ، خلال أجل أربعة (04) أشهر من تاريخ النشر ، والذي يجب عليه توجيههم إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع [2].

(1) أنظر نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

(2) أنظر نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 352/83، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

لكن السؤال الذي يطرحه نفسه هو هل يجوز للمعترض رفع دعوى يطالب فيها ببطلان عقد الشهرة بعد مرور أربع أشهر ، كون أن هذه المدة يتحصن فيها عقد الشهرة أم أنه لا يتحصن بالرغم من مرور هذه المدة ؟

للإجابة عن هذا السؤال يجب التطرق في البداية إلى موقف كل من القضاء و الإدارة من هذه المسألة على النحو التالي:

1- موقف القضاء من تحصن عقد الشهرة بعد مرور الأربعة أشهر

حيث أن المحكمة العليا في اجتهاد سابق لها حكمت بتحصين العقد من البطلان متى مرت مدة أربعة أشهر ولم تقدم أي اعتراضات عنه ، وهذا ما جاء به القرار رقم 71952 المؤرخ في 1990/09/24 : " من المقرر قانونا أن لرئيس البلدية مهلة أربعة أشهر للرد على الإشعار الموجه له من قبل الموثق ، و يعتبر عدم القيام بذلك بمثابة موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون " [1].

بالإضافة إلى القرار رقم 952/71 المؤرخ في 1999/09/24 [2] ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا و الذي قضى بأنه : " عملا بأحكام المادتين 06 و 07 من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، لرئيس البلدية مهلة أربع أشهر للرد على الإشعار الموجه له من قبل الموثق ويعتبر عدم القيام بذلك موافقة على تحرير عقد الملكية بصفة رسمية ".

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية ، العدد 01 ، 1992 ، ص 35.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية ، العدد 02 ، 2000 ، ص 32.

لكن سرعان ما تراجعت المحكمة العليا عن ذلك في إجتهاد آخر لها ، والذي إعتبرت فيه أن الاعتراض مقبول ويمكن الطعن في عقد الشهرة رغم مرور المدة القانونية المحددة في المرسوم ، كون هذا العقد مجرد عقد تقريري ، غير أن تقادم دعوى البطلان تخضع لمواعيد التقادم المسقط المنصوص عليها في المادة 102 من القانون المدني ، و هو ما جاء به القرار رقم 190/541 المؤرخ في 2000/03/29 [1] ، و الذي جاء في حيثياته ما يلي : " الإعتراض على إجراءات الشهر أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع الراهن والمطالبة بإبطال عقد الشهرة أو رفض الدعوى ولا الطعون ضدهم والمطالبة بإبطال الأرض ملك البلدية ، قصد حماية حيازتهم و زيادة على ذلك فإن تقديرها لسلطة قضاة الموضوع و لا رقابة عليهم في ذلك من طرف المحكمة العليا ، و من هنا يكون القرار المنتقي قد طبق القانون تطبيقا سليما و خاصة المادة 689 من القانون المدني مما يضحي معه الوجه المثار غير سديد " .

و هناك قرار آخر صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا يحمل رقم 358399[2] المؤرخ في 2007/04/18 ، و الذي جاء في حيثياته ما يلي : " عدم الإعتراض على إجراءات إعداد عقد الشهرة أمام الموثق خلال أجل الأربعة أشهر المنصوص عليه في المادة 4 من المرسوم 83- 352 لا يمنع من التقاضي للمنازعة في الحيازة باعتبار قاضي الموضوع هو المؤهل لمراقبة محتوى العقد ".

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية ، العدد 01 ، 2000 ، ص 151.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية ، العدد 02 ، 2007، ، ص 161.

2- موقف مديرية أملاك الدولة من تحصن عقد الشهرة بعد مرور الأربعة أشهر

أما بخصوص موقف مديرية أملاك الدولة من تحصن عقد الشهرة بعد مرور المدة القانونية فإنه يستشف من خلال المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة أن هذه الأخيرة تبنت موقف المحكمة العليا الأول والذي يقضي بتحصين عقد الشهرة بعد مرور أربع أشهر من تاريخ النشر[1].

و حسب رأينا فإن المشرع من خلال نص المادة 7 من المرسوم 352/83 [2] ، قد إستعمل مصطلح " دون تعطيل " والذي يتبين من خلاله أنه جعل مرور مدة أربع أشهر تحصن عقد الشهرة من أي دعوى قد تؤدي إلى بطلانه.

و تعتبر هذه المسألة من بين سلبيات العمل بعقد الشهرة ، والتي أدت إلى الإستيلاء على عقارات تابعة لأملاك الدولة والخواص ، الأمر الذي دفع المشرع إلى إلغائه فيما بعد وإستحداث آلية أخرى متمثلة في معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، و هو ما سيتم تبيانه في المبحث الثالث من هذا الفصل.

ثانيا : تلقي الإعتراضات

بعد نشر الطلب عن طريق اللصق أو الجرائد الوطنية و الجهوية ، يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة في حالة عدم الاعتراض عليه ممن سمح لهم القانون بذلك ، في أجل أربع أشهر تبدأ من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية واللصق في مقر البلدية

(1) لقد جاء في المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ما يلي: " إن أجل أربع أشهر لإجابة مدير أملاك الدولة بالولاية يجب أن يحترم بدقة و على الموثق تحرير العقد بدون أي إنتظار في حالة عدم إستلامه أي رد من طرف مصالح أملاك الدولة ".

(2) نصت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 على ما يلي : " يعد الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق في نهاية الآجال المنصوص عليها في المادتين 5 و 6 في حالة عدم وجود إعتراض سواء من السلطات العمومية أو من الخواص عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية باسم المعني أو المعنيين دون تعطيل ".

بالنسبة للمواطنين ، ومن تاريخ تلقي الالتماس بالنسبة لنائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة ورئيس البلدية [1] .

البند الثالث : تحرير عقد الشهرة و قيده بالمحافظة العقارية

في حالة عدم الإعتراض على طلب إعداد عقد الشهرة خلال المدة التي حددها القانون يقوم الموثق بتحرير العقد و شهره بالمحافظة العقارية وفقا لما يلي :

أولا : تحرير عقد الشهرة

عند تحرير عقد الشهرة يقوم الموثق بالإجراءات التالية :

-أخذ الهوية الكاملة للملتمس إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب.

-الإشارة إلى أن هذا العقار لم يخضع لعملية المسح العقاري.

-إثبات عدم تلقي أي إعتراض ضد طلب عقد الشهرة.

-تحديد العقار المراد إكتسابه من حيث موقعه ، تسميته و معالمه الحدودية [2].

بعد أن يتأكد الموثق من صحة المعلومات و الوثائق المقدمة إليه و من عدم وجود إعتراض وبحضور طالب عقد الشهرة رفقة شاهدين ، يقوم بتحرير عقد الشهرة في نسختين يحتفظ بالأصل ، و يسلم النسخة الثانية للمعني بعد إتمام إجراءات التسجيل في مصلحة الضرائب و الإشهار بالمحافظة العقارية.

ثانيا : إخضاع عقد الشهرة لعملية الشهر بالمحافظة العقارية

مما لا شك فيه أن عقد الشهرة هو من العقود المتضمنة الإعتراف بالملكية العقارية لذلك فهو يخضع للإشهار كباقي العقود الناقلة للملكية العقارية ، حسب ما تنص عليه

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 39.

(2) راجع في ذلك نص المادة 04 من المرسوم رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة .

المادة 793 من القانون المدني و المادة 15 من الأمر رقم 74/75 [1] ، حيث يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 ، مع العلم أن هذه الآجال تم تعديلها بموجب المادة 10 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، مع العلم كذلك أنه يتم إشهار عقد الشهرة وفقا لنظام الشهر الشخصي.

المطلب الثالث : المنازعات الناشئة عن عقد الشهرة و مدى حجيته في الإثبات

لا شك أن أي إجراء قانوني يتم إستحداثه يثير نزاعات و إشكالات عند تطبيقه ويعتبر عقد الشهرة من بين الإجراءات ، التي طرحت العديد من الإشكاليات و المنازعات في الميدان العملي ، خاصة إذا ما علمنا أنه عقد تصريحي يعتمد على تصريح شرفي يعده المدعي حيازة عقار طبقا لأحكام القانون المدني [2] ، وبالتالي فإن حجيته محدودة ويجوز إثبات عكس ما جاء فيه ، كما أن البعض ذهب إلى القول بأن نتائجه السلبية طغت على إيجابياته و فتح الباب للغش و سلب أموال الغير ، مبررين موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها من طرف الجهات القضائية [3].

لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة جانب من هذه المنازعات و التي ساهمت بشكل كبير في إلغاء العمل بهذا العقد وفقا للخطة التالية.

(1) تنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر على ما يلي : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ... ".

(2) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 352/83 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

(3) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 42.

الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن الإعتراضات

قد تثار أثناء مدة أربع أشهر إعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة سواء من قبل المواطنين أو من قبل السلطات المحلية بما فيها رئيس البلدية و نائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة ، لذلك سنحاول دراسة هذه المنازعات فيما يلي :

البند الأول : الإعتراض على صفة الحائز المقدم من قبل المواطنين

من بين أهم الإعتراضات المقدمة في هذا الشأن هي الإعتراض على صفة الحائز وفي هذه الحالة يتعين على الموثق إحالة الأطراف على القضاء العقاري [1] ، و هذا أمر طبيعي كون النزاع هنا متعلق بالحيازة بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة في المرسوم 83 – 352 ، المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة.

أما من الناحية العملية فقد أثيرت إشكالية مهمة جدا حول مدى إمكانية تحرير عقود الشهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهرة في نظام الشهر الشخصي؟

الإجابة عن هذه الإشكالية أسالت الكثير من الحبر حيث إنقسم بشأنها الفقه إلى إتجاهين ، الإتجاه الأول ذهب إلى القول بأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال و مهما طال أمد وضع اليد على عقار وإكتساب الملكية بالتقادم وتحرير عقد الشهرة على عقارات يملك أصحابها سندات ملكية مشهرة وحجتهم في ذلك ، هي أن الحيازة قرينة على الملكية والملكية في هذه الحالة ثابتة بالقيد في السجل الشخصي[2].

و قد تبنت المحكمة العليا هذا الطرح في قرار لها غير منشور يحمل رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 ، و الذي جاء فيه ما يلي : " إن الإجراءات

---

(1) نصت المادة 08 من المرسوم رقم 352/83 على ما يلي: " في حالة الإعتراض على صفة المالك المدعي أو المدعين يحيل الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعهم ".

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 50.

المنصوص عليها في المرسوم 352/83 يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي و مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية ...".

أما الإتجاه الثاني فتبنى فكرة أن الحائز يجوز له أن يتمسك بملكية العقار محل عقد الشهرة في مواجهة الغير ، بما فيهم المالك الأصلي ، الذي يملك العقار بسند رسمي مشهر ، وقد تحجج أصحاب هذا الرأي بأثرين ترتبهما الحيازة ، إذا استوفت أركانها ،الأثر الأول متمثل في حماية الحيازة لذاتها والأثر الثاني يتمثل في أن الحائز يكتسب ملكية العقار ، إذا استغرقت الحيازة المدة القانونية و هو يرتب أثره عليها ، بصرف النظر عما إذا كان العقار محل الحيازة كان له مالك بسند رسمي أو سند عرفي مشهر أو غير مشهر[1].

البند الثاني : الإعتراض المقدم من طرف السلطات العمومية

خلافا للاعتراضات التي تقدم من طرف الخواص أمام الموثق ، فإن تلك التي تقدم من طرف السلطات العمومية ، المتمثلة في البلدية أو مديرية أملاك الدولة قليلة ، حيث أنه بإمكانها تقديم إعتراض أمام مكتب التوثيق ، إذا اتضح لها أن العقار المراد شهر حيازته تابع للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني : حجية عقد الشهرة

إختلف الفقه و القضاء في مدى حجية عقد الشهرة في إثبات الملكية العقارية ،هناك من إعتبره عقد رسمي ، تثبت له الحجية الكاملة في الإثبات ، بالنسبة للبيانات المدونة فيه ، كونه عقد يتم تحريره من طرف الموثق بإعتباره ضابطا عموميا.

فبالنسبة لموقف القضاء من حجية عقد الشهرة صدر في هذا الشأن القرار رقم 96/404 المؤرخ في 1996/07/29 ، عن الغرفة المدنية لمجلس قضاء البويرة

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 52.

والذي إعتبر أن عقد الشهرة له قوة مطلقة في الإثبات و له الحجية الكاملة ولا يطعن فيه إلا بالتزوير [1].

وهناك من إعتبره من العقود التقريرية والتي تعتمد فقط على تصريحات الشهود وبالتالي فإن حجيته ناقصة أو غير كاملة فهي قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس.

وهو ما أكده القرار رقم 190541 ، المؤرخ في 2000/03/29 [2] ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا والذي جاء في حيثياته ما يلي :

" إن القرار المطعون فيه ، الذي قضى برفض دعوى الطاعن ، الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية و لعدم ثبوت حيازته لها مستبعدا بذلك عقد الشهرة المتمسك به من طرف الطاعن ، فإنه أصاب فيما قضى ، لأن عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها بإعتباره عقدا تقريريا ... ".

يتضح لنا من خلال ما سبق ذكره في هذا المبحث ، أن عقد الشهرة هو من بين الآليات التي إستحدثها المشرع لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، في المناطق التي لم تشملها عملية مسح الأراضي وقد تمكن العديد من الأشخاص غير الحائزين على ما يثبت ملكيتهم ، الإستفادة من سندات ملكية.

لكن الجانب العملي أثبت أن تطبيق هذا الإجراء ترتب عنه عدة سلبيات أو ثغرات [3] ساهمت في خلق نزاعات عديدة أثقلت كاهل القضاء ، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى سن إجراءات أخرى بديلة سنتطرق لها تباعا في المباحث الموالية.

---

(1) الدح عبد المالك ، عقد الشهرة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة الجائر كلية الحقوق بن عكنون ، السنة الجامعية 2002 – 2003 ، ص 16.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد 1 ، ص151.

(3) سيتم التطرق إلى هذه السلبيات في المبحث الثالث المخصص للتحقيق العقاري كإجراء بديل لعقد الشهرة.

المبحث الثاني : شهادة الحيازة

نظرا لاتساع مساحة الأراضي التي لم تمسسها عملية المسح العقاري و مشكلة النزوح الريفي الذي عرفته البلاد بعد الإستقلال ، و كذا الإستغلال غير المشروع للأراضي ، إستحدث المشرع سند حيازي يسمى شهادة الحيازة ، لغرض تطهير الملكية العقارية الخاصة ، فقد نصت المادة 39 من المرسوم رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري ، على إمكانية تسليم شهادة الحيازة لكل من يحوز عقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني ، وقد نصت المواد اللاحقة على الشروط الشكلية والموضوعية الواجب توفرها في العقار المعني و في من يريد الحصول على شهادة الحيازة .

و قد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، بيَن من خلاله إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة ، غير أن هذا المرسوم نص في المادة الثانية منه ، على أن طلب شهادة الحيازة ، يكون ممن يمارس الحيازة لمدة سنة على الأقل ، طبقا لنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وذلك خلافا لما جاءت به المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، التي أحالت على نصوص القانون المدني ، فيما يتعلق بشروط الحيازة وهي مدة قصيرة جدا ، إذا ما علمنا بالآثار التي ترتبها شهادة الحيازة.

لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم شهادة الحيازة ، شروطها وإجراءات تسليمها في المطلب الأول ثم إلى الآثار القانونية التي ترتبها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم شهادة الحيازة وشروطها

سنتناول في هذا المطلب تعريف شهادة الحيازة في الفرع الأول ، ثم نتطرق إلى شروط وإجراءات تسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة

من خلال إستقرائنا لنص المادة 39 من القانون 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها [1] ، يتضح لنا أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة ، بل حدد شروط الحصول عليها ، و كذا كيفيات إعدادها و تسليمها وهذا ما يستدعي منا التطرق إلى التعريف الفقهي لشهادة الحيازة.

فقد عرفها الفقه بأنها: " سند حيازي إداري ، يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود و لم تشملها عملية المسح العام للأراضي ، بعد تسلمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون" [2].

كما عرفها البعض الآخر بأنها : " شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة ، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها و أن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن يكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول " [3].

من خلال التعاريف السابقة نستخلص بأن جل التعاريف التي ساقها الفقه أكدت على أن شهادة الحيازة هي محرر إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج ر العدد 21 ، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

(2) محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2010 ، ص 203.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص 133.

إقليميا إلى المعني بالأمر بالعقار ، بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، وهي سند حيازي يُمَكنُ صاحبه من حقوق وإمتيازات محددة قانونا ، لذلك سنتطرق إلى خصائص وإجراءات إعداد شهادة الحيازة بالتفصيل في الفرعين المواليين.

الفرع الثاني : شروط الحصول على شهادة الحيازة

نصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري على أنه : " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة [1] وغير منقطعة وهادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ".

أما المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها فقد فصّل أكثر في هذه الشروط و ذلك من خلال المادة 02 منه ، والتي نصت على ما يلي : " مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين ، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه ".

(1) إستعمل المشرع الجزائري في النص العربي مصطلح " ملكية مستمرة " عكس النص الفرنسي الذي جاء أكثر وضوحا " POSSESSION CONTENUE " و هو يعني " حيازة مستمرة ".

من خلال هذين النصين يتضح أن شهادة الحيازة تتطلب لإعدادها مجموعة من الشروط والإجراءات ، منها ما يتعلق بالعقار المراد محل الحيازة ، ومنها ما يتعلق بمدة الحيازة الواجب توفرها وهذا ما سنقوم بتوضيحه في البنود التالية :

البند الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل الحيازة

إشترط المشرع لطلب شهادة الحيازة أن تتوفر في العقار المعني مجموعة من الشروط سنوجزها فيما يلي :

أولا : أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

إستبعد المشرع من مجال شهادة الحيازة الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية ، و كذا الأملاك الوقفية من منظور القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [1] ، طبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

ثانيا : أن يكون العقار المعني بالحيازة غير ممسوح

بما أن شهادة الحيازة تعتبر آلية يتم من خلالها تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة ، فإن المشرع إشترط لتسليمها أن يقع العقار المراد حيازته في منطقة لم تمسسها عملية المسح و هذا ما نصت عليه صراحة المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

و هذا منطقي لأن إتمام عملية المسح ينتج عنه تشخيص الممتلكات فالمسح العقاري يعد أداة تصفية نهائية فلا يعقل أن يتم طلب شهادة الحيازة في المناطق التي تم تطهير ملكيتها عن طريق الدفتر العقاري[2].

---

(1) القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر العدد 52 ،الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 79.

وقد أكدت على ذلك المحكمة العليا في قرارها رقم 333926 [1] المؤرخ في 2006/01/18 والذي جاء في حيثياته ما يلي : " لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها".

ثالثا : أن لا يكون للعقار المعني بالحيازة عقود ملكية سابقة

خلافا لأحكام المرسوم رقم 352/83 المذكور آنفا و الذي يجيز تحرير عقد الشهرة في عقار له عقود ملكية سابقة فإن المرسوم رقم 254/91 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها قد إستثنى أراضي الملكية الخاصة التي تم بشأنها تحرير عقود ملكية [2] .

البند الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة

بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار محل الحيازة يُشترط أيضا للحصول على شهادة الحيازة مراعاة الشروط المتعلقة بالمدة (أولا) ، والشروط العامة للحيازة حسب القواعد العامة (ثانيا).

أولا : الشروط المتعلقة بالمدة

إشترط المشرع للحصول على شهادة الحيازة ، أن يكون طالبها حائزا بمفهوم نص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أي لمدة سنة على الأقل ، و هي مدة قصيرة جدا إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة ، و هذا خلافا لأحكام القانون المدني الذي يشترط أن تصل مدة الحيازة إلى عشرة (10) سنوات إذا استندت

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2006 ، العدد 1 ، ص 417.

(2) نصت المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، ج ر العدد 36 ، 1991/07/31 على أنه : " لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية ، منذ سنة على الأقل و كان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".

على سند صحيح واقترنت بحسن النية ، و خمسة عشر(15) سنة في حالة إنعدام السند الصحيح و ثلاثة وثلاثون (33) سنة بالنسبة الحقوق الميراثية[1].

ثانيا : مراعاة الشروط العامة للحيازة

لطلب شهادة الحيازة إشترط المشرع توافر عنصرين ، طبقا لنص المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها و هما :

1- أن تكون الحيازة قانونية صحيحة

يعني ذلك توافر فيها العنصران المادي و المعنوي ، اللذان تقوم عليهما الحيازة ، وذلك بالسيطرة الفعلية للحائز على العقار محل الحيازة بنية الظهور بمظهر المالك الحقيقي.

2- أن تكون الحيازة هادئة خالية من العيوب

كما هو معلوم فإن الحيازة يجب أن تكون خالية من العيوب المتمثلة في الإكراه ،الخفاء واللبس.

المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة الحيازة و شهرها بالمحافظة العقارية

تضمن المرسوم رقم 91 – 254 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها جميع الإجراءات التي يمكن من خلالها الحصول على شهادة الحيازة ، و التي سيتم التطرق إليها في الفرع الأول ، كما تضمن كيفية شهر هذه الشهادة ، و التي سيتم التطرق إليها في الفرع الثاني.

(1) أنظر المواد 827 ، 828 و 829 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم.

الفرع الأول : مراحل و إجراءات تسليم شهادة الحيازة

وضع المشرع جملة من الإجراءات للحصول على شهادة الحيازة بدءا بتقديم طلب إلى مصلحة المنازعات و الإحتياط العقاري بالبلدية ، التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل الطلب إلى غاية تسليم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، لذلك سنتناول إلى هذه الإجراءات تباعا فيما سيأتي.

البند الأول : تقديم طلب شهادة الحيازة

عملا بأحكام المادتين 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، الم حدد كيفيات عداد شهادة الحيازة وتسليمها ، فإنهما تميزان بين إجراءين لإعداد شهادة الحيازة وهما :

أولا : الإجراء الفردي

تعد شهادة الحيازة بصفة فردية لصالح حائز واحد أو مجموعة من الحائزين على الشيوع ، حيث يقدم هذا الأخير عريضة كتابية إلى رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا ، متضمنة جميع البيانات الخاصة بالعقار (طبيعة العقار محل الحيازة ، قوامه مساحته وضعيته ،هوية الحائز أو الحائزين).

ثانيا : الإجراء الجماعي

يكون هذا الإجراء بموجب قرار يصدره الوالي ، بناءا على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري [1] ، على أن يحدد هذا القرار المجال الترابي المعني.

(1) راجع نص المادة 3 فقرة 2 من المرسوم رقم 91 – 254 ، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

يتم إيداع هذا القرار لدى البلدية ، حيث يعلن عن هذا الإيداع ، عن طريق الملصقات في مقر البلدية وأماكنها العمومية ، لمدة شهرين فضلا عن نشره في أربع جرائد وطنية أو جهوية ، بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر (15) يوما.

البند الثاني : التحقيق و التحري

يقوم بعملية التحقيق و التحري رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و ذلك على النحو التالي:

أولا : فتح سجل خاص بشهادات الحيازة

لقد أوجبت المادة 7 من المرسوم رقم 91 – 254 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، على رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فتح سجل خاص بشهادات الحيازة ، يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها ويسلم في نفس اليوم ، إلى صاحب العريضة وصلا يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة ، ويخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الضرورية التي يراها مفيدة.

ثانيا : نشر ملخص العريضة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ الإيداع بنشر ملخص العريضة ، عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية و أماكنها العمومية لمدة شهرين ، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة [1].

(1) راجع نص المادة 8 من المرسوم رقم 91 – 254 ، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، ص 1366.

ثالثا : طلب رأي مدير أملاك الدولة و الشؤون العقارية

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يلتمس خلال 15 يوما من تاريخ إيداع العريضة من رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية[1].

في هذا الصدد يتحقق مدير أملاك الدولة من :

-أن العقار المعني بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة.

-أن العقار موضوع طلب شهادة الحيازة ليس موضوع سند ملكية مشهر[2].

و جدير بالإشارة أن رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ملزم ، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية المطلوبة في أجل شهرين إعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك [3].

رابعا : تلقي الإعتراضات

نصت المادة من المرسوم رقم 91 – 254 ، الذي يحدد كيفيات عداد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين ، خلال مدة شهرين إعتبارا من تاريخ التلصيق أو من تاريخ النشر ، عن طريق الصحف الوطنية ، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقي الإعتراضات وتوجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع[4].

(1) راجع نص المادة 8 من المرسوم رقم 91 – 254 ، ص 1366.

(2) راجع المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(3) راجع نص المادة 8 من المرسوم رقم 91 – 254 ، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،ص1366.

(4) سنتطرق لهذه النقطة بالتفصيل في الفرع الثاني من المطلب الثالث المتعلق بمنازعات شهادة الحيازة.

الفرع الثاني : الفحص الأولي لشهادة الحيازة وشهرها

حتى تكون لشهادة الحيازة حجية في مواجهة الغير ،إشترط المشرع شهرها بالمحافظة العقارية لكن ما يمكن ملاحظته هو أن شهادة الحيازة ، يتم شهرها طبقا لنظام الشهر الشخصي ، لأن العقار المعني بالحيازة واقع بمنطقة غير ممسوحة إلى غاية إتمام عملية المسح ، و للتفصيل أكثر سنتطرق إلى المراحل التي تمر بها و هي كالتالي :

البند الأول : الفحص الأولي لشهادة الحيازة

تودع شهادة الحيازة على نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بحيث يتولى المحافظ العقاري، تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بالفحص الدقيق لشهادة الحيازة ككل سند رسمي خاضع للشهر العقاري ، كما يتوجب عليه القيام بجميع الإجراءات الضرورية للتأكد من صحة المعلومات المدرجة في شهادة الحيازة ، كما يجب عليه التحقق من الطبيعة القانونية للعقار المعني بشهادة الحيازة ، و على أنه من نوع الملك الخاص و لم يحرر بشأنه عقد مشهر.

البند الثاني : شهر شهادة الحيازة وفقا لنظام الشهر الشخصي

يتم شهر شهادة الحيازة وفقا لنظام الشهر الشخصي ، و هذا أمر طبيعي ما دام أن المشرع أوجب تسليمها في المناطق غير الممسوحة ، و ذلك حتى يضمن تطهير هذه المناطق.

وقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها على أنه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، شهادة الحيازة المعدة ".

وقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري تسجيل شهادة الحيازة في سجل مؤقت بعد خمسة عشر يوما ، ثم تسجل بعد هذه المدة في سجل نهائي ، كما أوجب عليه قيدها في بطاقات أبجدية.

المطلب الثالث : الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة و المنازعات المتعلقة بها

بالرغم من أن شهادة الحيازة لا تعدوا أن تكون مجرد سند حيازي مؤقت ، مبني على تصريحات طالبها و شاهدين إلا أنها متى إستوفت الشروط القانونية اللازمة ، رتبت آثارا قانونية والمتمثلة في تمكين صاحبها من توقيع رهن عقاري ، بالإضافة إلى الحصول على رخصة البناء و رخصة الهدم وكذا شهادة التعمير... الخ.

أما في الميدان العملي فقد أثارت شهادة الحيازة عدة منازعات قضائية ، بالنظر إلى الآثار الخطيرة التي ترتبها ، من حيث المدة المشترطة لتسليمها و هي سنة طبقا لنص المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لذلك سنحاول تسليط الضوء على هذه الآثار في الفرع الأول و المنازعات التي تثيرها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : آثار تسليم شهادة الحيازة

ترتب شهادة الحيازة جملة من الآثار القانونية ، التي تجعل الحائز في مرتبة المالك الحقيقي فهي تخول لصاحبها كل الخاصيات ، المتعلقة بحق الملكية نظرا لطابعها الشخصي.

أولا : شهادة الحيازة شهادة إسمية

تعتبر شهادة الحيازة إسمية ، أي خاصة بصاحبها فقط ، سواء كان منفردا أو جماعة ولا يعني إعتبار شهادة الحيازة إسمية ، أنها لا تنتقل إلى ورثة الحاصل عليها ، فقد أوجبت المادة 42 من قانون التوجيه العقاري على الورثة أو المشتركين الآخرين ، السعي لتجديدها بإسمهم في أجل سنة إبتداء من تاريخ الوفاة ، تحت طائلة إلغاء هذه الشهادة عند عدم تقديم الطلب ، حيث يشمل هذا التجديد الحلول قانونا محل الحاصل على شهادة الحيازة القديمة.

ثانيا : شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار

نصت المادة 43 من قانون التوجيه العقاري على أن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار ، أي لا يترتب عنها الإعتراف بالملكية ، لكن يحق لمن يحوز قانونيا على شهادة الحيازة عن طريق التحويل المجاني أو بمقابل مالي أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي.

بإستقراء نص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري ، يتضح لنا أنه بالرغم من الإمتيازات العديدة التي منحها المشرع للحائز ، إلا أن هذه الشهادة لا يترتب عنها الإعتراف بالملكية ، و يبقى مجرد حائز إلى غاية تطهير وضعيته ، عن طريق إستكمال إجراءات المسح المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وتسليمه سند آخر يسمى بالدفتر العقاري.

غير أنه مع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي ، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك [1].

ثالثا : يصبح الحائز واضع يد بسند

من بين أهم الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة ، هي تمكين الحائز من تطهير ملكيته العقارية عند إجراء عملية المسح ، حيث بينت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 [2] ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، سندات الملكية المعترف بها قانونا ، دون الإشارة إلى السند الحيازي ، و أكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات و في مدى توفر شروط و مدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم[3].

رابعا : إمكانية حصول الحائز على رخصة بناء و توقيع رهن عقاري

خلافا لأحكام المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير ، التي تنص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ، أي أنها لا تمنح إلا للمالك أو بترخيص منه فإن المستفيد من شهادة الحيازة يمكنه الحصول على رخص و شهادات البناء و التعمير في العقار موضوع شهادة الحيازة ، و هذا ما أكد عليه المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 ، المؤرخ في 2015/01/25 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير.

(1) راجع المادة 43 فقرة 2 من القانون رقم 25/90 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2) راجع التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(3) عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 89.

كما يمكن للحائز الحصول على قرض متوسط أو طويل الأمد ، من أجل البناء والاستثمار وذلك بضمان العقار موضوع شهادة الحيازة أي رهن عقاري [1].

مع العلم كذلك أن دعوى الإسترداد التي قد يرفعها المالك الحقيقي ، لا يترتب عنها مطلقا نقض رهن العقار و لا إعادة النظر في التراتيب الأخرى ، التي إتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته ، أي في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب شهادة الحيازة [2].

يتبين لنا مما سبق ذكره أن المالك الحقيقي إذا ظهر و تم إلغاء شهادة الحيازة ، فهو ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز من رهن و إيجار و بناء ... الخ.

خامسا : شهادة الحيازة لا تخول لصاحبها حق التصرف

يقصد بالتصرف البيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة ، وكل التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية الأخرى ، والتي هي في الأصل تلازم المالك الحقيقي ، لذلك يحظر على الحائز أي تصرف فيها ، فالحاصل على الشهادة لا يعدوا أن يكون سوى حائزا لا غير ، وهذا ما أكدته نص المادة 42 من قانون التوجيه العقاري بقولها : " شهادة الحيازة إسمية لا يجوز بيعها ".

يجوز لمن حاز على شهادة الحيازة أن يطالب بالقسمة للخروج من الشيوع شريطة أن يكون العقار المعني قابلا للقسمة العينية ، أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة العينية فإن الشيوع يبقى إجباري لأن نقل الملكية غير مسموح به ، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91- 254 و بالتالي لا يجوز البيع بالمزاد العلني ، وهذا ما تضمنته المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(1) أنظر المادة 44 من القانون 90 – 25 ، المتضمن التوجيه العقاري.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 98.

سادسا : الحق في الحصول على بطاقة الفلاح

يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة للتسجيل في سجل الفلاحة للحصول على بطاقة الفلاح[1].

سابعا : إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات

أجازت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 لصاحب شهادة الحيازة التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب ، أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات في إطار عملية المسح العقاري للإحتجاج بالتقادم المكسب [2].

الفرع الثاني : المنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة

بالرغم من تعويل المشرع على شهادة الحيازة كآلية ، يتم من خلالها تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح ، إلا أنها شكلت ولا تزال عنوانا للعديد من المنازعات منها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القاضي العادي ومنها ما يعود إلى القاضي الإداري.

البند الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

ينعقد الإختصاص إلى القضاء العادي في حالة ما إذا تم الإعتراض على صفة الحائز [3] أو إذا ما تم الحصول على شهادة الحيازة بإحدى الطرق التدليسية ،فالمنازعات المطروحة أمام القضاء العادي منها ما يختص بها القضاء العقاري و منها ما يختص بها القضاء الجزائي و هذا ما يستوجب التطرق لهما وفقا لما سيأتي بيانه.

---

(1) راجع نص المادة 03 من القرار الصادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري المؤرخ في 25 ماي 1996 ، الذي يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة الفلاح المهنية.

(2) نصت المادة 14 فقرة 2 من المرسوم رقم 91 – 254 ، المتضمن كيفيات عداد شهادة الحيازة وتسليمها على ما يلي : " يجوز للحائز أو الحائزين عند إنقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال ، إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للإحتجاج بالتقادم المكسب ".

(3) راجع نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، ص 1367.

أولا : المنازعات التي تؤول للقضاء العقاري

نصت المادة 12 من المرسوم رقم 91- 254 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها على أنه : " في حالة الإحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين ، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 [1] ، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع ".

يستشف من نص هذه المادة ، أن القضاء العقاري يختص بالنظر في الدعوى التي ترفع طعنا في الحيازة ، و ذلك بتخلف أركانها (الركن المادي أو المعنوي) أو عدم تحقق مواصفاتها وهي الهدوء العلنية والإستمرار لمدة سنة على الأقل.

و قد صدر في هذا الصدد القرار رقم 162028 المؤرخ في 1998/06/24 ،الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا غير منشور والذي قضى بما يلي : " حيث أنه و لما كان النزاع ينصب حول إعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى الطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيازة المنصوص عليها بالمادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي لهذه المادة رقم 91 –254 السابق الذكر ، وهما النصين الذين يرجعان إلى المادة 823 من القانون المدني ، فإن قضاة الموضوع بعد أن إستنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم و أن الأرض كانت محل نزاع سابق مما يفيد أن الحيازة غير متوفرة الأركان و أن ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع إنتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك قد أعطوا قرارهم أساسا قانونيا " [2].

---

(1) وهي مدة شهرين إعتبارا من تاريخ التلصيق أو عند اللزوم إعتبارا من تاريخ نشر البلاغ ، كما يلزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 101 ، 102.

كما يختص القضاء العقاري بالنظر في دعاوى الحيازة التي قد يباشرها الحائز و هي:

1 – دعوى منع التعرض

منح المشرع لصاحب شهادة الحيازة إمكانية رفع دعوى منع التعرض ضد الغير ،الذي يعارضه في حيازته ، و يجب لرفع هذه الدعوى أن يشكل فعل الغير معارضة لحيازة الحائز[1].

2 – دعوى إسترداد الحيازة

بالإضافة إلى دعوى منع التعرض أجاز المشرع لحائز عقار أو حق عيني ، رفع دعوى إسترداد الحيازة ، في حالة ما إذا سلبت منه حيازته بالتعدي و الإكراه [2] ، وأساس تقرير هذه الدعوى هو حماية النظام العام ، بإعتبار أنه لا يجوز لأي شخص إقتضاء حقه بنفسه[3].

3 – دعوى وقف الأعمال الجديدة

تهدف دعوى وقف الأعمال الجديدة إلى حماية الحيازة من خطر التعرض المحتمل الذي يخشى الحائز حصوله من جراء أعمال جديدة يباشرها الغير و هي دعوى موضوعية بحكم طبيعتها لأنها لا تدخل أصلا في إختصاص قاضي الإستعجال لأن الفصل فيها يستوجب البحث عن صفة واضع اليد و عناصر الحيازة و شروطها و مدة وضع اليد على العقار[4].

(1) محمدي فريدة زواوي ، المرجع السابق ، ص 63.

(2) راجع نص المادة 525 من القانون رقم 08 – 09 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) محمدي فريدة زواوي ، المرجع نفسه ، ص 64.

(4) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 104.

و الملاحظ في الميدان العملي أن الكثير من المنازعات ، التي طرحت على مستوى القضاء العقاري تتعلق بأشخاص إستفادوا من شهادات الحيازة ، سعيا لطرد الحائزين الفعليين ، لهذا إعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 223939 [1] المؤرخ في 2002/01/23 ، الصادر عن الغرفة العقارية أن هذه السندات تعتبر في حكم المعدوم.

ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

لقد خص المشرع الحائز الذي إستعمل طرقا إحتيالية أو الذي تعدى على الحيازة بعقوبات جزائية و هي كالآتي :

1- جنحة الحصول على شهادة الحيازة بالطرق الإحتيالية

أجازت المادة 46 من قانون التوجيه العقاري للمالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة ، رفع دعوى جزائية ضد أي شخص ، إستعمل طرق إحتيالية للحصول على شهادة الحيازة حيث يعاقب هذا الأخير بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج ، كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح أو إستظهر أوراقا أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو أفسد بعضها فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو إستعمل أو حاول إستعمال شهادة ملغاة.

2- جنحة التعدي على الحيازة [2]

يختص القضاء الجزائي كذلك بالنظر في دعوى التعدي على الحيازة العقارية ،حيث نصت المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري على ما يلي : " يعاقب بالحبس

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد 01 ، ص 322.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 109.

من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 20000 دج كل من إنتزع عقار مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطريق التدليس ... " [1].

ما يمكن ملاحظته هو التناقض بين النص العربي الذي إستعمل مصطلح " إنتزاع عقار " والنص الفرنسي الذي إستعمل مصطلح " Dépossséder " و التي تعني إصطلاحا " منع الحيازة " حيث أثار هذا الإختلاف إشكالا جوهريا ، يتمثل في : هل الحماية تنصب على الملكية أم تمتد إلى الحيازة ؟ [2] ، لذلك ظهر إتجاهين قضائيين متعارضين في هذه المسألة نوردهما فيما يلي:

أ – **الإتجاه القضائي الأول** : إعتبرت المحكمة العليا في قرارها رقم 75919 المؤرخ في 1991/11/05 ، أن الغير المراد حمايته هو من يحوز سند رسمي مشهر حيث جاء في قرارها : "إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير و من ثمة فإن قضاة الموضوع ، الذين أدانوا الطاعنين بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون " [3].

و بالتالي فقد إستبعد موقف المحكمة العليا أي وسيلة إثبات في مجال المعاملات ذات الصلة بالعقار ، ما لم يكن هناك سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية ، فملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة 368 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي[4].

(1) الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.

(2) عبد الرحمان بربارة ، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة ، ط 1 ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية مصر ، 2017 ، ص 104.

(3) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1988 ، العدد1 ، ص 214.

(4) عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 104

ب – الإتجاه القضائي الثاني : يرى أصحاب هذا الإتجاه القضائي أن المشرع لم يقصد بعبارة "إنتزاع عقار مملوك للغير " الملكية الحقيقية فقط ، إنما قصد بها إضافة إلى الملكية الحقيقية الحيازة القانونية [1] ، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 70 المؤرخ في 1988/02/02 ، والذي جاء فيه : " يستفاد من صريح النص للمادة 386 من قانون العقوبات المحررة باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير خلسة بطريق الغش ، و بناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الإعتداء على الحيازة"[2].

يعد هذا الإتجاه هو الراجح لأنه يتلائم مع ما جاءت به أحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الَذَي}ن كفلا حماية للحيازة القانونية بحجة أن الحائز يبدوا مالكا ظاهرا أمام الناس.

البند الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تختص المحكمة الإدارية بإلغاء شهادة الحيازة لفائدة المالك الحقيقي ، الذي يحوز على سند ملكية رسمي و مشهر و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 426996 الصادر بتاريخ 2007/12/12 ، والذي جاء فيه ما يلي " إلغاء شهادة الحيازة من إختصاص القضاء الإداري و ليس القضاء العادي " [3].

الجدير بالذكر هو أن دعوى إلغاء شهادة الحيازة لا تكون بأثر رجعي ، لأن المالك الحقيقي ملزم بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته ، لاسيما البناء

(1) أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالإجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 ص 146.

(2) محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 232.

(3) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008 ، العدد1 ، ص 215.

والرهن العقاري ، وهذا ما يستشف من خلال نص المادة 45 من قانون التوجيه العقاري [1].

كما يجوز للمالك الحقيقي المطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به ، جراء الآثار المترتبة عن شهادة الحيازة [2] ، ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يجوز كذلك للمالك رفع دعوى إلغاء إجراءات شهر شهادة الحيازة ضد المحافظ العقاري ، حيث تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ المرتكب من هذا الأخير ، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ، إبتداء من تاريخ إكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى بمرور خمسة عشر (15) سنة ، إبتداء من إرتكاب الخطأ ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير [3].

المبحث الثالث : معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كما سبق الذكر ، بمقتضى الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له ، و يترتب على تبني هذا النظام آثارا هامة ، تساهم في تطهير الملكية العقارية ، لكن ونظرا للارتباط الوثيق بين الانتهاء من عملية مسح الأراضي وتطبيق هذا النظام فإن المشرع أصدر عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتشجيع الحائزين على

(1) نصت المادة 45 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي : " لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقض رهن العقار ، لإعادة التراتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته ".

(2) المقصود بالآثار هنا رهن العقار محل شهادة الحيازة و هذا ما نصت عليه المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

(3) راجع نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

عقارات غير موثقة ، لتكريس هذه الحيازة بسندات تثبت ملكيتهم وتمكنهم من الحصول على رخص البناء و ترتيب رهون عقارية ، الأمر الذي يساهم في تشجيع الإستثمار و تنمية الإقتصاد الوطني.

من بين هذه النصوص القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

و بناء على ما سبق تظهر لنا أهمية هذا الإجراء في تطهير الملكية العقارية الخاصة لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم هذا الإجراء ، شروطه في المطلب الأول ، ثم إلى إجراءاته في المطلب الثاني وأخيرا سنتطرق إلى آثار التحقيق العقاري و دوره في تطهير الملكية العقارية في المطلب الثالث.

المطلب الأول : ماهية التحقيق العقاري

لاشك أن إستكمال عملية المسح العام للأراضي ، كانت ستؤدي إلى ضمان تطهير الملكية العقارية بصفة شاملة في كامل أرجاء التراب الوطني ، لكن التأخر الكبير في ذلك لم يسمح بتحقيق هذا الهدف ، فضلا عن تذبذب القوانين العقارية ، التي عرفتها الفترة الإشتراكية هي الأخرى جعلت عملية التطهير العقاري صعبة المنال ، كلها أسباب دفعت بالمشرع إلى سن إجراء آخر ، يتم بالموازاة مع عملية المسح ، تضمن تسليم الملاك والحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقود وسندات ملكية.

يتمثل هذا الإجراء في معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، لذا سنتطرق إلى مفهوم هذا الإجراء وبيان شروطه في الفرع الأول ثم نتطرق إلى إجراءات تطبيقه في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مفهوم التحقيق العقاري و شروطه

إن إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديد بل كان معمولا به في عهد الاستعمار الفرنسي بموجب القانون المؤرخ في 1873/07/26 ، المعدل و المتمم بالقانون المؤرخ في 1887 ، المتضمن إجراء التحقيقات الكلية المعروف بقانون وارني Warnier [1] ، وكذا القانونين المؤرخين في 1897/02/16 و 1926/08/04 ، المتضمنين إجراء التحقيقات الكلية والجزئية [2] ، وهي تتبع نفس الإجراءات المنصوص عليها في القانون 07- 02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية [3] .

وبالتالي فإن قانون 02/07 ، الذي جاء به المشرع يشبه التحقيقات الجزئية والكلية التي إعتمدتها الإدارة الإستعمارية ، من حيث أنه إجراء إختياري ، بحيث أن الحائز يطلب تحقيق عقاري حول العقار الذي يحوزه ، و في حالة ثبوت حيازته الصحيحة والقانونية يسلم سند ملكية.

---

(1) قانون فارني Warnier المؤرخ في 1873/07/26 ، المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الأوطان الجزائرية.

(2) راجع ما تقدم في هذه البحث ، ص 38 – 39.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر رقم 26 ، الصادرة بتاريخ 2008/05/25.

البند الأول : تعريف التحقيق العقاري

لم يعرف المشرع التحقيق العقاري في القانون رقم 02/07 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 147/08 بل اكتفى ببيان شروطه وإجراءاته ، من خلال نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08 – 147 التي جاء فيها ما يلي : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري...".

و قد ساق لنا الفقهاء عدة تعاريف للتحقيق العقاري من بينها : " التحقيق العقاري هو مجموعة إجراءات تباشرها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمال ميدانية غرضها المعاينة المادية والقانونية للأملاك العقارية محل الحيازة للتأكد من صحتها وتسليم سندات الملكية " [1].

يؤخذ على هذا التعريف أنه ركز على الإجراءات الخاصة بهذا الإجراء دون ذكر الأهداف.

وهناك من عرف التحقيق العقاري بأنه إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات وتتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق ، أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد و يحتج به على الجميع و تضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبها أن يمارس حقه بصفة تامة[2].

(1) محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 189.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 125.

وقد ذهب البعض إلى تسمية التحقيق العقاري بالمسح بناء على الطلب ، كون هذا الأخير هو عبارة عن مسح إختياري.

من خلال ما سبق ذكره يمكن تعريف التحقيق العقاري بأنه إجراء يقوم على التحريات المستقاة ميدانيا من طرف المحققين العقاريين والتي تؤدي في النهاية إلى تحرير محضر يبرز النتائج المتوصل إليها ، فهو إجراء تقوم من خلاله مصالح الحفظ العقاري بالبحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية.

البند الثاني : شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري

يتطلب تطبيق إجراء معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري جملة من ال شروط وردت على سبيل الحصر في القانون رقم 02/07 و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية للاستفادة من سند يثبت الملكية ، هذه الشرطة منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة ومنها ما يتعلق بالحيازة والتي سنبينها تباعا فيما سيأتي.

أولا : الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق

إن التحقيق العقاري ينصب أساسا على العقار ، لذلك أوجب المشرع مجموعة من الشروط تتعلق بالعقار المعني و الطبيعة القانونية له ، وذلك في العقارات التابعة للملكية الخاصة التي لم تشملها عملية مسح الأراضي ، و لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو لهم سندات ملكية لكن محررة قبل تاريخ 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية[1] ، وبالتالي يمكن إجمال الشروط المتعلقة بالعقار فيما يلي:

(1) المادة 2 من القانون 07- 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

1- أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة

إشترط المشرع أن يطبق إجراء التحقيق العقاري على العقارات التي لم تخضع لعلميات مسح الأراضي [1] ، لأن المناطق التي شملتها عملية المسح سيستفيد ملاكها من دفلتر عقاري تثبت ملكيتهم على عقاراتهم.

2- أن لا يحوز صاحب العقار على سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961

نصت المادة الثانية فقرة 2 من القانون رقم 07-02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ".

من خلال هذا النص يتضح أن التحقيق العقاري ، يشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم للعقار [2] ، كحالة حائزي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 ، حيث أخذ المشرع بحجية هذه العقود العرفية [3]

---

(1) راجع نص المادة الثانية فقرة 1 من القانون رقم 02/07.

(2) في هذا الصدد صدر القرار رقم 081391 المؤرخ في 2014/02/27 ، عن مجلس الدولة غير منشور جاء في حيثياته ما يلي : " العقار الذي له سند ملكية مشهر لا يمكن أن يكون محل حيازة بالتقادم المكسب في ظل أحكام القانون رقم 02/07 ، المتعلق بالتحقيق العقاري " أنظر حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ص39.

(3) نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه : " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، و يكون تاريخ العقد ثابتا إبتداء :

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

بالإضافة إلى العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية لكن حرر ت قبل تاريخ 1961/03/01 ، والهدف من ذلك هو تطهير هذه السندات التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية للعقار ، حيث ثارت بشأنها العديدمن المنازعات.

وقد حاول المشرع من خلال سنه لهذا الإجراء ، معالجة نظام الشهر الشخصي الموروث عن الإستعمار الفرنسي ، و الذي كان يسمح بإبرام عقود عرفية ، ومن أهم السندات المحررة قبل تاريخ أول مارس 1961 هي :

-السندات المحررة و المسلمة وفقا للتحقيقات الجزئية والكلية [1] التي تضمنها القانون المؤرخ في 1897/02/16 ، المتمم بالقانون المؤرخ 1926/08/04 [2].

-السندات المحررة وفقا للقانون المؤرخ في 1873/07/26 ، المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية.

-السندات المحررة إثر مزايدات علنية أو البيوع والهبات و غيرها من التصرفات الواردة على العقارات والتي تمت في الشكل الرسمي أمام مكاتب التوثيق في تلك الفترة.

-القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه و هي سندات ملكية لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها.

– من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء... ".

(1) لمزيد من التفصيل حول التحقيقات الجزئية و الكلية التي لجأ إليها المستعمر الفرنسي ، أنظر الصفحة رقم 32 من هذا البحث.

(2) التعليمة رقم 03 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

-عقود قضاة المحاكم الشرعية [1] ، بحيث كانت هذه العقود تبرم بين المسلمين و تحرر باللغة العربية وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية [2].

3- أن يكون العقار ملك خاص

إن سند الملكية الذي يتم تسليمه وفق آلية التحقيق العقاري يعد فقط في الأملاك العقارية الخاصة [3].

وقد صنفت المادة 23 من القانون 90- 25 ، المتضمن التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف :

أ - الأملاك الوطنية :

وهي الأملاك العقارية والحقوق العينية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية حيث تنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة.

ب - الأملاك الخاصة :

نصت على هذا النوع من الأملاك المادة 28 من القانون رقم 25/90 ، حيث تخضع هذه الأملاك إلى القانون المدني.

---

(1) تعتبر العقود المحررة من قبل القضاة الشرعيون سندات رسمية و هو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03 ، المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول ، لسنة 1992 ، ص 119 ، والذي قضى بما يلي : " من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين ..." .

(2) التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

(3) المادة 03 من القانون 07- 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ج – الأملاك الوقفية :

وهي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم تنتفع بها جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة ، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور[1] .

وقد أكدت المادة 32 من القانون رقم 25/90 ، المتعلق بالتوجيه العقاري أن الأملاك الوقفية تخضع في تسييرها وتكوينها للقانون الخاص.

د – أراضي العرش :

سبقت الإشارة إلى أن أراضي العرش هي الأراضي التي تم منحها من طرف الدايات الأتراك للقبائل والعروش على سبيل الإنتفاع الجماعي ، وقد ألحقها المشرع بالأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 95 – 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المعدل والمتمم للقانون 90 – 25 ، المتضمن التوجيه العقاري.

ثانيا : الشروط الخاصة بالحيازة

تعتبر الحيازة شرط مهم يقوم على أساسه إجراء التحقيق العقاري فطبقا للمادتين 4 و14 من القانون 02/07 ، حيث تمارس هذه الحيازة طبقا لأحكام المواد من 808 إلى 827 من القانون المدني مع مراعاة القواعد الحيازة وضرورة إكمال مدة الحيازة القانونية.

(1) راجع نص المادة 23 من القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري.

1- مراعاة عناصر الحيازة

تعتبر الحيازة من الطرق القانونية لإنشاء حق الملكية لذلك فهي تتحقق بوضع اليد على العقار أو الحق العيني والانتفاع به من جانب الحائز أو من يقوم مقامه أي الحيازة بالوساطة [1] ، و ذلك بنية تملكه و بهذا تنطوي الحيازة على عنصرين أساسيين ، هما العنصر المادي و العنصر المعنوي سيتم تبيانها فيما سيأتي.

أ – العنصر المادي (السيطرة المادية)

يقوم الركن المادي في الحيازة على السيطرة أو السلطة المادية على العقار وذلك بمباشرة الحائز فيه من الأعمال المادية ما يباشره عادة المالك في ملكه ، فإذا كان العقار دارا ، دخل فيه واستحوذ عليها ، و سكنها أو أسكن فيها غيره بالإيجار مثلا ، وإذا كان العقار أرضا زراعية إحتلها وزرعها بنفسه أو بواسطة غيره من مزارع أو مستأجر هذا بالنسبة لحق الملكية أما إذا كان يستعمل حقا آخر كحق الإرتفاق ، فالسيطرة المادية على هذا الحق تكون باستعماله عن طريق الأعمال المادية ، التي يقتضيها إستعماله[2] .

ب – العنصر المعنوي (عنصر القصد)

يتحقق العنصر المعنوي و هو عنصر القصد بأن تتوفر لدى الحائز النية في إكتساب العقار إذ يشترط في العنصر المعنوي أن يستعمله الحائز بنفسه و لا تجوز فيه

---

(1) تنص المادة 810 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلا به اتصالا يلزمه الإئتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة...".

(2) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني – أسباب كسب الملكية – ، المرجع السابق، ص 792.

الوساطة ذلك أن القصد أمر شخصي لا يتصور توافره في غير الحائز باستثناء غير المميز فقد أجاز له القانون الحيازة بواسطة نائبه و هذا ما نصت عليه المادة 809 من القانون المدني [1].

فإذا لم تتوفر النية لدى الحائز في إكتساب العقار فإنه لا يكون حائزا حقيقيا ، بل يعد حائزا عرضيا ، كما هو الحال بالنسبة للمستأجر مثلا.

2- خلو الحيازة من العيوب

لقد إشترط المشرع أن تكون الحيازة علنية ، مستمرة ، خالية من العيوب المتمثلة في الغموض والإكراه ، الخفاء ، عدم الاستمرار و أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح.

أ – الإكـــــراه

تكون الحيازة مشوبة بعيب الإكراه إذا كانت غير هادئة ، أي إذا تم الإستيلاء على العقار عن طريق الإعتداء أو عن طريق الإكراه المادي أو المعنوي أو تكون الحيازة قد تمت عن طريق الإعتداء أو الغش أو التحايل ، فلا يعد حائزا حيازة قانونية من إستغل غياب صاحب العقار للاستيلاء عليه أو فتح باب السكن عن طريق الكسر و السكن فيه وغير ذلك من الحالات التي لا تتحقق فيها الحيازة المشروعة و يبقى الفعل الذي قام به مدعي الحيازة يمثل إعتداء و ماس بحق الملكية حتى ولو استمر لوقت طويل [2] .

(1) تنص المادة 809 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، على ما يلي : " يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية ".

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 97.

ب – الخفـــــاء

يجب أن تكون الحيازة علنية أي أن يكون الحائز مارس هذه الحيازة بطريقة علنية بحيث يمكن أن يراه عامة الناس لاسيما المجاورين للعقار ، و لا تعتبر حيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية عن المالك و عن عامة الناس.

ج – الغموض

يجب أن تمارس الحيازة بدون غموض أو لبس وذلك بأن يمارس الحائز حيازته للعقار لفائدته وحده وكأنه مالكا له ولا يشاركه فيه أطراف آخرون إلا إذا كانت الحيازة لجماعة معينة ، فلا يكون العقار مشترك بين من يدعي الحيازة وأطرافها أو أشخاص متعددين لا صلة بينهم أو لا يعرف بالضبط من هو الحائز الحقيقي و أن تكون الحيازة منصبة على عقار معروف محدد المساحة والطبيعة والمكان [1].

د– عدم الإستمرار

لا تقوم الحيازة على أعمال متقطعة و غير مستمرة فلابد أن تتوالى الأعمال اللازمة لمزاولة الحق الذي يدعيه الحائز ، و يعني الإستمرار في الحيازة أن تكون في فترات منتظمة و متقاربة الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على الشيء المحاز .

هـــ – أن لا تكون الحيازة مبنية على رخصة أو تسامح

يجب أن لا يكون الحائز قد حاز العقار بناء على رخصة أو على سبيل التسامح مثل المالك الذي يسمح لشخص بالرعي في أرضه أو غرس الخضر فيها في فصل معين وقد نصت المادة 808 من القانون المدني والتي جاء فيها : " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح ".

(1)عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص 97.

3- ضرورة إستكمال مدة الحيازة القانونية لإكتساب الملكية عن طريق التقادم

إشترط المشرع من صاحب طلب فتح التحقيق العقاري أن يكون قد أكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار أو الحق العيني العقاري ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند الصحيح أو خمسة عشر سنة في حالة التقادم الطويل[1] .

و في كلتا الحالات أوجب المشرع على المحقق العقاري أن يتأكد من عناصر الحيازة وله كذلك أن يستعين أثناء التحقيق بجميع الوثائق ، التي تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة [2].

وبالتالي فإن المحقق العقاري متى تأكد من خلال التصريحات والأقوال والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات ، التي يقوم بها أن طالب هذا الإجراء يمارس فعلا حيازة صحيحة و قانونية تسمح له بإكتساب العقار عن طريق التقادم ، فعليه الإعتراف له بأحقيته على العقار طبقا لأحكام القانون رقم 02/07.

الفرع الثاني : إجراءات التحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية مسألة جوازية [3] ، في إطار قانون التحقيق العقاري خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تتم بصفة آلية و إلزامية.

---

(1) محـــمدي فريدة زواوي ، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 19.

(2) نصت المادة 14 من القانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه : " إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

(3) محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 263.

وبالتالي يحق لأي شخص حائز لعقار لم تشمله عملية المسح أن يبادر بطلب تحقيق عقاري سواء بصفة فردية أو جماعية يوجه إلى مدير الحفظ العقاري.

يمر التحقيق العقاري قبل تسليم سند الملكية بمجموعة من المراحل وكل مرحلة تتخللها إجراءات فردية وأخرى جماعية ، ذلك أن المشرع أجاز أن يتم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية أو بصفة جماعية و هو ما سنتطرق إليه بالتفصيل فيما سيأتي.

البند الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

أول مرحلة في إجراء التحقيق العقاري هي طلب فتح تحقيق عقاري و قد أجاز القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أن يتم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في كل وقت أو في إطار عملية جماعية.

أولا : فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

تتم عملية فتح تحقيق عقاري بصفة فردية ، عن طريق تقديم طلب مكتوب ، باسم شخص طبيعي أو مجموعة من الأشخاص شركاء في الشيوع أو من طرف شخص موكل للمطالبة بحق الملكية العقارية [1] ، أو شخص معنوي يمارس حيازة ، حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني ، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص على عقار لا يحوز صاحبه سند ملكية أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس من سنة 1961 [2].

(1) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق ، ص 4 .

(2) نصت المادة 04 من القانون رقم 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أنه : " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه

1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية

أجاز المشرع الجزائري لكل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا أن يثبت حيازته على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في أحكام القانون المدني ، بأن يقدم طلب فتح تحقيق عقاري موجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ، مقابل وصل إستلام يقدمه هذا الأخير.

وقد حددت المادة 03 من المرسوم رقم 147/08 ، مضمون هذا الطلب والذي يجب أن يحتوي على هوية صاحب الطلب والصفة التي يتصرف بها إما حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا في الشيوع ، بالإضافة إلى بيانات متعلقة بالعقار من حيث بيان طبيعته القانونية وقوامه ومساحته وتاريخ بدء الحيازة ، و البيان الدقيق للارتفاقات الإيجابية والسلبية وكذا الأعباء التي تثقل العقار محل التحقيق.

وقد أوجب المشرع على صاحب طلب التحقيق أن يرفق طلبه بمخطط طبوغرافي للعقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري ، على نفقة صاحب الطلب وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه.

2- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961

أجاز المشرع تقديم طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي من طرف كل شخص يحوز على سند ملكية تم تحريره قبل تاريخ 01 مارس 1961 ،

مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية ... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية " .

والذي لم يعد يعكس وضعه الحالي [1] والذي يعتبر من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية ، بما فيها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع القديم ، و هذه السندات تبين هوية المالك ، حصص الملاك المشتركين في الشيوع والأعباء المثقلة للعقارات [2].

ثانيا : فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية

يتم فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية ، بهدف تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات.

وبالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون رقم 02/07 ، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، للتأكد من قابلية الأراضي لإنجاز برامج البناء وعدم المساس بالأراضي الفلاحية حيث يكون هذا القرار محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية إستلام الملفات[3].

يحدد القرار الصادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ، كما يحدد المدة التي تساوي خمسة عشرة (15) يوما على الأقل ، التي يودع فيها الشخص المعني ، لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على

(1) نصت المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : " توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا ".

(2) بن بوعيشة شهيناز ، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر1 ، بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، 2017 – 2018 ، ص 71.

(3) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 140.

نفس الوثائق المذكورة سابقا في التحقيق الملتمس بصفة فردية [1] ، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعليق القرار على مستوى مقر مصالحه ويرسل نسخ منه ، إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب والأوقاف و البناء والتعمير، والمصالح الفلاحية قصد التعليق أيضا على مستوى مصالحهم [2].

كما يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتقييد هذا الطلب في سجل إيداع الملفات المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية ، حسب نفس الشروط و الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمسة بصفة فردية كما يفتح أيضا سجل الشكاوى لتلقي الإعتراضات والإحتجاجات التي يمكن أن تثار أثناء التحقيق العقاري.

البند الثاني : فتح التحقيق العقاري

يعتبر مدير الحفظ العقاري الولائي المسؤول الأول عن هذا الإجراء ، الذي يتم تحت سلطته ومراقبته لذلك يقوم بعد إستلامه طلب فتح تحقيق العقاري و قبوله بتعيين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ، بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري في أجل أقصاه شهر من تاريخ إستلام الطلب [3] ، يتضمن هذا المقرر على ما يلي :

-إسم ، لقب و رتبة العون المحقق .

---

(1) راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ،ص4.

(2) التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية المرجع السابق ، ص 6.

(3) راجع نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ص4.

-موضوع مهمة المحقق العقاري.

-تاريخ التنقل إلى عين المكان ، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر إبتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.

-إسم ولقب صاحب الطلب .

-إسم أب صاحب الطلب [1].

-تعيين العقار المعني بالتحقيق ، حيث يُرسل الطلب الذي بموجبه يتم فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر 15 يوما قبل تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان [2].

أما في حالة عدم قبول الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ صاحب الطلب بذلك على مذكرة تسمى بمذكرة رفض الطلب [3].

البند الثالث : سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)

يبدأ التحقيق بمجرد تبليغ المحقق العقاري بمقرر التعيين ، الذي يتوجب عليه تطبيق التدابير القانونية والنصوص التنظيمية ذات الصلة ، حيث يقوم ببعض الأعمال تمهيدا وتسهيلا للتحريات التي ستجرى لاحقا لتحديد الحقوق ، التي تنصب على العقار بعدها يتنقل إلى الميدان لغرض التحقيق والتحري عن العقار محل التحقيق ، لذلك سنتطرق للأعمال التحضيرية ، ثم إلى التحقيق الميداني.

---

(1) راجع نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 .

(2) نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أن : " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إلصاقه مقر بلديته لمدة خمسة عشر 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان ".

(3) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق ، ص 5.

أولا : الأعمال التحضيرية

يقوم المحقق العقاري بعد تعيينه بجمع كل الوثائق المكتوبة والمرسومة ، التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق والتي تساعد في التحريات وتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار ، لأجل ذلك يجب على المحقق العقاري الإطلاع على الوثائق والمخططات التالية [1] :

-مخطط البلدية و محضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد [2] ، المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومديريات مسح الأراضي.

-مخطط أقسام البلدية الذي يجزئ إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام و هي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع.

-مخططات مجلس الشيوخ ، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.

-مخططات الإقليم ومخططات مجلس الشيوخ و مخططات قانون فارني (WARNIER) لسنة 1873.

-المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي ، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية أو الولاية.

-مخططات الطرق أو الأزقة و كذا و كذا الوثائق المرفقة بها و التي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية.

-مخططات المجموعات الغابية.

---

(1) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات المرجع السابق ، ص 7.

(2) القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، ج ر العدد 6 ، المؤرخة في 1984/02/07.

-مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي المصالح الفلاحية أو البلدية.

-مخططات و محاضر الأراضي التي كانت موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية كذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية والأراضي المسماة " عرش " [1].

-مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية [2]التي جاءت إثر تطبيق القانون رقم 87- 19 ، المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم [3].

ثانيا : التحقيق الميداني

يتنقل المحقق العقاري إلى مكان تواجد العقار المعني بالتحقيق ، في التاريخ المحدد بحضور صاحب الطلب ، ليباشر التحقق من وقائع الحيازة ، بالنسبة للأملاك التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم ، حيث يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق [4] ، يقوم أيضا بالتأكد من عدم وجود أي إحتجاج على الحدود ، وأنه لا يوجد أي تعدي على العقارات المجاورة كما

(1) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات المرجع السابق ، ص 7.

(2) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات المرجع السابق ، ص 7.

(3) القانون رقم 87- 19 المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر العدد 50 ، المؤرخة في 1987/12/09.

(4) نصت المادة 11 فقرة 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي : " يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان و يشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني ... يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق".

يتأكد من أن هذا العقار غير مدرج ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية ، بعدها يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق حيث يسجل إسم ولقب و صفة كل من : " صاحب الطلب المجاور ، المعارض ، صاحب الحق العيني " [1] ، ليتم تدوين فيما بعد كلّ المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض.

بعد تحليل عناصر المعلومات ، يقوم المحقق العقاري بإثبات العلاقة القانونية بين صاحب الطلب والعقار، ويتعين عليه تقدير الشروط المكيفة للحيازة ، بالإعتماد على المعلومات المتحصل عليها في هذا الشأن ، كما يقع عليه تحديد ما إذا كان العقار مستغل بصفة فردية أم في الشياع.

بعد التحقيق الميداني وفي خلال خمسة عشرة 15 يوما إبتداءا من الإنتقال إلي مكان وجود العقار يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري[2] ، يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات ، ويدرج فيه كذلك الأقوال والشهادات ، المعاينات والتحاليل التي أدت إلى نتائج التحقيق ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق التعليق لمدة ثلاثون 30 يوما بمقر البلدية ، قصد تمكين كل من له مصلحة المطالبة بحقوقه ، عن طريق تقديم أي إعتراضات محتملة ليشرع بعدها في وضع معالم حدود العقار ، من طرف مهندس خبير عقاري وعلى نفقة صاحب طالب التحقيق بحضور المحقق العقاري[3].

(1) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق ، ص 8.

(2) نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي : " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري ، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه ".

(3) نصت المادة 13 فقرة 2 ، من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 على ما يلي : " يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري ، على نفقة صاحب الطلب أو المعني ، بوضع معالم الحدود الذي يوقع عليه أيضا المحقق

المطلب الثاني: إجراءات تسليم سندات الملكية وآثار التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية

إذا ثبت حق طالب إجراء التحقيق العقاري في اكتسابه العقار عن طريق التقادم المكسب ، حرر له مسؤول الحفظ العقاري مقررا بالترقيم العقاري ، و يتم بعد ذلك إرسال ذلك المقرر مباشرة إلى المحافظ العقاري قصد شهره ، وبمجرد الإنتهاء من إتمام إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه[1] .

أما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ، حيث يكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة [2].

العقاري ويتمم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري".

(1) راجع نصت المادة 15 من القانون 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ص 13.

(2) نصت المادة 17 من القانون 07 – 02 ، على أنه : " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري ، يكون المقرر المذكور قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ...".

لما سبق ذكره سنتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات تسليم سندات الملكية والمنازعات الناجمة عنها في الفرع الأول ، ثم إلى آثار آلية التحقيق العقاري ودوره في تطهير الملكية العقارية الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول : إجراءات تسليم سندات الملكية و المنازعات الناجمة عنها

إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب ، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.

وقد يترتب عن إعداد و تسليم سند الملكية منازعات قضائية بين الملاك والحائزين أو الدولة وكل مدعي آخر بحقوق عينية على العقار المعني بالتحقيق ، لذا سنتناول تحرير سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية في البند الأول ثم نتطرق إلى المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري و الجهات المختصة بالفصل فيها.

البند الأول : تحرير سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية

تعد مرحلة إعداد و تسليم سند الملكية المرحلة النهائية و هي نتاج إجراء التحقيق العقاري الذي قد يفضي إلى منح سند ملكية إلى طالب التحقيق العقاري وبالتالي الإعتراف له بحق الملكية.

تتطلب عملية تحرير و تسليم سند الملكية الناتج عن تطبيق إجراء التحقيق العقاري مجموعة من المراحل نص عليها القانون رقم 07 – 02 وكذا المرسوم التنفيذي له 147/08 والتي سيتم تبيانها فيما سيأتي.

أولا : تحرير مقرر الترقيم العقاري باسم المالك

إن نتائج التحقيق النهائية التي وصل إليها المحقق العقاري يقوم بإدراجها في محضر نهائي والذي على أساسه يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، إذا لم تثار إعتراضات على المحضر المؤقت بإصدار مقرر الترقيم العقاري باسم طالب التحقيق يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لغرض التنفيذ [1] .

ثانيا : إعداد مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا ثبت للمحقق العقاري من خلال التحقيق الميداني أن طالب إجراء التحقيق لا يمارس حيازة قانونية على العقار محل التحقيق ، والتي من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب ، فإنه لا يعترف له بأحقيته على العقار.

(1) راجع نص المادة 15 فقرة 1 من القانون 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ص 13.

ونتيجة لذلك يعد مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم ، يبلغ إلى صاحب الطلب في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية و إعلام الوالي في حالة طلب تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية [1].

ثالثا : شهر الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية

يقوم المحافظ العقاري بموجب مقرر الترقيم العقاري بشهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75 – 74 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث يشكل هذا الإجراء وفقا لأحكام المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76 – 63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية [2] ويعد هذا الترقيم بمثابة قيد أول للعقار المعني إذ بموجبه يعفى المحافظ العقاري من ذكر مراجع أصل الملكية ويعد ذلك استثناءا على قاعدة الشهر المسبق المقررة بالمادة 88 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 177.

(2) راجع نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ص 5.

وعلى إثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ويرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه لصاحبه[1] وفي حالة الشيوع يسلم مدير الحفظ العقاري سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوع إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوع أو وكالة موثقة[2].

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن سند الملكية الذي ينتج عن إجراء التحقيق العقاري يتم شهره وفقا لنظام الشهر الشخصي ، وذلك إلى غاية إتمام إجراءات المسح العام للأراضي ، حيث يرقم العقار بعد ذلك ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري ، كما نصت على ذلك المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

البند الثاني : المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري و الجهات المختصة بالفصل فيها

يمكن أن تثار إحتجاجات أو اعتراضات أثناء أو بعد معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم تسويتها من طرف المحقق العقاري أو عن طريق اللجوء إلى القضاء.

(1) التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ص 12.

(2) راجع نص المادة 22 من المرسوم رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ص5.

أولا : الإعتراضات على عملية التحقيق العقاري

يعتبر الحق في الإعتراض أو الإحتجاج على نتائج التحقيق العقاري من الوسائل القانونية ، التي خولها المشرع لكل شخص ، من أجل حماية حقوقه أثناء مرحلة معاينة حق الملكية العقارية وقد نظم المشرع الحق في الإعتراض من حيث المدة التي يمكن من خلالها تقديم الشكاوي والاحتجاجات والجهة الإدارية المختصة بالبث فيها.

وقد أوجب المشرع فتح سجل خاص بالإعتراضات على مستوى مصالح الحفظ العقاري [1] ، حتى يتمكن كل شخص يريد الإعتراض على نتائج المحضر المؤقت من تقديم إحتجاجه ، كما ألزم المحقق العقاري أن يجري جلسة صلح ، خلال ثمانية(08) أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاعتراض ، وعند الاقتضاء و قبل إجراء محاولة الصلح ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين ، أو من طرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني بالتحقيق [2]، و قد ينتج عن جلسة الصلح إما نجاح محاولة الصلح أو فشلها وهو ما سيتم تبيانه فيما سيأتي.

1 -نجاح محاولة الصلح

(1) نصت المادة 11 فقرة 01 من القانون 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : " تقيد الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ".

(2) نصت المادة 15 من المرسوم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على : " يحرر المحقق العقاري ، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق ، في الحين ، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 من نفس المرسوم " .

إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق يحرر المحقق العقاري محضر للصلح ، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق ، مع الأخذ بعين الإعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح[1] ، حيث تدرج فيه مختلف النتائج التي توصل إليها المحقق أثناء محاولة الصلح.

2 -فشل محاولة الصلح

يحرر المحقق محضر بعدم الصلح إذا ما باءت محاولة الصلح بالفشل ، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف [2]، حيث يوضح فيه أن إجراء التحقيق العقاري مُوَقَف إلى غاية صدور الحكم في الدعوى وأن للطرف الذي أثار الإعتراض الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة خلال شهرين من تاريخ المحضر[3].

بعدها يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من إحترام آجال طلبات إشهار الدعاوي القضائية ، وينفذ

(1) نصت المادة 14 من المرسوم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي : "إذا قدمت الإحتجاجات أو الإعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض ... يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الإحتجاجات أو الإعتراضات .

– يقوم المحقق العقاري عند الإقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان ".

(2) نصت المادة 12 فقرة 02 من القانون 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : " يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح فإذا توصل الأطراف إلى إتفاق يحرر محضرا بذلك" .

(3) نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي : " يحرر المحقق العقاري إذا باءت محاولة الصلح بالفشل ، محضرا بعدم الصلح ، يسلمه أثناء الجلسة للأطراف ، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف و أن للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا أجل قانوني مدته شهران (2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ... ".

المحافظ العقاري الإجراء في الحال ، بإشهار الدعوى القضائية وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، من خلال فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني ، الذي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار[1].

وفي حال عدم تقديم الدعوى القضائية للإشهار في الآجال المحددة يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي ، الذي بدوره يقوم بإعلام الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق[2].

ثانيا : الجهات المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

بالرغم من أن إجراء معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يعتبر من بين آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة إلا أن تطبيقه قد يثير منازعات يجب عرضها أمام القضاء فمنها ما هو من إختصاص القضاء الإداري ، ومنها ما يعود إلى ولاية القضاء العادي.

1- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تنجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري عن العملية الخاصة بتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما : حالة الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري وحالة إلغاء الترقيم العقاري.

---

(1) نصت المادة 17 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أن : " ... ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب ، ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة كما هو منصوص عليها في المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى ، زيادة على تعيين العقار ".

(2) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، المرجع السابق ، ص 13 – 14.

أ- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري

يحق للمعني بالتحقيق العقاري الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري لا تثبت حق المعني في الترقيم العقاري خلال مدة أربع 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر ، بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة [1] ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري[2] ، طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ب- دعوى إلغاء الترقيم العقاري

تنص المادة 18 من القانون 07 - 02 على أنه : " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ".

من خلال نص المادة السابقة يتضح بأن المشرع منح لمدير الحفظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء إذا تم الترقيم بناء على تصريحات غير صحيحة أو على أساس وثائق مزورة حيث يقوم برفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري تهدف لإلغاء هذا الترقيم.

(1) نصت المادة 17 من القانون 07 – 02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على أن : " ... يكون المقرر المذكور أعلاه ، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا ".

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 177.

ج – الطعن ضد مقرر الترقيم العقاري

في حالة ما إذا تم إعداد مقرر الترقيم العقاري وشهره بالمحافظة العقارية ، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير ، أعطى المشرع للمالك الحقيقي الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء الترقيم العقاري في أجل عام واحد إبتداء من إكتشاف الفعل الضار و إلا سقطت الدعوى مع الإشارة إلى أن هذا الحق يتقادم بعد مرور خمسة عشر (15) سنة من يوم إرتكاب الخطأ[1].

و في هذه الحالة تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير وفي حالة الخطأ الجسيم يحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري ، عملا بنص المادة 23 فقرة 2 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2 المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

سبقت الإشارة فيما سبق إلى أن المحقق العقاري مجبر على إجراء محاولات صلح بين أطراف النزاع ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر للصلح الذي تؤخذ نتيجته بعين الاعتبار عند تحرير المقرر النهائي ، أما في حالة عدم التوصل إلى اتفاق يحرر محضرا بعدم الصلح ، يسلمه أثناء الجلسة لـلأطراف ، يبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف و أن للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا أجل قانوني مدته

(1) نصت المادة 23 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على أن :" تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما إبتداء من يوم إرتكاب الخطأ ..." .

شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة [1] ، والمتمثلة في القسم العقاري [2] ، للمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار[3].

يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حالة رفع دعوى قضائية ، خلال 8 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية ، المحددة بشهرين من تاريخ إستلام المحضر المؤقت ، من طرف المحافظ العقاري ، وذلك بالتأشير على هامش البطاقة العقاري المؤقتة ، المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75 – 74 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، الذي يفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب يدون عليها تعيين العقار ، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية ويعمل مدير الحفظ العقاري عند تبليغه من طرف المحافظ العقاري ، الملتمس وقف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي [4].

أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي ، فإنه يقوم بتبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ، أما في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة ، يعلم مدير الحفظ العقاري الطالب أو المعني بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري التي كانت متوقفة بسبب الإعتراض[5].

(1) راجع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ص5.

(2) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 168.

(3) راجع في ذلك نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 168 – 169.

(5) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 169.

3 – المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

أجاز المشرع الجزائري لمسؤول الحفظ العقاري المختص إقليميا متى وصل إلى علمه ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تم تقديم وثائق مزورة من طرف الحائز المستفيد من الترقيم العقاري رفع دعويين قضائيتين ، دعوى ترفع أمام المحكمة الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات كاذبة ، و دعوى تكون على شكل تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية في حالة إكتشاف و رفع دعوى قضائية [1].

وبالتالي نكون أمام حالتين ، فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي فإن القاضي الإداري المطروح أمامه النزاع ملزم بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم العقاري ، أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم فهذا يعني أن قرار الترقيم العقاري لا يمكن إلغائه.

الفرع الثاني : آثار التحقيق العقاري على تطهير الملكية العقارية الخاصة

جاء إجراء التحقيق العقاري بغية تلبية حاجيات إقتصادية واجتماعية ، لاسيما مع تزايد الحاجة لسندات ملكية الهدف منها هو تطهير الملكية العقارية ، و من ثم تشجيع الإستثمار الذي يعتبر عصب الإقتصاد.

ولمعرفة آثار التحقيق العقاري على تطهير الملكية العقارية سنتطرق إلى إيجابيات هذا الإجراء في البند الأول ، ثم نتطرق إلى سلبياته في البند الثاني.

(1) نصت المادة 18 من القانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على ما يلي : " في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية " .

البند الأول : إيجابيات التحقيق العقاري

يمتاز التحقيق العقاري بمجموعة من الإيجابيات ، المتمثلة أساسا في معالجة السلبيات التي خلفها عقد الشهرة ، تدعيم عمليات إعداد المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري ، المساهمة في تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ 1963/03/01 ومساهمته في مواكبة أطر الإستثمار والقروض الرهنية العقارية والتي سيتم تبيانها فيما سيأتي.

أولا : معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة

جاء في مشروع عرض أسباب القانون 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، أن من بين الأسباب التي دفعت المشرع الجزائري إلى اللجوء إلى هذا الإجراء ، يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقد الشهرة ، المنصوص عنه في المرسوم رقم 83 /352 ،حيث تتسم إجراءات إعداده بالسرعة والبساطة ، فهو يحرر بناء على تصريحات طالبه مدعومة بشهادة شاهدين وبعد النشر في جريدة وطنية بطلب من الموثق وبعد مرور أربعة أشهر دون تسجيل أي إعتراض من الغير يحرر العقد ويشهر بالمحافظة العقارية ليشكل فيما بعد سند ملكية[1].

من خلال ذلك يتبين أن هذا الإجراء مشوب بنقص واضح بالنظر للمصداقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية ، الذي يصبح حمايته على عاتق الدولة بمجرد الإشهار بالمحافظة العقارية إضافة إلى ذلك لوحظ في غالب الأحيان أن هذا الإجراء قد إستغل بطرق تعسفية لتسوية عمليات غير شرعية ، وحتى بهدف حرمان

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 128.

بعض الورثة من التركة و بذلك أثار تطبيق هذا الإجراء عدة منازعات أثبتت عدم نجاعته و قصوره ، مما أدى إلى إلغاء عقود الشهرة في الكثير من هذه المنازعات.

ثانيا: تدعيم عمليات إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري

يهدف هذا الإجراء بالدرجة الأولى إلى تدعيم إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري المنصوص عليهما في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، بإعتبارهما أداتين لتطهير الوضعية العقارية ، الموروثة غداة الإستقلال و التي كانت تتميز بغياب سندات الملكية لأكثر من الثلث ، بالنسبة للملكية العقارية الخاصة وكانت مقيدة في نظام الشهر الشخصي هذا من جهة و من جهة أخرى فإن هذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ووضع المعالم والإخضاع لمعايير مسح الأراضي ، فهو يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم يسمح لاحقا بربح معتبر للوقت عند سير عمليات مسح الأراضي العام التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة [1] ، ذلك أن عمليات المسح العام للأراضي تتطلب وقتا كبيرا و جهدا معتبرا وإمكانيات هائلة ، إذ أنها غالبا ما تستغرق عدة سنوات في تجسيدها.

ثالثا : تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ 1963/03/01

أراد المشرع من خلال سنه لإجراء التحقيق العقاري معالجة نظام الشهر الإختياري المطبق خلال الفترة الإستعمارية ، بموجب المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1950/10/21 ، والذي سجلت به عدة نقائص في تحديد الأملاك ، بإعتبار أن

(1) أنظر التعليمة رقم 03 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، ص 2.

التصرفات العقارية كانت تتم بعقود عرفية و عقود توثيقية غير مشهرة بمكاتب الرهون العقارية.

بالإضافة إلى عدم دقة مخططات المسح الجزئية و الوثائق الأصلية التي سلمت للملاك رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري ، بمقتضى المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 1961/01/18 و بالتالي فإن العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 ، بالرغم من أنها رسمية و ذات قيمة قانونية ، إلا أنها فقدت حداثتها لذلك حاول القانون رقم 02/07 تحيينها و إفراغها في قالب رسمي يتوافق مع نظام الشهر العيني[1].

رابعا : مواكبة أطر الإستثمار و القروض الرهنية العقارية

إن التحول التنموي الذي تشهده الجزائر في مختلف المجالات باعتمادها على الإستثمار كمحور أساسي في بعث الإنعاش الإقتصادي ، إنطلاقا من ضرورة مواكبة الأطر التشريعية الأخرى المنظمة للميادين ذات الصلة بالمجال العقاري لاسيما تلك المتعلقة بالإستثمار والقروض الرهنية ، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازية للمسح العام للأراضي ، من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية الإقتراضية والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للأوعية العقارية محل الإستثمار ، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين ، الذين لهم سندات ملكية رسمية.

كما يهدف هذا القانون إلى توفير الاستقرار للمحيط المؤسساتي و تسهيل الحصول على العقار الفلاحي والصناعي.

(1) حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 132.

البند الثاني : سلبيات التحقيق العقاري

بالرغم من مرور إحدى عشر سنة على سن هذا الإجراء إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة منه لاسيما في مجال تطهير الملكية العقارية ، نظرا للسلبيات التالية :

أولا : الإعتماد على نظام الشهر الشخصي في القيد

من بين السلبيات التي تم تسجيلها على إجراء التحقيق العقاري هو أن المشرع أوجب أن يتم شهر مقرر الترقيم العقاري بطريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بحيث تفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب طلب التحقيق بصفة إستثنائية إلى حين إتمام أشغال المسح العام للأراضي بالإضافة إلى شهر العريضة الإفتتاحية ، في حال ما إذا رفعت دعوى قضائية ، طبقا لنظام الشهر الشخصي [1].

ثانيا : التأخر في الرد على إرساليات مدير الحفظ العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة

طرحت هذه المسألة في البداية مع عقد الشهرة أين كانت مديريات أملاك الدولة لا ترد أو ترد خارج الآجال القانونية و عند عدم تلقي الموثق الرد في الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر يقوم بإعداد عقد الشهرة حتى و لو دخل ضمن الأملاك الوطنية وهذا ما فتح باب المنازعات القضائية.

أما القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، فإنه لم ينص على آجال محددة لرد مديريات أملاك الدولة على طلبات مديري الحفظ العقاري والتي غالبا لا ترد إلا بعد مرور سنة أو لا ترد تماما و هو ما يعرقل سلبا على هذا الإجراء.

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ص5.

في نفس السياق منح المشرع مهلة شهر للإحتجاج و الإعتراض على نتائج التحقيق بعد نشرها من طرف المحقق العقاري على مستوى البلدية المعنية [1] ، وهي مهلة غير كافية لتمكين كل من له حق أن يعترض على إجراء التحقيق الأمر الذي قد يشكل خطرا على الملاك الحقيقيين.

ثالثا : إجراء الصلح من طرف المحقق العقاري

سبقت الإشارة إلى أن إجراء محاولة الصلح هو من صلاحية المحقق العقاري ، وهو ما قد يؤثر على إجراء التحقيق العقاري ، ذلك أن المحقق العقاري لا يملك المؤهلات الكافية لإجراء عملية الصلح كونه موظف عادي ، عكس القاضي الذي لديه من المهارات ما يسمح له بذلك.

وفي هذا الشأن يجب التنويه إلى أن جل التشريعات تسند مهمة إدارة الحفظ العقاري إلى قاضي عكس المشرع الجزائري الذي ساير التشريع الفرنسي في إسناد هذه المهمة إلى موظف عام ، يتمثل في المحافظ العقاري.

خلاصة الباب الأول :

إذا ما تأملنا في الآليات التي إستحدثها المشرع الجزائري ، لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة ، بداية بشهادة الحيازة وصولا إلى قانون التحقيق العقاري نجد أن هذه الآليات بالرغم من أنها ساهمت و لو بشكل ضئيل في تطهير الوضعية العقارية الخاصة و تدعيم عمليات المسح العقاري ، التي باشرتها الدولة منذ تبنيها لنظام الشهر العيني سنة 1975 ، إلا أنها تظل غير فعّالة الدليل في ذلك هو عدم إنتهاء عمليات المسح العقاري إلا غاية يومنا هذا ، بالرغم من أن الدولة خصصت لها مبالغ مالية باهظة.

(1) راجع نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 147 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ص4.

فالإحصائيات التي تقدمها مصالح مسح الأراضي بخصوص تقدم عمليات المسح في المناطق الريفية بنسبة 100% و المناطق الحضرية بنسبة 40 % ، تظل غير دقيقة كون أن عمليات المسح تثار بشأنها العديد من المنازعات بخصوص العقارات المسجلة في حساب " **الأملاك غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي** " وكذا النزاعات الخاصة بالفوارق في المساحة وغيرها من المنازعات وخير دليل على ذلك الكم الهائل من المذكرات التي تصدرها المديرية العامة للأملاك الوطنية لتسوية هذه المنازعات.

فبالنسبة لعقد الشهرة أجمعت أغلب آراء الفقهاء أنه لم يكن فعالا ، نظرا للسلبيات التي صاحبت تطبيقه ، كونه كان يستند إلى إجراءات بسيطة جدا ، أما قانون التحقيق العقاري والذي حاول من خلاله المشرع معالجة سلبيات عقد الشهرة فلم يحقق كذلك النتائج المرجوة منه فأغلب الإحصائيات التي تحررها مديريات الحفظ العقاري إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية تشير إلى عدم لجوء الأفراد لهذا الإجراء ، نظرا للإجراءات المعقدة التي فرضها المشرع.

وكخلاصة لما تمت دراسته في هذا الباب حول أثر القيد على نظام الشهر الشخصي فإنه يمكن القول أن هذا النظام وجهت له عدة إنتقادات كونه لا يحقق الهدف الذي أنشأ من أجله و هو تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، و الائتمان العقاري ، كون العقار هو المحور الأساسي للتنمية الإقتصادية والإجتماعية ، حتى أن البلد الذي أنشأ فيه هذا النظام (فرنسا) كما رأينا قد تخلى عنه وبدأ يتجه تدريجيا إلى نظام الشهر العيني.

أما بالنسبة لموقف الجزائر من نظام الشهر الشخصي ، فكما رأينا أنها طبقته في المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1975 تاريخ إصدار الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، و هو القانون الذي تبنت من خلاله نظام الشهر العيني لكنها أبقت تطبيق نظام الشهر الشخصي في

المناطق التي لم تخضع لعمليات المسح العقاري ، هذه العملية التي تعتبر القوام المادي لنظام الشهر العيني .

و بما أن عمليات المسح لم تتقدم كثيرا نظرا لصعوبة العملية و النقص الفادح في الإمكانيات المادية والبشرية ، لم يكن أمام المشرع الجزائري سوى سن آليات تدعم هذه العملية من جهة و تساهم في تطهير الملكية العقارية من جهة أخرى و كانت البداية بعقد الشهرة الذي وإن كان قد ساهم بشكل كبير في تسليم سندات ملكية لعقارات لم يكن لدى أصحابها ما يثبت ملكيتهم ، إلا أنه لم يخلو من سلبيات عديدة جعلت المشرع يفكر في إجراء آخر يكون بديلا و حلا لتطهير الملكية العقارية الخاصة فقام بإصدار القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري المعمول به إلى غاية يومنا هذا لكن هذا الإجراء كذلك بالرغم من أنه سد الثغرات القانونية التي كانت في عقد الشهرة إلا أنه لم يساهم في تطهير الملكية العقارية كما كان متوقعا منه.

الباب الثاني : أثر القيد على نظام الشهر العيني

نظرا للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي ألحقت به دعت الضرورة إلى إيجاد نظام بديل يكون أكثر فعالية لتثبيت الملكية العقارية و إحاطتها بثقة كاملة تدفع عنها الريب وتؤمنها من المنازعات ، حيث ظهر نظام الشهر العيني أو نظام السجل العيني أو كما يسميه البعض بنظام تسجيل الحقوق Title Système Registration [1] لأول مرة في شكله المعاصر في أستراليا عندما أعلن عنه السيد تورنس سنة 1855 لتتبنى فكرته رسميا أستراليا سنة 1858 ، بعدها تسابقت عدة دول لتبنيه كنظام بديل لنظام الشهر الشخصي و إن كانت هذه الدول قد إختلفت في الأخذ ببعض المبادئ الخاصة به.

يعتبر نظام الشهر العيني أو السجل العقاري من أفضل ما أفرزته الصياغة التشريعية كنظام يكفل للعقار حماية قانونية في مواجهة الأطراف و الغير و يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية من خلال إعطائه لمعلومات دقيقة حول العقار لذلك سنحاول التطرق من خلال الباب الثاني إلى القيد في نظام الشهر العيني من خلال التقسيم التالي :

الفصل الأول : أحكام و إجراءات القيد في السجل العقاري وآثاره على نظام الشهر العيني

الفصل الثاني : التأسيس المادي للسجل العقاري والترقيم العقاري و أثرهما على نظام الشهر العيني

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 22.

الفصـــل الأول : أحكام و إجراءات القيد في السجل العقاري وآثاره على نظام الشهر العيني

حاولت الجزائر بعد الإستقلال إيجاد آلية فعّالة تُطهر من خلالها الوضعية السلبية للملكية العقارية التي ورثتها عن الإستعمار الفرنسي ، من حيث إنعدام سندات إثبات الملكية العقارية ، ومن حيث النقائص التي وجدت في الكثير من السندات المشهرة خلال الحقبة الإستعمارية سواء من حيث نقص هوية المالك أو عدم التسلسل في أصل الملكية عدم وضوح تعيين العقار.. الخ ، حيث أصدرت الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هذا الأخير الذي يتم فيه قيد التصرفات العقارية أين يتم تخصيص لكل عقار بطاقة خاصة به تسمى بالبطاقة العقارية ، تعتبر بمثابة بطاقة الهوية للعقار ، تدون فيها جميع الحقوق والأعباء و القيود المتعلقة به ، و كذا الوصف المادي له ، من تحديد لموقعه ومعالمه وحدوده ، وهو يساهم بشكل كبير في إستقرار الملكية العقارية وزيادة الإئتمان في المعاملات العقارية ، من خلال إعلام الغير بالمالك الحقيقي وبالتصرفات الواقعة على هذه الملكية العقارية ، مما يشجع على الإستثمار وبعث التنمية الإقتصادية ، من خلال توفير قروض مالية خاصة في ظل الظروف الإقتصادية التي تعيشها البلاد.

لذلك إرتأينا في هذا الفصل تسليط الضوء على خبايا هذا النظام من خلال التطرق إلى ماهية وأحكام القيد و إجراءاته و آثاره على نظام الشهر العيني حيث قسمنا هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول : ماهية نظام الشهر العيني و أحكام القيد في السجل العقاري

المبحث الثاني : إجراءات القيد في السجل العقاري و آثاره على نظام الشهر العيني

المبحث الأول : ماهية نظام الشهر العيني و أحكام القيد في السجل العقاري

قبل التطرق إلى أحكام القيد في السجل العقاري ، كان لا بد علينا تسليط الضوء على ماهية نظام العيني ، لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى ماهية نظام الشهر العيني من خلال البحث عن تعريف له وتأصيله ، ثم التطرق إلى نشأته و مبادئه وكذا موقف المشرع الجزائري منه ، ثم إلى أحكام القيد في السجل العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : ماهية نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي بأن عملية القيد فيه تتم على أساس العقارات المتصرف فيها لا على أساس الأشخاص المتصرفين ، فلكل عقار بطاقة عقارية تدون فيها جميع المعلومات الخاصة به ، حتى يتمكن الغير من معرفة الوضعية القانونية للعقار و لمزيد من المعلومات عن هذا النظام سنتطرق فيما يلي إلى تعريفه ومبادئه وموقف المشرع الجزائري منها و أخيرا نبين مزاياه وعيوبه.

الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العيني ومبادئه

يختلف نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي ، كونه يعتبر مصدرا للحقوق المشهرة ومنشئا لها ، لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف نظام الشهر العيني ، بعدها سنحدد مبادئه بعد ذلك سنقف على مزاياه و مساوئه ، لنعرف الأسباب التي دفعت المشرع الجزائري إلى تبنيه.

البند الأول : تعريف نظام الشهر العيني و أهدافه

لقي نظام الشهر العيني إقبالا واسعا ، نظرا لما يوفره من إستقرار في الملكية العقارية ، كما أنه يتميز عن نظام الشهر الشخصي بمجموعة من المبادئ ، كانت السبب في تبني أغلب الدول لهذا النظام وهذا ما سيتم تبيانه فيما سيأتي.

أولا : تعريف نظام الشهر العيني

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف نظام الشهر العيني أو كما يسميه البعض بنظام السجل العقاري ، لذلك كان لزاما علينا البحث عن تعريف لهذا النظام ، فقد عرفه البعض بأنه : " مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته و شهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه ، بواسطة سجلات يمكن للأشخاص الإطلاع على ما جاء فيها وأخذ إفادات بما جاء فيها " [1].

فقد عرفه الفقه المصري بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له و عليه و تبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به [2].

وهناك جانب من الفقه : " السجل العقاري هو نظام عيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من سجلات ووثائق يرتكز القيد فيها على الوحدات العقاري" [3].

من خلال التعاريف السابقة نخلص إلى القول بأن نظام الشهر العيني يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية و شهر الحقوق العينية العقارية ، و يتم ذلك بقيد العقارات والحقوق العينية العقارية و كل ما يتعلق بها من تصرفات أو وقائع قانونية ، بما في ذلك الدعاوي المنصبة على عقارات في سجلات تمكن أي شخص من أخذ معلومات [4] بما جاء فيها.

---

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 19.

(2) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء ، المرجع السابق ، ص163.

(3) مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2010 ص13.

(4) يمكن لأي شخص التوجه إلى مصلحة الحفظ العقاري لطلب صحيفة المعلومات الخاصة ، أين يتم تزويده بكل المعلومات التي تخص عقار ما للإطلاع على وضعيته القانونية سواء من الحقوق الواردة عليه أو الأعباء التي تثقله

أما مهمة قيد التصرفات العقارية فتوكل لمحافظ عقاري كما هو الشأن في الجزائر وفرنسا عكس بعض الدول كأستراليا و ألمانيا التي تسند هذه المهمة إلى قاضي مختص[1].

ثانيا : أهداف نظام الشهر العيني

مما لا شك فيه أن القيد في نظام الشهر العيني يهدف إلى تحقيق إستقرار الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ، كما أنه يؤدي إلى إعطاء الثقة المطلقة للحقوق المقيدة بالإضافة إلى أهداف أخرى سنوجزها فيما يلي :

1 تشجيع الإئتمان العقاري

يتيح القيد في نظام الشهر العيني لأصحاب العقارات الحصول على قروض رهنية[2] تمكنهم من إستثمار عقاراتهم والقيام بمشروعات أخرى ، و بالتالي تنشيط الحركة الإقتصادية و تنمية الثروة الوطنية [3] ، ذلك أن الإعتماد المطلق على القيد في نظام الشهر العيني بعد الإنتهاء الكلي من عملية مسح الأراضي يوفر معلومات ذات مصداقية عالية.

فاعتماد مصالح الحفظ العقاري على المعلوماتية في مجال المسح والشهر العقاري يخدم الثقة في المعاملات العقارية ، ذلك أن القيد في السجل العقاري يلعب دور حمائي

أو حتى النزاعات المثارة بشأنه ، و قد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه و هو ما نصت عليه صراحة المادة 55 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(1)Philipe Simler et Philipe Delebecque , Op , cit , P : 635.

(2) في هذا الصدد تم إستحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسمى اختصارا بالفرنسية Aniref والتي تهدف إلى توفير العقار المخصص لاستقبال مشاريع اقتصادية وصناعية وسياحية ، عن طريق منح حق الامتياز وملكية المنشآت بعد تحقيق المشروع الإقتصادي ، أنظر موقعها الإلكتروني www.aniref.dz.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 20.

من خلال ضمان معلومات فيما يخص التصرفات العقارية ، لاسيما البيع بعد التحقق من مركز المالك وخلو العقار من كل ما يثقله فضلا عن حماية الدائنين المرتهنين [1].

2 حماية إستقرار المعاملات العقارية من خلال السرعة والائتمان

يكفل نظام الشهر العيني الحماية الواجبة والاحترام اللازم للملكية العقارية الخاصة ذلك أن صحة البيانات والتصرفات التي تقيد في السجل العقاري ، من خلال المراحل التي تمر بها عملية القيد الجانب الفني أو التقني المتمثل في عملية مسح الأراضي ،التي تعتمد على التحديد الفيزيائي للعقار بأجهزة جد متطورة تستعمل أشعة الليزر ، و كما هو معلوم فإن إستعمال الضوء في قياس المسافات تكون نتائجه دقيقة للغاية ، إضافة إلى أن هذا النظام يطبق مبادئ تجعل من السند المقيد في مأمن من أي طعن في مضمونه تجعل الغير يطمئن للتعاقد على العقار ، إستنادا للبيانات الواردة به ، و هذا ما يساهم في إستقرار الملكية العقارية.

و من المسلم به في الفكر القانوني والاقتصادي أن الإئتمان هو عصب الحياة الإقتصادية في أي مجتمع ، لذلك وضع المشرع الجزائري عدة حلول قانونية ، قصد تطوير نظام الشهر العيني ، ومن بين هذه الحلول أنه وضع نظاما إلكترونيا يسمى بـــ "DFG "[2] وهو نظام خاص بالوثائق العقارية ، من خلال إستعمال برامج الإعلام الآلي والتي تعمل على تسيير عمليات القيد والبحث و تسهيلها بين مختلف الأجهزة

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص135.

(2) هو عبارة عن تطبيقة إعلام آلي وضعتها المديرية العامة للأملاك الوطنية خاصة بالوثائق العقارية العام ، تعمل على تسيير عمليات الشهر والبحث و تسهيلها بين مختلف الأجهزة الموزعة على المحافظة العقارية و مديرية الحفظ العقاري و جهاز التوزيع الرئيسي و هي تشكل قاعدة بيانات لكل العقود والمحررات التي يتم شهرها على المستوى الوطني غير أن هذا النظام لم يعرف نجاحا كبيرا من الناحية العملية نظرا لنقص الإمكانيات المادية ، نقلا عن حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص131.

الموزعة على المحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري و هي تشكل قاعدة بيانات لكل العقود والمحررات التي يتم قيدها على المستوى الوطني[1] .

غير أن هذا النظام لم يعرف نجاحا في الميدان بسبب نقص الإمكانيات المادية واستعمال برنامج يعتمد على نظام تسيير قاعدة البيانات حديث العهد والمسمى "Ingres" أي " Intelligent graphic relational System " ، وعدم التحكم فيه أدى إلى إهمال هذا النظام ، و تبقى حاليا المحافظات العقارية تعتمد على نظام لتخزين المعلومات و تصوير العقود قصد إعطاء المعلومات للجمهور لاسيما عن طريق الشهادة العقارية [2].

من خلال ما تقدم نخلص إلى القول بأن نظام الشهر العيني له أهمية بالغة في تحقيق إستقرار المعاملات العقارية و منح الثقة للمتعاملين ، وهذا عكس نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بهشاشة القوة الثبوتية.

3 تحقيق الإعلام ومعرفة الغير بالوضع القانوني للعقار

يؤمن قيد الحقوق العقارية و ما يتعلق بها أو يجرى عليها من التصرفات والوقائع القانونية في نظام الشهر العيني ، بحيث يسهل لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني و ما يثقل العقار من أعباء [3] حتى يكون الغير على دراية من أمره ، فلا يُقدم على التعامل في العقار إلا و هو عالم بحالته القانونية نفس الشيء بالنسبة للقروض الرهنية كالبنوك التي تقدم قروض مقابل رهن العقار ، فلا بد أن يتحقق من أن العقار هو ملك للمدين ، عكس نظام الشهر الشخصي الذي لا يُمَكِنُ من معرفة الوضعية القانونية للعقار كون القيد فيه يتم على أساس الأشخاص لا على أساس العقار.

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 130-131.

(2) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص131.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 20.

البند الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني و موقف المشرع الجزائري منها

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ تميزه عن نظام الشهر الشخصي و تساهم في بعث الأمان و الثقة في المعاملات واستقرارها و سهولة التداول ، غير أن هذه المبادئ ليست بأكملها مسلم بها في كل دول العالم التي تنتهج هذا النظام ، فبعض الدول تتخلى عن أحد هذه المبادئ عندما تقتضي الظروف ذلك كما هو الشأن بالنسبة لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد و عدم قابلية الطعن في التصرفات المشهرة ، إذ تتغاضى عن تطبيقه بعض الدول كالجزائر مثلا .

أولا : مبدأ المشروعية Principe de légalité

نظرا لأهمية و خطورة مبدأ القوة الثبوت المطلقة للقيد في السجل العقاري إقتضى الأمر الأخذ بمبدأ المشروعية للتخفيف من حدته ، و يتمثل مضمونه في أنه يعطي للموظف المكلف بعملية القيد في السجل العيني الحق في التأكد والتحقق و المراجعة الدقيقة لكافة السندات ، التي ستتم بموجبها عملية القيد ، حتى لا تقيد إلا الحقوق المشروعة فعلا والتي تستند إلى أساس قانوني[1] ، و حتى لا تهدر حقوق الناس.

(1) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، ص 372.

و يتسع نطاق مبدأ الشرعية ليشمل كل ما من شأنه تجنب قيد الحقوق التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم ، حيث يجب أن يشمل الفحص الدقيق والرقابة السابقة على القيد التحقق من توافر كافة الشروط الموضوعية والشكلية الواجب المطلوبة لصحة التصرف المراد قيده ، و كذا التحقق من شخصية المتعاقدين وأهليتهم للتصرف و خلو إرادتهم من عيوب الرضا ، و من أن هذا الحق من الحقوق ، التي يجوز التعامل فيها قانونا ، و من أن الشروط التي يتطلبها القانون لإنشاء الحق العيني أو نقله أو تعديله أو زواله متوافرة تماما وبصفة عامة التحقق من صحة التصرف العقاري و شرعية الحق موضوع هذا التصرف[1].

والحقيقة أن نظام الشهر العيني بمبدأ المشروعية يقي المتصرف و الغير على حد سواء من الأضرار المحتملة والتي قد تنتج من قيد تصرفات معيبة ، فمبدأ الشرعية لا يتيح قيد التصرفات المعيبة إلا في حالات نادرة جدا [2] .

في الأخير يمكن القول أن مبدأ الشرعية بما فيه من مزايا يحقق الإئتمان العقاري ذلك أنه يبعث الثقة في نفوس الناس ويدفعهم إلى الإقدام على إبرام تصرفات عقارية.

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ، ص 124.

(2) صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 39.

ثانيا : مبدأ القيد المطلق (الحجية الكاملة)

في نظام الشهر العيني لا تكون الحقوق العينية العقارية موجودة و ممكن الإحتجاج بها في مواجهة الكافة إلا إذا كانت مقيدة في السجل العقاري و بهذا الشكل لا بد من إخضاع جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو زوال حق عيني إلى القيد [1] ، و هناك إرتباط وثيق بين هذا المبدأ ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ، فالحق الذي يعتبر موجودا بقيده في السجل العقاري قد يتعرض للطعن فيه لأن مبدأ قوة الثبوت المطلقة يطهر التصرف من كل العيوب مهما كان مصدرها[2].

و بالتالي فإنه لا يمكن و لا يصح لأي شخص أن يدعي بملكية حق عيني لا في مواجهة المتصرف منه ولا في مواجهة الغير إلا إذا كان قام بقيد هذا التصرف ، ثم إن هذا التصرف المقيد لا تكون له القوة الثبوتية المطلقة إلا بالقيد في السجل العقاري.

ثالثا : مبدأ الأثر الإضافي للقيد

هذا المبدأ هو مكمل لمبدأ القيد المطلق و مفاده أن لا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل العقاري إلا إذا سبق قيدها ، و يمكن من خلاله معرفة جميع الملاك الذين تداولوا على العقار[3].

و قد نصت المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ...".

(1) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 17.

(2) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 32.

(3) سيتم التفصيل في هذه النقطة عند التطرق إلى قواعد القيد في السجل العقاري (قاعدة القيد المسبق).

يفهم من خلال نص المادة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها ، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار ما لم يكن هذا شهر وذلك من أجل ضمان إستمرارية نقل الملكية العقارية [1].

رابعا: مبدأ التخصيص Principe de spécialité

إن أساس القيد في السجل العيني هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف ،خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد القيد فيه على أساس أسماء الأشخاص ، و بهذا يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في المعاملات العقارية ألا و هو العقار أما العنصر المتغير في المعاملة و هو المالك أو صاحب الحق العيني فلا يؤخذ في الإعتبار إلا بصفة عرضية ، من هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني ، فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات التي تقع ، و هي تحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار مثل رقمه وموقعه ومشتملاته ومساحته وإسم مالكه وجميع الأعباء ، التي تثقله كالرهون والإرتفاقات ، فتخصيص صحيفة عينية أو بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية ، هو ما يعرف بمبدأ التخصيص ، ونظرا لأهمية هذه الطريقة حتى نظام الشهر الشخصي في فرنسا قد إعتمد على سجل ثالث هو السجل العيني المطور بالإعلام الآلي ، والذي يتضمن الوضعية القانونية لكل وحدة عقارية إذ تسجل فيه التصرفات العقارية أولا بأول وهو السجل المستحدث ، بمقتضى مرسوم 04 جانفي 1955 [2].

(1) عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 243.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ، ص 120.

و قد أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ و يتضح ذلك من خلال المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، التي نصت على أنه : "تحدث بطاقات قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده ...".

خامسا: مبدأ قوة الإثبات المطلقة Force probante absolue

يعتبر مبدأ قوة الثبوت المطلقة من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني وأحد أكثر المبادئ إثارة للجدل والخلاف الفقهي بين مؤيد و معارض ، ولهذا فإن بعض الدول لم تطبقه بالرغم من إتباعها لنظام الشهر العيني من بينها الجزائر وفي الحقيقة أن هذا المبدأ يستمد جذوره من نظام تورنس الذي وضع مبادئ هذا النظام كما سبق الذكر.

يقصد بمبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري ما يرتبه القيد من حصانة للحقوق المشهرة من كل العيوب التي قد تكون السبب في إبطالها أو نقضها أو فسخها ، كما يكسبه حجية مطلقة في مواجهة طرفي العقد و الغير ، بالإضافة إلى أنه يشكل تدعيما لفكرة الائتمان العقاري بشكل لا يقبل إثبات العكس فبمجرد إجراء القيد في السجل العقاري يصبح التصرف في منأى عن أي طعن وذلك بسبب إخضاع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية للفحص الدقيق قبل شهرها وبذلك فإن الدول التي تطبق هذا المبدأ تمنع بموجب نصوص قانونية الطعن في بيانات السجل العيني ، وفي التصرفات والحقوق المشهرة [1].

(1) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 459.

و في غالبية الدول التي تأخذ بهذا المبدأ تنص في قوانينها على أن المتضرر من عملية القيد لا يكون له سوى حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه ، بسبب عجزه عن الطعن في التصرف المشهر و بسبب خطورة هذا المبدأ ، فإن الأنظمة التي تطبقه تعطي للمحافظ العقاري سلطات واسعة تمكنه من مراقبة التصرفات المقدمة للشهر من حيث شكلها ومضمونها.

و يبدوا أن المشرع الجزائري لم يساير التشريعات التي أخذت بمبدأ قوة الإثبات المطلقة للقيد في السجل العقاري في نظام الشهر العيني ، و لعل السبب في ذلك حسب رأينا هو تفادي إغتصاب الملكية العقارية الخاصة ، و كذا التقليل من المنازعات التي قد تنشأ لاسيما دعاوى المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق في حالة إشهار حق عقاري ملك لشخص آخر.

سادسا: مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم

إذا كان التقادم سببا من أسباب إكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي ، فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني ، لا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال إكتسابه أن يطالب بتملكه ، إذا كان سند الملكية فيه مشهرا ، لأنه يتعارض مع مبدأي القيد المطلق والقوة الثبوت المطلقة.

و نظرا لما لهذا المبدأ من أهمية بالغة في ضمان إستقرار المعاملات العقارية ، فإن بعض الدول العربية التي تبنت نظام الشهر العيني ، نصت في تشريعاتها على مبدأ حظر التقادم المكسب من بينها المشرع اللبناني ، الذي نص صراحة في المادة 255 من قانون الملكية المؤرخ في 1930/11/19 على هذا المبدأ بقوله : " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري " .

أما المشرع الجزائري فلم ينص على حظر هذا المبدأ بالرغم من أنه من المبادئ البالغة الأهمية في نظام الشهر العيني ، فبالرجوع إلى الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و المراسيم التنفيذية له ، فإننا لا نجد أي مادة تنص على حظر هذا المبدأ.

لذلك كان على المشرع الجزائري مواكبة التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني والتماشي مع قواعد هذا النظام ، خاصة إذا ما علمنا أن القانون المدني لازال ينص في أحكامه على التقادم كسبب من أسباب إكتساب الملكية من خلال المواد 827 و ما يليها.

وعليه يجب إلغاء المواد 827 وغيرها من المواد التي تنظم التقادم كسبب من أسباب الملكية مع إضافة مادة صريحة في الأمر 74/75 تحظر التقادم في نظام الشهر العيني.

أما بخصوص موقف القضاء الجزائري من إمكانية تملك عقار مملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية بالتقادم ، فنجده غير مستقر على رأي موحد و هذا ما يستشف من خلال القرار 104967 المؤرخ في 1993/11/10 [1] ، و التي أجازت من خلاله المحكمة العليا تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب ، لكن سرعان ما غيرت رأيها و أصدرت القرار رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 ، والذي لم تجيز من خلاله تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب.

(1) جاء في القرار 104967 المؤرخ في 1993/11/10 ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد 1 ص43 ما يلي: " من المقرر قانونا أن من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع ".

الفرع الثاني : نشأة نظام الشهر العيني

لمعرفة إلى أي نظام ينتمي نظام الشهر العيني المطبق في الجزائر ، كان لزاما علينا البحث في نظم الشهر العيني المتواجدة في العالم و هي ثلاث : نظام المجموعة الإنجليزية ، نظام المجموعة الجرمانية والسويسرية و أخيرا نظام تورنس ، حيث يعتمد في التفرقة بين الأنظمة الثلاث على الجانب التقني في نظام السجل العقاري وهو مسح الأراضي أو تعيين الوحدة العقارية.

فأغلب الدارسين لنظام الشهر العيني يرجعون بداية ظهوره إلى أستراليا ، لكن هناك بعض الشراح من يرجعون بداية ظهوره إلى القرن السابع عشر فيعتبرون ألمانيا سباقة في تطبيق هذا النظام ، لكن النظام الذي عرفته ألمانيا هو شبيه بنظام السجل العيني ، لذلك سنحاول التطرق لكل نظام بداية بنظام المجموعة الإنجليزية وصولا إلى نظام تورنس.

البند الأول : نظام المجموعة الإنجليزية

يرتكز نظام الشهر العيني في نظام المجموعة الإنجليزية على الجانب القانوني أي السجل العقاري ولا يقتضي وجود الجانب التقني ، المتمثل في عملية المسح ، و بالتالي لا يحتاج إلى إعداد فهرس لخرائط المواقع قبل القيد ، مثلما ما هو معمول به في نظام تورنس ، بل يعتمد على خرائط طبوغرافية بمقياس كبير وتحديد الملاك المجاورين للعقار حيث تبنت هذا النظام كل من إنجلترا ، إيرلندا ،نيجيريا وبعض المقاطعات الكندية ، ففي إنجلترا تم إستحداث مصلحة السجل العقاري يرأسها المحافظ العقاري The Chief Land Registrer ،و الذي منحت له بعض السلطات القضائية [1].

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص19.

البند الثاني : نظام تورنس

يرجع الفضل في ظهور نظام تورنس وهناك من يسميه نظام " تسجيل الحقوق " " Title System Registration " إلى السيد روبرت ريتشارد تورنس Robert Richard Torrens ، الذي ابتكر هذا النظام ووضع أسسه وقواعده و ذلك في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر وقد أصبح يسمى هذا النظام باسمه ، و لكن من هو تورنس ؟.

يعتبر تورنس شخصا أسترالي الجنسية كان يعمل كعون للجمارك في لندن سنة 1830 ، وكان ذلك من أجل صديقه الذي فقد ملكيته بسبب عيب في أحد العقود التي أبرمها ، هذه الحادثة التي جعلت السيد/تورنس يفكر في طريقة تمكن من تبسيط وتسهيل و تأمين النظام الإنجليزي لنقل الملكية الذي يعتمد على طريقة سريعة تسمى بـــ : " **Scoth method** " وهي لا تحمي السند من أي إحتيال[1].

في سنة 1840 تنقل تورنس إلى أستراليا التي كانت مستعمرة من طرف إنجلترا ودائما في إطار عمله في الجمارك ، لاحظ التناقض الموجود في مجال نقل الملكية الذي كان جاري العمل به من حيث تعقد النظام و عدم توفيره الضمان الكافي للمتعاملين في العقار.

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص25 .

بعد 13 سنة من العمل بالجمارك تمت ترقية السيد تورنس إلى منصب مسؤول التسجيل لمستعمرة جنوب أستراليا [1] ، و قد سمح له هذا المنصب فيما بعد بإثراء معارفه لإيجاد نظام جديد للشهر العقاري ، و قد ترسخت فكرة إنشاء نظام سجل عقاري لديه عندما كان يرى عن قرب طريقة نقل الحقوق على السفن و ما لها من مزايا عملية ، إذ كانت السفينة تسجل في سجل خاص بميناء القيد يبين فيه إسم المالك الأصلي و أسماء الملاك المتعاقبين والأعباء التي تثقل السفينة و أسماء المستفيدين منها فكان مجرد الإطلاع على هذا السجل كاف لمعرفة المركز القانوني للسفينة بدقة ويسر[2].

و قد تمكن روبرت تورنس من تجسيد فكرته ، عندما تم إنتخابه كعضو في البرلمان الأسترالي أين طالب بضرورة إصلاح نظام نقل الملكية العقارية ، فبتاريخ 04 جوان 1857 قدم تورنس مشروع قانون يتضمن نظام الشهر العقاري ، حمل إسمه أين تمت المصادقة عليه في ديسمبر 1857 [3].

بتاريخ 02 جويلية 1858 دخل قانون تورنس حيز التطبيق تحت عنوان " Real Property Act " وبعد أن تحقق هدفه تخلى تورنس عن منصبه كنائب برلماني ، ليتفرغ فيما بعد بمتابعة النظام الجديد حيث تقلد منصب المسؤول المسير العام لمكتب شهر الحقوق ، وبعد شهور من الشروع في العمل بالنظام الجديد و خلال سنتي 1860 و1861 صدرت أحكام قانونية لغرض سد النقائص التي لوحظت من بينها إمكانية الطعن في صحة العقد للمشتري حسن النية بعد أن تم قيده في الدفتر العقاري و ذلك

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص25 – 26.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 148.

(3) حميدي محمد لمين ، نفس المرجع ، ص 25 ، 26 ، 29.

عندما يكون عقد البائع يحتوي على عيوب [1] ، و عليه أصبح قانون تورنس بتاريخ 1890/07/10 كاملا بشكل جعله معروفا في كل العالم و أخذت به جل الدول[2].

البند الثالث : نظام المجموعة الجرمانية و السويسرية

عكس النظام السابق (المجموعة الإنجليزية) فإن نظام المجموعة الجرمانية والسويسرية يعتمد أساسا على الجانب المادي أي استعمال عمليات المسح العقاري التي يقوم بها خبراء في هذا المجال من خلال القيام بتحقيقات عقارية والتنسيق بين عدة أشخاص من بينها قاضي السجل العقاري والموثق أو المحامي للمحكمة ، الملزمين بالتنقل لإتمام إجراءات الشهر ، مع الإشارة إلى أن التنسيق بين هذه المصالح يؤدي إلى تقوية النظام العقاري وتحيين قاعدة البيانات أو الفهرس العقاري كما هو الحال في النمسا[3].

و قد طبق هذا النظام في ألمانيا ، النمسا ، الدانمارك ، السويد ، تركيا وسويسرا.

الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه

بعد التطرق إلى مفهوم نظام الشهر العيني ومبادئه ونشأته ، سنبين من خلال هذا الفرع مزايا و عيوب نظام الشهر العيني وكذا موقف المشرع الجزائري من هذا النظام.

البند الأول : تقييم نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني الذي قام كنظام منافس لنظام الشهر الشخصي ، حاول واضعوه تجنب العيوب التي كان يتسم بها نظام الشهر الشخصي ، لذلك جاء نظام

---

(1) هذا النقص الذي تمت معاينته في نظام تورنس و الذي يمس بالأثر المطهر للقيد في نظام الشهر العيني أخذ به المشرع الجزائري أي إمكانية الطعن في الدفتر العقاري ، سيتم التفصيل في هذه المسألة المهمة عند التطرق للأثر المطهر للقيد في السجل العقاري و موقف المشرع الجزائري من هذا المبدأ.

(2) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 30.

(3) المرجع نفسه ، ص 19.

الشهر العيني بأسس ومبادئ تجعله أفضل من نظام الشهر الشخصي ، تلك المزايا التي من شأنها أن تجعله يحقق إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري ، غير أن الواقع العملي أثبت أن لهذا النظام عيوب تستوجب الإشارة إليها.

أولا : مزايا نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من المزايا ، من بينها توفير الحماية للمتعاملين في العقارات ، ضبط وتثبيت المركز القانوني الحقيقي للعقارات و التحقق من مشروعية الحقوق والأعباء المقيدة في السجل العقاري وتجنب التعارض بين السندات ، من أجل تجنب المخاطر الناشئة عن تشابه الأسماء التي تميز نظام الشهر الشخصي ، بالإضافة إلى تأمين الملاك من خطر ضياع الحقوق العينية العقارية بالتقادم المكسب و الحد من التعدي والتعرض التي قد تثقل كاهل القضاء بمنازعات ، هذه المزايا يترتب عليها فوائد كبرى منها إستقرار الملكية و ثباتها ، حتى تكون واضحة و جلية لكل من يريد التعامل بها من أفراد أو شركات أو مؤسسات ، و بذلك يتحقق الإئتمان العقاري وتتمكن الدولة من بسط رقابتها على وضع هذه الملكية ، كما يساعد على التقليل من المنازعات العقارية حول الحقوق العينية أو الحدود.

1- حماية المتعاملين في العقارات

يتميز نظام الشهر العيني كما سبق الذكر بمبدأ قوة الإثبات المطلقة لذلك فإن كل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير [1] ، أو بمعنى آخر فإن التعامل في العقارات المقيدة طبقا لهذا النظام يكون في مأمن من أي إدعاء يرفعه الغير من أجل إبطال أو بطلان التصرف فمالك العقار المقيد في السجل العيني هو المالك الحقيقي ، وهذا ما يوفر حماية أفضل للمتعاملين في العقارات ، ذلك أن القيد في

(1) خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 24.

ظل نظام الشهر العيني يطهر التصرفات من جميع العيوب حتى و لو كان التصرف الذي إستند إليه القيد باطلا أو قابلا للإبطال [1] .

هذا و يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ قوة الإثبات المطلقة للقيد في السجل العقاري وترك الباب مفتوحا للطعن في التصرفات المقيدة ، بصرف النظر عن السبب الذي يستند إليه صاحب الحق ، وبالتالي فإن مجرد شهر التصرف في التشريع الجزائري لا يوفر حماية للمتعاملين في العقارات وإنما يوفر الحماية للغير عبر إعلام الغير بالتصرف مع إمكانية الطعن فيه.

2- معرفة المركز القانوني للعقار و حقيقته

طبقا لمبدأ التخصيص الذي يميز نظام الشهر العيني ، فإن لكل عقار تخصص له صحيفة في السجل العقاري تقيد فيها البيانات المتعلقة به [2] ، لاسيما نوع العقار إن كان حضريا أو ريفيا وموقعه ومساحته و التصرفات التي كان محلا لها وأسماء الملاك المتعاقبين عليه و الحقوق والأعباء التي تثقله وغيرها ، و إنطلاقا من هذه البيانات التي يجب قيدها في السجل العقاري فإنه يمكن الإستعلام عن المركز القانوني لأي عقار بحيث لا يحتاج هذا الإستعلام إلى إجراء أبحاث وهو ما يميز هذا النظام بنظام الشهر الشخصي الذي لا يمكننا من معرفة الحالة القانونية للعقار.

3- تسهيل الجباية العقارية و تشجيع الإستثمار

تعتبر الضرائب التي يفرضها المشرع على العقارات من مصادر الجباية العامة للدولة و لا يكون ذلك ممكنا إلا في ظل نظام يوفر معلومات دقيقة عن العقارات سواء من حيث مواصفاتها ومساحتها ومواقعها و غيرها من المعلومات التي تساعد على فرض تلك الضرائب ، و هذا ما يوفره نظام الشهر العيني ، ويتضح ذلك من خلال ما

(1) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 52.

(2) رويصات مسعود ، المرجع السابق ، ص 22.

جاء في المادة 353 فقرة 2 من قانون المالية لسنة 2018 [1] والتي نصت على ما يلي :

أ – حصص مبنية تابعة لعقار مشترك

المساحة	الرسم
إذا كانت المساحة أقل من 100 متر مربع	3000 د ج
من 100 متر مربع إلى 200 متر مربع	4500 د ج
أكثر من 200 متر مربع	6000 د ج

ب – أراضي غير مبينة أو مبنية

أراضي غير مبينة		أراضي مبينة	
المساحة	الرسم	المساحة	الرسم
أقل من 1000 متر مربع	3000 د ج	أقل من 1000 متر مربع	6000 د ج
من 1000 متر مربع إلى 3000 متر مربع	4500 د ج	من 1000 متر مربع إلى 3000 متر مربع	9000 د ج
أكثر من 3000 متر مربع	6000 د ج	أكثر من 3000 متر مربع	12000 دج

(1)القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر العدد 76 الصادر بتاريخ 2017/12/28.

ج- أراضي فلاحية

أراضي غير مبينة	
المساحة	**الرسم**
أقل من 05 هكتارات	3000 د ج
من 05 هكتارات إلى 10 هكتارات	6000 د ج
أكثر من 10 هكتارات	9000 د ج

من هذه المعطيات نستخلص أن العقار يعتبر موردا هاما لتحصيل الإتاوات العقارية و بالتالي دعم الخزينة العامة للدولة وإنعاش الإقتصاد الوطني ، و لا يتم ذلك إلا بتطهير الملكية العقارية الخاصة ، والتي لا يمكن تطهيرها إلا عن طريق نظام فعال للشهر العقاري.

4- عدم تعارض سندات الملكية

على عكس نظام الشهر الشخصي ، الذي يكثر فيه تعارض سندات الملكية الخاصة فإن في ظل نظام الشهر العيني لا يوجد أي إحتمال لتعارض بين سندات الملكية بذات العقار ، و يرجع ذلك إلى أن المصدر الوحيد لسند الملكية هو البطاقة العقارية المأخوذة من السجل العقاري ، فتخزن هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة [1] لاسيما و أن كل سند لا يكون محل إعتبار إلا إذا سبق قيده في السجل العيني.

5- سهولة و سرعة إنتقال الملكية العقارية

يمتاز نظام الشهر العيني بميزة أساسية و هي في حد ذاتها تمثل الغرض الذي أنشأ من أجلها وهي سهولة وسرعة انتقال الملكية العقارية ، من حيث وضوح المركز القانوني للعقار ، بداية من معرفة مالكه الحقيقي وصولا إلى معرفة ما يمكن أن يثقل

(1) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 35.

كاهله من أعباء ، إضافة إلى تطهير التصرفات العقارية من العيوب [1] ، خاصة إذا علمنا أن في غالبية الدول التي تأخذ بهذا النظام من بينها الجزائر تتبنى فكرة أن الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد إنعقاد العقد بل تنتقل بشهرها [2].

6- عدم تأثير تشابه الأسماء

رأينا فيما سبق عند تطرقنا لعيوب نظام الشهر الشخصي ، بأن كل التصرفات في ظل هذا النظام تقيد باسم الشخص المتصرف في الحقوق العينية العقارية ، الأمر الذي يؤدي إلى كثرة الأسماء وتشابهها ، مما يؤدي إلى صعوبة العثور على المالك الحقيقي للعقار ، إلا أن هذا الإشكال لا يطرح في نظام الشهر العيني ، حيث تقيد التصرفات لا بأسماء الأشخاص المتصرفين وإنما طبقا لمواقع العقارات وأرقامها ومساحتها ، ذلك أن العقارات لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتشابه لا من حيث الموقع ولا من حيث الأرقام التي ترتب بها ، و بالتالي فإذا كان تشابه الأسماء في نظام الشهر الشخصي يؤدي إلى صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار ، فإن هذا الإشكال لا يثور أبدا في نظام الشهر العيني ولا تأثير لتشابه أسماء المتصرفين في العقارات ولا إعتبار لها مطلقا [3].

ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني

بالرغم من كثرة مزايا نظام الشهر العيني إلا أن هناك من الفقهاء من إنتقده لعدم إمكانية تطبيقه لعدة أسباب من بينها :

(1) محمودي فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ، 377.

(2) راجع في ذلك نص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم.

(3) صداقي عمار ، المرجع السابق ، ص 44.

1- كثرة النفقات في تطبيقه

أهم إنتقاد وجه لنظام الشهر العيني هو ما يتطلبه من إمكانيات مادية ضخمة ، حتى يتم تجسيده ذلك أن عملية مسح الأراضي التي تعتبر العمود الفقري لهذا النظام ، تتطلب مبالغ مالية باهظة ، إذ لا يتصور تطبيق أمثل لهذا النظام ما لم يسبقه تحديد دقيق للعقارات ، وهذا هو السبب المباشر لتأخر عمليات المسح في الجزائر.

ونظرا لما تتطلبه عملية المسح العام للأراضي من نفقات كبيرة ، تقع على عاتق الخزينة العمومية أقرت بعض الدول من بينها أستراليا العمل بالنظام الإختياري للشهر العقاري [1] ، حيث نصت في تشريعاتها بأنه على كل مالك للعقار يرغب في الإستفادة من فوائد نظام الشهر العيني أن يطلب إتخاذ إجراءاته و يتحمل تكاليفه[2].

2- التضحية بالمالك الحقيقي

إن إنتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده و تطبيق مبدأ القوة المطلقة للقيد يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين ، و يحدث ذلك إذا ما تمكن شخص من قيد حق عيني لا يملكه حقيقة ، فيصبح هو المالك له ، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك[3]

لذلك فإن بعض التشريعات التي تبنت نظام الشهر العيني تعاملت مع مبدأ القوة المطلقة للقيد بحذر وتركت باب الطعن في التصرفات المقيدة في السجل العقاري مفتوحا وهذا ما فعله التشريع الجزائري الذي أجاز الطعن في كل التصرفات بالرغم

(1) لم يأخذ المشرع الجزائري بالنظام الإختياري للشهر العقاري ، لكنه أقر إجراء يشبه إلى حد ما هذا النظام و هو معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 السابق ذكره.

(2) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص21.

(3) السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 15.

من شهرها في هذا النظام و يتضح ذلك من خلال نص المادة 85 و 86 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- تفتيت الملكية العقارية

إن مبدأ التخصيص المطبق في نظام الشهر العيني ، والذي من خلاله يتم تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية ، يصعب تطبيقه في الدول التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عن طريق الإرث أين يكثر عدد الورثة حيث يصبح لكل وارث قطعة صغيرة من العقار الأمر الذي سيؤدي إلى تفتيت الملكية العقارية و ينتهي إلى عرقلة إستغلال العقارات ، غير أنه في الواقع يمكن تفادي هذا ، و ذلك بوضع حد أدنى للمساحة ، بحيث تعتبر وحدة عقارية لا يمكن النزول عنها عند إجراء عملية القيد في السجل العقاري للحفاظ على الوحدة العقارية و عدم تجزئتها و تفتيتها[1].

ولا يقتصر تفتيت الملكية العقارية في نظام الشهر العيني ، فقد يحدث هذا التفتيت في نظام الشهر الشخصي ، حيث لا يوجد ما يمنع مثل هذا التقسيم.

تلك هي أهم الانتقادات التي وجهت إلى نظام الشهر العيني ، لكن لا يقلل ذلك من أهمية نظام الشهر العيني وضرورة إحلاله محل نظام الشهر الشخصي هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن معظم تشريعات العالم أخذت بنظام الشهر العيني.

البند الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

(1) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 37.

بالرجوع إلى أحكام القانون المنظم للشهر العقاري المتمثل في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التطبيقية له يظهر لنا بداهة من العبارات التي استعملها المشرع في هذه القوانين و التي تفيد بأنه أخذ بنظام الشهر العيني من بين هذه العبارات إستعمل مصطلح " تأسيس السجل العقاري " وكذا مصطلح " المسح العام للأراضي " وهو مصطلحين يؤكدان على تبني المشرع لهذا النظام.

مع الإشارة إلى أن عملية المسح العام للأراضي تعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري من حيث أنها تحدد الوضعية القانونية للعقار و تبين كافة الحقوق المتداولة عليه.

و قد أكدت المحكمة العليا على إختيار المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني من خلال القرار رقم 190765 المؤرخ في 2000/02/29 ، صادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه : " و حيث فضلا عن ذلك فإن المشرع و في مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري إنما إختيار النظام العيني لا الشخصي ... " [1].

المطلب الثاني : أحكام القيد في السجل العقاري

رأينا أن الهدف من تبني الجزائر لنظام الشهر العيني هو ضبط و تحديد الملكية العقارية و شهر كل ما يتعلق بالعقارات و ما يجري عليها من اتفاقات و معاملات لتمكين الغير من الإطلاع عليها ومعرفة حالة العقار و الإحاطة بما له من حقوق و ما عليه من أعباء ، إذا ما أراد أي شخص إجراء أي إتفاق بشأنه ، و يتم هذا الشهر بقيد جميع الإجراءات و المعاملات المترتبة على العقار في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ، من هذا المنطلق سنحاول في البداية التطرق إلى مفهوم

(1) قرار غير منشور بالمجلة القضائية، راجع في ذلك حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق، ص19.

السجل العقاري و مكوناته في الفرع الأول ، ثم نتطرق إلى تأسيس السجل العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مفهوم السجل العقاري

قبل التطرق إلى مفهوم السجل العقاري يجب التنويه في البداية أن السجل العقاري أو السجل العيني له معنيان :

المعنى الأول يعتبر مرادفا للإصطلاح " الشهر العيني " و يقصد به النظام القانوني ذاته بوصفه وسيلة لشهر التصرفات العقارية ، أما المعنى الثاني فيقصد به مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد و قيد التصرفات العقارية [1].

البند الأول : تعريف السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري ، بل إكتفى بذكر الإجراءات والقواعد القانونية التي تنظم كيفية القيد في السجل العقاري ، و الذي ينشأ بموجبه الحق العيني أو يزول سواء بين أطراف العقد أو بالنسبة للغير ، و تشمل كل التصرفات القانونية الواردة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة أو ناقلة أو معدلة أو منهية لحق عيني عقاري بغض النظر عن ما إذا كان التصرف عقدا أو حكما قضائيا ، سواء كان مصدر التصرف قانوني أو مادي و يمتد القيد إلى بعض الإلتزامات الشخصية كالإيجارات طويلة المدى (12 سنة فأكثر) ، بالإضافة إلى قيد الدعاوي العقارية حيث يعتبر القيد في نظام الشهر العيني مصدرا للحقوق المشهرة [2].

بالإضافة إلى نص المادة 19 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري التي بينت كيفية مسك السجل العقاري بالإشارة إلى نص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ،

(1) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 25.

(2) حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 69.

التي تفيد بأنه يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية ، تبين الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ، و يجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون النطاق الطبيعي للعقارات.

أما المادة 3 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه فقد جاء فيها ما يلي : " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية ".

وبالتالي فإن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا شاملا للسجل العقاري ، عكس المشرع المصري واللبناني اللذين قاما بتعريف السجل العقاري نذكر منها :

عرف المشرع اللبناني السجل العقاري في المادة الأولى من القرار رقم 188 المؤرخ في 15 مارس 1926 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 48 المؤرخ في 2008/09/10 بأنه : " مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية ، و تنص على الحقوق المترتبة له و عليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

من خلال هذا التعريف يتبين أن المشرع اللبناني عرف السجل العقاري من الناحية المادية والقانونية ، فمن الناحية المادية ذكر أن السجل العقاري يتضمن مكانا يذكر فيه وصف العقار وحالته الشرعية وحدوده ، أما من الناحية القانونية فإعتبره وثيقة رسمية يعتد بها حيال كل منازعة على الملكية فيه[1].

من التعاريف السابقة نستخلص أن السجل العقاري يتألف من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية ، محاضر التحديد والتحرير(المسح العقاري) ، خرائط المساحة الرسوم المصورة بواسطة الطيارات ، رسوم المسح والأوراق المثبتة) [2].

(1) محمد عدنان البيك ، شرح نظام السجل العقاري أعمال التحديد والتحرير القضائي العقاري الدائم ، مكتبة الكشاف حلب ، سوريا ، ص 204.

(2) المرجع نفسه ، ص205.

أما المشرع المصري فقد عرفه بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له و عليه ، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به[1].

كما عرف المشرع اليمني السجل العقاري في المادة 3 من القانون رقم 39 لسنة 1991 المتعلق بالسجل العقاري على أنه : " يقوم السجل العيني على أساس الوحدة العقارية محل التصرف والمتضمن مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد و قيد التصرفات العقارية وتسجل فيه كل وحدة عقارية في صحيفة مستقلة و برقم خاص وتتضمن كل صحيفة عينية وصف العقار من حيث رقمه وموقعه و حدوده و مساحته ونوع الأبنية والمزروعات القائمة عليه إن وجدت ..." [2].

من خلال إستقراء التعاريف السابقة يتضح أن أنها معظمها تنصب في مضمون واحد وهو أن السجل العقاري ، هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف العقار وحالته الشرعية و تنص على مجمل الحقوق و الأعباء الواردة عليه [3].

البند الثاني : خصائص السجل العقاري

يتميز السجل العقاري عن السجل الشخصي بمجموعة من الخصائص سنوردها فيما يلي :

أولا : السجل العقاري نظام قانوني

(1) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء ، المرجع السابق ، ص 163.

(2) القانون رقم 39 لسنة 1991 ، المتعلق بالسجل العقاري ، منشور بالجريدة الرسمية اليمنية العدد 2/7 لسنة 1991.

(3) حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 19.

يعتبر القانون مصدر السجل العقاري فهو الذي يحدد له أهدافه و ينظم نشاطه ويحدد وظيفتها وكيفية إدارته ، ويعدد الحقوق والتصرفات الواجب قيدها فيه ، و يعتبر الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له المصدر القانوني للسجل العقاري في الجزائر.

ثانيا : السجل العقاري نظام عقاري

يتم تأسيس السجل العقاري من أجل قيد المعاملات العقارية ، لذلك فهو يعتبر فرعا من فروع التشريع العقاري بمفهومه العام [1].

ثالثا : الطابع الإداري للسجل العقاري

أسند المشرع الجزائري إلى هيئة إدارية لتولى عملية القيد في السجل العقاري متمثلة في المحافظة العقارية ، و هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية[2] و قد نصت المادة الأولى من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري " ،بحيث يتولى هذا الأخير مسك السجل العقاري.

رابعا : تثبيت الملكية العقارية

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 20.

(2) المادة 20 من الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، ص 1208.

يكفل السجل العقاري تثبيت الملكية العقارية و الحد من المنازعات المتعلقة بها ، فمن يكتسب حقا في عقار ، مستندا إلى قيود و بيانات السجل العقاري يثبت في مكتسبه ذلك أن الحقوق المقيدة في السجل العقاري لا تكتسب بالتقادم [1].

خامسا : تأمين قيد الحقوق العينية العقارية

يؤمن السجل العقاري الحقوق العينية العقارية و ما يتعلق بها أو ما يجري عليها من التصرفات والوقائع القانونية بحيث يسهل على كل من له مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل العقار من أعباء ، حتى يعتد به ، ويدخله في حسابه عند التعامل في العقار[2].

الفرع الثاني : مكونات السجل العقاري

يتكون السجل العقاري من مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار و حالته القانونية وحقوقه والأعباء التي تثقله و الإنتقالات والتعديلات الخاصة به و هي :

البند الأول : السجلات

أوجب المشرع على المحافظة العقارية مسك سجلين ، سجل خاص بالإجراء الأول وسجل خاص بالإيداع.

أولا : سجل الإجراء الأول

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع نفسه ، ص 20.

(2) نفس المرجع ، ص 20.

هو سجل خاص بالإجراء الأول لشهر الحقوق العينية العقارية عن طريق تسجيل كل العقارات الممسوحة حسب ترتيب الأقسام المساحية و مجموعات الملكية.

يفتح هذا السجل بالنسبة لكل بلدية ممسوحة جزئيا أو كليا ، حيث تدون فيه بإيجاز المعلومات الموجودة في وثائق مسح الأراضي ، لاسيما منها مصفوفات مسح الأراضي مع الإشارة إلى أن هذا السجل يكون وفق نموذج خاص يقدم لمدير الحفظ العقاري من أجل توقيع صفحاته[1].

بالرغم من أهمية هذا السجل في إثبات القيد الأول إلا أن المشرع الجزائري لم يتناوله في نص قانوني من أجل إعطائه الصفة الرسمية ، بل تناولته التعليمة رقم 001215 المؤرخة في 1980/03/06 ، حيث بينت كيفية الكتابة عليه و ألحقت بنموذج منه عكس المشرع اللبناني الذي خصص فصلا كاملا في القرار رقم 189 المؤرخ في 15 مارس 1926 عن هذا السجل الذي سماه بدفتر الملكية.

ثانيا : سجل الإيداع

و هو السجل المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و الذي يدون فيه المحافظ العقاري يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وكل الوثائق الأخرى القابلة للشهر العقاري على أن يسلم للمودع وثيقة التسليم تحتوي على مراجع الإيداع حيث تنفذ الإجراءات بنفس تاريخ الإيداع و حسب ترتيب التسلم.

نظرا لأهمية سجل الإيداع و من أجل بسط رقابة القضاء عليه ، فقد أوجب المشرع في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، على ضرورة ترقيمه وإيداعه لدى المحكمة الواقعة في إختصاص المحافظة

(1) التعليمة رقم 001215 المؤرخة في 1980/03/06 ، الصادرة عن مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

العقارية المعنية ، من أجل توقيعه من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية وذلك قبل البدء بالعمل به.

كما أوجب المشرع في نفس المادة أن تكون تأشيرات الإيداع التي تتم على هذا السجل فورية ومن دون بياض أو كتابة بين الأسطر ، و أن تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة لدى كتابة ضبط المجلس القضائي التابع لاختصاص المحافظة العقارية و ذلك من أجل الحرص على مطابقة السجلات الأصلية للواقع من جهة و من أجل تأسيس أرشيف يرجع إليه في حالة ضياع أو تلف النسخ الأصلية ، و هذا ما فعله المشرع الفرنسي أيضا لكن ألزم محافظ الرهون بإيداع نسخ من سجل الإيداع لدى الحكمة و محافظة الرهون و كذا مركز الأرشيف الوطني فضلا عن تدوين بيانات السجل في أقراص ممغنطة في سجل خاص يدعى Le fichier informatisé [1].

تجدر الإشارة أنه في حالة تزاحم طلبات القيد فإن الأولوية يحددها سجل الإيداع من حيث الأسبقية في الإيداع والشهر.

البند الثاني : الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري أهم وثائق السجل العقاري ، يطلق عليه في البلدان العربية دفتر الملكية وقد تم النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 260.

1973/01/05 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة [1] لكن لم يتم العمل به إلى غاية صدور الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم التنفيذية له حيث تم النص عليه في المادة 45 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يحتوي الدفتر العقاري على موجز لما تتضمنه الوثائق الأخرى المتممة له ، و يتألف هذا الدفتر في كل منطقة عقارية من سجل واحد أو من عدة سجلات حسب اتساع المنطقة و عدد العقارات فيها ويشتمل دفتر الملكية في كل منطقة عقارية على مجمل الصحائف العينية لعقاراتها ، و تجلد هذه الصحائف أو تجلد في مجلد متحرك وفق نموذج تضعه الإدارة [2].

البند الثالث : الخرائط والمخططات والوثائق الخاصة بالمسح

وهي خرائط و مخططات و وثائق المسح التي يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل القيام بالإجراء الأول للقيد في السجل العقاري ، ثم تبقى هذه الخرائط والمخططات والوثائق جزء مكون للسجل العقاري.

تتمثل وثائق مسح الأراضي في المخطط المساحي ومصفوفة مسح الأراضي وبطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية لكل ما نتج عن عملية التحقيق العقاري[3].

المطلب الثالث : قواعد و طرق القيد في السجل العقاري

(1) المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر العدد 15 مؤرخة في 1973/02/20.

(2) حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 189.

(3) تومي بلقسام ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 2012 – 2013 ، ص 24.

من أجل تحقيق فكرة الإئتمان العقاري أوجب المشرع جملة من القواعد و الشروط وذلك قصد ضمان صحة و سلامة عملية القيد في السجل العقاري لذلك سنتناول في هذا المطلب قواعد القيد في السجل العقاري ثم طرق القيد في السجل العقاري.

الفرع الأول : قواعد القيد في السجل العقاري

لقد ألزم المشرع قبل قيد التصرفات الواردة على عقار في السجل العقاري توفر قاعدتين أساسيتين تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع كافة المحررات المراد شهرها إلى قاعدة الرسمية والقاعدة الثانية تتمثل في القيد المسبق أو ما يسمى بالأثر النسبي للشهر.

البند الأول : قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد في التشريع الجزائري هي الرضائية إذ يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد دون الحاجة إلى شكل معين غير أن المشرع إشترط الرسمية في العقود الواردة على عقار.

أولا : المقصود بالرسمية

يقصد بالرسمية ، توثيق العقد وذلك بأن يتقدم أطراف العقد أمام الموثق لإفراغ عقدهما في قالب رسمي ، و هو ركن جوهري في التعاقد ، يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد وهو ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ".

فجاء هذا النص ليؤكد الحكم المنصوص عليه في المادة 324 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم العقد الرسمي بأنه : " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ...في شكل

رسمي " وتعتبر العقود التي يحررها الموثق سندات رسمية تنفيذية و لها حجية على ما تضمنتها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

يهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية و تمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية ، كما يعتبر حماية للأطراف المتعلقة لتنبيههم على خطورة ما هم مقدمون عليه.

ثانيا : الأشخاص المؤهلون قانونا لتحرير محررات رسمية

حتى تعتبر السندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية للإشهار أوجب المشرع أن تكون هذه السندات صادرة من الأشخاص التالية :

1- الموثقون

من بين الأشخاص الذين أهلهم القانون لتحرير عقود رسمية هو الموثق و هو ضابط عمومي مكلف بخدمة مرفق عمومي ، منحت له هذه الصفة للتصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود والإتفاقات التي يشترط القانون الرسمية فيها أو التي يرغب أصحابها في ذلك ، وهذا ما نصت عليه للمادة 03 من القانون 06- 02 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق [1] .

وقد جاء فيها ما يلي : " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها الصبغة القانونية " ، وهو ما تؤكده المادة 324 مكرر من القانون المدني.

(1) القانون 06- 02 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ، ج ر العدد 14 ، مؤرخة في 2006/03/08.

و على هذا الأساس فقد السلطات العمومية للموثق جزءا من صلاحياتها لإضفاء الطابع الرسمي على العقود والمعاملات التي يتلقاها ، تجعل من المحررات التي يحررها و يحفظها وثائق عمومية لها حجية سواء فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير ، بالنسبة للمحررات الواجب إشهارها وهو ما تؤكده المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني فالصفة الرسمية التي يرتكز عليها قانون التوثيق والقانون المدني ومجموع النصوص القانونية الأخرى المكملة ، تهدف إلى تحقيق عدة مزايا منها :

1 - قوة الإثبات بحيث أن ما ورد في العقد الرسمي يعتبر حجة حتى يثبت تزويره.

2 - القوة التنفيذية لأنه يسلم النسخ التنفيذية.

3 - ضمان الحفظ للعقود التي يتلقاها من خلال حفظ الأصول في الأرشيف [1].

2- السلطة القضائية

تعتبر الأحكام والقرارات القضائية الفاصلة في خصومات عقارية [2] من السندات الرسمية ، التي أوجب المشرع إخضاعها للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية ، حتى تكون سارية في مواجهة الغير[3].

وقد نصت المادة 62 و ما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار

(1) بردان رشيد ، مقال بعنوان المعاملات العقارية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي ، منشور بمجلة الإتحاد العدد الأول ، منشورات الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع ، سيدي بلعباس ، الجزائر ، 2006 ، ص 183.

(2) من بين السندات القضائية الأحكام والقرارات التي تمنح للأشخاص الصادرة لصالحهم حقوقا تصبح ثابتة و يكرسها القانون حكم ثبوت الشفعة طبقا لنص المادة 803 من القانون المدني ، حكم رسو المزاد وفقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بالإضافة إلى عدة أحكام أخرى والتي تعتبر سندات للملكية العقارية كحكم تثبيت الوعد بالبيع حكم تثبيت صحة العقد العرفي ، الحكم القاضي بقسمة المال الشائع.

(3)المادة 15 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ص1207 .

بالمحافظة العقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء و مكان ولادة و جنسية و موطن و مهنة الأطراف ...".

يعتبر قضاة النيابة العامة المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف ، طبقا لنص المادة 64 فقرة 4 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

3- السلطات الإدارية

أجاز المشرع للسلطات الإدارية إصدار محررات تحوز للصبغة الرسمية ، من بين هذه السلطات المؤهلة لذلك مدير أملاك الدولة تحت إشراف والي الولاية ، حيث يجوز لهم تحرير عقود سواء كانت بالبيع أو بالتأجير أو بالتبادل ، و هو ما نصت عليه المواد 89 ، 90 و 92 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

بالإضافة إلى نص المادة 64 فقرة 4 ، التي عددت السلطات الإدارية المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف :

- الوزراء والولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها.
- مدير الوكالة القضائية للخزينة و موظفو مديريات الولاية للمصالح المالية ، الذين لهم درجة مفتش رئيسي و محاسبو الخزينة و جميع المحاسبين العموميين.

مع الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري [1] ، اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير ا لعقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للدولة و بحفظ النسخ الأصلية منها وذلك طبقا لنص المادة 08 في فقرتها الثانية.

كما يجب التنويه إلى أن مداولة البلدية المتضمنة نقل الملكية لا ترقى إلى مرتبة العقد و هو ما قضى به القرار رقم 182360 المؤرخ في 1998/10/28 [2] ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا والذي جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

و من الثابت – في قضية الحال – أن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها لمجرد استظهار المدعى عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر بمصلحة الشهر العقاري ، فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه ".

ثالثا : مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91– 65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر العدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1999 ، العدد 1 ، ص 81.

يقصد بها الأوضاع و الأشكال القانونية المفروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية ، فعلى سبيل المثال بيَّنت المادة 26 إلى 32 من القانون رقم 06 – 02 ، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ، الأشكال الواجبة على الموثق عند تحرير العقود التوثيقية.

بينما بين الفصل الثاني من المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ، شكل التصرفات والسندات التي تتضمن تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

البند الثاني : قاعدة القيد المسبق والاستثناءات الواردة عليها

لضمان إستمرارية سلسلة إنتقال الملكية العقارية ، تم سن قاعدة القيد المسبق كآلية لدعم إستقرار المعاملات العقارية و بالتالي المحافظة على حقوق صاحب الحق الأخير وهي قاعدة مكملة لقاعدة الرسمية السابق ذكرها.

أولا : مفهوم قاعدة القيد المسبق

لقد ساير المشرع الجزائري التشريعات التي تبنت هذه القاعدة من خلال نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي نصت على ما يلي : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ... ".

يتضح من خلال هذا النص أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أو قيد أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت

حق المالك الجديد في العقار بحيث تمكن هذه العملية من معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية و هذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار[1].

و لتجسيد هذه القاعدة على أرض الواقع كان لزاما على المشرع أن يزود المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة ، فخولت له المادة 101 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سلطة مراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع لدى المحافظة العقارية ، من أجل التحقق من إحتوائها على مراجع الإجراء السابق و في حالة غياب أحد البيانات فله الحق في رفض الإيداع.

ثانيا : الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

إن إعمال قاعدة القيد المسبق لا يمكن تطبيقه على إطلاقه ، وذلك لتواجد بعض الحالات يستحيل فيها قيام المحافظ العقاري بمقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي تم قيدها بإعتبارها أول إجراء أو حالات يتم فيها الإنتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وحالات أخرى سيتم تبيانها.

1- الإستثناءات الواردة في المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

(1) حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 243.

لقد نص المشرع صراحة على إستثناءين في المرسوم رقم 63/76 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 [1] ، وكذا المرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي :

أ- العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01

نص المشرع على هذا الإستثناء في المادة 89 من المرسوم 63/76 ، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، والتي جاء فيها ما يلي : " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 :

-عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 ".

فبمقتضى هذا النص إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 [2] صيغتها الرسمية ، دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا ، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة ، حيث يكتفي محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار ، و كل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء (المتعاقدين ، الشهود) لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه بالطبع من ذكر أصل الملكية[3].

ب -الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري

(1) المرسوم رقم 210/80 ، المؤرخ في 1980/09/13 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 38 ، المؤرخة في 1980/09/15.

(2) الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتضمن قانون التوثيق ، المعدل و المتمم ، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 107 ، بتاريخ 1970/12/25.

(3) عمر حمدي باشا ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 245.

سمح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بترقيم العقارات بإسم الشخص الحائز عند الإجراء الأول أي عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري وإيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ، دون إشتراط توافر قاعدة القيد المسبق لها و ذلك لسببين :

السبب الأول : هو تسهيل مهمة المساحين بالنسبة للعقارات المشغولة من طرف أشخاص بدون وثائق رسمية.

السبب الثاني : هو أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية.

بالإضافة إلى أن الإجراء الأول الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة ليست بحاجة إلى إشهار مسبق ، كي يتم تسجيلها بالمحافظة العقارية ، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي إنما هو لتأسيس السجل العقاري الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات [1].

2- الإستثناءات الواردة في تشريعات عقارية أخرى

بالإضافة إلى الإستثناءات التي أوردها المشرع الخاصة بقاعدة القيد المسبق في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وكذا المراسيم التنفيذي له وردت إستثناءات أخرى في تشريعات عقارية متفرقة كسند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري وشهادة الحيازة و كذا عقد الشهرة بالإضافة إلى استثناءات أخرى سنوردها فيما يلي :

أ- سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري

في إطار تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة يمكن بعد عملية التحقيق العقاري التي تنجزها السلطة الإدارية المعنية أن تسلم لكل شخص يمارس حيازة ثابتة على عقار سند يثبت ملكيته على هذا العقار.

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 114.

يشهر هذا السند في المحافظة العقارية و يشكل هذا الإشهار نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية وبالتالي يعد إستثناء من قاعدة القيد المسبق.

ب- شهادة الحيازة

تعتبر شهادة الحيازة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب حائز العقار من بين الإستثناءات الواردة على قاعدة القيد المسبق ، فبعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع ، يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، حيث يعتبر هذا الشهر بمثابة الإجراء الأول مما يشكل إستثناء على قاعدة الشهر المسبق [1].

ج - عقد الشهرة

يعتبر التصرف القانوني الذي يجريه المحافظ العقاري بتسجيل عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم رقم 352/83 ، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية ، في مجموعة البطاقات العقارية أول إجراء للإشهار العقاري مما يشكل إستثناء قانونيا على قاعدة القيد المسبق.

د- عقود الإستصلاح

(1) راجع في ذلك المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

طبقا للقانون رقم 12/83 المؤرخ في 1983/18/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية [1] فإنه بعد الإنتهاء من عملية الإستصلاح تعد و تسلم مصالح أملاك الدولة عقدا إداريا للمستفيد ، يخضع لإجراءات الإشهار العقاري ، بحيث تشكل عملية شهرها الإجراء الأول في إنشاء الملكية مما يعتبر إستثناء من قاعدة القيد المسبق.

هـ – وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

أجاز المشرع لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا بإصدار وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي ، بموجب المرسوم رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/10/26 ، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها و تسليمها ، و قد نصت المادة 6 منه على ضرورة تسجيل و إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية ، حيث لا يشترط عند عملية القيد إثبات أصل ملكية الملك الوقفي مما يعتبر إستثناء من قاعدة القيد المسبق [2].

و– حكم رسو المزاد العلني عند الحجز على العقارات غير المشهرة

نصت على هذا الإستثناء صراحة المادة 774 من القانون رقم 09/08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاء فيها ما يلي : " ... تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية ".

(1) القانون رقم 12/83 المؤرخ في 1983/18/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر العدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.

(2) المرسوم رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/10/26 ، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها و تسليمها ، ج ر العدد 64 ، المؤرخة في 2000/10/31.

الفرع الثاني : طرق القيد والبيانات الخاصة بالمحررات المقدمة للقيد

سبق و أن أشارنا في الباب الأول عند حديثنا عن القيد في نظام الشهر الشخصي إلى طرق الشهر فيه ، لذلك تقتضي دراسة المقارنة التطرق إلى طرق الشهر و البيانات الخاصة بالمحررات المقدمة للقيد في نظام الشهر العيني.

البند الأول : طرق القيد في نظام الشهر العيني

هناك عدة طرق للقيد في نظام الشهر العيني سنذكر أهمها و هي :

أولا : التسجيل (Transcription)

يتمثل التسجيل في السجل العقاري في تدوين النص الكامل للعقد أو الوثيقة المراد قيدها وهذه الطريقة متبعة في فرنسا و مصر بالنسبة للتصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية أما في الجزائر فهذه الطريقة غير متبعة في المحافظات العقارية ، نظرا لما تتطلبه هذه عملية التدوين في السجلات والبطاقات العقارية وكذا الدفتر العقاري من وقت بسبب كبر مضامين العقود والوثائق المودعة للإشهار[1].

كما يجب التنويه أن التسجيل في الجزائر يعني Enregistrement و هو إجراء يتم من خلاله تسجيل العقود على مستوى مصلحة التسجيل والطابع .

فاستعمال كلمة تسجيل في عملية الشهر تقابلها في اللغة الفرنسية Transcription وعملية تسجيل العقود بمصلحة الضرائب والتي تقابلها باللغة الفرنسية

(1) تومي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 38.

Enregistrement ، قد يؤدي إلى لبس لذلك كان على المشرع الجزائري إضافة كلمة جبائي للتسجيل أي " التسجيل الجبائي" ، حتى يتم التفريق بين التسجيل العقاري والتسجيل الجبائي.

ثانيا : القيد Inscription

تتمثل عملية القيد في التدوين على سجل الإيداع و البطاقات العقارية والدفتر العقاري ملخص جداول الرهون القانونية و كذا جداول الإمتياز و كل الجداول أو العقود المعدلة لهذه الرهون والامتيازات أو التي ترمي إلى شطبها ، بالإضافة إلى تدوين ملخص الحجوز العقارية والتي أجاز المشرع الفرنسي أن يكون هذا التدوين إلى جانب القيد بمعنى Inscription ، في شكل التأشير على الهامش ، و قد إعتبر المشرع الفرنسي عقود الوعد بالبيع من جانب واحد أو الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة أو العرائض القضائية غير قابلة إجباريا للإشهار ، بل لأصحابها حق تقديمها للقيد في السجل العقاري عكس المشرع الجزائري الذي ألزم قيد عقود الوعد بالبيع بموجب قانون المالية لسنة 2004 [1] وعلى قيد الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة طبقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري[2].

(1) القانون رقم 03 – 22 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر العدد 83 ، المؤرخة في 2003/12/29.

(2) تومي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 39 – 40.

من خلال ما سبق يمكن القول أن القيد و التسجيل العقاري يلتقيان في أن كل منهما يعد أداة من أدوات السجل العقاري ، يتم عن طريقهما تثبيت التصرفات العقارية وإعلانها في الصحيفة العقارية ولكنهما يفترقان من جهة أن عملية التسجيل ترمي إلى نقل أو تعديل و إلغاء الحقوق العينية المسجلة سابقا في السجل العقاري ، في حين أن عملية القيد ترمي إلى إحداث قيد لم يكن موجودا من ذي قبل وهذا ما يحدث في القيد الأول بعد عملية المسح العقاري.

كما تمتاز عملية القيد عن التسجيل كونها طريقة سريعة تخفف الكتابات التي تثقل السجل بدون فائدة ، إذ يتمكن ذوو العلاقة من معرفة ما يترتب على صحيفة العقار ويبقى لهم الحق إذا شاءوا بالاطلاع على المضمون الكامل للعقد الذي يحفظ في ملف العقار [1].

و عادة ما يستعمل الشراح كلمة قيد في مجال قيد الحقوق العينية التبعية في الصحيفة العقارية كالرهون و الإمتيازات و غيرها.

ثالثا : القيد الإحتياطي

أغلب التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني إعتمدت على هذا الأسلوب من القيد وفي طليعتها القانون السويسري والألماني و اللبناني .

أما الدول التي تبنت نظام الشهر الشخصي في تشريعاتها كالقانون الفرنسي والمصري لم تأخذ بنظام القيد الإحتياطي ، وذلك لعدم إمكانية تطبيق مفاعيل هذا النظام في هذا النوع من القيد ،بإعتبار أن القيود الواردة فيه لا تتمتع بالعلنية المنبثقة عن قيود

(1) هدى عبد الله ، دروس في التحديد والتحرير و في السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 252.

السجل العيني ، لذلك فإن أهمية القيد الإحتياطي تظهر في القوانين التي تعتمد نظام الشهر العيني أين تتمتع قيود السجل العقاري بالعلنية تجاه الغير.

فقد يكون الحق موضوع القيد في السجل العقاري محل نزاع ، أو أنه مرتبط بشروط لم تستكمل ولا يمكن بالتالي إجراء قيد نهائي منجز بشأنه وخوفا من أن يعمد الشخص المقيد على إسمه الحق إلى تهريبه والتصرف به لمصلحة شخص ثالث قبل أن يتمكن صاحب الحق المطلوب قيده من إقامة دعواه[1].

أما المشرع الجزائري فلم ينص على هذا النوع من القيد سواء في الأمر رقم 74/75 أو المراسيم التنفيذية له ، لكن أقر إجراء آخر أقرب إلى القيد الإحتياطي و هو شهر الدعاوي المتعلقة بالمنازعات العقارية و التأشير على البطاقات العقارية من طرف المحافظ العقاري ، للإعلان عن وجود نزاع كإجراء تحفظي ، يهدف إلى حماية و تأمين الحقوق المتنازع عليها بصفة مؤقتة إلى غاية صدور حكم نهائي في النزاع القائم و قيده في السجل العقاري.

و كخلاصة لما سبق ذكره فإن نظام الشهر العيني يعتمد في الشهر على ثلاث طرق وهي القيد ، التسجيل والقيد الإحتياطي ، لكن ما يميز هذا النظام عن نظام الشهر الشخصي ، هو أن القيد في نظام الشهر الشخصي خاص بالحقوق العينية التبعية ، بينما في نظام الشهر العيني يتم قيد الحقوق العينية الأصلية والتبعية في السجل العقاري.

البند الثاني : فحص البيانات المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات

تضمن المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصوصا توضح كيفيات تحديد هوية الأطراف وممارسة الرقابة والتحقيق بشأنها ، كما فصلت المذكرات التي تصدرها المديرية العامة للأملاك الوطنية في شأن ذلك ، إضافة إلى التعليمات

(1) المرجع نفسه ، ص 256.

الداخلية التي تصدر من حين لآخر ، لذلك سنتطرق في هذا الشأن إلى البيانات المتعلقة بهوية الأطراف (أولا) و البيانات المتعلقة بتعيين العقارات.

أولا : فحص البيانات المتعلقة بهوية الأطراف

لكي يؤدي القيد في السجل العقاري وظيفته الإعلامية ، فإن التشريع الجزائري أوجب تقديم الوثائق والمحررات الخاضعة للقيد في الشكل الرسمي ، وأن تتضمن البيانات الضرورية الدقيقة من أجل تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا ، لكن تختلف البيانات المحددة لهوية الأطراف المتعاملين في العقارات بحسب ما إذا كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين ، و هو ما سنوضحه فيما سيأتي.

1 فحص البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين

تنص المادة 62 من المرسوم 93 – 123 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ و مكان ولادة وجنسية وموطن و مهنة الأطراف " ، حيث نصت المادة 65 من المرسوم 63/76 ، على : " أن العقود و القرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر ، التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف ويقصد بالشرط الشخصي ، حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف".

أما بالنسبة للشهادة التوثيقية المعدة بعد الوفاة ، فيجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي وذكر عناصر تعيين هوية كل وارث والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم [1].

(1) راجع نص المادة 62 فقرة 3 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 504.

ولضمان صحة تلك البيانات فإن المشرع أوجب حسب نص المادة 62 فقرة 3 المذكورة أعلاه أن تتضمن المحررات التي تُقدم للقيد المصادقة على بيانات الهوية من إحدى الجهات التي خولها المشرع على القيام بذلك ، وهي إما الموثق أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية ، و تتم المصادقة على هذه المحررات في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

2 –فحص البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنويين

أوجب المشرع على المحافظ العقاري فحص البيانات الخاصة بكل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية ، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

– بالنسبة للشركات المدنية والتجارية لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.

– بالنسبة للجمعيات ن تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان التصريح بها.

– بالنسبة للنقابات ، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

– بالنسبة للجماعات المحلية ، تسمية البلدية أو الولاية.

– بالنسبة لأملاك الدولة لابد من تثبيت إسم الدولة [1].

3– الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف

أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم ، وذلك لما يتوفر لديهم من خبرة ودراية في هذا المجال ، ولأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للقيد في السجل العقاري ، خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف ،حيث كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع أو مساس بحقوق الأفراد ، و يتم التصديق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف في

(1) راجع نص المادة 63 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 504.

أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء من طرف أشخاص مؤهلين من بينهم :

-الموثقون .

-كتاب ضبط أو السلطة إدارية حسب نص المادة 62 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

أما بالنسبة للتصديق على هوية الأشخاص المعنويين ، فقد خول المشرع كذلك لبعض الجهات التصديق على هوية الأشخاص الإعتبارية وهي :

– الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها .

– قضاة النيابة العامة .

– مدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفي مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسب الخزينة و جميع المحاسبين العموميين.

تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يشار في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الإقتضاء [1].

ثانيا : فحص البيانات المتعلقة بتعيين العقار

لقد إشترط المشرع في الوثائق الخاضعة للقيد في السجل العقاري ، أن يتم تعيين العقارات تعيينا دقيقا ، وهذا ما يعطي صورة دقيقة وشفافة لما يتضمنه السجل العقاري ، غير أن تعيين العقارات تختلف باختلاف ما إذا كان العقار واقعا في مناطق ممسوحة أو مناطق غير ممسوحة.

1 -البيانات المتعلقة بالعقارات الممسوحة

(1) راجع نص المادة 62 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 504.

لقد حددت المادة 66 من المرسوم 63/76 ، المذكور أعلاه ، الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب إحترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودع بالمحافظة العقارية ، قصد الإشهار والمتمثلة في :

- تحديد طبيعة ونوع العقار.
- البلدية التي يقع فيها العقار.
- قسم مخطط المسح.
- رقم مخطط مسح الأراضي ووثائق المسح.

2- البيانات المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة

وضع المشرع أحكاما إنتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر ن و تختلف هذه القواعد ما إذا كان الأمر يتعلق بالعقارات الريفية أو العقارات الحضرية أو العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

أ العقارات الريفية

بالرجوع إلى أحكام المادة 114 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي نصت على أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط لمسح الأراضي إفن كل قعد أو قرار قضائي يكون موضوع قيد يف المحافظة العقارية ، يجب أن يبين فيه كل اقعر ريفي :

- نوع العقار .
- موقعه .
- محتوياته .

بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك ، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

غير أنه إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي يمكن للمحافظين العقاريين مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة ، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك في فهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك[1].

ب – العقارات الحضرية

تعين عناصر العقارات الحضرية طبقا لنص المادة 27 من المرسوم 63/76 ، وهي ذكر البلدية التي يقع فيها العقار ، إسم الشارع والرقم ، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي [2].

ج – العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة حالة قانونية ، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالإشتراك لعين معينة كالعمارة مثلا ، تحتوي على أجزاء خاصة وعامة ، و يتم تعيين هذا النوع من العقارات بذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية ، الشارع ، الرقم والمساحة ، يضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم [3] ، الذي يتم تحريره ضمن ذات المحرر المطلوب قيده أو في محرر مستقل يخضع للشهر كذلك ، و هو جدول يتضمن عدة أعمدة تذكر فيها البيانات التالية : رقم الحصة حسب الترتيب

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 122.

(2) لمزيد من التفصيل حول البطاقات الحضرية أنظر الصفحتين رقم 265 – 266.

(3) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 123.

التصاعدي للأرقام ، العمارة ، الدرج ، الطابق ، نوع قطعة الأرض والحصة في ملكية الأرض[1].

و تشمل كل قطعة أرض على جزء من العقار وحصة الأطراف المشتركة الخاصة بها إذا كانت محددة ، و يشكل جزء ما يلي :

– بالنسبة للمباني ، كل محل رئيسي (شقة ، محل للاستعمال التجاري أو المهني أو الصناعي ...) وكل محل ثانوي (غرفة ، خدمة ، قبو ، مستودع ، مخزن ، ...).

– بالنسبة للأراضي غير المبنية كل قسم من الأرض التي احتفظ عليها بحق عيني سالب أو كل قسم مثقل بصفة متميزة أو رفعت عليه تكاليف إمتياز أو رهن ، ففي هذه الحالة الأخيرة فإن الفائض عن العقار يشكل أيضا جزءا.

في الأخير يمكن القول أن المشرع قد ترك للمحافظ العقاري المجال الواسع لبسط رقابته على فحص صحة البيانات السابقة الذكر ومدى مطابقتها للواقع ولبيانات البطاقات العقارية المحتفظ بها وجعل من تلك الرقابة سابقة للقيد في السجل العقاري بحيث يمارسها المحافظ فور إيداع المحرر ، فيمكنه إن إكتشف أي نقص أو خلل أن يرفض الإيداع أو أن ينبه الأشخاص لتدارك النقص وتمتد هذه الرقابة إلى ما بعد الإيداع بحيث إذا ما اكتشف عدم مطابقة تلك البيانات للبطاقات العقارية أو اكتشف أي خلل بعد الإيداع فيمكنه رفض الإجراء ، كل ذلك عن طريق ما يخوله له القانون من دور يقوم به وسلطة يمارسها وقرارات يصدرها[2].

المبحث الثاني : إجراءات القيد في السجل العقاري وآثاره على نظام الشهر العيني

(1) راجع نص المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ص 505.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 349.

يعتبر القيد في السجل العقاري من أهم مراحل تطبيق أو تجسيد نظام الشهر العيني لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءاته ، بعدها سنتطرق إلى الآثار المترتبة عن القيد على نظام الشهر العيني ، وهي الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري والأثر المطهر للقيد في السجل العقاري.

المطلب الأول : إجراءات القيد في السجل العقاري

نص المشرع الجزائري على جملة من الإجراءات الواجب إتباعها للقيد في السجل العقاري ،حيث أنه ألزم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية ، كما أوجب على محرري التصرفات المنصبة على عقار من بينهم الموثق إيداع المحررات الخاضعة للشهر على مستوى المحافظة العقارية وهذا ما سيتم تبيانه تباعا فيما سيأتي.

الفرع الأول : البطاقات العقارية وكيفية القيد فيها

بالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، المؤرخ في 1989/12/19 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 ، المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [1] ، فإننا نجد بأن إنشاء البطاقات العقارية ، هو من إختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [2] ، عن طريق أعوانها العاملين في الميدان ، أثناء تنفيذ أعمال المسح العقاري وعليه فإن إنشاء البطاقة العقارية ، يتم بمناسبة إتمام عملية المسح ، أما مسكها و مراجعة بياناتها

(1) المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 1992/02/19.

(2) نصت المادة 5 المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على ما يلي : " تتولى الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ما يأتي:... تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري ... ".

القانونية وضبطها والتأكد من مطابقتها لوثائق المسح والرجوع إليها فيما بعد والتأشير عليها إنما هو من إختصاص عمل المحافظ العقاري [1].

وإذا كانت كل بطاقة عقارية تظهر أهميتها بالنظر للعقار الذي أنشأت من أجله فإن البطاقات العقارية مجمعة هي أكثر أهمية تسمى بمجموعة البطاقات العقارية المرادفة باللغة الفرنسية في النظام الفرنسي(Fichier immobilier) [2] ، وهي بذلك تمثل النطاق الطبيعي للعقارات من جهة كونها تتضمن مخططات مسح الأراضي ، وكذا الوضعية القانونية للعقارات من جهة أخرى لأنها تتضمن بطاقات العقارات [3].

وقد نصت المادة 13 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي : " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط الذي يجب أن يتضمن :

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات ".

بإستقراء نص المادة المذكورة أعلاه يتضح أن إعداد مجموعة البطاقات العقارية يتم عبر مراحل :

(1) نصت المادة 3 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة ".

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري و أثره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ، ص 186.

(3) أنظر نص المادة 19 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 500.

المرحلة الأولى : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية يتم بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي كما سبق الذكر.

المرحلة الثانية : يقوم المحافظ العقاري بما يلي :

- مسك البطاقات العقارية.
- إعداد وإنشاء البطاقات العقارية .
- التأشير على البطاقات العقارية ، حيث أن تاريخ التأشير عليها له دور هام في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المرتبطة بها ، لأن هذه الحقوق لا يكون لها وجود إلا من تاريخ قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ، لذلك سنبين فيما سيأتي أنواع و شكل هذه البطاقات وكيفية التأشير عليها.

البند الأول : أنواع البطاقات العقارية وكيفية التأشير عليها

يقتضي مبدأ التخصيص الذي يتميز به نظام الشهر العيني بأن يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري ، لذلك نصت المادة 12 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن : " السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك في بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ".

كما نصت المادة 22 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على : " تكون البطاقات العقارية مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية " كما تمثل النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصص له.

يفهم من مضمون هذه المادة أن جميع البطاقات العقارية تحدد نماذجها بقرارات صادرة عن وزير المالية.

أولا : أنواع البطاقات العقارية

تعتبر بطاقات العقار من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري ، حيث تظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية للعقار ، فبمجرد الإطلاع عليها يمكن معرفة موقع العقار و مساحته ومشتملاته وأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم على العقار منذ أول قيد في السجل العقاري ، كما تمكن بطاقات العقار من معرفة الحقوق الخاصة بالعقار كحقوق الإرتفاق و الإنتفاع وكذا الأعباء التي تثقله [1].

وقد نصت المادة من 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على ضرورة التأشير على بطاقات العقار بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود ، الذي لا يمحى وكذا التسطير بخط بالحبر بعد كل إجراء ، و يمنع التحشير والكشط على هذه البطاقات.

تتضمن بطاقات العقارات بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة على نوعين من البطاقات[2] :

1- بطاقات قطع الأراضي (بطاقات الإجراء الأول)

و هي المعروفة في مجموعة المصطلحات التقنية الصادرة عن وزير المالية بالنموذج : إ.ع رقم 01 [1] أو PR1 [2].

(1) تومي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 19.

(2) راجع نص المادة 20 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 500.

و تسمى كذلك ببطاقات الإجراء الأول وسبب تسميتها بذلك يعود إلى أنه يتم إنشائها من طرف المحافظ العقاري ، بعد إستلامه لوثائق العقارات التي أجري عليها المسح العقاري ، حيث ينقل فيها كافة البيانات الواردة في وثائق المسح و يخصص بطاقة خاصة بكل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية ،الموجودة داخل القسم الممسوح ، و تشمل كل القطع الأرضية التابعة لمجموعة الملكية ، حسب مخطط المسح .

يذكر المحافظ العقاري في بطاقات الإجراء الأول بلدية تواجد العقار وبيان مسح الأراضي (القسم رقم المخطط والمكان المذكور) بالإضافة إلى ما يلي[3] :

-نطاق الوحدة العقارية و نوعها.

-الإجراءات المتعلقة بحق الملكية و تعيين المالك.

-الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالارتفاقات الإيجابية والسلبية ، العامة والخاصة وكل ما يتعلق بالحقوق العينية والأعباء العقارية الأخرى ، والإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة ، وأيضا الإمتيازات والرهون وكل تعديل أو تشطيب يتعلق بأي حق من الحقوق المذكورة أعلاه [4].

وفي إطار المحافظة على المسح و تحيينه ألزم المشرع المحافظ العقاري بجعل بطاقات قطع الأراضي متطابقة مع السجل العقاري ، ذلك أن كل تغيير لحدود الوحدة العقارية الذي سوف يؤدي إلى إستحداث وحدات عقارية جديدة يجب على المحافظ

---

(1) إ.ع رقم 01 يقصد بهذا المصطلح إشهار عيني رقم 01 ، بالفرنسية PR3 أي 3 Publicité réel ، تم تحديد نموذج بطاقات قطع الأراضي بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ، ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 1977/03/09.

(2) أنظر شكل بطاقة قطع الأراضي في الملحق رقم 02.

(3) راجع نص المادة 24 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 500.

(4) المادتين 23 و 24 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 500.

إنشاء بطاقات عقارية مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويجب عليه أن يؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة معا بعبارة مرجعية فيما بينها [1].

و نظرا لأهمية هذه البطاقات و دورها الفعال في تنظيم السجل العقاري ، فإنها ترتب على مستوى كل محافظة عقارية وحسب كل بلدية بترتيب أبجدي للأقسام المتعلقة بالبلدية الممسوحة وكل قسم يرتب تصاعديا حسب أرقام مخطط مسح الأراضي [2].

2 – بطاقات العقار الحضرية

أوجب المشرع على المحافظ العقاري المختص إقليميا إعداد بطاقات العقارات الحضرية بموجب نص المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري[3].

و هي بطاقات مخصصة للعقار الحضري [4] ولكل جزء منه ، و تعد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود المسح العام للأراضي و في هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم.

تجدر الإشارة هنا إلى أن إعداد هذا النوع من البطاقات يتم و يقوم به المحافظ العقاري حتى ولو لم تنطلق أشغال مسح الأراضي [5].

---

(1) المادة 25 من المرسوم 63/76 ، ص 500.

(2) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 190.

(3) نصت المادة 27 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 ، و تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود المسح العام للأراضي و في هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها ، وإلى إسم الشارع والرقم ".

(4) تعتبر عقارات حضرية طبقا لنص المادة 21 من المرسوم 63/76 ، كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات ، المرقمة بشكل نظامي للجهات السكانية الواقعة داخل إقليم البلدية التي يزيد سكانها عن ألفي 2000 نسمة ، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى إسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار ، وإلى رقمه وطبيعته ومساحته.

(5) راجع نص المادة 27 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 500.

تشتمل البطاقات الحضرية على صنفين مختلفين من البطاقات وذلك حسب طبيعة العقار المبني:

أ- البطاقة العامة للعقار

وهي بطاقات تنشأ للتعريف بكل عقار يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ، وتعرف في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج (إ.ع رقم 02) أو PR2 [1] ، لونها وردي يتم من خلالها التعيين العام للعقار سواء كان هذا العقار فردي أو جماعي[2].

و قد نصت المادة 32 عن كيفية ترتيب هذا النوع من البطاقات والتي جاء فيها : "ترتب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية و بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام و عند الإقتضاء في البلدية التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي ...".

ب- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة

تعرف في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج (إ.ع.رقم 03) PR3 [3] و تنشئ في حالة عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة ، و تكون محل قسمة إلى حصص فتصبح لكل حصة أو جزء مقسم بطاقة خاصة للملكية المشتركة ، حيث يدون فيها كل ما يجب ذكره من تعيين و إجراءات مثلما هو الحال في البطاقة العامة للعقار ، و تقسم هذه البطاقة إلى قسمين :

---

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية.

(2) أنظر شكل البطاقة العامة للعقار في الملحق رقم 03.

(3) أنظر شكل البطاقة الخاصة للملكية المشتركة في الملحق رقم 04.

القسم العلوي : يذكر المحافظ العقاري فيه البلدية الموجود فيها العقار ، إسم الشارع والرقم بالإضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار ورقم القطعة عند الإقتضاء.

القسم السفلي : و يحتوي على ست جداول :

الجدول الأول : التعيين الوجيز لمجموع العقارات مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني : تعيين القطعة.

الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين و شروطهم الشخصية.

الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية و الإيجارات لأكثر من 12 سنة غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع و السادس.

الجدول السادس : الإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها [1] .

تجدر الإشارة أن البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تابعة للبطاقة العامة للعقار لذلك يتم التأشير على البطاقتين بعبارة تكون مرجع فيما بينهما [2] .

3- البطاقات الأبجدية PR11

أوجب المشرع على المحافظ العقاري من خلال نص المادة 44 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري مسك البطاقات الأبجدية التيي تدعى

(1) راجع نص المادة 29 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 501.

(2) راجع نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ص 501.

إختصارا PR11[1] ، إلى جانب البطاقات العينية في المناطق الممسوحة [2] ، والتي تمسك حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم قيدها .

وقد وضع المشرع هذا النوع من البطاقات لتسهيل عملية البحث في أسماء الملاك في المناطق الممسوحة وعادة يكون ذلك عندما يطلب من المحافظ العقاري بيانا بأملاك شخص معين.

4- البطاقات العقارية الريفية المؤقتة

يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية مؤقتة تخص المناطق الريفية تكون باسم المالك الشخصي[3].

سميت هذه البطاقات ببطاقات عقارية ريفية مؤقتة ، لأن إنشاء هذا النوع من البطاقات ، يعد إجراءا إستثنائيا ومؤقتا يجب أن يسبق عملية مسح الأراضي ، حيث تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها بصفة إنتقالية ، حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.

مع العلم أن كل عملية إيداع للوثائق الخاضعة للقيد (عقود ، أحكام قضائية ،...) تتعلق بحقوق عينية عقارية في مناطق ريفية لم يتم مسحها بعد ، يتم إنشاء بطاقات

(1) يجب التنويه أن البطاقات الأبجدية التي يتم مسكها من طرف المحافظ العقاري لا تكون فقط في نظام الشهر الشخصي (المناطق غير الممسوحة) ، و إنما يوجد هذا النوع من البطاقات في نظام الشهر العيني (في المناطق الممسوحة) ، مع الإشارة إلى أن البطاقات الشخصية نموذج(PR10) ، التي يتم مسكها في نظام الشهر الشخصي بشكل مؤقت إلى غاية إتمام عملية المسح لا تشبه البطاقات الأبجدية التي يتم مسكها في نظام الشهر العيني فهذه الأخيرة بطاقات كبيرة تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية ، لكون هذه الأخيرة لا يمكن مسكها إلا بعد إتمام مسح الأراضي ، لكن التشابه بينهما هو من أن كليهما يساعدان في البحث عن الملاك لأن ترتيب هذه البطاقات يكون حسب الترتيب الأبجدي(Par Ordre Alphabétique).

(2) أنظر شكل البطاقة الأبجدية في الملحق رقم 05.

(3) نصت المادة 113 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه : " ... تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك ".

ريفية مؤقتة ، وعند إيداع وثائق المسح لهذا النوع من العقارات يحل السجل العقاري محل هذه البطاقات.

تتضمن هذه البطاقات معلومات حول نوعية العقار وموقعه ومحتوياته ومراجع مخطط المسح وفي حالة عدم وجود المخطط يجب الإشارة إلى الملاك المجاورين [1].

ثانيا : كيفية التأشير على البطاقات العقارية

التأشير هو عبارة عن نقل المعلومات التي قد تطرأ على العقار كالتصرفات والحجوزات و غيرها على البطاقات العقارية ، حيث يتم هذا التأشير بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى ، كما يمكن إستعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ وكذلك إستعمال المختصرات الجارية ويمنع التحشير والكشط [2].

وقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري من خلال نص المادة 33 فقرة 2 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن يحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة ، وأن يقوم بتسطير الخطوط بالمسطرة ، و بعد كل إجراء يقوم بالتسطير بخط بالحبر.

1- بيانات التأشير

كل تأشير خاص بإجراء يشمل البيانات التالية :

-تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.

-نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

-الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

(1) راجع نص المادة 113 فقرة 2 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 512.

(2) راجع نص المادة 33 من المرسوم 63/76 ، ص 501 .

-المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

-مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة.

و يجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه [1].

أما بخصوص الشهادات الموثقة بعد الوفاة والتي تثبت الإنتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم ، فإنه يؤشر على بطاقة العقار باسم جميع المالكين على الشياع و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة [2].

و في حالة ما إذا كان القيد يتم لمصلحة شخص عديم الأهلية فقد أوجب المشرع أن يتم التأشير على البطاقة العقارية مع تبيان ما إذا كان ذلك يرجع لقصر في السن أو بسبب الحجر على المعني لإصابته بأحد عوارض الأهلية المنصوص عليها في المادتين 42 و 43 من القانون المدني ، كما نص المشرع على أن هذا التأشير يجب أن يتم أيضا على البطاقة الممسوكة حسب الترتيب الأبجدي لأسماء أصحاب الحقوق المقيدة طبقا لنظام الشهر الشخصي[3].

و بمجرد زوال حالة عدم الأهلية لصاحب الحق المشهر (كأن يبلغ سن الرشد مثلا) فيمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية [4].

2- تصحيح الأخطاء المادية التي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات العقارية

يمكن أن يتعرض التأشير على البطاقات العقارية إلى العديد من الأخطاء المادية والتي يتسبب فيها أعوان المحافظات العقارية ، لذلك أجاز المشرع من خلال نص المادة 33 فقرة 3 و 4 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري أو بناء على طلب حائز الدفتر العقاري تصحيح هذه الأخطاء دون

(1) راجع نص المادة 34 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 501.

(2) راجع نص المادة 35 من المرسوم 63/76 ، ص 501.

(3) راجع نص المادة 40 فقرة 1 من المرسوم 63/76 ، ص 502.

(4) راجع نص المادة 40 فقرة 2 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 502.

الحاجة إلى إستصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار، على أن تتم العملية بتاريخها ويشترط الإحتفاظ بالتأشيرات الخاطئة على البطاقة العقارية.

تجدر الإشارة إلى أنه إذا تم التصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري ، يُبلغ حائز الدفتر العقاري به ويتم إنذاره بضرورة إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه ، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب حائز الدفتر العقاري ، فإن المحافظ العقاري يدعوه إلى تقديم دفتره لإجراء التصحيح و إلا رفض ذلك ، مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها وطلب إشعار بالاستلام في أجل خمسة عشرة يوما ، إبتداء من تاريخ إيداع طلب التصحيح[1].

البند الثاني : كيفية القيد في البطاقات العقارية

إن عملية قيد الحقوق على البطاقات العقارية في ظل نظام الشهر العيني تشتمل على عدة جداول مختلفة ، بحيث يخصص كل جدول فيها إلى نوع معين من المعلومات ،سواء كانت هذه المعلومات عن مالك الحق العيني العقاري أو عن الحق نفسه كالوحدة العقارية.

لذلك فإن المحافظ العقاري يقوم بقيد التصرفات العقارية طبقا لأحكام المواد 24 و 29 و 30 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وذلك لأن

(1) راجع نص المادة 51 من المرسوم 63/76 ، ص 503.

البطاقات العقارية كما رأينا ، تختلف بحسب ما إذا كنا بصدد قطع أراضي أو عقارات حضرية [1].

تطرقت المادة 24 من المرسوم 63/76 ، المذكور أعلاه إلى كيفية القيد في بطاقات قطع الأراضي [2] ، حيث ألزمت المحافظ العقاري أن يذكر في هذه البطاقات ما يلي:

في الجدول الأول : نطاق الوحدة العقارية و نوعها.

في الجدول الثاني : الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية ...

في الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

في الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية الأخرى بما فيها الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة.

في الجدول الخامس : الإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أما المادة 29 من المرسوم 63/76 فتطرقت إلى كيفية القيد في بطاقة العقارات الحضرية حيث جاء فيها : " يذكر المحافظ العقاري ...

في الجدول الأول : تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز...

في الجدول الثاني : تعيين القطع...

في الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار...

(1) صداقي عمار ، المرجع السابق ، ص 83.

(2) راجع ما تقدم في هذه المذكرة في أنواع البطاقات العقارية ، ص 257.

في الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة...

في الجدول الخامس : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة...

في الجدول السادس : الإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات... "

الملاحظ من خلال هذه المواد التي تم ذكرها أن المشرع الجزائري كان دقيقا بشأن جمع كل المعلومات ، المتعلقة بالعقارات كما يكون قد شمل كل أنواع القيود المعروفة في نظام الشهر العيني والمتمثلة في :

1- القيد الوصفي

وهو ما اشتمل عليه الجدول الأول المذكور أعلاه ، المتمثل في وصف العقار من حيث موقعه وحدوده ومساحته ، نطاق الوحدة العقارية و نوعها... الخ.

2- القيد بالمعنى الفني

وهو ما اشتمل عليه الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي والجدول الثالث من بطاقة العقارات الحضرية ، حيث يتم ذكر إسم المتصرف واسم المالك وسبب التصرف وكل السندات والوثائق المرفقة.

3- التأشيرات

سبق و أن أشارنا في هذا البحث إلى كيفية التأشير في البطاقات العقارية ، ذلك أن المشرع لم يقصد بكلمة التأشير " التأشير الهامشي " ، الذي سبق و أن تطرقنا له في

الباب الأول عند حديثنا عن كيفية القيد في نظام الشهر الشخصي ، بل كان يقصد من خلال هذه الكلمة تدوين البيانات على البطاقات العقاري ، ذلك أنه لا هامش في البطاقة العقارية ، و إنما هناك جداول كما سبق الذكر فمن خلال هذا التأشير يذكر المحافظ العقاري علاقة التبعية بين عقاريين كحق الإرتفاق أو حق المرور وغيرها ، وهذا ما تضمنه الجدول الثالث والجدول الرابع من بطاقات العقارات الحضرية [1].

4- التعليقات

لم يذكر المشرع كلمة " تعليق " و إنما أعطى لمعناها و محتواها تنظيما خاصا وخصص له جدولا تدون فيه كل البيانات المتعلقة بالحقوق الواجبة التعليق كالحقوق الشخصية الناتجة عن تصرفات وقعت على منفعة عقار معين ، وهذا ما تضمنه الجدول الرابع من بطاقة قطع الأراضي ، والجدول الخامس من بطاقة العقارات الحضرية [2].

ما يمكن ملاحظته من خلال تطرقنا لكيفية القيد التي إعتمدها المشرع في البطاقات العقارية سواء بطاقات قطع الأراضي أو بطاقات العقار الحضرية ، هو أنه نظم هذه العملية مُحكمة تجعل السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقة للعقار المقيد.

الفرع الثاني : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

(1) صداقي عمار ، المرجع السابق ، ص 85 – 86.

(2) نفس المرجع ، ص 85.

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر ، له محل و آجال قانونية يجب إحترامها والتقيد بها ، و لعملية الإيداع في بعض التشريعات نفس القوة القانونية للشهر ، مثلما هو عليه الحال في التشريع المصري ، بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع [1].

أما المشرع فقد أوجب إيداع وثائق مسح الأراضي ، لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها العقار الممسوح ، لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري وهو ما سيتم تبيانه فيما سيأتي.

البند الأول : الإيداع القانوني لوثائق المسح

تبدأ إجراءات قيد سندات الملكية العقارية الخاصة بالمحافظة العقارية ، بعملية إيداع هذه السندات من قبل محرريها (الموثقين ، كتاب الضبط ، السلطات الإدارية) [2]، يقيد فيه يوم بيوم الوثائق المودعة ، قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها [3] .

تتم عملية الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وذلك ضمن الآجال المحددة طبقا لنص المادة 99 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 [4] ، والتي يجب إحترامها تحت طائلة دفع غرامة مالية مدنية يدفعها محرري العقود الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري والمقدرة بألف 1000 دج[5].

(1) معوض عبد التواب ، السجل العيني علما و عملا ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1978 ، ص 26.

(2) راجع نص المادة 31 من القانون رقم 12/98 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ص10 .

(3) راجع نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ص10 .

(4) القانون رقم 12/98 المؤرخ في 1998/12/31 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ج ر العدد 98 المؤرخة في 1998/12/31.

(5) راجع نص المادة 90 من المرسوم التنفيذيرقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 508.

تحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي[1] :

-بالنسبة للشهادات الشهادات التوثيقية (شهادات بعد الوفاة) ، ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ تسخير المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمسة (5) أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.

-يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة (6) أشهر من الوفاة.

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

-بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهرين من تاريخها.

أولا : كيفية الإيداع

يتم إيداع العقود والوثائق في التشريع الجزائري كما سبق الذكر بالمحافظة العقارية وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ، مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة قانونا للإيداع والتي تختلف بحسب نوع المحرر المراد شهره ، وهذا ما قضت به المادة 90 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و يجب على المعنيين بالأمر أو على من يقوم مقامهم قانونا ، أن يودعوا بالمحافظة العقارية ، التي يقع في دائرة إختصاصها العقار المتصرف فيه ، الوثائق في شكلها الرسمي ، طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري يحتوي فيه على كافة بياناته تعيينا نافيا للجهالة ، بالإضافة إلى تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع.

(1) راجع نص المادة 31 من القانون رقم 12/98 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ص10 – 11.

تتمثل الوثائق التي يجب إيداعها على مستوى المحافظة العقارية في المخطط المساحي ومصفوفة المسح ، بالإضافة إلى بطاقات العقار التي تشكل وثائق تلخيصية لكل ما نتج عن عملية التحقيق العقاري و تتمثل بطاقات العقارات في بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 [1] و بطاقة العقار نموذج T10 [2].

الجدير بالذكر هو أن لعملية الإيداع في بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو عليه الحال في التشريع المصري ، بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع [3].

ثانيا : إعداد محضر تسليم الوثائق

أوجب المشرع إثبات إيداع الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي عن طريق محضر تسليم خاص [4] يقوم بتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا [5] في أربعة نسخ متطابقة نسخة الأولى يتم إرسالها إلى رئيس البلدية التي تمت فيها عملية المسح ، النسخة الثانية يتم إرسالها إلى مديرية مسح الأراضي ، النسخة الثالثة يتم إرسالها إلى مديرية أملاك الدولة ، أما النسخة الرابعة فتبقى أرشيف بالمحافظة العقارية ، بعد أن يؤشر عليها مدير الحفظ العقاري الولائي.

---

(1) هي بطاقة يتم إعدادها لكل مجموع ملكية وفي نسخة واحدة ، و هي معدة للملكية العامة والملكية الخاصة ويتم إنشاء هذا النوع من البطاقات لتسهيل مهمة المحقق كونها تحتوي على مجموعة أسئلة يتعين الإجابة عليها أثناء التحقيق وبعد الإنتهاء من التحقيق في كل مجموعة ملكية يتم تسجيل كل المعلومات المتحصل عليها في بطاقة التحقيق على أن تكتب المعلومات الخاصة بالشخص و مجموعة الملكية بعناية ودقة تفاديا لكل خلط.

(2) نص على هذه البطاقة المرسوم رقم 234/89 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، و هي بطاقة يتم إعدادها في نسخة واحدة ليتم إستغلالها من قبل المحافظ العقاري عند عملية الترقيم العقاري فهي تحتوي على كل المعلومات للقيام الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري.

(3) عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، المرجع السابق ، ص 111.

(4) يسمى محضر تسليم وثائق الإيداع في مجموعة المصطلحات التقنية بـــالنموذج (إ . ع رقم 18 أو PR18).

(5) المادة 8 فقرة 2 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

كما ألزم المشرع المحافظ العقاري بأن يضع في محضر تسليم الوثائق تاريخ الإيداع الذي له أهمية بالغة ، كون الترقيمات العقارية تصبح نافذة إبتداء من يوم تسلم وثائق المسح [1] ، كما يحدد فيه أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة ، التي تم مسحها ويكون محضر التسليم محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ، إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح ، و لمدة أربعة أشهر عن طريق الإعلان في الجرائد اليومية الوطنية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار ، على أن يجدد هذا النشر كل خمسة عشرة يوما طيلة مدة الأربعة أشهر[2].

للإشارة فإن مرحلة إعداد محضر تسليم وثائق المسح تعتبر أول مرحلة في الإجراء الأول [3] Première Formalité ، و قد جاء هذا المصطلح في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها : " ... يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ... ".

(1) هذا ما كان معمولا به قبل تعديل المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالمادة 34 من القانون رقم 18 – 18 المؤرخ في 2018/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر العدد 79 المؤرخة في 2018/12/30 والتي نصت على أن التاريخ الذي يعتد به لحساب الترقيم المؤقت هو من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق مسح الأراضي.

(2) المادة 9 من المرسوم 63/76 ، نفس المرجع السابق.

(3) يقصد بالإجراء الأول الإشهار لأول مرة للحقوق العينية في السجل العقاري ، مع العلم أنه يمكن لهذا القيد الأول أن يكون قد سبقه قيد في نظام الشهر الشخصي ، لكن بالرغم من ذلك يعتبر ذلك القيد في السجل العقاري إجراء أوليا بالنسبة لنظام الشهر العيني ، و قد يكون هذا القيد أوليا عندما لا يكون للعقار أي سند مشهر من قبل.

ثالثا : إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

الجدول الخاص بالإجراء الأول أو نموذج (إ.ع. 19 أو PR19) حسب مجموعة المصطلحات التقنية ، هو إستمارة من ورقتين تسلمها المحافظة العقارية لكل مالك أو حائز عقار لغرض ملئها بمفرده وإيداعها مرفقة عند الإقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار ، ولا يمكن لصاحب الحق أن يتسلم الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت قبل إيداعه جدول الإجراء الأول [1].

وقد حدد المشرع محتوى هذا الجدول في نص المادة 19 من الأمر 74/75 والمادة 10 من المرسوم 63/76 ، وهو يحتوي على :

- وصف العقارات المحازة على مستوى القسم أو الأقسام المساحية المودعة ، مع ذكر الموقع والمحتوى وأرقام مجموعات الملكية.
- هوية وأهلية المالك أو الحائز.
- كافة الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

(1) تومي بلقاسم ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 66 – 67.

رابعا : سجل الإيداع

أوجب المشرع على المحافظ العقاري مسك سجل للإيداع ، يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي ، تسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة ، من أجل تنفيذ إجراء الشهر و يسلم إلى المودع وصل إستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته ، بما يضمن عملية الإيداع ويحفظ حقوق الأفراد [1].

تكتسي عملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية بالغة ، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عملية الإيداع ، خاصة إذا ما تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم ، في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية وعلى وصل الإستلام [2].

و نظرا للدور الهام لسجل الإيداع ، فقد أحاطه المشرع بإجراءات دقيقة تحدد عملية مسكه وحفظه من بين هذه الإجراءات ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بأن يتم قفله كل يوم من قبل المحافظ العقاري وضرورة أن يرقم و يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

كما أوجبت نفس المادة أن يتم التأشير على سجل الإيداع فور إستلام وثائق المسح من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر.

---

(1) المادة 41 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري و قد أكدت المذكرة رقم 1251 ، المؤرخة في 1994/03/29 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على ما جاءت به المادة 41 من المرسوم 63/76.

(2) المادة 42 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وتجنبا لضياع هذا السجل أوجب المشرع أن تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا [1].

البند الثاني : الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض تنفيذ إجراء الشهر

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد قيده في السجل العقاري على شروطه القانونية ، و يترتب عنه إما قبول إيداع الوثائق أو رفض إيداعها وسوف نتطرق فيما يلي لكلتا الحالتين.

أولا : قبول إيداع الوثائق مع رفض إجراء القيد في السجل العقاري

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق لكن بعد فحصه الدقيق والكامل للوثائق تبين له بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة في هذه الحالة يمكن له أن يرفض إجراء عملية القيد في السجل العقاري [2] ، وهو ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- أساب رفض إجراء القيد في السجل العقاري

أوردت المادة 101 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع الوثائق و تسجيل الإجراء في سجل الإيداع ، لكنه يوقف إجراء الإشهار العقاري عندما على الخصوص :

-تكون الوثائق المودعة المرفقة بها غير متوافقة.

(1) المادة 43 من المرسوم رقم 63/76.

(2) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129 – 130.

-يكون مرجع الإجراء السابق الخاص بوثائق جداول الرهون والإمتيازات غير صحيح.

-يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

-يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

-يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان (مخالف للنظام العام والآداب العامة).

-يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه [1].

و عندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي تنفيذ الإجراء [2].

2- كيفية رفض إجراء القيد في السجل العقاري

أوجب المشرع على المحافظ العقاري أن يتولى قبل إجراء القيد في السجل العقاري تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل القيد ، و يبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة " إجراء قيد الإنتظار ".

بعد إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل الإجراء قيد الإنتظار بالإجراء النهائي ، يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل

(1) راجع نص المادة 101 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص510 التي تنص على .

(2) راجع المادة 101 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ص 510.

الإيداع وإذا لم يقم المعني بالأمر خلال 15 يوما إبتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد في السجل العقاري ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها ما يلي :

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

أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها ، فيتم إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ، ويؤشر على ذلك في البطاقة العقارية ، و في الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة طبقا لنص المادة 109 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، و في حالة عدم إيداع هذه الوثيقة التعديلية ، يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية القيد في السجل العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة [1].

ثانيا : رفض إيداع السندات العقارية

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في بيانات هوية الأطراف أو البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق فيقوم بفحص شامل و بحصر جميع الأخطاء والنقائص ويخطر بها محرري العقود لكي يقوموا بتسويتها وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول وقد حصرت المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الحالات التي يمكن للمحافظ العقاري بموجبها رفض إيداع السندات العقارية و المتمثلة في :

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129 – 130.

– عدم وجود الدفتر العقاري.

– عدم وجود مستخرج مسح الأراضي ، و في حالة تغيير الحدود وثائق القياس ، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.

– عندما يتم التصديق على هوية الأطراف و عند الإقتضاء على الشرطة الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63/76.

– عندما يكون تعيين العقارات لا تستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.

– عندما تكون الجداول المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

– عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل ، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية.

– في حالة عدم إستيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقا لأحكام المواد 67 إلى 71.

و قد أوجب المشرع على المحافظ العقاري أن يبلغ قرار الرفض في أجل 15 يوما تسري إبتداء من تاريخ رفض الإيداع ، وفي المقابل منح للمعني بالأمر إمكانية الطعن أمام الجهات القضائية المختصة (المحكمة الإدارية) في أجل شهرين [1].

أما بخصوص إجراءات التبليغ فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل وصل بالاستلام [2].

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129.

(2) أنظر المادة 107 فقرة 3 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

المطلب الثاني : الدفتر العقاري و أثره على نظام الشهر العيني

بعد إجراء عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، يسلم المحافظ العقاري لكل شخص ثبتت ملكيته على عقار ، سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية ، وما يرد عليها من أعباء كالرهون وغيرها ، يسمى بالدفتر العقاري ، لذلك سنتطرق في البداية إلى مفهوم هذا السند وحجيته في إثبات الملكية العقارية بعدها سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة به و التي تأثر سلبا على تجسيد نظام الشهر العيني.

الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري

يمثل الدفتر العقاري تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني وهو محدد بنموذج خاص وفقا للقرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ، فهو يعبر و بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ، و هو يكتسي أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية ذلك أنه يكرسها ، لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف هذا السند ومضمونه ثم نتطرق إلى كيفية إعداده وتسليمه وأخيرا ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري.

البند الأول : تعريف الدفتر العقاري و طبيعته القانونية

أول نص قانوني تطرق للدفتر العقاري هو المرسوم رقم 32/73 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة من خلال نص المادة 32 ، أين كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة قبل صدور هذا القانون .

أولا : تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسائر التشريعات ، تاركا ذلك للفقه وقد أسهب الفقه في تعريف الدفتر العقاري ، فهناك من عرفه بأنه سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، وهو محدد بنموذج خاص وفقا للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27.

و قد عرفه الفقه بأنه : " الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار ، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير "[1].

و عرفه الأستاذ خلفوني مجيد بأنه : " سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم لها "[2].

كما عرفه الأستاذ Mazaud أنه : " سند يحمي الملكية العقارية ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار " [3].

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول أن الدفتر العقاري هو سند ملكية صادر عن جهة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية ، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عملية المسح ، حيث يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية وهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية وهو يرتبط بالعقارات الممسوحة فقط حيث يتم تحريره بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري وهو ما نصت عليه المادة 18 فقرة 1 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن بإعداد المسح العام

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص 43.

(2) مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 233.

(3) MAZAUD , Leçon de droit civil , tome 3 , sûreté et publicité foncière , 6 éme édition France , 1988 , p 590.

للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي جاء فيها ما يلي : " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ...".

بالإضافة إلى نص المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه والتي جاء فيها ما يلي : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية ... ".

ثانيا : مضمون الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 45 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " إن الدفتر العقاري ... يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزارة المالية ".

و قد تم تحديد مضمون الدفتر العقاري بموجب القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27 ، عن وزارة المالية ، حيث يحتوي على أربعة و عشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية و مرقمة من 1 إلى 24 ، كل صفحة عبارة عن جدول يحمل رقما معينا بإستثناء الورقة الأولى والأخيرة وفيما يلي عرض موجز لما تتضمنه هذه الصفحات :

تمثل الصفحة الأولى واجهة الدفتر العقاري و تتضمن مجموعة البيانات الآتية :

-إسم المحافظ العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها.

-رقم الدفتر العقاري.

-البلدية الموجود فيها العقار.

-المنطقة ، الحي والشارع والرقم إن وجد.

-رقم القسم.

-رقم مجموعة الملكية.

-سعة المسح.

-رقم القطعة عند الإقتضاء (إجراءات الشهر العقاري).

كما يتضمن الدفتر العقاري بالإضافة إلى الطابع ست جداول تتعلق بما يلي :

الجدول الأول [1]: يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح ، مع ذكر النطاق الطبيعي (الحالة المساحة والمحتوى).

الجدول الثاني [2]: و يتضمن الملكية و ينقسم إلى قسمين :

✓**قسم أيمن** : خاص بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

✓**قسم أيسر** : خاص بهوية المالكين (الإسم واللقب ...).

الجدول الثالث : يتضمن الجدول الثالث قسمين :

✓**قسم أيمن** : تذكر فيه الارتفاقات.

✓**قسم أيسر** : تؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهرة.

الجدول الرابع : يتضمن الجدول الرابع قسمين هما :

✓**قسم أيمن** : مجموع الحقوق المشهرة المتعلقة بالتجزئات.

✓**قسم أيسر** : خاص بالتغييرات والتشطيبات الخاصة بالحقوق المشهرة في القسم الأيمن المجاور.

الجدول الخامس[3] : تؤشر فيه كل الإمتيازات والرهون الواردة على مجموع الملكية و هو يتضمن كذلك قسمين :

✓**قسم أيمن** : خاص بشهر جميع التصرفات (الرهون و الإمتيازات).

---

(1) أنظر الملحق رقم 08، ص 432.

(2) أنظر الملحق رقم 09، ص 433.

(3) أنظر الملحق رقم 10 ، ص 434.

✓**قسم أيسر** : تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه [1].

الجدول السادس : و يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين هما :

الأمر الأول : هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

الأمر الثاني : هو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له ، و يتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري [2].

البند الثاني : كيفية إعداد و تسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من بين أهم الآثار القانونية المترتبة عن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، أين كرس له المشرع إجراءات لإعداده و تسليمه وكيفية التأشير عليه وتصحيح الأخطاء الواردة عليه وهو ما سنحاول تبيانه فيما سيأتي.

أولا : إعداد الدفتر العقاري والإجراءات المتبعة في حالة ضياعه

يقوم الدفتر العقاري على نقل البيانات الموجودة البطاقات العقارية المنشأة بمناسبة القيد الأول في السجل العقاري.

لذلك أوجب المشرع أن يكون هذا النقل بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى وأن يتم تشطيب البياض بخط و أن تكون الجداول مرقمة و موقعة.

---

(1) القرار المؤرخ في 1976/05/27 ، المتضمن لتحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977.

(2) القرار المؤرخ في 1976/05/27 ، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

أما عن شكل الدفتر العقاري فقد نصت المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، يكون مطابقا لنموذج يتم إعداده من طرف وزير المالية.

وقد صدر في هذا الصدد القرار المؤرخ في 1976/05/27 [1] ، الذي حدد نموذج الدفتر العقاري و الذي يتكون من طابع و ست جداول.

وقد أوجب المشرع كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ومنع التحشير أو الكشط على الدفتر العقاري [2].

و عند إقدام مالك العقار بإجراء تصرف عليه ، فإن هذا التصرف يسجل في الدفتر العقاري سواء كان تصرفا عينيا أصليا أم تصرفا عينيا تبعيا ، كما يدون نفس الشيء في بطاقة العقار ، وفي حالة نقل الملكية العقارية مثلا يضبط المحافظ العقاري الدفتر العقاري و يسلمه إلى المالك الجديد ليكون سند ملكيته للعقار موضوع التصرف ، و تنشئ له بيانات جديدة ببطاقة العقار المتصرف فيه باسمه تتضمن نشأة الحق العيني ، ويسجل أيضا بالسجل العقاري أي على بطاقة العقار المتعامل الممسوكة بالمحافظة العقارية [3].

1 – التأشير على الدفتر العقاري

(1) القرار المؤرخ في 1976/05/27 ، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري .

(2) نصت المادة 45 فقرة 3 و 4 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم على ما يلي : " تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ، و يمنع التحشير و الكشط... ".

(3) مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 244.

لقد أوجب المشرع أن تكون أوراق الدفتر العقاري كلها مرقمة و مختومة بختم المحافظة العقارية ، و قد تشدد المشرع في طريقة التأشير على الدفتر العقاري ، حيث يجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى [1].

كما أوجب أن يتم نقل كل التأشيرات الموجودة على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري [2].

و حتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض ، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة على الخانة المخصصة لذلك ، و للتأكد من الجداول المقيدة على المعلومات ، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات فإنه لابد أن تكون هذه الجداول مرقمة و موقعة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء وهذا لتفادي التزوير و الإضافات غير المبررة [3].

2- الإجراءات المتبعة في حالة ضياع الدفتر العقاري

أجاز المشرع للمالك الذي يفقد الدفتر العقاري أو يتعرض إلى التلف أن يتقدم أمام المحافظ العقاري بطلب يلتمس من خلاله تسليمه دفترا جديدا ، و بناء على هذا الطلب يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد يكون مطابق للبطاقة العقارية الخاصة بالعقار و تسليمه للمعني بالأمر مع ضرورة التأشير في البطاقة العقارية على هذا التسليم.

(1) نصت المادة 45 فقرة 2 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، على أن الدفتر العقاري : "معد أومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى... ".

(2) نصت المادة 48 من المرسوم 63/76 على أن : " كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم...".

(3) كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 12.

ما يجب الإشارة إليه في هذا الشأن هو أن الدفتر العقاري السابق يتم إتلافه مع الإشارة إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية المطابقة [1].

ما يمكن ملاحظته في هذا الصدد هو أن قانون نظام الشهر العيني في الجزائر كان متساهلا جدا في مسألة ضياع الدفتر العقاري ، كون إجراءات الحصول على دفتر جديد بسيطة بالمقارنة مع المجهودات التي بذلت والإمكانيات التي سخرت من أجل الوصول إلى مرحلة إعداد الدفتر العقاري وهذا ما يفتح المجال واسعا للتحايل على المحافظة العقارية للحصول على نسخ إضافية من الدفتر العقاري [2].

و لسد كل الثغرات المؤدية إلى تهديد إستقرار الملكية العقارية نشير إلى ضرورة إعتماد إجراءات صارمة في الحالات التي فيها طلب دفتر عقاري جديد كالإجراءات التي أقرتها المادة 89 من المشروع العربي الموحد للسجل العقاري والتي نصت على ما يلي :

-تحرير محضر يتضمن ظروف ضياع أو إتلاف السند.

-نشر خلاصة المحضر بجريدة يومية لمدة 15 يوما.

-الإشارة في البطاقة العقارية إلى التسليم.

ثانيا : تسليم الدفتر العقاري

بعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة دفتر عقاري [3] ، ليكون بعدها المرجع في التسجيل والتأشير على أي تصرف يرد على العقار.

(1) المادة 49 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

(2) زرياني محمد مصطفى ، المرجع السابق ، ص 81.

(3) راجع المادة 47 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، ص 503.

أوكل المشرع مسؤولية تسليم الدفتر العقاري إلى جهة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية التي يشرف على تسييرها محافظ عقاري ، حيث تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري بإختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني مالكا منفردا لهذا الحق فإن عملية التسليم تتم له بصفة شخصية أما إذا كانت الملكية على الشيوع فإنه يتعين على الملاك تعيين وكيلا عنهم بموجب وكالة قانونية ، في هذه الحالة يتم تسليمهم الدفتر العقاري على أن يشار في البطاقة العقارية الشخص الذي إستلم الدفتر العقاري [1].

و في حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص أو قطع أرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ، و يحدث دفترا لكل قطعة ،وعليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق ، و يشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية[2].

تجدر الإشارة إلى أن بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فإن أي إجراء أو تصرف لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري ، وهو ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و ذلك حتى يتمكن المحافظ العقاري من التحقق من شرط القيد المسبق وحتى يتم ضبط بيانات الدفتر وفق التصرف المطلوب شهره .

البند الثالث : ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري أوجب المشرع أن تكون الوثائق المودعة للشهر بالمحافظة العقارية مصحوبة بالدفتر العقاري ، تحت طائلة رفض إجراء الشهر ، حيث نصت المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن

(1) راجع نص المادتين 46 و 47 من نفس الم المرسوم 63/76 ، ص 502 – 503 .

(2) كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 120.

تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم على أنه: " يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما :

- الدفتر العقاري.
- مستخرج مسح الأراضي في حالة تغيير حدود الملكية .... ".

إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة حيث أجاز المشرع للمحافظ العقاري و بصفة إستثنائية إجراء عملية القيد دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 [1].

وقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري تبليغ تنفيذ إجراء القيد إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إستلام الرسالة الموصى عليها [2].

و في حالة ما إذا بقي الإنذار دون نتيجة وورد تصرف قانوني ناقل للملكية و مع ذلك لم يودع الدفتر العقاري فإن المحافظ العقاري يمنح دفتر جديد للمالك الذي إنتقلت إليه الملكية على أن يشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر المحصل عليه [3].

(1) حالة المحررات المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري :

- بعقد محرر أو قرار قضائي صادر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني قضائي.

(2) المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

(3) المادة 50 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

الفرع الثاني : مدى فعالية الدفتر العقاري في تطهير الملكية العقارية

يعتبر الدفتر العقاري أهم ركيزة في تطبيق نظام الشهر العيني ، و هو أهم وثائق السجل العقاري فهو يستمد وجوده مباشرة من وثائق مسح الأراضي التي تربطه به علاقة تلازم و إرتباط ووثيق بحيث لا يمكن تصور إنشاء بطاقة عقارية دون أن يكون العقار مضمون هذه البطاقة العقارية ممسوحا لذلك فهو يشكل السند الوحيد الذي يمكن من خلاله إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

لكن السؤال المطروح بشأن مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية هو هل أن حجيته مطلقة لا يجوز إثبات خلافها ؟ أم هي حجية نسبية يجوز إثبات خلافها عن طريق الطعن القضائي ؟

البند الأول : حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري المعد على أساس الترقيم النهائي للحقوق العينية السند القانوني الوحيد والقاطع في إثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح ، إذ يكتسب هذه الحجية والقوة في الإثبات نظرا لارتكازه على إجراءات تقنية دقيقة(عمليات مسح الأراضي) وقانونية (تأسيس السجل العقاري) ومن ثم فإنه السند المعتد به في المعاملات العقارية والمعول عليه في تحقيق استقرارها وهو أهم ركيزة في تطبيق نظام

الشهر العيني ، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن المشرع أجاز الطعن في هذا السند عن طريق القضاء و هو ما يؤثر سلبا على حجيته.

لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى موقف كل من المشرع والقضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري.

أولا : موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

بالرجوع إلى ما أحكام المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 ، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والتي نصت على أن : " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام ، المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية ".

بالإضافة إلى المادة 19 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي نصت على أن : " تسجل جميع العقود الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته ".

من خلال نص المادتين السالفتي الذكر نستخلص أن المشرع قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في المناطق الممسوحة.

وحسن ما فعل المشرع عند إقراره بأحادية السند لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي شملتها عملية المسح على أساس أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقار ذلك أنه لا يتم تسليم هذا السند إلا بعد إجراءات تقنية وأخرى قانونية دقيقة.

لكن ما يؤخذ على المشرع أنه أجاز الطعن قضائيا في هذا السند ، و هو ما سنحاول معرفته في الفرع الثاني من هذا المطلب.

ثانيا : موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري

لقد سايرت الإجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا موقف المشرع في إعطاء الحجية الكاملة للدفتر العقاري ، يتضح ذلك من خلال القرارات التالية :

1- القرار رقم 197920 ، المؤرخ في 2000/06/28[1] والذي قضى بما يلي :

" حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم بإلزام وجود دليل لإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية ".

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك ، يعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 ،الذي يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، و كذلك المادتين 23 و33 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ".

2- القرار رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21 [2] ، والذي جاء في حيثياته :

" يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 الذي يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، والمرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، بعد استكماله الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ... ".

3- القرار رقم 367715 المؤرخ في 2006/11/15 [3] ، والذي جاء في حيثياته :

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2001 ، العدد 1 ، ص 252.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2005 ، العدد 1 ، 334.

(3) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2006 ، العدد 2 ، ص 416.

" حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع ،تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بالشهر والدفتر العقاري ، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية ، إذا لم يقم الطعن فيه...".

4- القرار رقم 448919 المؤرخ في 2008/04/23 [1] والذي جاء في حيثياته :

" ... عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل ...".

يتضح لنا من خلال هذه القرارات أن القضاء أعطى للدفتر العقاري الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية ، حيث لا مجال لإثبات صفة المالك في المناطق الممسوحة إلا عن طريق هذا السند.

البند الثاني : إمكانية الطعن في الدفتر العقاري وأثر ذلك على نظام الشهر العيني

المفروض أن المراحل التقنية والقانونية الطويلة والشاقة والمكلفة التي يمر بها إعداد الدفتر العقاري تجعله سندا غير قابل للمساس بحجية الحقوق التي يكرسها والمعاملات التي تتم بناءا عليه لاحقا ، غير أن هذا الافتراض غير حاصل ، إذ ليس للترقيم النهائي

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008 ، العدد 1 ، ص 227.

للحقوق المكرسة بهذا السند أثرا مطهرا بصفة مطلقة، ذلك أن القانون أقر نسبية حجية الحقوق المكرسة به ، حيث يمكن الطعن في هذه الحقوق عن طريق القضاء ، نظرا لارتباط هذه الأخيرة بمصدرها وهو العقد ، إذ ترتبط هذه الحقوق وتتأثر بمصدرها دون إمكانية الانفصال عنه بصفة مطلقة وارتباطها بالقيد لوحده.

و إذا كانت بعض التشريعات جعلت نظام الشهر العيني نمطا في ضبط ملكيتها العقارية وأعطت تشريعاتها القوة الثبوتية القطعية للدفتر العقاري ، فإن المشرع الجزائري فتح المجال لإعادة النظر فيما يحمله الدفتر من بيانات.

وقد نص في المادة 16 من المرسوم رقم 123/93 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه : " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 ، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي ".

وإذا كان المشرع وضع للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت قاعدة الأجل المسقط للمطالبة بالحق العيني ، فإن الأمر ليس الأمر كذلك بالنسبة للترقيم النهائي من باب الطعن فيه أمام القضاء وهو من شأنه أن يؤثر على القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني وعلى إستقرار الملكية العقارية والإئتمان العقاري.

الأكيد أن منح المشرع الجزائري إمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء بإعتباره أهم سند في تأسيس السجل العقاري ، يؤثر بشكل سلبي على نظام الشهر العيني و تصبح حجية هذا السند نسبية مثلها مثل السند المحرر في نظام الشهر

الشخصي ،ذلك أن هذا النظام مبني على مبادئ أهمها مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري (القيد المطلق).

حتى أن المشرع لم يجيز فقط الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتمثلة خصوصا في الدفتر العقاري ، بل لم ينص على أجل مسقط لهذا الطعن و هو ما يؤثر سلبا على إستقرار الملكية العقارية والإئتمان العقاري.

المطلب الثاني : آثار القيد على نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منها

يرتب القيد في السجل العقاري آثار هامة تؤثر على نظام الشهر العيني في حد ذاته ، بل لا تظهر قيمته إلا من خلال هذه الآثار لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم الآثار التي أوردها القانون والفقه و هي الأثر المنشئ للقيد والأثر المطهر للقيد بالإضافة إلى موقف المشرع الجزائري من هذه الآثار.

الفرع الأول : الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري Effet constituf

من بين ما يميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي هو الأثر المنشئ للقيد وهو من بين أهم آثار الأخذ بنظام الشهر العيني ، وقد أشرنا فيما سبق إلى أن هذا المبدأ لا يعمل به في التشريعات التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي كالتشريع الفرنسي حيث أن الحق ينشأ عن العقد نفسه وبمجرد توقيع العقد(مبدأ الرضائية).

البند الأول : معنى الأثر المنشئ للقيد

يعني الأثر المنشئ للقيد في نظام الشهر العيني هو أن الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد ، و قد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 793 من الأمر رقم 58/75 القانون المدني [1] ، وكذا المادة 16 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري [2] ، وبالتالي فإن المحررات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالوقف ، الوصية أو من جانبين كالبيع أو المغيرة للحق سواء بتمديده أو إنهائه أو الكاشفة له يجب إشهارها ويخص هذا الحكم كذلك الحقوق العينية التبعية ، والتي لا تنقل الملكية موضوع شهر في السجل العقاري ، كما أوجب المشرع قيد هذه الحقوق حتى و لو كان المتصرف الدولة مثل قرارات نزع الملكية وغيرها[3].

البند الثاني : مبررات الأخذ بالأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري

أغلب التشريعات التي تبنت نظام الشهر العيني أخذت بمبدأ الأثر المنشأ للقيد نظرا للمزايا والنتائج المترتبة على إعتماده ، بحيث أن هذا الأثر يدفع المتعاقدين إلى قيد حقوقهم بالسجل العقاري لتثبيت حقوقهم والإقرار بها وبالتالي حماية الحق العيني ، في جين أن الأخذ بأثر العقد الناقل للملكية أي أن الملكية تنتقل بمجرد إنعقاد العقد يجعل المتعاقدين يتقاعسوا عن قيد حقوقهم وهذا ما قد يؤدي إلى ظهور إشكالات يف الواقع العملي ، تتمثل هذه الإشكالات غالبا في النزاعات التي قد تثار بين عدد من الأطراف

(1) تنص المادة 793 من القانون المدني على ما يلي : " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

(2) نصت المادة 16 من الأمر رقم 74/75 على أن : " العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

(3) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص252.

حول نفس الحق [1] ، ذلك أن إعمال قاعدة الرضائية المتمثلة في انتقال الملكية فور إنعقاد العقد يفسح المجال للمنازعات ، وهو ما يؤثر على مصداقية نظام الشهر العيني كونه يسعى إلى تحقيق إستقرار الملكية العقارية.

كما أن الأخذ بالأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري يؤدي إلى تحقيق الإئتمان العقاري لما يحققه هذا الهدف من ثقة في المعاملات العقارية من جهة و زيادة معاملات الإقتراض التي تساعد إستثمار العقارات من جهة أخرى.

البند الثالث : التصرفات الواجبة القيد للاعتراف بوجود الحق

يستخلص من أحكام المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن التصرفات والعقود ، سواء كانت صادرة من جانب واحد كالوقف والوصية أو العقود الملزمة لجانبين ، كحق البيع في الملكية أو أحد العقود المتعلقة بالحقوق العينية المتفرعة عنه كحق الانتفاع والاستعمال وكذا العقود المغيرة لحق عيني عقاري ، كتمديد مدة الاستفادة من حق الانتفاع مثلا أو العقود المنهية لهذه الحقوق ، وكذا العقود الكاشفة لحق عيني ...الخ ، وجب شهرها لانتقال الملكية فيها ، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير وبغض النظر عن كون الحق كان موجودا من قبل

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 250.

إبرام العقد الكاشف له بالإضافة إلى الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والامتيازات الخاصة المتعلقة بالعقارات [1].

ورغم أن هذه التصرفات لا تنقل الملكية إلا أنها تنشأ حقوق عينية لضمان أو خدمة حقوق أخرى وعليه وجب قيدها ، طبقا لنص المادة 16 من المرسوم السالف الذكر ، و قد اشترط المشرع الشهر بغض النظر عن صفة المتصرف ، حيث ألزم إشهار العقود والقرارات الإدارية المنصبة على الحقوق العينية العقارية[2].

البند الرابع : موقف المشرع الجزائري من الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري

بالرجوع إلى أحكام المادة 793 من القانون المدني نجدها تنص صراحة على الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري ، بالإضافة إلى نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري المعدلة بالمادة 92 من قانون المالية لسنة 2018 حيث جاء فيها ما يلي : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية ".

(1) حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 71 .

(2) المرجع نفسه ، ص 72.

كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد ، عند يوم الوفاة ، و إذا تبين أنه تصرف فيها ، فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري ".

من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري قد حسم موقفه بخصوص الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري بشكل أكثر وضوح ، ذلك أن نص المادة 15 أشارت إلى أنه لا وجود للحقوق العينية العقارية بالنسبة للغير إلا من تاريخ القيد في السجل العقاري.

هذا و قد أشارت كذلك نص المادة 16 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى الأثر المنشئ للقيد بقولها : " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".

ما يفهم من هذه نص هذه المادة أنه لا أثر للعقود من حيث إنشاء أو نقل أو تقرير أو تعديل أو إنقضاء الحقوق العينية العقارية بين أطرافها إلا من تاريخ القيد في مجموعة البطاقات العقارية وبالتالي فإن المحررات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالوقف والوصية أو من جانبين كالبيع ، أو المغيرة للحق سواء بتمديده أو إنهائه أو الكاشفة له يجب قيدها في السجل العقاري ، ويخص هذا الحكم أيضا الحقوق العينية التبعية ، والتي لا تنقل الملكية موضوع قيد في السجل العقاري ، كما ألزم المشرع الجزائري قيد هذه الحقوق حتى ولو كان مصدرها الدولة كقرارات نزع الملكية وبالتالي فإن الأثر المنشئ مرتبط بشمول قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء ، نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينية العقارية.

للإشارة فإن المشرع من خلال صياغة المادتين السابقتين نجده أنه زيادة على إنتقال الحق العيني العقاري أضاف الإنشاء والتعديل والتقرير والانقضاء ، فأصبحت بذلك كل التصرفات المراد قيدها في السجل العقاري لا ترتب أي أثر إلا بالقيد أو الشهر بل وأكثر من ذلك فقد إستعمل المشرع في نص المادة 15 من الأمر 74/75 ، لفظ " لا وجود له " وهو لفظ أكثر دلالة من لفظ " لا أثر له" الذي جاءت به المادة 16 من المرسوم 63/76 [1].

كما يجب الإشارة كذلك إلى أن المشرع استثنى من قاعدة الأثر المنشئ للقيد إنتقال الملكية عن طريق الوفاة وهو نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بقولها : " ... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة ، يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية ".

يفهم من خلال نص المادة 15 من الأمر 74/75 أن حق الإرث ينتقل بمجرد وفاة الهالك وليس من تاريخ القيد ، وقد وضع المشرع هذا الحكم رغبة منه في عدم بقاء العقارات دون مالك خلال الفترة الواقعة بين الوفاة و بين إكتمال إجراءات نقل ملكية التركة بإسم الورثة [2].

كما نصت المادة 91 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن : " كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة " ، فاستعمال المشرع لمصطلح " يثبت " معناه أن الوارث يتمتع بمركز المالك و ما عليه سوى إثبات ذلك.

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 404.

(2) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 258.

وبالرغم من أن المشرع قد أحسن صنعا بعدم إخضاع إنتقال الملكية عن طريق الوفاة للقيد في السجل العقاري إلا أنه قد يثور تساؤل حول ما إذا تعاقبت عملية إنتقال الملكية عن طريق الوفاة عدة مرات ، بحيث يصبح من الصعب معرفة المالك الحقيقي للحقوق العينية العقارية ، التي انتقلت عن طريق الوفاة ، الأمر الذي قد يخل بالثقة الموضوعة في نظام الشهر العيني ، لكن يبدوا أن المشرع الجزائري إحتاط من هذا الأمر بحيث أنه إشترط على الوارث قيد حقه كلما أراد التصرف فيه ، أي أنه لا يستطيع أن يتصرف في حقه الذي آل إليه عن طريق الميراث إلا إذا قام باستصدار شهادة توثيقية تثبت له إنتقال هذا الحق ثم قيده في السجل العقاري [1] ، وهو ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم[2].

تجدر الإشارة أن المشرع قيد الورثة بأجل شهرين بعد تقديم الإلتماس بإعداد الشهادة التوثيقية قصد قيدها في السجل العقاري [3] ، وذلك سعيا منه لتحيين مجموعة البطاقات العقارية أي الفهرس العقاري.

البند الخامس : النتائج المترتبة على الأثر المنشئ للقيد

إن تطبيق مبدأ الأثر المنشئ يجعل القيد مصدرا للحق العيني ، بحيث لا يكون له وجود قبل إتمام القيد وبالتالي يمكن إعتبار أن نقل الحقوق أصبح يتم بالطابع الشكلي ويستمد قوته من التصرف المقترن بالقيد في السجل العقاري ، ومنه يكون مصدر الحق العيني العقاري هو القيد وليس التصرف.

---

(1) صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 104.

(2) نصت المادة 39 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الإنتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة ... فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياع و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة".

(3) راجع نص المادة 99 فقرة 1 من المرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

تظهر أهمية الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري أكثر عند إنجاز عمليات نقل الحق العيني العقاري بشكل متتالي ، فبالنسبة لمن ينقل حقه إلى شخصين الأول لا يقيد سنده ، في حين أن الثاني الذي حرر سنده بعد الأول وقام بقيد حقه في السجل العقاري يكون التصرف الصادر إلى المتصرف إليه الثاني قد صدر عن مالك ، و يترتب عنه ثبوت الحق لمن قام بالقيد ، و تكون لهذا الحق حجية على جميع الأشخاص الذين يتلقون الحقوق ذاتها من المتصرف ذاته ، لكنهم لم يبادروا لقيد تصرفاتهم في السجل العقاري[1].

الفرع الثاني : الأثر المطهر للقيد في نظام الشهر العيني

سبقت الإشارة إلى أن القيد في السجل العقاري يطهر الحقوق المقيدة من كل العيوب ويعد هذا الأثر من أهم خصائص نظام الشهر العيني الذي تم إبتكاره من طرف السيد تورنس.

البند الأول : معنى الأثر المطهر للقيد و أساسه

قبل التطرق إلى مفهوم الأثر المطهر للقيد في الشهر العيني وجب إعطاء معنى لكلمة التطهير ومعناها يظهر من الكلمة نفسها التي تدل على طرح ما قد يتعلق بشيء معين أو تنظيفه من كل ما قد يشوبه أو يلحق به.

أولا : معنى الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري

يقصد بالأثر المطهر للشهر ما يرتبه القيد في السجل العقاري من حصانة للحقوق المشهرة من كل العيوب التي قد تكون السبب في إبطالها أو نقضها أو فسخها [2] كما

(1) حميدي لمين ، المرجع السابق ، ص 252.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 434.

يكسبه حجية مطلقة في مواجهة طرفي العقد و الغير ، بالإضافة إلى أنه يشكل تدعيما لفكرة الائتمان العقاري بشكل لا يقبل إثبات العكس فبمجرد إجراء القيد في السجل العقاري يصبح التصرف في منأى عن أي طعن وذلك بسبب إخضاع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية للفحص الدقيق قبل شهرها.

ذلك أن القيد يعطي لمن تم لصالحه حقا جديدا غير قابل للطعن فيه ، وترتيبا على ذلك فإن الدول التي تأخذ بالأثر المطهر للشهر تمنع بموجب نصوص قانونية الطعن في بيانات السجل العيني ، وفي التصرفات والحقوق المشهرة.

هذا وقد إجتهد الفقهاء المؤيدون لمبدأ الأثر المطهر للشهر مبررين موقفهم بالأسباب الداعية إلى تبني هذا الأثر على الرغم من خطورته و هي أنه يعطي للشهر أهمية ويجعل منه وسيلة فعالة لإقرار وتدعيم الملكية العقارية وتحقيق استقرار المعاملات العقارية وذلك بما يتوفر لبيانات السجل العيني من حجية مطلقة وقوة إثبات لا يتسرب إليها الشك ولا تتعرض للنقض مهما كان السبب الداعي إلى ذلك بسبب إخضاع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية للفحص الدقيق قبل شهرها.

بل وأكثر من ذلك فإنه وحسب المؤيدين لهذا المبدأ فإن التصرفات الباطلة والمعيبة تصبح صحيحة وغير قابلة للطعن في آثارها بمجرد قيدها في السجل العقاري ، فبتمام الشهر ينشأ الحق أو يتغير أو يزول وذلك سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير وتبلغ الحجية هنا حدها الأقصى ، إذ نجد أن الحق العيني الذي نشأ بالقيد لا يتأثر بالعيوب التي كانت قد شابت التصرف من بطلان أو عدم نفاذ ، إذ يصبح القيد مطهرا للتصرف مما يكون قد علق به من عيوب [1] ، وهذا الأثر هو ما اصطلح على تسميته بالأثر المطهر للشهر.

(1) جقبوب محفوظ ، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 2012- 2013 ، ص 71.

ثانيا : أساس التطهير

يعتمد نظام الشهر العيني على أسس متينة و منطقية تتمثل في القيد المطلق وقوة الثبوت المطلقة كوجهين متكاملين لأساس واحد ، هذا الأساس الذي لا ينتج أثره إلا إذا سبقه بحث و تحري في كل ما يقدم إلى المحافظ العقاري ، و هذا ما يسمى بمبدأ الشرعية الذي سبق و أن تطرقنا له في هذا البحث.

إذن فالأثر التطهيري للقيد يعتمد على الأساس الشرعي و مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد ، ذلك أنه إذا ما حصل خطأ في البحث والتدقيق تقوم مسؤولية المحافظ العقاري الأمر الذي يدعم ويقوي الأثر المطهر للقيد.

البند الثاني : آثار الأخذ بالأثر المطهر للقيد

يترتب على الأخذ بالأثر المطهر للقيد مجموعة من الآثار لخصها الفقهاء فيما يلي :

أولا : كسب الحق بصفة نهائية

يمثل السند المقيد في السجل العقاري دليلا على مشروعية الحق المكتسب في مواجهة الغير حيث يُكتسب هذا الحق بصفة نهائية حتى و لو لم يتم إكتسابه من المالك

الحقيقي [1] ، مما يجعل صاحب الأخير في منأى عن أي إحتمال يهدد إستقرار ملكيته ، وبالتالي عدم جواز الطعن في التصرف بعد شهره.

ثانيا : تطهير السند المشهر من عيوبه

يصبح التصرف أو السند المشهر في ظل نظام الشهر العيني غير قابل لأي طعن وبذلك فهو يطهره من كل العيوب ، التي قد تشوب التصرف ، بل تكسبه حجية مطلقة في مواجهة الكافة أي طرفي العقد والغير ، في حين أن بعض الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني ، فهي لا يحتج بها في مواجهة الكافة إلا منذ شهرها بمجموعة البطاقات العينية العقارية[2].

ثالثا : عدم جواز الطعن في التصرف بعد قيده في السجل العقاري

إن التشريعات التي تأخذ بالأثر المطهر للقيد ، تحظر الطعن في التصرفات المشهرة حتى و لو قيد التصرف بسوء نية أو بينة الإضرار بالمالك الحقيقي أو حتى بالتواطؤ بين المتعاقدين ، لغرض الإضرار و هذا ما أكدت عليه محكمة النقض

(1) محمود وجيه منصور ، نظام السجل العيني و إدخاله في الإقليم المصري ، مطابع دار الكتاب العربي ، القاهرة مصر ، 1961 ، ص 457.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 444.

المصرية في حكم لها بتاريخ 12 ديسمبر 1935[1] ، حيث جاء فيه أنه لا يعتد بسوء النية أو التواطؤ فلا يقبل من أي شخص لم يكن عقده مسجلا أن ينازع ما آل إليه الحق العيني العقاري و سجل عقده ، و أنه لا يقبل مطلقا الإحتجاج بسوء النية أو التواطؤ على صاحب العقد القيد في السجل العقاري الذي انتقلت إليه الملكية فعلا بالشهر[2]

البند الثالث : آليات الحد من خطورة الأثر المطهر للقيد

أغلب التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني طبقت مبدأ الأثر المطهر للقيد لكن ليس على إطلاقه بل بدرجات متفاوتة و ذلك بإدخال كل تشريع لآليات تخفف من آثار هذا المبدأ لإضفاء نوع من المرونة عليه و قد ساق الفقهاء مجموعة من الآليات نلخصها فيما يلي :

أولا : مبدأ الضمان حسب نظام تورنس

إن مبدأ الضمان الذي وضعه تورنس يعمل على التخفيف من آثار مبدأ الأثر المطهر للقيد ، نتيجة فقدان المالك الحقيقي لحقوقه العينية و يبقى له إمكانية رفع دعوى التعويض ضد الدولة ، لكن إجراءات مطالبة الدولة بالتعويض في أستراليا تبعا لنظام تورنس ، تفرض على كل متضرر من هذا المبدأ ، أن يقوم في البداية أي قبل اللجوء

(1) مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض المصرية ، ج 1 ، ص 376 ، نقلا عن ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ص 340.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ص 340.

إلى دعوى التعويض بمطالبة المالك الجديد بالتعويض ، لكن سرعان ما أدت بعض الصعوبات التي رافقت تطبيق مبدأ الضمان في أغلب الأحيان إلى تأخر جبر الضرر الذي تحدد قيمته عند تاريخ رفع الدعوى القضائية ضد الدولة و ليس عند تاريخ وقوعه[1].

ثانيا : جواز تصحيح الأخطاء المادية و مراجعة بيانات السجل العيني

من خلال ما سبق ذكره يثور تساؤل حول إمكانية تطهير القيد في السجل العيني للأخطاء المادية التي يرتكبها الموظف المكلف بتسجيل البيانات في السجل العقاري .

لا يمنع الأخذ بالأثر المطهر للشهر من تصحيح الأخطاء المادية التي تشوب السندات والمحررات المتضمنة التصرفات المشهرة ، ما دام ذلك التصحيح لا يضر بالأشخاص حسني النية الذين اكتسبوا بطريقة مشروعة حقوقا مقيدة [2].

إذ يمكن أن يكون الخطأ مجرد خطأ مادي في نقل البيانات الخاصة بالأطراف أو بالعقار محل التصرف كأن يقع خطأ في تحديد هوية المتعاقد بشكل صحيح أو في تحديد مساحة أو حدود العقار ، كما يمكن أن يكون الخطأ ناتجا عن تغير طارئ على العقار أو الحق المقيد بدون أن يرجع ذلك لتقصير سابق أثناء نقل البيانات .

فالمشرع الجزائري قد وضع حلا لهذه المشكلة من خلال المواد 33 ، 51 و 109 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة 33 على : " ... إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معاينتها في

(1) حميدي محمد لمين ، المرجع السابق ، ص 49.

(2) جقبوب محفوظ ، المرجع السابق ، ص 77.

التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري .. يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري وفي كل الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها".

و قد نصت المادة 51 من رقم 63/76 على : " عندما يقوم المحافظ مستعملا الحق الممنوح له في المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأشيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات العقارية فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر بأن يقدم هذا الدفتر من أجل ضبطه وتتم هذه التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 50...".

أما المادة 109 من نفس المرسوم فقد نصت : " عندما يكتشف المحافظ في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوبا إلى الأطراف فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ ويعلمه بأنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة.

و تصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية وترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ، وجميع التأشيرات اللازمة تكتب على البطاقات والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى الأخطاء والتعديلات "

.

ثالثا : إخضاع التصرفات للفحص الدقيق قبل قيدها في السجل العقاري

نظرا لخطورة الأخذ بالأثر المطهر للقيد في السجل العقاري ، فإن التشريعات التي تأخذ به تحرص على إخضاع التصرفات الخاضعة للشهر إلى رقابة و فحص دقيق للتصرفات قبل قيدها ، إذ يجب التحقق من مشروعيتها و سلامة الحقوق والتأكد من المصدر الأصلي السابق للحقوق محل التصرف وذلك إعمالا لمبدأ المشروعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني [1].

رابعا : مسؤولية المحافظ العقاري عن أخطائه و معاقبة سيئ النية

من بين الآليات التي وضعت للتخفيف من آثار مبدأ الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري هو التشديد في مسؤولية مأمور السجل العيني عن أخطائه و التقصير الصادر منه ، والذي بسببه تم قيد تصرفات معيبة أو باطلة حيث يعتبر هذا التقصير إخلالا بمبدأ الشرعية ، لذلك ترتب أغلبية التشريعات مسؤولية مأمور السجل العيني وكيفية الرجوع عليه بالتعويضات[2].

ففي أستراليا يترتب على هذه الأخطاء مسؤولية أمين السجل العيني ، أين يسأل عن أخطائه المهنية ، ويكون للمضرور الحق في رفع دعوى يطالب من خلالها أمين السجل العيني بتعويضه عن الضرر ، غير أن الدولة تحل محله في مسؤوليته و تقوم بدفع ما يحكم من تعويض من صندوق التأمين ، الذي تجمع أمواله من فرض نسبة معينة من قيمة العقارات موضوع القيد ، تسدد مع رسم القيد[3].

أما المشرع الجزائري فقد أقر مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري من خلال المادة 23 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و

(1) جديلي نوال ، السجل العيني ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2017 ، ص 290.

(2) إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 524.

(3) منصور محمود وجيه ، المرجع السابق ، ص 98.

تأسيس السجل العقاري ، التي نصت على : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير ، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ، يجب أن ترفع في أجل عام ، يحدد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما .

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري ، في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يتبين لنا من خلال إستقراء هذا النص أن طبيعة المسؤولية المقررة ضد المحافظ العقاري هي إدارية ، ويتضح ذلك من خلال إعطاء الحق للمتضرر في رفع دعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة وهذا خلافا لمسؤولية محافظ الرهون في فرنسا ، بالرغم من أن كلاهما موظف عام فمسؤولية محافظ الرهون في فرنسا مسؤولية مدنية و دعوى التعويض ترفع ضده شخصيا ، حيث يقتطع هذا التعويض من ذمته المالية الشخصية وتختص بالدعوى جهات القضاء العادي ، حيث تقوم مسؤولية هذا الأخير اتجاه أطراف التصرف واتجاه الغير عن كل ضرر يسببه بخطئه أو إهماله [1].

هذا و يلاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 23 المذكورة أعلاه قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في كل الحالات و لم يستثني منها إلا حالة الخطأ الجسيم وهذا ما يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري و يدعم نظام الشهر العيني لأن حلول الدولة محل المحافظ في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا و كفيلا موسرا دائما و قادرا على دفع التعويض في كل الأحوال [2].

خامسا : تعويض المالك الحقيقي

(1) جقبوب محفوظ ، المرجع السابق ، ص 78.

(2) صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 116.

نتيجة لتقرير مسؤولية المحافظ العقاري عن تقصيره وكذا الجزاء المترتب ضد المستفيد من الشهر بسوء نية كما سبق الذكر ، و نظرا لتقرير عدم إمكانية الطعن في التصرفات المقيدة تطبيقا لمبدأ الأثر المطهر للقيد ، فإن التشريعات التي تأخذ بهذا المبدأ تحرص على النص في قوانينها على تعويض المالك الحقيقي المتضرر من عملية القيد بحيث تتيح له هذه التشريعات طلب التعويض من المتسبب في الضرر سواء المحافظ العقاري أو الشخص المستفيد من القيد بإستعمال النية السيئة[1].

البند الرابع : علاقة الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري بقوة الثبوت المطلقة

يعد مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر من بين أهم مميزات نظام الشهر العيني كما سبق القول ، حيث يكون للشهر قوة قاطعة في الإثبات ، إذ بمجرد قيد التصرف في السجل العقاري ، فإن الحق المشهر يصبح غير قابل لأي طعن فيه ، و من هنا تظهر الصلة الوثيقة القائمة بين مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر والأثر المطهر للقيد في السجل العقاري ، إذ يعتبر كل منهما متلازم مع الثاني ، حيث يستمد الأثر المطهر للقيد مدلوله و معناه من قوة الثبوت المطلقة [2].

و يستمد مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر أساسه ووجوده من الأثر المطهر للقيد فالقيد في السجل العقاري يعطي للحقوق المشهرة قوة الثبوت في مواجهة الكافة إذ لا

(1) جقبوب محفوظ ، المرجع السابق ، ص 79.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 438.

وجود للحقوق العينية إلا ما كان منها مشهرا و بقيدها لا يجوز إنكارها واستمرار هذه الحجية وهذا الوجود على الدوام يقتضي تأمين تلك الحقوق المقيدة من إحتمال الطعن فيها ويتأتى ذلك إلا بوجود الأثر المطهر للقيد ، فبدون هذا المبدأ يبقى مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر مجرد قوة مؤقتة تتأثر بالعيوب التي تشوب التصرف المشهر ، و على هذا فإن التشريعات التي تأخذ بمبدأ قوة الثبوت المطلقة دائما تأخذ تبعا لذلك بالأثر المطهر للقيد لارتباط المبدأين ببعض و عدم إمكان الفصل بينهما [1].

البند الخامس : موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد

قبل التطرق إلى موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد ، بإعتباره أهم أثر يرتبه القيد في السجل العقاري ، يجب الإشارة في البداية إلى أن إتباع دولة معينة لنظام الشهر العيني لا يعني بالضرورة أخذها بمبدأ الأثر المطهر للقيد ، بشكل آلي فهناك بعض الدول لا تأخذ بهذا المبدأ مطلقا وبعضها الآخر يأخذ به لكن بشيء من المرونة عن طريق إيراد إستثناءات ، في حين تتشدد تشريعات أخرى و تأخذ بالمبدأ على إطلاقه.

فمبدأ الأثر المطهر للقيد مرتبط إرتباطا وثيقا بمبدأ قوة الثبوت المطلقة ، بحيث أن التشريعات التي تأخذ بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد في السجل العقاري تأخذ حتما بالأثر المطهر للقيد ، و هو ما لم يتم لمسه بالنسبة للمشرع الجزائري ، الذي لم يأخذ

(1) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 439.

بالأثر المطهر للشهر لا في القيد الأول ولا في القيود التالية له إنما أخذ بالقوة الثبوتية النسبية للقيد ، حيث أجاز الطعن في التصرف المقيد إذا شابه عيب و جعل مصير الحق المشهر تابعا لمصير التصرف المطعون فيه وهذا ما يستشف من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [1] ، التي أجازت الطعن قضائيا في التصرفات العقارية المشهرة.

و قد أكدت نص المادة 86 من المرسوم 63/76 ، المذكور أعلاه على موقف المشرع الجزائري بشأن الأثر المطهر للقيد بقولها : " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر ، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض ، بحكم القانون ، تطبيقا للقانون ".

و ما يؤكد موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد بصفة قطعية هو المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي توجب على المحافظ العقاري المختص إقليميا بالإلغاء الفوري

(1) نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا .

لإجراء القيد لكل سند أكتشف أنه كان من المفروض رفض قيده مع ضرورة إبلاغ مدير الحفظ العقاري بهذا الإلغاء ليقوم هذا الأخير بمراسلة الإدارة المركزية و رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة [1] ، يطلب فيها إبطال قيد السند لمخالفته للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا الشأن [2].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع إشترط لقبول الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في التصرفات المقيدة قيد عريضة إفتتاحها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ما يمكن إستخلاصه في النهاية هو أن المشرع أجاز الطعن في التصرفات والحقوق المقيدة في السجل العقاري ، و يرجع سبب عدم أخذ المشرع بالأثر المطهر للقيد في السجل العقاري ، حسب رأينا هو خطورة هذا المبدأ ، فلا يتصور أن يصبح التصرف صحيحا بمجرد قيده في السجل العقاري حتى و لو كان هذا التصرف مشوبا بعيب.

الفرع الثالث : حجية القيد في نظام الشهر العيني

كما هو معلوم فإن الغاية من تأسيس السجل العقاري في نظام الشهر العيني ، هو الشهر لتسهيل إطلاع أي شخص على الحالة المادية والقانونية للعقار ، وتمكين الغير

(1) ترفع الدعوى أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن العقار و هذا ما أكدته المادة 515 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي : " ينظر القسم العقاري في الدعاوي المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها " ، بالإضافة إلى المادة 40 من نفس القانون التي تنص على : " ... ترفع الدعاوي ... في المواد العقارية ... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ...".

(2) رامول خالد ، المرجع السابق ، ص 137.

الذي يريد التعاقد بصدده والقيام بأي إجراء حوله الوقوف على حقيقة العقار و ماهية الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه [1] وبذلك تكتسب الحقوق المقيد في السجل العقاري حجية و قيمة قانونية ، أما الحقوق غير المقيدة في السجل العقاري فلا تكتسب هذه الحجية ، لذلك سنحاول معرفة حجية القيد فيما بين المتعاقدين ثم حجيته في مواجهة الغير وأخيرا القيمة القانونية للحقوق غير المقيدة.

البند الأول : حجية القيد فيما بين المتعاقدين

يبقى الحق العيني العقاري على حاله قبل إبرام التصرف في الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري ، ففي حالة إبرام عقد بيع مثلا يبقى العقار ملكا للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته ويترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار ، فلا يمكن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلا من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري ، ولا يعتد بتاريخ إبرام العقد في حين أن دائن البائع بإمكانه التنفيذ على البائع طالما أن عقد البيع لم يتم قيده [2].

لذلك فإن عقد البيع المبرم بين المتعاقدين يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توافرت أركانه إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي حيث يرتب إلتزاما اتجاه المشتري بتسديد ثمن العقار في المقابل يرتب إلتزاما شخصيا اتجاه البائع بتسليم العقار ، وذلك بعد قيده في السجل العقاري أين تنتقل ملكية العقار إلى المشتري [3].

البند الثاني : حجية القيد في مواجهة الغير في نظام الشهر العيني

كما سبق الذكر فإن دور القيد في السجل العقاري يختلف عن دوره في نظام الشهر الشخصي ففي هذا الأخير ليس للقيد فيه سوى إضفاء الحجية على الحق المشهر

(1) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، 239.

(2) خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 111.

(3) كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 134.

في مواجهة الغير [1] ، بينما يؤدي القيد في نظام الشهر العيني إلى إنشاء الحق ، بحيث لا يكون له وجود سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا من يوم قيده في السجل العقاري ، و هو ما يترتب عليه نتائج هامة في حقل حجية القيد بالنسبة للغير تظهر من خلال وحدة تلك الحجية و بساطة أحكامها سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

فضلا عن ذلك فإن نظام الشهر العيني بفضل المبادئ التي يقوم عليها والشروط الدقيقة التي يتطلبها في المحررات الخاضعة للقيد ، و بفضل الرقابة الواسعة التي يمنحها هذا النظام للمحافظ العقاري يؤدي إلى الحد من إحتمال تزاحم الحقوق العينية و يعفي القضاء من المفاضلة بين أصحاب هذه الحقوق والبحث في معيار تلك المفاضلة [2].

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، المعدلة بموجب المادة 92 من القانون رقم 11/17 المتضمن المالية لسنة 2018 ، على أن كل حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار لم يشهر بالمحافظة العقارية يعتبر أمام الغير في حكم المعدوم ، ويهدف المشرع من هذا الإجراء إلى إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد.

ما يجب الإشارة إليه في هذا الصدد هو أن هذا الإجراء لا يقتصر على الحقوق العينية العقارية بل يشمل أيضا كل تعديل أو تغيير ينصب على العقار ، و هناك عدة

(1) لم يحدد المشرع المقصود بالغير فيما يخص أثر القيد مما يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة والتي تعتبر الغير كل شخص لم يكن طرفا في العقد أو التصرف ، ويعتبر من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق غير المقيدة في السجل العقاري الخلف الخاص ، وكذلك الدائنون العاديون الذين يحق لهم أن يتذرعوا بعدم قيد العقد الذي أجراه المدينون بالإضافة إلى الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار ، أما الورثة أو الموصى لهم فلا يعتبرون من الغير إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها هذا الأخير ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه في حياته سواء أشهرت أو لم تشهر.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، المرجع السابق ، ص 533.

نصوص قانونية في هذا الشأن من بينها المادة 801 من القانون المدني ، التي نصت على أن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا ، وذلك حتى يتمكن الغير من معرفة أن العقار مشفوع [1].

كذلك بالنسبة لأمر الحجز العقاري فإن المشرع أوجب قيده لترتيب آثار منع التصرف وتقييد سلطة المالك في استغلاله و تسري هذه الآثار من يوم القيد في السجل العقاري ، كما نصت المادة 897 من القانون المدني على عدم نفاذ الحوالات والمخالصات بالأجرة إذا كانت تزيد عن ثلاث سنوات في حق الدائن المرتهن ، إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن بالإضافة إلى المادة 904 من القانون المدني والتي نصت على عدم جواز الإحتجاج بالرهن الرسمي على الغير ، إلا إذا تم قيده قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار [2].

البند الثالث : قيمة الحقوق العينية غير المقيدة في السجل العقاري

سبق و أن تطرقنا في هذا البحث عند حديثنا عن الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري إلى أن المشرع الجزائري رتب على عدم قيد التصرفات العقارية عدم حجيتها في مواجهة الغير ، بل ذهب إلى أبعد من ذلك ، حيث أن هذه التصرفات لا تكون حجة حتى بين المتعاقدين [3] ، لكن السؤال المطروح هو ما قيمة الحقوق العينية العقارية التي لم تقيد في السجل العقاري ؟ فهل يقوم التصرف بدون قيد أم يبطل؟

في الحقيقة أنه لا يمكننا الإجابة عن هذه التساؤلات إلا إذا تفحصنا النصوص القانونية المختلفة التالية :

---

(1) لياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون خاص

كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2006 ، ص 141.

(2) لياس بروك ، نفس المرجع ، ص 141.

(3) راجع ما تقدم من هذا البحث ص 254.

1- نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه : " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

1 -كما نصت المادة 792 من نفس القانون على أنه : " تنتقل الملكية و غيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد ... طبقا للمادة 165 ..."

2 -وبالرجوع إلى نص المادة 165 من القانون المدني نجدها تنص على أن : " الإلتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني ... ، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

يتبين لنا من خلال هذه النصوص أن القيد في السجل العقاري ليس شرطا لقيام التصرفات صحيحة ، و إنما هو شرط لنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى فقط ، والدليل على ذلك ما قضت به المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت على أن : " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ".

كما نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أنه : " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد" .

وبالتالي فإن الرسمية ركن في كل تصرف يكون موضوع إشهار ، و لا يقبل في المحافظة العقارية إلا إذا كان مكتوبا كتابة رسمية أو بمعنى آخر فإن التصرف متى

كان كذلك فإنه يصبح صحيحا قبل أن يقدم إلى المحافظة العقارية من أجل إشهاره ، و عليه فإن التصرف بهذا المعنى ينتج كل آثاره قبل شهره ما عدا ما تعلق بنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى [1].

وبالرغم من أن القيد هو شرط ناقل للحقوق العينية ، إلا أن التصرف غير المقيد يبقى محتفظا بقيمته القانونية كتصرف صحيح و منتج لآثاره ، المتمثلة في الإلتزامات الشخصية الملقاة على عاتق أطرافه ، فعقد البيع العقاري مثلا و إن كان لا ينقل ملكية العقار المبيع للمشتري في حال تخلف القيد فإنه يصح كعقد بيع عقاري ويلتزم بموجبه كلا الطرفين بتنفيذ إلتزاماتهم المتبادلة ، فيكون المشتري ملزما بدفع الثمن في الوقت والمكان المحددين ، لذلك إتفاقا أو قانونا و في المقابل يكون البائع ملزما بتسليم المبيع وضمان عدم التعرض وضمان الإستحقاق وضمان العيوب الخفية ، أما بخصوص الإلتزام بنقل الملكية فيبقى عالقا في ذمة البائع إلى أن يقوم بقيد الحق العيني في السجل العقاري [2].

وقد إتفقت آراء الفقهاء في هذه المسألة على أن البائع بعقد غير مشهر يبقى ملزما بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري وعليه أن يسعى إلى ذلك وأن يمتنع عن كل ما من شأنه عرقلة هذا الإنتقال و هو ما قضت به صراحة المادة 361 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي : " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا ".

وقد إتفق أغلب الشراح على أن كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية كعقد البيع العقاري والوصية والهبة و غيرها تبقى صحيحة رغم عدم قيدها في السجل العقاري .

(1) صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 120.

(2) ويس فتحي ، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية ، المرجع السابق ، ص 447.

خلاصة الفصل الأول :

من خلال دراستنا لأحكام و إجراءات القيد في السجل العقاري و آثاره على نظام الشهر العيني في هذا الفصل نخلص إلى القول

أما بخصوص موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني فقد تبنى هذا ، لكن لم يأخذ بجميع مبادئه ، و أعطى للقيد في السجل العقاري دور منشئ لكل الحقوق المنصبة على العقارات تأمينا للمعاملات و ضمانا لحقوق من يتعامل فيها استنادا للقيد ، حيث رتب على تخلف القيد أقوى جزاء و هو أنه ساوى بين التصرف غير المشهر والعدم وأسقط عن التصرفات غير المشهرة آثارها بين أطرافها وحجيتها في مواجهة الغير.

كما أن المشرع لم يحسم كل المسائل و ترك بعض الثغرات التي تقلل من القوة الثبوتية للقيد من بين هذه الثغرات فإنه لم يلغي أحكام القانون المدني ، المتعلقة بتملك العقارات عن طريق التقادم المكسب وبالتالي فإن موقف المشرع من حيث مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم بقي غير واضح بشكل قطعي ، و يتضح ذلك من خلال عدم تعديل القانون المدني أين لا زالت المواد القانونية الناصة على إمكانية سارية المفعول.

أما بخصوص أهم مبدأ في نظام الشهر العيني وهو مبدأ الأثر المطهر للقيد فلم يأخذ به المشرع الجزائري نظرا لخطورته ويتضح ذلك جليا من خلال النص على إمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء وهذا ما يتعارض مع مبدأ الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري.

الفصل الثاني : التأسيس المادي للسجل العقاري و الترقيم العقاري

إن تحقيق نظام الشهر العيني لأهدافه ، المتمثلة في حماية الملكية العقارية و دعم الإئتمان في مجال المعاملات العقارية مرهون بمدى التأسيس المادي للسجل العقاري والمتمثل في عملية مسح الأراضي والتي تعتبر القوام الطبيعي لهذا النظام ، أي أنها تنقل و تصور لنا الوضعية المادية والتقنية للعقارات ثم يأتي بعد ذلك دور السجل العقاري الذي يحدد لنا الوضعية القانونية لها.

تزداد أهمية عملية المسح العام للأراضي خاصة أمام توجه الجزائر نحو إقتصاد السوق بعد تبنيها هذا الأخير في دستور سنة 1989 ، وما يتطلبه من تنشيط الإستثمار حيث يتطلب ذلك عقارات لها سندات ملكية مشهرة ضمن نظام يوفر الثقة في التعامل ، لذا نجد أن صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر سنة 1998 ، أوصى بضرورة التعجيل في تطهير الملكية العقارية عن طريق هذه العملية ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات.

و لما كان من الثابت أن عملية مسح الأراضي تؤثر بشكل كبير على نظام الشهر العيني وجب علينا الإحاطة بكل ما يؤثر سلبا على تأسيس السجل العقاري خاصة من حيث الإشكالات القانونية والعملية وكذا المنازعات ، من هذا المنطلق سنحاول التطرق في هذا الفصل إلى ما يلي :

المبحث الأول : التأسيس المادي للسجل العقاري و إجراءاته

المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن مسح الأراضي والترقيم العقاري و أثر ذلك على نظام الشهر العيني

المبحث الأول : التأسيس المادي للسجل العقاري و إجراءاته

يقوم نظام الشهر العيني على عملية رئيسية ، تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري لهذا النظام أطلق عليها المشرع الجزائري إسم " المسح العام للأراضي " في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة على غرار المشرع اللبناني الذي يسميها بأعمال التحديد والتحرير ، أما المشرع العراقي فيسميها التحرير التمهيدي ، و هي كلها مسميات تدل على عملية تقنية مهمة تسبق تأسيس السجل العقاري ، حيث لا يمكن الإستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم.

لذلك تعتبر عملية مسح الأراضي النطاق الطبيعي للعقارات و الأساس المادي للسجل العقاري هذا يعني أنه لا يمكن الحديث عن تأسيس السجل العقاري في نظام الشهر العيني دون أعمال المسح التي تبين وضعية العقار و طبيعته و مضمونه المادي إضافة إلى حدوده و أسماء المالكين المرتطبين به ، ولما كانت عملية المسح تكتسي أهمية بالغة ، كان من الضروري التطرق إليها من خلال تبيان ماهيتها و الهيئات المكلفة بها في المطلب الأول ثم إيضاح إجراءاتها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : المسح العام للأراضي والهيئات المكلفة به

يترتب على عملية المسح العام للأراضي آثار قانونية هامة تتمثل في منح الدفتر العقاري لمالك العقار الذي تم مسحه ، لذلك أحاطها المشرع بمجموعة من الإجراءات نظمها في الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي بالإضافة إلى التعليمة رقم 16 المؤرخة في 14 ماي 1998 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى ماهية المسح العقاري وإجراءاته.

الفرع الأول : ماهية المسح العقاري

إن عملية المسح هي أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات دقيقة و تقوم بها أجهزة متخصصة ، وهو ما سنحاول معرفته في هذا الفرع من خلال تبيان مفهوم هذه العملية و الهيئات المكلفة بها.

البند الأول : مفهوم المسح العام للأراضي

سبقت الإشارة في عدة مواضع من هذا البحث إلى مدى أهمية عملية المسح في تأسيس السجل العقاري ، لذلك سنتطرق إلى تعريف مسح الأراضي ، بعدها سنبرز خصائصه و أهدافه.

أولا : تعريف عملية المسح

يقصد بالمسح العقاري علم المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام ويعود أصل كلمة مسح بالفرنسية CADASTRE إلى السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك[1].

أما المشرع الجزائري فلم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح ، بل اكتفى بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح ، وهو تشكيل الوثائق المسحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري ، و هذا ما نصت عليه المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي نصت على أن: " مسح الأراضي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".

(1) عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 11.

و قد عرف الفقه المسح بأنه : " عملية فنية و قانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار ، والمتعلقة بموقعه وحدوده و قوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي"[1].

كما تم تعريفه بأنه : " عملية فنية و قانونية تقوم على إجراء مسح دقيق و شامل للعقارات الموجودة في منطقة ما و بيان موقعها و أسماء مالكيها ونوعها الشرعي ومساحتها وحدودها وأسباب تملكها والحقوق العينية المترتبة لها وعليها بهدف تثبيت الملكية العقارية على وجه نهائي وإضفاء أقصى الضمانات عليها ووضع حد للمنازعات المتعلقة بها مما يؤدي إلى تعزيز الثقة بالملكية العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري العائد لها " [2].

كما عرفه الأستاذ مجيد خلفوني بأنه : " عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي ، يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية ، يعدون تصميما وخريطة مساحية تبين تحديد العقارات الممسوحة والأموال غير المنقولة و مواصفاتها وأشكالها تحديدا دقيقا نافيا للجهالة وبصورة منظمة وفق مقياس تظهر معه جميع تفاصيلها...".

(1) حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 39.

(2) هدى عبد الله ، المرجع السابق ، ص 33.

يتضح من خلال التعاريف السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان :

1- **وجه فني :**

يتمثل في الأعمال الفنية التي يقوم بها أعوان المسح المتمثلة أساسا في تحديد العقارات بصورة دقيقة يكون هامش الخطأ فيها محدودا.

2- **وجه قانوني :**

يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

ثانيا : خصائص المسح العقاري

تتميز عملية مسح الأراضي بخاصيتين أساسيتين هما :

1- تحديد الوضعية الفعلية والحقيقة للعقار

تسمح عملية المسح العقاري بتحديد المحتوى المادي وطبيعة الأرض ، كما أنها تبين أنماط المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات ، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بصفة دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي[1].

(1) المادة 4 من المرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

2- تحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية

تمكن عملية مسح الأراضي من التعرف على الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية وتحديدهم إن كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ، و هو ما يقوم به المحققون من تحديد للهوية الكاملة للأشخاص المعنيين بعملية المسح ، عن طريق طلب الوثائق التي تثبت الحيازة الفعلية للعقار المراد مسحه ، و بعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية ، يُعْطَى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام حيث يعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك ، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب الترتيب الأبجدي لصحاب الأملاك مع البدء أولا بالهيئات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الإنتقال إلى إعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك حيث يذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية [1].

ثالثا : أهداف عملية المسح

يمكن إجمال أهداف عملية مسح الأراضي التي تلجأ إليها غالبية التشريعات فيما يلي:

(1) جمال بوشنافة ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 ، ص 69.

1- تنظيم الوعاء يراقعلا تلاماعملاو ةيراقعلا

إن ةيلمع حسملا امب اهعبتي نم طبض قيقد تاحاسملل مسرو دودحل ةيكلم عطقلا ةفلتخملا مجنيس اهذع دادعإ كنب يراقع ، يمكن نم دادعإ جسلال يراقعلا اذهو ام تراشأ هيلإ المادة 02 من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، مت دادعإ اذه كنبلا بناء ىلع ةنياعم ةيناديم فرشأ اهيلع نواعأ نويمومع نوعبتي ةرادإ المسح وبعد علاطلإا ىلع الوثائق المعترف اهب انوناق ةملسملاو هيلإ [1] ، ىلعو كلذ نافـ ةيلمع حسملا مهاست يف ميظنت الوعاء يراقعلا يف كشل عطق ةيراقع ماسقأو عقاومو عم ديدحت ةعيبط كلملا ةيوهو كلاملا ةحاسملاو لمملاوكة ، متيو غارفإ اذه ميظنتلا دعب إنتهاء ةيلمع حسملا يف تلاجسـ قئاثوو ةيمسر.

اذإو كان جسلال يراقعلا وه سأسأ ماظن رهشلا يراقعلا فإن اذه جسلال لا نكمي هسيسأت هذادحإو نود ةيلمع حسملا يراقعلا ، يتلا جوتست ةلمجب نم قئاثولا ةطوطخملا ةينايبلاو وادجول ماسقلأا وادجول باسحلا جسول المسح ، نمو اذه نافـ ةيلمع حسملا دعت ةلحرم ةيديهمت ةمساحو اهرشابت الوكالة ةينطولا حسملا الأراضي ، قيسنتلاب عم ةظفاحملا ةيراقعلا ، يتلا ىلوتت ميلست رتفدلا يراقعلا بناء ىلع قئاثولا المسلمة إليها من إدارة المسح [2].

(1) حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 15.

(2) عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مقال منشور بالمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية جامعة تبسة ، ص 47.

2- ةيامح كلاملا

إن الغرض من إعداد حسملا ماعلا رلألاضي وه فرعتلا ىلع ةيعضولا ةينوناقلا راقعلل اذهو ضرفي ةفرعم كلاملا دنسو هتيكلم ةحاسملاو المملوكة ، اذإف تبث نأوعأ حسملا ةيكلملا يف مهقئاثو ةيمسرلا بناء ىلع تادنس تاذ ةيجح ةينوناق تملس مهيلإ نم بقل نيينعملا نافديفتسملا ولأال نم اذه الإجراء وه كلاملا هسفن ، ثيح ملسي هل رتفد يراقع يذلا ىفضأ هيلع عرشملا ةيجح يف ةدالملا 33 من المرسوم 32/73 ، قلعتملا تابثإب قح ةيكلملا ةصاخلا.

3- تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكيته

تهدف عملية المسح العقاري أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكيته لذلك العقار وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم رقم 93 – 123 ، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها ما يلي : " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ...".

4 – تحصيل الجباية العقارية

الثابت أن مسح الأراضي كان الأصل في تأسيسه في العديد من الدول هو إعداد بنك معلومات بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية ، سواء من حيث نوعها (عامة أو خاصة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك ، و هذا كله من أجل تحقيق أهداف مالية ناتجة عن ملكية العقار ، ورجوعا للتشريع الضريبي الجاري به العمل ، يلاحظ أنه حاول تخصيص عائدات الجباية العقارية لفائدة الدولة ولفائدة البلديات بغرض التنمية الوطنية والمحلية .

كما فُرضت من جهة أخرى وجراء قوانين مالية عديدة أعباء مالية ، ناتجة عن القيام بمعاملات واردة على عقار في حال التصرف فيه بالبيع مثلا [1]، حيث ألزم دفع رسوم الشهر العقاري وهو ما أكدت عليه المادة 353 مكرر 1 من قانون المالية لسنة 2018 والتي نصت على ما يلي : " يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية ، رسم يدعى رسم الإشهار العقاري على ما يأتي :

-العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقلا أو تكوينا أو تصريحا بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به...

-قيد الرهون القانونية أو الإتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني ...

-عقود الاستبدال و التخفيض والشطب الكلي أو الجزئي ... "

رابعا : مشتملات عملية إعداد المسح العام للأراضي

تشتمل عمليات مسح الأراضي لجميع العقارات على ما يأتي :

-القوام المادي و طبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر ، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

-القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط إستعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق.

-الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الإستغلال.

و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية الخاصة ، كما يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة و بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى ويتم وضع الحدود بمساعدة المالكين[2].

(1) عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 44.

(2) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 110.

الفرع الثاني : الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي

أوكل المشرع مهمة مسح الأراضي إلى هيئات و أشخاص مخصصين للقيام بهذه العملية ، لما تتصف به من طابع تقني دقيق ، يحتاج إلى أشخاص مؤهلين ، حيث تتوزع هذه الهيئات تدريجيا من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي) إلى أدناه على مستوى الولاية (المديريات الولائية لمسح الأراضي).

والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاث مراجع أساسية :

– المرجع التاريخي حيث أن إدارة الرهون قبل الإستقلال كانت تابعة للمصالح المالية أين إستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال.

– المرجع الثاني هو مرجع عملي ، ذلك أن وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية بخبايا الثروة العقارية .

– أما المرجع الثالث فهو جبائي ، حيث يعتبر العقار مورد هام لتحصيل الجباية و فيما يلي سنبين أهم الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي في الجزائر.

البند الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 [1] ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 01- 110 المؤرخ في 2011/05/05 ، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي و هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري [2] ، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي [3] ، موضوعة تحت وصاية وزارة المالية [4] تتفرع عنها مديريات جهوية وأخرى ولائية و هي الجهة الإدارية المسؤولة عن تنفيذ مسح العام للأراضي.

مع العلم أن مسح الأراضي العام كان في البداية من إختصاص مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، غير أن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 خاصة في المجال الإقتصادي بعد تبنيه للنظام الرأسمالي ، جعلت الدولة تعيد تحديد دور أجهزتها المركزية وهذا بصدور سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية من بينها المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، الذي بموجبه أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

و عليه فإن الهدف العام بعد إصدار المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، أصبح القيام بالعمليات التقنية لمسح الأراضي لتشمل كافة أنحاء التراب الوطني ، بهدف الوصول

---

(1) المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر العدد 54 ، الصادرة بتاريخ 1989/12/20 ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 01- 110 ، المؤرخ في 2001/05/05، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، ج ر العدد 26 ، بتاريخ 2001/05/09.

(2) تخضع المنازعات المتعلقة بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى إختصاص القضاء الإداري طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) المادة الأولى من المرسوم 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

(4) تختلف الدول في إسناد مهمة مسح الأراضي ، فمنها من ينيطها بوزارة العدل كألمانيا ، و منها من ينيطها بوزارة المالية كالجزائر و فرنسا.

إلى التطهير العقاري وإقامة بنك معلومات يشمل جميع العقارات بما فيها الأملاك الوطنية العامة و الخاصة التابعة للدولة.

أولا : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بما أن مهمة إعداد المسح العام للأراضي يشمل كامل التراب الوطني فإن القيام بهذه المهمة الصعبة ، يتجسد من خلال تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي تنقسم إلى ثلاث مستويات حيث نجد في هرم التنظيم هيئات على المستوى المركزي ، ثم نجد مديريات جهوية وأخيرا مديريات على المستوى الولائي ، و هذا ما سنبينه فيما يلي :

1 تنظيم الوكالة على المستوى المركزي

يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي مجلس إدارة ويديرها مدير عام [1] ، الذي يشرف على مديريات على المستوى المركزي.

أ -مجلس الإدارة

يتضمن هذا المجلس ممثلين عن مختلف الوزارات [2] ، والذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية ، بناء على إقتراح الجهة التي ينتمون لها بشرط أن تكون لديهم صفة نائب مدير في الإدارة المركزية على الأقل[3].

يجتمع هذا المجلس مرتين في السنة على الأقل ، بناءا على طلب الرئيس أو ثلث أعضائه أو بمبادرة من المدير ويمكن ل لمجلس الاستعانة بكفاءات معترف بها في أي ميدان الذين من شأنهم إفادة المجلس في مسائل تعرض عليه [4].

(1) راجع نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
(2) راجع نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 234/89 .
(3) راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي 234/89 .
(4) راجع نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 234/89 .

يقوم هذا المجلس بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة و عملها والتداول فيها وباتخاذ القرارات بشأنها [1].

ب المديـــــر العام

يشرف على تسيير و إدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير عام ، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي و تنهى مهامه بنفس الطريقة [2] ، و هو المسؤول الأول عن السير العام للوكالة.

وقد حددت المواد 20 ، 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، المعدل والمتمم م هام مدير مج لس الإدارة والمتمثلة في:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة .
- تسيير الإداري لأعمال الوكالة .
- يمثل الوكالة أمام القضاء.
- الأمر بالصرف لميزانية الوكالة.
- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.
- يبرم الصفقات والعقود التي يفوضها إياها مجلس الإدارة.

ثانيا : الأقسام الخاصة بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي ثلاث مديريات فرعية يشرف عليها المدير العام تتمثل في :

(1) راجع نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 234/89 .

(2) المادة 19 من المرسوم التنفيذي 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، المعدل و المتمم.

- مديرية التخطيط و المراقبة والمنازعات.
- مديرية الإنتاج.
- مديرية إدارة الوسائل [1].

تعمل على التنسيق بين المديريات الجهوية للمسح و تدرس المشاكل التي تعترض عمليات المسح وتقدم الحلول و توفر الصور الجوية و المخططات التي تقوم عليها عمليات المسح في كامل التراب الوطني.

1- المديريات الجهوية لمسح الأراضي

نظرا لأهمية عملية المسح في تأسيس السجل العقاري ووعيا من المشرع لمدى صعوبة هذه العملية كونها تتطلب إمكانيات مادية و بشرية مؤهلة ، إستحدث مديريات جهوية لمساعدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مهامها بإعداد المسح العام للأراضي على كامل أنحاء التراب الوطني ، بموجب نص المادة 3 من المرسوم رقم 110/01 المؤرخ في 05 ماي 2001 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهي :

توجد ثمانية (08) وكالات جهوية لمسح الأراضي موزعة على الولايات التالية : الجزائر العاصمة قسنطينة ، الشلف سطيف ، ورقلة ، بشار ، بسكرة ، وهران [2].

تضطلع هذه المديريات بمهام تتمثل أساسا في :

-تقديم مساعدات لتسوية المشاكل والصعوبات التقنية والمادية التي مكن أن تطرح على مستوى المديريات الولائية.

-تزويد المديريات الولائية بالوسائل التقنية والمادية التي تحتاجها.

---

(1) المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أفريل 2002 ، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر العدد 37 المؤرخة في 26 ماي 2002.

(2) القرار المؤرخ في 12 ماي 2002 ، المحدد للمقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي.

-الحرص على الرقابة الدائمة بأن تكون أعمال المسح وفق القواعد المحددة و أن يكون إعداد الوثائق المسحية وفق المعايير المطلوبة [1].

2 – المديريات الولائية لمسح الأراضي

بعد التأخر الكبير الملحوظ في أشغال المسح العام للأراضي ، و حتى تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إنجاز عمليات المسح عبر كامل التراب الوطني ، أنشأ المشرع مديريات على مستوى كل ولاية ، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 ، المحدد للمقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي.

يشرف على كل مديرية ولائية مدير مهمته :

- المشاركة في إتخاذ القرار الصادر من الوالي والمتضمن إفتتاح عمليات المسح وإصداره ضمن الآجال القانونية.

- تمثيل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كعضو في لجنة المسح ومشاركة الوالي في إتخاذ قرار إنشاء اللجنة.

- طلب إجتماع لجنة المسح كلما استدعى الأمر ذلك.

- طلب الإعانة المادية والبشرية من البلدية لشرح عملية المسح و أهدافها المادية.

- عقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية و الولائية [2].

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص9.

(2) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 07 – 08.

كل مديرية ولائية تتكون من مكتب للمسح ، وفرق أعمال ميدانية يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات والقياسات للمساحات، مع التحري بالدقة اللازمة ، كون أن ما يوفرونه من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية [1].

ثالثا : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة مهام أساسية و أخرى إستثنائية في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية تتمثل فيما سيأتي بيانه.

1 – المهام الأساسية في إعداد المسح العام للأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أساسا إنجاز العمليات التقنية التي تفضي إلى مسح عام للأراضي وتعميمه في كافة أنحاء التراب الوطني ، كما أنها تقوم بجرد عام لكل العقارات التابعة لأملاك الدولة [2].

تتولى الوكالة كذلك في إطار إعداد المسح العام للأراضي على الخصوص ما يأتي:

–تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي ، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي.

(1) التعليمة رقم 16 ، المرجع نفسه ، ص 09.

(2) راجع نص المادة 4 من المرسوم 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

-تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها.

-تحرير مخططات مسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها و تضبطها باستمرار.

-تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

-تنظيم الأرشفة و الاستشارة و نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

-مراقبة الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية [1].

2 – المهام الإستثنائية في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية

أما بخصوص المهام الموكلة لها في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية فتتمثل فيما يلي:

-تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

-إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام.

-إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة ، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية و تطورها ، وهو ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

(1) راجع نص المادة 5 من المرسوم 234/89 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

يمكن للوكالة أيضا أن يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية بأشغال الطبوغرافيا و رسم حدود الملكيات العقارية و تجزئة الأراضي و قسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات [1].

وقد ألزم المشرع الوكالة من خلال نص المادة 9 من المرسوم 234/89 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها ويمكنها أن تجري أية دراسة أو بحث لهما صلة بميدان نشاطها.

البند الثاني : المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد

يعتبر المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وهو مختص في القيام بالأشغال اللازمة لوضع شبكة أجهزة خاصة بمسح الأراضي وشبكة لقياس الدقة في الإرتفاعات و تحديد مناطق التصوير الجوي وإنتاج الخرائط المرتبطة بها ، و هو موضوع تحت وصاية وزارة الدفاع الوطني [2] ، وفيما يتعلق باحتياجات مسح الأراضي فإن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يمكنها طلب المساعدة من المعهد فيما يخص إنجاز عمليات المسح الجوي [3] و الركائز الفتوغرامترية الأساسية اللازمة لإعداد المسح العام للأراضي.

(1) راجع نص المادة 8 من المرسوم 234/89.

(2) المادة 1 و 2 من الأمر رقم 211/67 المؤرخ في 1967/10/17 ، المتضمن إنشاء و تنظيم المعهد الوطني للخرائط ، ج ر العدد 88 ، المؤرخة في 1967/10/27.

(3) يتولى المعهد الوطني للخرائط تنفيذ و مراقبة جميع التصاميم العامة المستخدمة في المسح الجوي ويوفرها للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهو ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم 234/89 ، نفس المرجع أعلاه.

وفي هذا الصدد نشير إلى أنه تم تزويد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بطائرة خاصة بالمسح الجوي بموجب القرض الدولي لسنة 1992 [1] الذي تم منحه للجزائر قصد تمويل مشروع تمويل الوثائق العقارية العامة.

وبالتالي فإن معهد الخرائط له مهمة مشتركة مع مصالح المسح ، ذلك أنه يساهم في تطهير الملكية العقارية ، كونه يسهل سير أشغال مسح الأراضي التي تقوم بها فرق المسح ، و التي تواجه أحيانا صعوبات ميدانية تحول دون التوصل إلى إجراء عملية المسح بشكل دقيق لتحديد العقارات خاصة في بعض المناطق كالمدن و الأحياء القديمة المتواجدة في أعالي الجبال ، نظرا لطبيعة تضاريسها وتخطيطها القديم.

المطلب الثاني : إجراءات عملية مسح الأراضي

تعتبر عملية مسح الأراضي الركيزة الأساسية التي يرتكز عليها نظام الشهر العيني لذلك أحاطها المشرع بجملة من الإجراءات المتكاملة ، تتمثل في إجراءات تسبق عملية المسح تسمى بالمرحلة التحضيرية وإجراءات أخرى ميدانية ، وأخيرا مرحلة ما بعد المسح والتي سنتطرق لها تباعا في النقاط الآتي ذكرها.

الفرع الأول : الأشغال التحضيرية لعملية المسح

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطورة الأولى لإعداد المسح العام للأراضي ، والتي تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار ، إضافة إلى الصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية وبعد الإنتهاء من تحضير كلما هو ضروري للعملية ، يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بافتتاح عملية المسح ، والتي سيتم توضيحها فيما سيأتي .

(1) المادة 11 من الملحق رقم 2 من المرسوم الرئاسي 440/92 المؤرخ في 1992/12/02 ، المتضمن الموافقة على إتفاق القرض رقم 3488- ال ، الموقع في 5 أوت 1992 ، بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة ، ج ر العدد 87 ، المؤرخة في 1992/12/09.

البند الأول : إفتتاح عملية المسح

أحاط المشرع أعمال مسح الأراضي بإجراءات نشر واسعة ، حتى يسهل وصولها إلى علم الجمهور عامة ، حيث يتم الإعلان عن إفتتاح عملية المسح في كل بلدية بموجب قرار صادر عن الوالي ، يبين فيه تاريخ إفتتاح عمليات مسح الأراضي التي تأتي بعد شهر على الأكثر ، من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية بعملية المسح [1].

وحتى يكون هذا القرار ساريا أوجب المشرع أن :

2- يكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية .

3- يُبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي[2].

4- يعلم به المواطنين خلال خمسة عشر يوما على الأقل ، قبل إفتتاح العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة لها وذلك في أجل خمسة عشرة يوما قبل إفتتاح هذه العمليات [3].

مع الإشارة إلى أن نشر قرار الوالي بافتتاح عملية مسح الأراضي يعتبر بمثابة تبليغ رسمي وصحيح لكافة المالكين والحائزين كي يحضروا عملية التحديد العقاري للأملاك الموضوعة بيدهم ذلك أنه يستحيل إرسال تبليغ لكل منهم فضلا عن عدم إمكان معرفة أماكن إقامتهم من قبل الإدارة وفي حالة تعذر حضور المالكين والحائزين إلى

(1) راجع نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي .

(2) راجع نص المادة 2 فقرة 2 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، المرجع السابق.

(3) راجع نص المادة 3 من المرسوم رقم 62/76 ، المرجع السابق.

عين المكان فإنه لا يحول ذلك دون تمكن الأعوان المكلفين بعملية المسح من مباشرة أشغال المسح العقاري للإقليم المساحي المعين ، حيث تتم هذه العملية في غيابهم و يبقى لهم الحق في تقديم [1].

البند الثاني : إنشاء لجنة مسح الأراضي

بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية ما ، يتم تشكيل لجنة خاصة تسمى اللجنة البلدية للمسح ، تتولى تنفيذ عمليات التحديد والتحرير والفصل في المنازعات وذلك عملا بنص المادة التاسعة من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أولا : لجنة مسح الأراضي و مهامها

بمجرد إفتتاح عملية المسح ببلدية ما يتم إنشاء لجنة مسح الأراضي تكلف بوضع الحدود للبلدية المعنية بموجب القرار الصادر من الوالي بناء على إقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي لذلك سنتطرق إلى لجنة مسح الأراضي ثم سنتطرق إلى مهام هذه اللجنة.

1- لجنة مسح الأراضي

تتكون لجنة مسح الأراضي من أعضاء بعضهم دائمين والبعض الآخر يكون عضوا مكملا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في مناطق ذات ميزة خاصة كالمناطق المحمية والمناطق الفلاحية وهو ما نصت المادة 7 من المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 [2] ، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ، المتعلق

(1) مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 141.

(2) المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، ج ر العدد 26 ، صادرة بتاريخ 1992/04/08.

بإعداد المسح العام للأراضي والتي جاء فيها : " نشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المسحية.

تتكون لجنة مسح الأراضي من الأعضاء الآتي بيانهم :

1- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.

3- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

4- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية.

5- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

6- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

7- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

8- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

9- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

10- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:

أ - بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية .

- ممثل من مديرية الثقافة في الولاية.

ب - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية .

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل عن المصالح المحلية للري.

يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة ".

ما يمكن ملاحظته من خلال إستقراء نص المادة 7 من المرسوم رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، أن المشرع لم يعطي الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح ، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلى للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح ، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ، ويرسم صورة عن كافة العقارات الممسوحة في إقليم البلدية ويقوم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية ، التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمتها بعد إعطاء كل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا[1].

ما يمكن ملاحظته كذلك هو أن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره نائب لرئاسة اللجنة فإنه يعد أمرا في غاية الصعوبة ، كون هذا الأخير له إهتمامات وانشغالات

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 131.

باعتباره ممثل للشعب على مستوى البلدية وهذا ينقص من إهتمامه لموضوع المسح ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن إجتماع اللجنة قد يقترن باجتماع المجلس الشعبي البلدي في نفس الوقت، مما سيجعل حضور هذا الأخير لإجتماع اللجنة أمر مستحيل ، وهو ما يعطل إجراءات المسح [1].

2- مهام لجنة مسح الأراضي

نصت المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على مهام لجنة مسح الأراضي والمتمثلة في :

أ **جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية :** تتولى اللجنة جمع كل الوثائق والبيانات و تسليمها للأعوان المكلفين بالمسح لكي تساعدهم في عمليات التحديد و التحقيق حول الملكيات.

ب- التثبت من حدود العقارات : من مهام لجنة مسح الأراضي كلك تعيين حدود الملكيات والحقوق العينية العقارية الأخرى ، لكن في كثير من الحالات وعند عرض نتائج أعمال فرق المسح العام أمام اللجنة يتبين لها إختلاف في الحدود بين ما هو موجود في الوثائق المتوفرة وبين ما هو ثابت في الواقع وهذا ما يظهر جليا في الإختلاف حول المساحات والذي من شأنه التسبب في خلق نزاعات بين الملاك.

ج- حل المنازعات : نصت المادة 09 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على أن لجنة مسح الأراضي تبث بالاستناد إلى جميع الوثائق و

(1) حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009 ص 59.

لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة لنطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي ، حيث تحاول التوفيق بين أطراف النزاع و إبرام صلح بينهم وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل الأطراف إلى القضاء.

تجدر الإشارة إلى لجنة مسح الأراضي تجتمع بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها حيث يقوم كاتب اللجنة بتحرير محضر مفصل عن مداولات اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وقد أوجب المشرع أن يكون على الأقل ثلثا الأعضاء حاضرين كما بين أنه في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس مع العلم أن قرارات لجنة مسح الأراضي تنفذ بموجب قرار من الوالي [1].

تقوم لجنة مسح الأراضي بمهمتها بمساعدة المالكين و الحائزين للحقوق العينية ،الذين ألزمهم المشرع الإدلاء بملاحظاتهم عند الحاجة ، و قد خول المشرع لهذه اللجنة دراسة وفحص الشكاوي المقدمة من قبل المواطنين في أجل شهر ، بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة على مستوى مقر البلدية عند الإنتهاء من الأشغال التقنية وكذا السعي على إنهاء الخلافات وديا بين المعنيين بالأمر ، متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم ، وعند فشلها في التوفيق بين المتنازعين تعلمهم اللجنة بأنه بيدهم مهلة ثلاثة (03) أشهر ، من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع

(1) راجع نص المادة 8 من المرسوم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، المرجع السابق.

دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ، و في خلال هذا الأجل تحدد معالم العقارات المتنازع حول حدودها مؤقتا ، و تصبح نهائيا بعد إنقضائه ، و تكون حينئذ الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات [1].

البند الثالث : جمع الوثائق والتصوير الجوي

لا يمكن أن تنجح عملية مسح الأراضي بدون جمع مختلف الوثائق و المخططات التي تساعد في سير هذه أعمال المسح ، بالإضافة إلى عملية التصوير الجوي.

أولا : جمع الوثائق

لم يتحدث المشرع الجزائري عن المرحلة التي يتم فيها جمع الوثائق ، لكن التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، تطرقت لجمع الوثائق و هي تابعة للمرحلة التحضيرية ، وقد أسندت هذه المهمة إلى موظف تابع لمصلحة مسح الأراضي الولائية ، بشرط أن يكون رئيس مكتب ، حيث يقوم بجمع مختلف الوثائق و المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح ، و يتم الإطلاع في هذا الشأن على بطاقة الوضعية العقارية ، التي تضم الخريطة المتعلقة بالبلدية و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط .

وقد أوردت التعليمة رقم 16 هذه الوثائق لاسيما القديمة منها والمتمثلة في[2] :

- الخرائط على السلم 25000/1 أو 50000/1.

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 132.

(2) أنظر التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والمذكرة رقم 3587 ، المؤرخ في 1999/07/17 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بإبراز دور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات ، ص 6.

- المخططات المعدة في إطار القرار المشيخي سيناتوس كونسولت ، الصادر بتاريخ 1863/04/22.
- المخططات النموذجية التي تم إعدادها بموجب قانون فارني لسنة 1873 على السلم 4000/1.
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- المخططات الخاصة.
- المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الصور الجوية بـــ 20000/1.
- الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع ، عوضا من حفظها وذلك لغرض استرجاعها عند الحاجة.
- الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تنجز على السلم الملائم ، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات.
- مخططات الطرق وذلك حتى يتمكن من تجسيدها على مخطط مسح الأراضي.
- المخططات الخاصة بالغابات المتواجدة على إقليم البلدية.

-الوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، و كذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، حيث تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات ، والتي كانت موجودة قبل عملية الـــتأميم بموجب الأمر المتضمن الثورة الزراعية [1] والأملاك التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل التخصيص والتحويل ، حيث توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي [2].

دائما و راطإ عمج الوثائق والمخططات يطلب ريدم مسح الأراضي الولائي من من مديرية أملاك الدولة قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية ، والتي كانت موجودة قبل عملية المحافظة العقارية ةمئاق الملاك المتواجدين الذين لهم حقوقا مشهرة و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية [3] .

إن عمج هذه الوثائق من شأنه تسهيل :

-تحديد الملاك و من ثم إستدعائهم.

-التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم ، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق وبين تلك التي لم يتمكن من تحيد أصحابها.

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

ثانيا : الإستعانة بالصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية لتحديد المناطق

(1) حشود نعيمة ، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسئوليته وفقا للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2018 ، ص 49.

(2) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 6.

(3) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع نفسه ، ص 1.

تُعتبر عملية التصوير الجوي إجراء ضروري لسير أشغال المسح ، فهو يفيده عندما تعترضه صعوبات في بعض المناطق وفي بعض الحالات ، التي قد تحول دون تقدم أشغال المسح ، يتولى هذه العملية المعهد الوطني للخرائط والكشف عن بعد ، بحيث تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح ، بعد الإنتهاء من إلتقاط الصور الجوية المتعلقة بكل إقليم البلدية ثم تسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين هما:

1- الصور الجوية المعالجة

يقوم بعملية التصوير الجوي كما سبق الذكر المركز الوطني للخرائط ، و تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض ، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي و خال من المرتفعات ، بحيث يكون محور إلتقاط الصورة عمودي ، وفي غير هذه الحالات تكون الصورة الجوية بمثابة وثيقة غير مترية أي غير ميدانية ،وذلك إما لوجود مرتفعات أو عدم عمودية المحور الذي تلتقط منه الصورة الجوية ، وعند الإنتهاء من إلتقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم موضوع المسح ، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قصد معالجتها بتقنيات خاصة لتتحصل في الأخير على صورة أوضح من الصورة الجوية الملتقطة وتجسد على ورق رفيع بمقياس وسلم خاص حسب المنطقة ريفية كانت أو حضرية [1].

2- الإسترجاع الفوتوغراميتري L'orthophotoplan

(1) ريم مراحي ، دور المسح العقاري ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات البغدادي ، الجزائر ، دون سنة نشر ، ص 42.

هي وثيقة غرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طوبوغرافي ، ناجم عن إستغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع الصور الجوية ، على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور مجمعة كما كانت عليه أثناء إلتقاط الصور [1].

و تمثل هذه الوثيقة مرجعا هاما تعتمد عليه مصالح المسح في القياسات كما أن لها مهمتين تتمثل في :

الصور Les photos : أي الصور الجوية الملتقطة لإقليم معين.

المخطط Le plan : و هي تمثل مخطط في نفس الوقت لذلك سميت بالاسترجاع الفتوغرامتري orthophotoplan ، حيث تقوم مصالح المسح عن طريق المخطط بتعديل الصور غير الواضحة.

ثالثا : تحضير المخطط البياني للحدود

بعد عملية التقسيم والترقيم للأقسام المساحية ، يتم الإستعانة بمخطط أرقام الصورة الجوية الذي يتم إعداده على ورق هيليوغرافي Papier héliographique للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية ، ليستعمل بعد ذلك كمرجع أساسي لتعيين حدود الملكيات على تراب البلدية ، حيث أن تركيب كل قسمة مسح الأراضي ينتج من تقطيع ولصق المسحب الهليوغرافي وبذلك تشكل أقسام مسح الأراضي للبلدية ، معدة في نسختين تستعمل واحدة للأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين [2].

بعد ذلك يتم التأشير على مخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاوير الجوية ، يتعلق الأمر أساسا بـــ :

-الحدود الموضوعة في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية.

-أسماء البلديات المجاورة و عند الإقتضاء الولايات و الدوائر.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 7.

(2) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 7.

-حدود القطع الأرضية التابعة سابقة لأملاك الدولة والبلدية ، المحددة طبقا لقانون سيناتوس كونسلت (القانون المشيخي).

-حدود الأراضي المعنية أثناء عمليات تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية.

-الحدود المعروفة للغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية.

-حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا للقوانين العقارية السابقة.

-حدود المجموعات ذات طبيعة عرش.

-حدود المناطق غير القابلة للمسح.

-إعادة التنظيم الفلاحي للقطاع العام [1].

رابعا : تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

حتى تسهل عملية تقسيم البلدية إلى أقسام مساحية ، يتم الإطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح و المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط [2] ، والقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي ، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاءللملكية و قطع الأراضي [3].

ومن أجل الحصول على الأقسام المساحية فإنه تتبع تقنية خاصة تتمثل في إستعمال مقياس خاص يجسد على ورق شفاف ، يُطبعُ على خلفية المخطط ، الذي يتم عليه التقسيم والذي قد يكون بطاقة ذات سلم 25000/1 أو 50000/1 أو 20000/1 حسب مساحة البلدية ، ولورقة المخطط المساحي أبعاد ثابتة تقدر بـــ 76.1 سم × 51.4 سم[4]

(1) راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 7.

(2) حشود نسيمة ، المرجع السابق ، ص 52.

(3) راجع نص المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، ص 497.

(4) حشود نسيمة ، المرجع نفسه ، ص 52.

يتم هذا التقسيم بتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمعابر أو مجاري المياه الراكدة وكذا القنوات والجدران ...الخ ، يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة[1].

بعدها يتم ترقيم الأقسام بالنسبة لكل بلدية إنطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة حيث يعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية ، على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي ، كما يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين.

خامسا : حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم أشغال المسح

قبل الشروع في أعمال المسح أوجبت التعليمة رقم 16 ، المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري للمصالح المحلية لمسح الأراضي ، القيام بدراسة تظهر من خلالها فوق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها عرقلة تقدم أشغال مسح الأراضي لذلك يجب إبعاد هذه المناطق من أشغال المسح مؤقتا بعد أخذ رأي المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ، على أن تتم معالجة هذه المناطق في أوانها[2].

سادسا : ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة ، كثافة الغطاء النباتي ، حدود غير ظاهرة ، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية ، ...) ، حيث تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات [3].

(1) راجع التعليمة رقم 16 ، المرجع السابق ، ص 8.

(2) أنظر التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 8.

(3) راجع التعليمة رقم 16 ، نفس المرجع ، ص 8.

الفرع الثاني : الأعمال الميدانية

بعد التحضير لأشغال المسح كما سبق الذكر ، تشرع لجنة مسح الأراضي في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب ، وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات يتم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية ، وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

فبعد تحديد إقليم البلدية ووضع الحدود تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، المتعلقة به ليتم بناءا عليه تجسيد الحدود ، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل كالآتي.

البند الأول : عمليات تعيين الحدود

تتم عملية وضع حدود العقارات سواء في المناطق الحضرية أو الريفية بحضور الأطراف المعنية من ملاك و ملاك مجاورين أوممثليهم ، حيث تهدف إلى تحديد المحتوى المادي للعقارات.

لعملية تعيين الحدود ثلاث خطورات ، الأولى وضع حدود الإقليم البلدي ثم الأماكن الممسماة و أخيرا أجزاء الملكية.

أولا : وضع حدود الإقليم البلدي

إن أول خطوة في عملية المسح العام للأراضي تتمثل في وضع الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بالمسح وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي بقولها : " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها".

يشرف على عملية تعيين حدود إقليم البلدية تقني مكلف بالمسح ، تابع للوكالة الولائية لمسح الأراضي [1] ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ، للبلديات المجاورة ، حيث توضع معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة [2].

لكن قبل الشروع في ذلك يجب أن تُقدَم من طرف الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية ، جميع التوضيحات اللازمة ، فيما يخص حدود ملكياتها أما فيما يخص حدود العقارات الأخرى فعلى ملاكها أن يقدموا مساعدتهم للمكلف بعملية المسح [3].

إعتمادا على هذه الوثائق ، ووضعها في محرر يدعى(محضر تحديد تعيين الحدود يلحق معه مخطط تحديد مخطط بياني للحدود) ، هذا المحضر يتم تحريره من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و البلديات المجاورة ، حيث توقع هذه الوثيقة من طرف كل الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد وتخضع لمصادقة الوالي ، وبالنسبة للبلديات المجاورة لولاية أخرى محضر التحديد يوقع من قبل وزير الداخلية [4].

(1) راجع نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12

(2) حشود نسيمة ، المرجع السابق ، ص 64.

(3) المادة 06 من المرسوم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، المعدل و المتمم ، ص 496.

(4) راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 1.

محضر التحديد هو عبارة عن إستمارة من نوع T12 ، تضم جدول يسمح بتحديد المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود ، ما بين البلديات ، كما يتضمن تعريفا للحدود لذلك يتطلب تحريره بدقة متناهية ضمن أربع 04 أعمدة [1]:

-**العمود الأول** : رقم النقاط التي يتم ترقيمها إبتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية و بدون إنقطاع.

-**العمود الثاني** : توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق ، الوديان والحفر وغيرها) [2].

-**العمود الثالث** : تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي ...) حد مستقيم أو ملتوي ، خط إعتباري.

-**في العمود الرابع** : الملاحظات المحتملة وبالخصوص للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة عدم إتفاق الأطراف ، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود،... الخ.

ما يجب الإشارة إليه هو أن عملية تحديد الإقليم البلدي تتم من خلال ثلاث مراحل أساسية هي :

المرحلة الأولى : أشغال الإستلاطلاع

أول شيء يقوم به المكلف بعملية المسح الإطلاع على الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية ، مخططات المصلحة ، محاضر وكذا مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات ...) وذلك لغرض إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه ، بعدها يأخذ ويقيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الإستطلاع والرسومات البيانية.

(1) حشود نسيمة ، المرجع السابق ، ص 64.

(2) التعليمة رقم 16 ، المرجع السابق ، ص 9.

بعد ذلك يقوم بجولة ميدانية يعاين من خلالها المواقع التي يراها مناسبة لرسم حدود البلدية حيث يوضح عندما يكون بصدد حدود طبيعية وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر) ، كما يبين جميع النصب و معالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية [1].

المرحلة الثانية : إعداد المخططات المرئية

بعد الإنتهاء من أشغال الإستطلاع يقوم التقني المكلف بالمسح بوضع مخططات للإقليم إعتمادا على ما توصل إليه أثناء أشغال الإستطلاع أول المعاينة [2].

المرحلة الثالثة : تحرير محضر تعيين الحدود

يقوم التقني المكلف بعملية مسح الأراضي بتحرير محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 ، بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة ، بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانونا[3].

كما نلفت الإنتباه هنا أن فرق المسح ليست ملزمة بهذه المراحل كلها عند إفتتاح كل بلدية للمسح ، بل هذه المراحل تتبع في حالة تغيير الحدود للبلدية أو إعادة التنظيم الإقليمي للبلاد ، أما في الحالات العادية فيتم الإعتماد على المخطط البياني للحدود المعد سابقا.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 8.

(2) حشود نسيمة ، المرجع السابق ، ص 64.

(3) راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 9 – 10.

ثانيا : تحديد الأماكن المسماة

يتم تحديد الأماكن المسماة التي غالبا ما تكون حدودها غير معروفة و تجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة و بكيفية تطابق مع حدود الملكية ينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25000/1 أو إلى 50000/1 ، وكذا المخططات القديمة المشيخية غير أنه وفي حالة إستحالة تطبيق هذه القاعدة بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان ، يقسم هذا الأخير مع إحتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية ، التي يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية [1].

ثالثا : تحديد أجزاء الملكية

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم إدارة المسح بفضل الصور الجوية و الخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي ، حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد الملكية العقارية الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية ، والذي يتم بمساعدة المالكين[2].

وحتى تكون هذه العملية عادلة و منصفة أوجب المشرع أن تتم بصورة علانية وبحضور الملاك و الحائزين و تنجز بإتباع الإجراءات التالية :

(1) راجع التعليمة رقم 16 ، المرجع السابق ، ص 10.

(2) نصت المادة 6 فقرة 2 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على أن : " وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين ".

-إستدعاء الأشخاص الملاك حيث يكون حضورهم ضروري في الميدان والذي يتم بواسطة إشعار شخصي وعن طريق النشر في الصحف الوطنية لإعلان إنطلاق العملية وكذلك بالمناداة في الأسواق ، و يتم إستدعاؤهم في أجل خمسة عشر يوما قبل إنطلاق العمليات في أماكن الإعلانات المعتادة بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ولا بد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل موكل قانونيا للعمليات التي ستجري ميدانيا و يشمل التحديد أيضا الأملاك الوطنية استنادا إلى التوجيهات المقدمة من طرف ممثل المصالح العمومية المعنية ، وطبقا للعقود والمخططات المدفوعة من هذه الهيئات [1].

-التحقق من هوية الملاك ووكلائهم.

-الاستطلاع على كل راقع، والتعريف بحدوده بناء على لاداء الملاك المعنيين وأ وكلائهم ومعاينة إتفاق فارطلأا.

وفي راطإ القيام بعملية تحديد الحدود ، فإنه تبرز إحدى الحالتين التاليتين :

الحالة الأولى: نأ كل الحدود مجسدة ميدانيا بعلامات واضحة ، و منها يكتفي التقني بتأكيد هذه الحدود ويعاين إتفاق الأطراف حولها.

الحالة الثانية : أما في حالة غياب الأدلة المثبتة لتحديد الحدود ، يقوم المكلف بعملية المسح بتجسيد الحدود بعلامات واضحة ويعاين رضا الملاك على وضعية هذه الحدود فإن حدث خلاف في هذه الحدود يحيل الأطراف أمام لجنة مسح الأراضي ، التي تسعى قدر الإمكان للتوفيق بينهم بطريقة ودية ، نإف تمت المصالحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية وعند إنعدام المصالحة يحال الأطراف المتنازعة إلى القضاء.

(1) المادة 09 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

البند الثاني : التحقيق العقاري

تعتمد عملية مسح الأراضي على التحقيق العقاري كإجراء تقني وقانوني ولأن نتائج التحقيق العقاري تعتبر المرجع الأساسي في ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري إذ يقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي.

إن عملية التحقيق العقاري تعفي المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري و هو ما يميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي ، لذلك فإن عملية التحقيق العقاري تتطلب جهدا معتبرا من طرف فرق المسح إذ لا يتم التحقيق إلا عن طريق التنقل إلى الميدان لمعاينة الملكيات و السماع إلى تصريحات الملاك و الشهود [1].

و لدراسة هذه العملية المهمة و الحساسة في نفس الوقت لما يترتب عليها من نتائج ذات طابع حاسم فيما يخص الإعتراف بالحقوق العقارية ، لهذا سنتطرق إلى موضوع التحقيق العقاري ثم إلى أهدافه ، بعدها سنتناول النتائج النهائية للتحقيق العقاري.

أولا : أهداف التحقيق العقاري

يهدف التحقيق العقاري إلى الحصول على المعلومات الضرورية لأشغال المسح العام للأراضي والتي تتعلق على الخصوص بما يلي :

- جميع العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى كالارتفاقات أو أعباء تثقل العقار كالرهون.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

(1) راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 14.

– الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق[1].

ثانيا : المحققين العقاريين و دورهم في عمليات التحقيقات العقارية

تعتبر أعمال التحقيق العقاري أحد المهام الأساسية المرتبطة بعملية المسح ، لذلك فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات التقنية و القانونية لدى فرق التحقيق ، وتتطلب تنقل هذه الفرق إلى الميدان ، لمعاينة الحقوق وفحص الوثائق والسندات التي يقدمها الملاك الظاهرين أو للتحقق من الحيازة ، و نظرا لصعوبة هذه العملية فهي تتم وفق إجراءات إدارية ، تم تحديدها بموجب التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، حيث نصت على أن التحقيق العقاري المذكور يقوم به عونين محققين ينتمي أحدهما إلى مديرية الحفظ العقاري والآخر على مديرية أملاك الدولة ، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثل هذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية.

و قد حددت التعليمة رقم 3587 ، المؤرخة في 17 جويلية 1999 ، المتضمنة دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية ، بالإضافة إلى التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري من بينها :

– حصر الحقوق العقارية التابعة للدولة بناء على الوثائق التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية فضلا عن تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي تملكها والدفاع عن مصالحها إن إقتضى الأمر ذلك.

(1)راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 14.

– تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزع الملكية والكشف عن الشاغلين الأصليين لها ، سواء عن طريق مصالح البلدية ، أو الهيئات التي بادرت بنزع الملكية أو المحافظة العقارية عن طريق البحث في البطاقات الموجودة لديها.

– معاينة الحيازة الممارسة من قبل الأشخاص والتأكد من مطابقتها للمادة 827 و ما يليها من القانون المدني ، كما يتأكد من أن العقار محل التحقيق (المسح) غير تابع للدولة ، بعدها يقوم بتقدير الحيازة المثارة ، عن طريق جمع كل العناصر الضرورية المرتبطة بها ، سواء تعلق الأمر بالعقارات بمختلف أنواعها ، أو بالشهادات التي تجمع من الملاك المجاورين أثناء التحقيق.

و من هنا يبرز الدور المهم الذي يؤديه المحقق في تفحص شروط الحيازة ، المتمثلة في الهدوء العلنية ، الإستمرار ، و بدون لبس .

و قد عددت التعليمة 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري المهام التي يقوم بها المحققون العقاريين تحت قيادة رئيس فرقة المسح والمتمثلة في :

–مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

– إثارة و جلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.

–جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين والتي يمكن أن تأخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري.

–فحص السندات والوثائق المقدمة لهم [1].

(1)راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 14.

ما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد هو أن التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 ، والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية ، على أن ترقم هذه البطاقة و تؤرخ و تمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله ، إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، أما التحقيق في الوسط العمراني فينجر عنه مجموعة من البطاقات ، هي بطاقات الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 ، بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 بالنسبة لمجموعات الملكية المثبتة حدودها أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، تحتوي هذه البطاقة على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار و على جدول وصفي ، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9[1].

ثالثا : المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق العقاري

سنتطرق في البداية إلى أنواع المعلومات التي يتم جمعها أثناء التحقيق العقاري ثم الأثر القانوني لهذه المعلومات.

1- أنواع المعلومات التي يتم جمعها أثناء التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري أثناء التحقيق بجمع المعلومات عن الأشخاص الذين يشملهم التحقيق ثم ينتقل بعد ذلك إلى جمع المعلومات عن العقار محل التحقيق أو المسح.

أ -المعلومات المتعلقة بالأشخاص

قد يكون صاحب الحق شخص طبيعي فتحدد هويته عن طريق ذكر لقبه ونسبه (إسم الأب والجد لقب واسم الأم) وكذا تاريخ و مكان الإزدياد (البلدية ، الولاية البلد)

(1) بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 103 – 104.

متبوعين بالجنسية فضلا عن وضعيته العائلية و مهنته ، عدد الأشخاص المتكفل بهم و أخيرا مكان إقامته و ذلك بذكر العنوان كاملا.

وفي حالة ما إذا كان عقار مملوكا على الشيوع ، فإن وجود الفريضة يكون كافيا لتحديد أحد الورثة مع ذكر هوية المالك الذي يقوم بإدارة المال الشائع مع إضافة عبارة " و فريق" ، أما إذا كان الشخص معنوي فتحدد هويته بذكر تسميته و مقره الإجتماعي [1].

ب –المعلومات المتعلقة بالعقارات

ما يجب الإشارة إليه كذلك هو أن التحقيق العقاري الذي تجريه فرق المسح يكون هو الحل الأمثل في حالة غياب سندات الملكية.

ج – المعلومات الخاصة ببطاقة التحقيق العقاري نموذج T7

في المناطق الريفية ، ينتج عن التحقيق العقاري إعداد بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية ، تسمى بطاقة التحقيق العقاري والتي يظهر فيها البيانات التالية :

الإطار 1 : الطبيعة القانونية و أصل الملكية

يقوم المحقق العقاري بوضع إشارة في الخانة المناسبة في كل الحالات التي من الممكن أن تظهر أثناء بحثه.

الجزء 1 : الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسح (الطبوغرافية)

(1) راجع التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 17.

يرتب العقار في إحدى الأصناف المبينة في هذا الإطار ، حيث تكون هذه الملكية من طبيعة الملكية الخاصة ، تمارس بطريقة منفردة أو في الشياع سواء كان متنازع فيها أو لا وقد تكون ملكية وقف [1].

الجزء 2 : أصل الملكية

يستعلم المحقق العقاري على هذا الجزء ، عندما تكون العمليات أقيمت في وسط ريفي ، حيث يتعين عليه تبيان مختلف الطرق التي ساهمت في إنشاء الملكية.

هذه الإجراءات التي تمت على أقاليم الدوائر القديمة و التي كانت إما :

-مصادق عليها و أصبحت نهائية لأن سند الملكية المكرس لحقوق المعنيين على العقارات سلم من طرف مصالح أملاك الدولة.

-غير مصادق عليها أي تكون بدون أثر ، لكن ذات نتائج سجلت بالمحاضر والتي من شأنها إعطاء معلومات هامة حول الملاك المحتملين.

و من جهة أخرى فإن التحديدات المبنية في هذه الفقرة تمكن ، عندما يتعلق بالمجلس المشيخي أخذ المعلومات التي ترمي إلى تصنيف الأراضي.

-الملكية عينت أو أنشأت بموجب الإجراءات العقارية التالية :

- المجلس المشيخي (قانون 1863 – 1887).
- التحقيق العام (قانون 1873).
- آخر (إنشاء مراكز المعمرين – لجنة المعاملات و التقسيم لسنة 1846 في المتيجة والساحل[2].

الإطار 2 : الطريقة الحالية للتملك أو الحيازة

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري المرجع السابق ، ص 18.

(2) التعليمة رقم 16 ، المرجع نفسه ، ص 18.

يتحقق المحقق العقاري من وقائع الحيازة التي بموجبها يبني الحائزون إدعاءاتهم حول مجموعة الملكية[1].

رابعا : النتائج النهاية للتحقيق العقاري

نظرا لاعتماد مسح الأراضي على التحقيق العقاري كإجراء قانوني و تقني لتشخيص الوحدات العقارية و تعريفها ، فإن التحقيق سيؤدي إلى نتائج تنعكس على أوضاع الملكيات و تغير نظامها القانوني وتأخذ طابع السجل العيني لأن التحقيق يعمل على كشف الحالة الحقيقية ، التي يكون عليها العقار وجميع الحقوق العينية الأخرى المرتبطة به ويطهرها من العيوب السابقة و يثبت ما هو ظاهر للعيان ، لذلك فإن للتحقيق العقاري النهائي كامل الآثار القانونية ويصبح في الإجراء الأول هو الأساس بالنسبة للمحافظ العقاري لأنه تحول إلى نظام عقاري عيني ، يعتمد على نتائج التحقيق أثناء عملية المسح عكس الإجراءات التي كان يقوم بها المحافظ العقاري قبل عملية المسح والخاضعة للنظام العقاري التقليدي [2].

و تبقى نتائج التحقيق العقاري بعد قيدها في السجل العقاري أساس كل التصرفات العقارية اللاحقة على الملكية التي طبق عليها المسح.

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد المسح

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 18.

(2) زرياني محمد مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 1 ، 2010 - 2011 ، ص 53.

لقد نصت المادة 08 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي :

-جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

-دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين.

-مخططات مسح الأراضي "

من خلال نص هذه المادة يتبين أن بعد الإنتهاء من إجراء التحقيق العقاري و تعيين الحدود وتثبيتها ، ينتج عن ذلك مجموعة من الوثائق متمثلة في الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل جزئياتها ، لذلك سنتطرق إلى مرحلتين بعد عملية المسح وهي إعداد الوثائق المسحية ثم إنهاء عمليات المسح ووضع حيز الإستعمال وثائق مسح الأراضي.

البند الأول : إعداد الوثائق المساحية

تشمل هذه المرحلة تحرير وثائق مسح الأراضي ثم إيداعها بمقر البلدية المعنية لتمكين كل من يهمه الأمر تقديم إحتجاجاتهم بشأن العقارات التي تم مسحها ، بعدها إجتماع لجنة مسح الأراضي بشأن الوثائق المودعة ، و هو ما سيتم تبيانه تباعا.

أولا : تحرير الوثائق المساحية

عند الإنتهاء من تحديد العقارات وجمع المعلومات و التحري بشأنها و بشأن مالكيها أو حائزيها يتم تحرير الوثائق المساحية و المتمثلة في :

1- مخطط مسح الأراضي

هو عبارة عن مخطط يظهر فيه جانب من إقليم البلدية مقسم إلى أجزاء للملكية ومجموع أجزاء الملكية يدعى بالقسم المساحي ، و مجموعة الأقسام المساحية تشكل ما يسمى بإقليم البلدية ، وبالتالي فإن المخطط المساحي (Le plan cadastral) قد يعبر عن قسم مساحي معين و قد يعبر عن عدة أقسام مساحية أي عن إقليم البلدية ككل [1].

وبالتالي فإن مخطط مسح الأراضي الخاص بكل بلدية يمثل الرسم البياني لتراب البلدية أي مساحتها الإجمالية.

يظهر في المخطط المساحي الخاص بالقسم المساحي ، الملكيات العقارية محددة وكل ملكية عقارية يخصص لها رقم يدعى بجزء الملكية و تظهر البيانات التالية في المخطط المساحي :

-تسمية البلدية التي يقع بها القسم الممسوح.

-رقم القسم المساحي.

-أرقام أجزاء الملكيات.

-تسمية الأماكن المعلومة والشوارع [2].

و لمعرفة موقع الوحدة العقارية ضمن قسم المسح و كيفية تحديدها ، سنتطرق إلى التوضيحات التالية :

- القسم المساحي

(1) لزهاري القيزي ، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق بن عكنون ، 2012 – 2013 ، ص32.

(2) المادة 8 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

هو جزء من الإقليم البلدي ، يحدد بطريقة تقنية وفق شكل هندسي معين يسمح بنقله على ورقة مخطط المسح ، و يرقم القسم في كل بلدية وفق أرقام تصاعدية ويقع القسم في مكان له تسمية خاصة به ومتعارف عليها من طرف السكان[1].

-الوحدة العقارية

تتكون الوحدة العقارية من مجمل القطع الأرضية المجاورة والتي تخضع لنفس الحقوق والأعباء[2] ، و تعود ملكيتها لشخص واحد أو على الشيوع ولها حيز مكاني معلوم.

والعبرة بالمسح في ترقيم الوحدة العقارية في إطار القسم التابعة له لأن رقم القسم ورقم الوحدة العقارية هو الذي يعبر عن هوية العقار الممسوح ويشكل مرجعا في المعاملات التي تتم حول العقار وبالتالي فإن الوحدة العقارية أو مجموعة الملكية تتضمن معلومات حول الطبيعة القانونية للعقارات وأصل ملكيتها والهوية الكاملة للمالك الظاهر بالإضافة إلى الحقوق والأعباء التي تثقل الوحدة العقارية أما في حالة الشيوع فيتم إدراج قائمة الشركاء [3].

-القطع الأرضية

وهي جزء من الوحدة العقارية ومن طبيعة واحدة ولها مالك واحد أو ملاك على الشيوع ويرمز لها في المخطط بأحرف صغيرة (القطعة ، أ ب ، ج ، ... الخ).

2 – سجل مسح الأراضي

(1) زرياني محمد مصطفى ، المرجع السابق ، ص 47.

(2) المادة 23 من المرسوم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، المعدل و المتمم.

(3) زرياني محمد مصطفى ، المرجع نفسه ، ص 48.

نص المشرع على هذا السجل في المادة 8 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها ما يلي : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي :

-دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل ، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين ".

وهو عبارة عن سجل يضم مجموعة أوراق ، تخصص كل ورقة فيه لمالك واحد ، تدون فيها كل أجزاء الملكية الخاصة به ، التابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل نفس البلدية الممسوحة ، حيث ترتب هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي للملاك لتشكل السجل المساحي [1].

3- جداول الأقسام

ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي ، أي تبعا لتسلسل الأقسام و أرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية ، رقم الحساب لكل مالك [2].

4- جدول الحسابات

هو عبارة عن سجل يدون فيه الملاك المسجلين في جميع الأقسام المساحية تبعا لترتيبهم الأبجدي وكل مالك يقابله رقم الحساب المساحي الخاص به وتاريخ ميلاده.

5 – البطاقات العقارية نموذج T10 :

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق، ص 23.

(2) المادة 8 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

تعتبر البطاقات العقارية نموذج T10 أهم وثيقة في وثائق المسح ، و تمكن أهميتها في أنها الوثيقة الأساسية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات الممسوحة ، بعد عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فهي تشكل تلخيصا لما في الوثائق المساحية الأخرى ولكل المعلومات المتحصل عليها أثناء التحقيق العقاري ، حيث تعد هذه البطاقة لكل جزء ملكية أي لكل عقار و تحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار و بمالكه أو حائزه [1].

6 – بطاقات التحقيق العقاري نموذج T7

سبق و أن أشارنا عند حديثنا عن التحقيق العقاري أن هذا النوع من البطاقات ، يتم إعدادها لكل جزء ملكية ، و هي تتعلق بالمسح في المناطق الريفية فقط ، وأهم ما ترتكز عليه هذه الوثيقة هو الطبيعة القانونية للعقار و أصل ملكيته ، و تحتوى على جميع البيانات الخاصة بالمالك أو الحائز وبالعقار موضوع المسح [2].

ثانيا : إيداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية

بمجرد نهاية العمليات التقنية يتم إيداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل وذلك لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

تسلم وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الذي يسلمه بدوره شهادة إيداع .

يتم تبليغ الإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث ينشر هذا الإيداع في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة وكذلك بالوسائل أو بالإعلانات الكتابية أو الشفوية [3].

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 25.

(2) التعليمة رقم 16 ، المرجع نفسه ، ص 09.

(3) راجع المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

مع العلم أن خلال المدة التي يتم فيها إيداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية يمكن لأي شخص الإطلاع على هذه الوثائق ، حيث أجاز المشرع لكل من له مصلحة أثناء هذه المدة (شهر) تقديم إحتجاج يوضح فيه أسباب تدخله موضوع الطلب ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية والذي يسجل الأقوال على سجل الإحتجاجات ، حيث يتم تبليغ السجل و رسائل الإحتجاجات إلى لجنة مسح الأراضي التي تنظر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة و تدرس الإحتجاجات الممكن أن تحدث [1].

البند الثاني : إنهاء عمليات المسح ووضع حيز الإستعمال وثائق مسح الأراضي

بمجرد إنتهاء إعداد مسح الأراضي كلية ، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ، حيث تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح و ترسل إلى :

-الأولى إلى مقر البلدية المعنية ، حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة ، تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي [2].

-تودع الثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

-و تحفظ الثالثة بمصلحة مسح الأراضي للمعاينة في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية وكذا الخواص[3].

(1) التعليمة رقم 16 ، المرجع السابق ، ص 24 ، سنفصل أكثر في هذه الإحتجاجات أو الإعتراضات في المبحث الثاني من هذا الباب.

(2) المادة 10 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

(3) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 24.

الفرع الثالث: إتصال مصالح مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

ألزم المشرع مصلحة مسح الأراضي أن تحيل إلى المحافظة العقارية إبتداء من 25 من كل شهر إلى غاية 30 منه و ضمن جدول نموذج (PR13) [1] محاضر نوع PR14 أو محاضر نوع PR15 والتي سنتطرق لكليهما فيما يلي :

البند الأول : إرسال محاضر نموذج PR14

تعتبر محاضر نموذج PR14 ، من بين آليات الإتصال بين مصالح مسح الأراضي بالمحافظة العقارية ، و تسمى بمحاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية (ilot) ذلك أن إدارة المسح لها صلاحية معاينة التغييرات التي قد تطرأ على العقار والتي لا تؤثر على الطبيعة القانونية له وذلك من أجل ضبط الوثائق المسحية ، وتنصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية والتي تثبت تلقائيا من طرف إدارة المسح أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليميا ، من خلال ترقيم الوحدات العقارية نتيجة هذه التغييرات.

و تتمثل هذه التغييرات عموما فيما يلي :

-حوادث طبيعية (كانجراف التربة ، طمي ، ...الخ).

-القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

-تجمع أجزاء الملكية.

-بعض التعديلات في الحدود ، نتيجة خطأ إرتكبته الإدارة.

البند الثاني : إرسال محاضر نموذج PR15

تستخدم هذه المحاضر في هدم و بنايات جديدة لذلك تسمى بمحاضر إثبات الهدم والبنايات الجديدة ، حيث يدرج في كل من الصفحتين الأولى و الثانية من نموذج

(1) هو عبارة عن جدول إرسال يتضمن محضر نموذج PR14 أو PR15 .

PR15 بتسلسل أقسام وأرقام مسح الأراضي ، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم و البنايات[1].

و لإعداد هذه المحاضر ينبغي على كل مالك ، أن يسمح بالدخول لموظفي إدارة مسح الأراضي من أجل معاينة التغيرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية ، لأن هذه التغييرات تتعلق بالبناءات والهدم ،التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج PR15[2].

و من بين هذه التغييرات ما يلي :

-التعديل في وضعية العقارات المبنية ، كإقامة بنايات جديدة ، هدم مستودع ، ... الخ وذلك في نفس العقار دون التأثير على الحدود.

-تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية.

-التغيير في اتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي.

و يتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20) ، الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير[3].

بعدها يتم تحويل المحاضر النموذجية PR14 و PR15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية ما بين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول إرسال نموذج PR13.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، 30.

(2) رويصات مسعود ، المرجع السابق ، ص 119.

(3) المرجع نفسه ، ص 120.

و قد تم إلزام المحافظ العقاري بأن يفيد بإستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية من نموذج PR13 [1].

الفرع الرابع: اتصال المحافظة العقارية بإدارة مسح الأراضي

إشترط المشرع على المحافظ العقاري أن يحيل إلى مديرية مسح الأراضي إبتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه وضمن جدول إرسال من نوع PR11 الوثائق التالية:

- مستخرج من نموذج PR4 Bis مطابق للوثائق التي تم قيدها.
- جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
- نسخة ثانية من محاضر نموذج PR14 و PR15 ، متممة بالمراجع الخاصة بالقيد في السجل العقاري.

لذلك سنتطرق بالتفصيل لهذه الوثائق والتي تكتسي أهمية بالغة في عملية تأسيس السجل العقاري.

البند الأول : إشهار التصرف في العقار من خلال النموذج PR4 Bis أو CC4 bis

أوجب المشرع على إدارة المحافظة العقارية عند حدوث تعديلات على الوضعية القانونية للعقار كالتصرف في العقار عن طريق البيع أو الهبة أو غيرها ، نقل هذه

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، 29.

الوضعية على النموذج PR4 Bis [1]، و هي وسيلة إتصال بين المحافظة العقارية و إدارة المسح الهدف منها هو تحيين الوثائق المسحية.

ولكي تتم عملية تحيين الوثائق المسحية بإدارة مسح الأراضي ، إذا ما تم التصرف في العقار إشترط المشرع ضرورة إشهار العقد موضوع التصرف القانوني الوارد ىلء االقعلر بعدها تقوم المحافظة العقارية بإرسال النموذج PR4 bis ، إلى مصلحة مسح الأراضي لغرض إعادة ضبط الوثائق المسحية من خلال تغيير إسم المالك ورقم الحساب[2].

يتم ملأ الجزء الأيمن من " PR4 bis " من طرف إدارة المسح بوضع ملخص خاص بالمسح وذلك بتدوين كافة المعلومات الضرورية في هذا الجزء ، الذي يحتوي على ثمانية خانات ، حيث تخصص الخانة الأولى والثانية و الثالثة لمالك العقار بذكر إسمه ورقم حسابه وترتيبه ، إستنادا إلى سجل مسح الأراضي ، أما الخانتين الخامسة والسادسة فهما مخصصتين لوصف العقار وذلك بذكر رقم القسم المساحي ، بالإضافة إلى رقم المخطط ، مساحة العقار ، إستنادا إلى جدول الأقسام والمخطط المساحي[3].

أما جزئه الأيسر فيتم ملأه من طرف محرر العقد الذي يتولى وضع ملخص موجز عن العقد ثم يقوم بإيداع العقد موضوع التصرف القانوني مرفقا بهذا النموذج لدى المحافظة العقارية ، لغرض إشهاره من طرف المحافظ العقاري والذي يتعين عليه أن يتحقق من :

---

(1) لقد نصت المادة 72 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية ".

(2) خصص المشرع قسم خاص بهذه العملية في المرسوم 63/76 ، تحت عنوان موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي.

(3) رويصات مسعود ، المرجع السابق ، ص 111.

– مصادقة مصلحة المسح على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن يكون أكثر من ستة أشهر.

– مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة موضوع الإشهار.

بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري يبعث المحافظ العقاري بمستخرج العقود نموذج PR4 bis إلى إدارة المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح ، وذلك طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد [1].

و تطبيقا لنص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 ، الصادر عن وزير المالية ، فإن مستخرجات العقد نموذج PR4 bis تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 1 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول إرسال نموذج PR11 .

ما يجب الإشارة إليه في هذا الصدد أن مستخرج مسح الأراضي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر إبتداء :

–من يوم إبرام العقود والشهادات.

–من يوم الطلب المقدم إلى العدالة بالنسبة لإشهار قضائي.

–من يوم التنبيه المنشور من أجل إستحقاق الحجز [2].

ما يجب الإشارة إليه كذلك هو أن التعليمة رقم 16 المذكورة سابقا أوجبت قبل إعداد وثيقة PR4 bis المتضمنة التحويل العقاري ، في حالة التحولات المغيرة للحدود دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس ، المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية ، حيث تعد هذه الوثيقة على أساس نسخ تسمى مستخرج

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق 29.

(2) المادة 77 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

مخطط المسح و تسلم من طرف مصلحة المسح عند طلبها من طرف الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود.

بعد تبيان الحدود الجيدة من طرف المهندس ترسل وثيقة القياس إلى إدارة مسح الأراضي قصد التأشير عليها وإعطاء للوحدات العقارية الجديدة أرقام مؤقتة ن بعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث.

مع العلم أنه يجب إبراز الوضعية القديمة للوحدة العقارية وكذا الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة في هذه الوثيقة.

إن بقية العملية تتبع نفس الطريقة لمعالجة التحويلات دون التغيير في الحدود ، حيث يتعين في هذه الحالة علاوة على مستخرج PR4 bis ، فإن وثيقة القياس تسلم كذلك للمحافظ العقاري أثناء تنفيذ إجراء إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة.

عند تنفيذ هذا الإجراء فإن وثيقة القياس تسلم إلى إدارة مسح الأراضي مرفقة بمستخرج المسح على أن يتم إرسال في ظرف صلب و كبير الحجم يؤشر عليه بـــ " لا يجب طيه"[1].

وبالتالي فإن المسك الموالي لإجراء الإشهار الخاص بتعديل في حدود من شأنه :

-إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.

-فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 29.

-كما هو بالنسبة للدفاتر العقارية ، يلغى الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة [1].

البند الثاني : إرسال نسخة ثانية من مستخرج (PR14) و(PR15)

سبقت الإشارة إلى أن إدارة مسح الأراضي هي التي تبادر بإرسال المستخرج من نوع PR14 وPR15 عن طريق جدول إرسال نموذج PR13 ، حيث ترسلهما إلى المحافظة العقارية في حالة تغيير الحدود أو في حالة تغيير في الوضعية المادية للعقار (بناء ، هدم ... الخ) ، حيث تتولى هذه الأخيرة إشهار هذه التغييرات في مجموعة البطاقات العقارية لذلك سميت كما سبق الذكر بنماذج PR والتي تعني باللغة الفرنسية Publicité réelleوباللغة العربية الإشهار العيني.

وبذلك فإن تغيير في الوضعية المادية أو القانونية للعقار يجب إشهاره بالمحافظة العقارية مما يستوجب على إدارة المسح إرسال هذه النماذج إلى المحافظة العقارية.

عند إستلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع حيث يعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار ، و قبل ذلك ، تأشر في السجل العقاري.

تتغير هذه التأشيرات حسب طبيعة المعلومات المقدمة بمعنى :

-تنتج عن محاضر تغيير الأرقام لمجموعات الملكية إعادة ترقيم و ترتيب البطاقات المتعلقة بهذه المجموعات الملكية.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 30.

-مثبتة للهدم و البنايات الجديدة عملية مسك لاحتواء العقار.

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري ، التي تم تبلغيها إلى المحافظ العقاري ترسل نسخ من المحاضر PR14 وPR15 إلى إدارة مسح الأراضي ، مكملة بمراجع الإشهار [1].

المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن مسح الأراضي والترقيم العقاري وأثر ذلك على نظام الشهر العيني

سبق و أن أشارنا في عدة مواضع من هذا البحث إلى أن عملية المسح العقاري تعتبر ركيزة أساسية لنظام الشهر العيني ، باعتبارها القوام الطبيعي للعقارات ، لذلك فإن أي منازعات قد تؤثر بشكل مباشر على نظام الشهر العيني و بالتالي لا يمكن تطهير الملكية العقارية.

و هذا ما حدث فعلا في الجزائر بحيث أن عديد كبير من المنازعات العقارية المطروحة أمام المحاكم تخص عملية المسح ، خاصة ما إذا علمنا أن أغلب هذه المنازعات متعلقة بأخطاء في المساحة سواء بالنقصان أو بالزيادة أو نزاعات أخرى تتمثل في ترقيم العقارات لحساب المجهول أو لحساب الدولة.

الأمر الذي دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى التدخل من خلال كم هائل من المذكرات والتعليمات في هذا الشأن ، للتقليل من المنازعات القضائية و تسوية هذه النزاعات على مستوى مديريات مسح الأراضي ، وعيا منها بأن هذه النزاعات من شأنها التأثير بشكل كبير على تقدم عمليات المسح ، وبالتالي على تأسيس السجل العقاري و على نظام الشهر ككل.

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، ص 30 .

من هذا المنطلق سنتطرق من خلال المطلب إلى النزاعات و الإشكاليات التي ثارت بشأن عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والحلول المقترحة لها.

المطلب الأول : المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي

تتكفل لجنة مسح الأراضي بجميع المنازعات التي قد تنشأ عن تطبيق عملية مسح الأراضي وهو ما يجعلنا نتساءل عن كيفية طرح هذه النزاعات و كيفية معالجتها على مستوى هذه اللجنة ، لذلك سنتطرق إلى كيفية طرح النزاعات أمام لجنة لمسح ثم إلى أهم النزاعات التي قد تثار أمامها.

الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن عملية المسح قبل عملية الترقيم

قد ينتج عن عملية المسح في مرحلتها الأولى أي قبل عملية ترقيم العقارات نزاعات قد تكون أخطاء في القياس و حساب المساحات أثناء تعيين الحدود ، و قد يعترض أصحاب الحقوق الذين لم يحضروا عملية المسح على نتائجها وهو ما سنحاول تبيانه فيما سيأتي.

البند الأول : الإعتراضات المثارة عن عملية مسح الأراضي

إن عملية مسح الأراضي تفتح المجال واسعا للاعتراضات والطعون التي يقدمها أصحاب الحقوق طيلة أشغال المسح و إلى غاية الإيداع النهائي لوثائق المسح بالمحافظة العقارية.

أولا : تلقي الإعتراضات و أجلها

سبق و أن أشارنا إلى أن بعد كل إنتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح ، يتم إيداع مخططات المسح و الوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية لمدة شهر على

الأقل [1] وقد أجاز المشرع للمعنيين بأعمال المسح ، الإطلاع عليها خلال هذه المدة وكذا إمكانية تقديم إعتراضات في الأجل المذكور إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإما شفويا إلى ممثل الإدارة ، الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها إلى الجمهور [2]،حيث يكون موضوع الإعتراض أو الشكوى إما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات مسح الأراضي أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق أو على الحدود بينه و بين جيرانه...الخ.

وقد حدد المشرع مدة الإعتراض على المخططات المسحية و الوثائق الملحقة بها مدة شهر من تاريخ إيداعها ، تحت طائلة عدم قبولها و منه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها بإستثناء الإجراء المتنازع فيه.

ثانيا : كيفية الفصل في الإعتراضات عن عملية المسح

أوجب المشرع على لجنة مسح الأراضي البث في جميع النزاعات التي قد تثور أثناء عملية المسح و في الفترة التي تلي إيداع وثائق المسح لدى البلدية المقدرة بشهر حيث تقوم بفحص الإعتراضات و تعطي رأيها فيها ، كما تحاول التوفيق بين المتنازعين و نفرق هنا بين حالتين:

1- **حالة الصلح** : في حالة إتفاق الأطراف تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط ، وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات بإستثناء الأجزاء المتنازع عليها

(1)المادة 11 من المرسوم 62/76 ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 134/92 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

(2) المادة 11 فقرة 2 من المرسوم 62/76 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي ، المعدل و المتمم.

2- **حالة عدم الصلح** : و في حالة عدم التوصل إلى إتفاق بين الأطراف المتنازعين تقوم لجنة مسح الأراضي بتحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط ، وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات بإستثناء الأجزاء المتنازع عليها [1]

البند الثاني : أخطاء في القياس و حساب المساحات و كيفية تسويتها

قد يشتكي الملاك أو حائزي العقارات من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لعقاراتهم بمناسبة إعداد المسح العام للأراضي ، الأمر الذي قد يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم و عموما فإن كان الفرق في المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى نسبة محددة بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى ، وقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 [2] ، لغرض تسوية هذه الفوارق سواء كانت تابعة للدولة أم لا ، و هناك ثلاث حالات سنوجزها فيما يلي.

أولا : حالة فارق في المساحة يفوق الحد المسموح به لعقار يعود أصل ملكيته للدولة

(1) المادتين 12 فقرة 2 و 13 من المرسوم رقم 62/76 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

(2) المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

تطرقت لهذا النوع من الفوارق و كيفية معالجتها المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 [1] والتي سنت إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به والمقدر بـــ 20/1 من المساحة الكلية للعقار، بين المساحة المذكورة في سند الملكية و تلك الناتجة عن القياس المساحي.

إن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها و ترتيب البنايات ، لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال مما لا يترك للإدارة أي إختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند ملكية ، و ذلك إذا كان الجزء الزائد لا يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التشريع المعمول به والمتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية والتي يتم تحديدها من طرف مصلحة أملاك الدولة.

أما عن إجراء التسوية فيتطلب تدخل مصلحة مسح الأراضي ، إدارة الأملاك الوطني والمحافظة العقارية لتقوم كل إدارة بالدور المنوط بها وفقا لما يلي :

1- دور مصلحة مسح الأراضي

تقوم إدارة المسح حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين ، الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة ، و تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية في وثائق المسح بإسم الشاغل ، أما بالنسبة للزيادة المسجلة هناك إحتمال حالتين :

الحالة الأولى : يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب قوانين التعمير

(1) القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر العدد 85 بتاريخ 2004/12/30.

في هذه الحالة يتم تسجيل الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

الحالة الثانية : لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء

في هذه الحالة تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية ، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار T10 ، بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ، حيث يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق نموذج معين بإمكانية شراء المساحة الزائدة [1].

2 – دور مصلحة أملاك الدولة

تقوم مصلحة أملاك الدولة عند تقديم المعني بطلب يبين فيه رغبته في شراء المساحة الزائدة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة ، مع العلم أنها غير مطالبة بتحرير عقد إداري للتنازل عن هذه المساحة بل يكفي إعداد رفع يد و تسليمها لشاغل فائض المساحة حيث يتم ترقيها في السجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد [2].

3 – دور المحافظ العقاري

(1) المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 ، المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحة الملاحظ بين تأشيرات الملكية و القياسات المساحية.

(2) المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ، المرجع السابق.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل العقار ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير ، أما مجموعة الملكية المكونة من فارق المساحة فترقم فيما يخصها ، ترقيما مؤقتا باسم الشاغل و فور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيما نهائيا و في حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد إنقضاء أجل سنتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة [1].

ثانيا : فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري

قد يترتب على عملية المسح إرتكاب أخطاء في القياس أو في حساب المساحة أو في التدوين في مثل هذه الحالة أوجبت المذكرة رقم 10787 على مصالح مسح الأراضي إخطار مصلحة أملاك الدولة فارق المساحة بالزيادة الفائق لنسبة 20/1 المسموح بها ، حيث أنه إذا تم التأكد من الخطأ الإداري بناء على المعاينة الميدانية (حدود العقار غير محتج عليها ، غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة ...) و على فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر أسعار تم العمل بها في إطار القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 1981/02/07 [2] .

على مستوى المحافظة العقارية ترقم العقارات المعنية ترقيما مؤقتا يصبح نهائيا بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلمة من قبل مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن

(1) المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 ، المرجع السابق.

(2) القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 1981/02/07 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي ، ج ر العدد 6 ، بتاريخ 1981/02/10.

التنازل عن المساحة الزائدة حسب آخر أسعار التي كانت مطبقة في إطار القانون رقم 81 – 01 المعدل و المتمم ، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

ثالثا : حالة فارق في المساحة لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة [1]

عالجت هذه الحالة المذكرة رقم 489 المؤرخة في 2013/01/16 ، حيث أكدت على أنه يتم الأخذ بالقياسات الجديدة ، التي يتم القيام بها خلال عمليات مسح الأراضي ، ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار الحائز على سند الملكية على أساس القياس الجديد .

في هذه الحالة يتعين على فرقة مسح الأراضي للتأكد بأكبر دقة أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية ، و إذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق و ذلك حتى في غياب أي إحتجاج.

هذا الفارق في المساحة يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح ، حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور ، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة لإبداء إحتجاجاته أو إعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

(1) تم تعديل الفقرة الثالثة من المذكرة رقم 10787 ، المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحة الملاحظ بين تأشيرات الملكية و القياسات المساحية بموجب المذكرة رقم 489 المؤرخة في 2013/01/16.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح بعد عملية الترقيم العقاري

سبق و أن أشارنا في عدة مواضع من هذا البحث أن عملية المسح ، التي تعتبر القوام المادي للعقارات ، تعترضها عدة إشكالات في الميدان العملي ، من بين هذه الإشكالات و التي تعتبر عائقا أمام عملية التطهير العقاري ، هي غياب أصحاب الحقوق أثناء عملية المسح ، والتي يترتب عنها ترقيم العقارات لحساب المجهول أو لحساب الدولة أو كما سماها المشرع مؤخرا بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

و نظرا لكثرة المنازعات المتعلقة بهذا النوع من الترقيم ، والذي يؤثر بشكل سلبي على تطهير الملكية العقارية ، عدل المشرع نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 [1] ، حيث أصبحت العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عمليات مسح الأراضي ، ترقم نهائيا في حساب الدولة ، مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين ، إذا طالبوا بها خلال أجل حددته أحكام هذه المادة بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ إستلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، لكن بالرغم ذلك بقي الحال كما هو عليه إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2018 .

وقد نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على ما يلي : " يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء

(1) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر العدد 78 ،المؤرخة في 2014/12/31.

أشغال مسح الأراضي) و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

-في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر ، خلال الآجال المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة ، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه.

-وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين بإسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

-إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك الدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

-بعد إستنفاذ أجل خمسة عشر (15) سنة المذكورة أعلاه يرقم العقار نهائيا بإسم الدولة".

و قد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الشأن ، المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ، والتي سنحاول من خلال ما سيأتي تبيان أهم ما جاءت به.

إن التدبير المدرج في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، يتعلق بالعقارات التابعة للخواص ، التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح ، والتي لم تكن

موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان ، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية.

و قد إستثنى المشرع تطبيق هذا الإجراء على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة عمومية أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب ، وقد أوجبت المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن إستمارات العقارات T10 ، الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب ، وعند اللزوم بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا [1].

للإشارة فإن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 جاءت واضحة فيما يخص الطلبات التي يمكن أخذها بعين الإعتبار في عملية تسويتها ، و يتعلق الأمر بتلك المدعمة بسندات ملكية مشهرة أو سندات غير مشهرة ، أو على أساس الحيازة الفعلية والتي سيتم تبيانها فيما سيأتي.

البند الأول : معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية رسمية مشهرة

يتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف الموثق أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية وكل السندات المشابهة ، التي تم

(1) المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، ص 2.

إشهارها بالمحافظة العقارية المتعلقة بحق الملكية العقارية ، حيث يكتسي هذا النوع من السندات قوة إثبات مطلقة بمجرد قيده في البطاقة العقارية.

أوجبت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر ، أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظ العقارية مرفقا بالوثائق الثبوتية (سند الملكية ، وثائق ثبوت الهوية و عند اللزوم عقد الفريضة) ، حيث يقوم المحافظ العقاري المختص فور إستلامه للطلب بما يلي :

-قيد الطلب في سجل خاص ، مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري و ممسوك على مستوى المحافظة العقارية.

-الإطلاع على تاريخ إستلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم يتعد ذلك مدة خمسة عشر سنة من تاريخ الإيداع.

-القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من قبل العارض والتأكد من عدم وجود عريضة رفع الدعوى مشهرة بخصوصه والتحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها.

بعدها يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم و يتأكد من أنه مشهر بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه و أنه يمثل حقا قائما.

وفي حالة ما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى ، يقوم بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري في أجل ثمانية أيم من تاريخ إستلامه طلب التسوية والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني ، لدى المحافظة العقارية الأصل أو التي أشهر فيها السند والتي يجب أن تنصب تحرياتها على فحص مضمون السند المقدم ، والتأكد من مطابقة المراجع الواردة فيه مع تلك المدرجة في سجل الإيداع ، فإذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية ، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبث في الوضعية القانونية للعقار المطالب به [1]، والذي يجب عليه الرد في غضون شهرين من تاريخ إستلامه للطلب [2].

البند الثاني : معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة

أدرجت المذكرة رقم 4060 ، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " سندات قانونية أخرى

(1) المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، المرجع السابق ، ص 5.

(2) أوجبت المذكرة رقم 4060 أن يكون هذا الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر عند الإقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في ألاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية ، في إطار الأملاك الشاغرة ، نزع الملكية للمنعة العامة ... الخ)

غير مشهرة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي ، لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية والمتمثلة في :

– مجموع السندات و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر رقم 74/75 ،المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .

– العقود المعدة من طرف الموثقين بعد صدور الأمر رقم 74/75 ، السالف الذكر والتي لم تقدم للإشهار ، حيث يمكن تأخذ هذه العقود بعين الإعتبار شريطة توافقها مع البطاقة العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية.

– القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية ، المعدة بعد صدور الأمر رقم 74/75 والتي لم تقدم للإشهار ، شريطة توافقها مع البطاقة العقارية الممسوكة بالمحافظة العقارية.

– العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر رقم 91/70 ، المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق الملغى ، و التي حررت من قبل الموثقين أو كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

– العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من القانون المدني على أن يكون هذا التاريخ سابق للفاتح من جانفي 1971.

ميزت المذكرة رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بين ثلاث حالات ، بالنسبة للطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة والتي سنوجزها فيما يلي :

1– إذا كان طالب التسوية يحوز سند رسمي غير مشهر:

بالنسبة لهذه الحالة و التي يحوز فيها طالب التسوية على سند رسمي لكن غير مشهر يتعلق الأمر بالحالات التالية :

-عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، أي قبل 05 جويلية 1975.

-حكم أو قرار قضائي إكتسب حجية الأمر المقضي فيه.

-عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتعلق ..... [1].

2- الطالب يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير :

العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 وفق أحكام المادة 328 من يوم تسجيلها ، أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.

3- طالب التسوية يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة [2] :

أجازت المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، أن تتم تسوية العقارات التي يؤسس فيها طالب التسوية طلبه على ممارسة الحيازة ، و قد ميزت بين حالتين :

الحالة الأولى : وجود شهادة حيازة مشهرة بالمحافظة العقارية في هذه الحالة يفترض أن التحريات المباشرة التي ستقوم بها فرق المسح لن تعترضها أية صعوبات.

الحالة الثانية : حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيازة في هذه الحالة يمكن لمدير الحفظ العقاري الإعتماد عند الإقتضاء على إجراء مقارنة

(1) المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، المرجع السابق ، ص 6.

(2) المذكرة رقم 4060 ، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نفس المرجع ، ص 7.

بين الوثيقة المقدمة والسندات الأخرى التي على أساسها إستفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح الخاصة به ، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار و النظر فيما إذا كان العارض قد مارس الحيازة من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني مشهر أو له حجية أو من قبل ورثته.

البند الثالث: إجراءات التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

أولا : طلب معلومات و التحري عن الوضعية القانونية للعقار المعني بالتسوية

فور إستلام مدير الحفظ العقاري لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بالسند العرفي أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس حيازة على العقار محل الطلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرق المسح ، يقوم بقيد هذا الطلب في سجل خاص مرقم و مختوم من قبله ، بعدها يقوم بإخطار المحافظ العقاري المعني خلال ثمانية (08) أيام ، قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن السند المقدم من قبل طالب التسوية غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.

يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري ، في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إستلامه للطلب.

يقوم مدير الحفظ العقاري كذلك بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية ، الذي يتعين عليه أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق

بالأملاك الوطنية [1] ، و يبلغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في غضون شهرين (02) من تاريخ إستلامه للطلب.

ففي حالة ما إذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية ، يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي بإسم الدولة.

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالإتصال بمدير مسح الأراضي خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية ، حيث يتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد من تاريخ إستلامها للطلب .

أما بالنسبة لطلبات التسوية المدعمة بعقود رسمية مشهرة فإن إدارة المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري بسعي و على عاتق المعني بالأمر والتي سترفق بالرد الموجه إلى مدير الحفظ العقاري.

ثانيا : ترقيم العقارات المطالب بها ترقيما مؤقتا

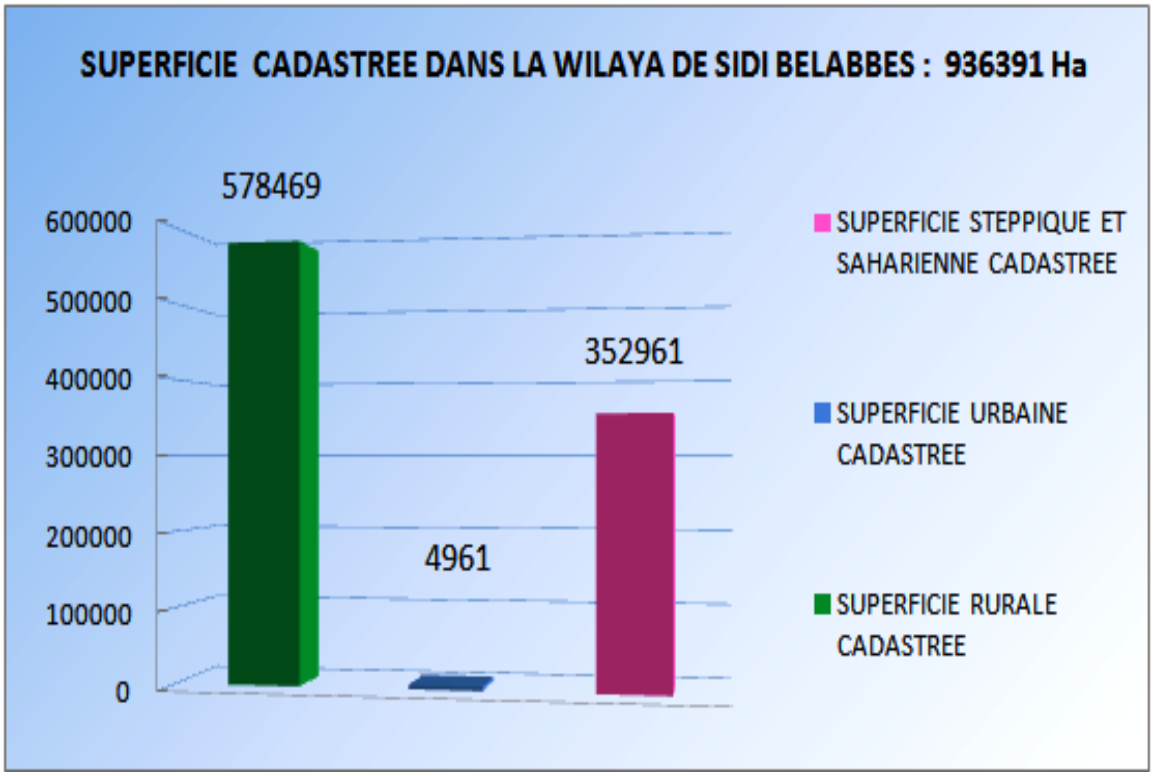
إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به بإسم المعني لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.

ثالثا : تلقي المعارضات أو الإحتجاجات

(1) يتحقق مدير أملاك الدولة من أن العقار المطالب به غير تابع للأملاك الوطنية طبقا لقانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت و يقوم بقيدها في سجل المعارضات و يتعامل معها وفقا لأحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم.

و أخيرا و ختاما لهذا المطلب الذي تطرقنا من خلاله إلى التأسيس المادي للسجل العقاري والمتمثل في إعداد المسح العام للأراضي ، إرتأينا تقديم بعض الإحصائيات التي سجلتها مديرية المسح لولاية سيدي بلعباس في مجال عملية المسح إلى غاية 05 أوت 2020 و هي كالآتي :



(1)



-52 بلدية في المناطق الريفية مساحتها 578469.10 هكتار تم مسحها بنسبة 100%.

-32 بلدية في المناطق الحضرية مساحتها 5470.44 هكتار تم مسحها ، أي بنسبة 40%

-03 بلديات ممسوحة ينقصها عملية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية [2].

المطلب الثاني : الترقيم العقاري ومدى فعاليته في نظام الشهر العيني

نظرا للارتباط الوثيق بين عمليات مسح الأراضي ، التي تقوم بها مديريات المسح والسجل العقاري ، ذلك أن المحافظ العقاري لا يباشر عملية القيد إلا بعد إستلامه لوثائق العقارات الممسوحة بعدها يقوم بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا ، حسب ما إذا كان أصحاب هذه العقارات يحوزون على سندات تثبت ملكيتهم لها أم لا ، بيد أنه يمكن أن تثار إشكالات بعد عملية الترقيم (الفرع الأول) وقد تواجه العملية حالات خاصة يجب تسويتها لتأكيد الحقوق و سلامة القيد في السجل العقاري كالعقارات التي تم مسحها لحساب المجهول (الفرع الثاني).

(1) https://www.an-cadastre.dz/SidiBelabbes_Thematique.html ، تاريخ الدخول 2018/10/07.

(2) مقابلة السيد/رئيس مصلحة أشغال مسح الأراضي لولاية سيدي بلعباس بتاريخ 2020/08/05.

الفرع الأول : الترقيم العقاري

يعتبر ترقيم العقارات أو كما يسميه البعض بالقيد الأول أو الإجراء الأول أحد الإجراءات الشكلية الأولية لقيد الحقوق العينية ، وهو عبارة عن نقل المعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي على سجل الإجراء الأول ، بحيث يعطى رقما تسلسليا لكل وحدة عقارية ، و يكون هذا الرقم هو نفسه الرقم الذي سيحمله الدفتر العقاري الخاص بهذا الجزء من الملكية العقارية ، لذلك أوجب المشرع على المحافظ العقاري ترقيم العقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهرة ترقيما نهائيا بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي ، وترقيم العقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهرة ترقيما مؤقتا يبدأ سريانه إبتداء من يوم إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 93 – 123 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدلة بالمادة 34 من القانون رقم 18 – 18 المؤرخ في 2018/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 [1].

(1) المادة 11 من المرسوم 93 – 123 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة بالمادة 34 من القانون رقم 18 – 18 المؤرخ في 2018/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 79 ، المؤرخة في 2018/12/30 .

يقتضي الترقيم العقاري تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار ، و ذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة و حصر حالته القانونية بتعيين مالكه وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه بشكل يتم به تطهير العقار من جميع الحقوق ، التي لم يقع الكشف عنها والتصريح بها وتوفير إستقرار الملكية وحماية الحقوق العينية وبالتالي إضفاء الطمأنينة على المعاملات العقارية بشكل يشجع على الإستثمار و في ظل هذا المفهوم فإن المشرع وقصد إنجاح عملية المسح قام بتصنيف طرق الترقيم ورتبها تبعا لقيمتها القانونية إلى ترقيم مؤقت و ترقيم نهائي [1]و هو ما سنحاول شرحه فيما سيأتي.

البند الأول : الترقيم المؤقت

لقد ألزم المشرع المحافظ العقاري أن يقوم بترقيم العقارات ، التي لا يحوز مالكوها الظاهرين على سندات تثبت ملكيتهم ترقيما مؤقتا ، و يكون هذا الترقيم إما لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل فيما سيأتي.

أولا : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين على سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون ، و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند إنقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي إعتراض يتعلق بحق الملكية و يجري سريان المهلة السابقة إبتداء من يوم الترقيم طبقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2] ، ويترتب عن عدم تقديم إعتراضات خلال الأربعة الأشهر تسليم حائز

(1) حميدي لمين ، نظام تورنس للشهر العقاري ، المرجع السابق ، ص 280.

(2) أنظر المادة 13 من المرسوم 93 – 123 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

العقار الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.

ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر ترقيم العقارات لمدة سنتين يبدأ سريانها من يوم إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها الظاهرين على سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

بعد ترقيم العقار بإسم الحائز الظاهر ، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية إنتهاء المدة المحددة بسنتين ، حيث يصبح بعدها الترقيم نهائيا إذا لم تثار خلالها أي إحتجاجات أو إشكالات قانونية [1] ، ويترتب عن عدم تقديم إعتراضات خلال السنتين تسليم حائز العقار الدفتر العقاري.

وقد حدد المشرع في نص المادة 14 فقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 ، أن هذا الترقيم لا يبقى مؤقت إلى غاية إنتهاء المدة المحددة بسنتين ، ذلك أنه يمكن للمعني بالترقيم أن يقدم ما يثبت به من وقائع قانونية للمحافظ العقاري تسمح له بصفة قاطعة التحقق من مركزه و صفته.

(1) أنظر المادة 12 من المرسوم 93 – 123 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 .

ثالثا: الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر 15 سنة

إستحدث المشرع بموجب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري الترقيم لمدة خمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، إذا تبين لفرق المسح بعد المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق أن ليس هناك حائز ظاهر ، يتم ترقيم هذا العقار في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " [1].

تجدر الإشارة أنه خلال الترقيم المؤقت لا يمكن منح الدفتر العقاري للمعنيين ، كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي أعترف بأحقيته في الملكية ، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار في هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم ، دون إنتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به [2].

رابعا : القيمة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت

تعتبر شهادة الترقيم المؤقت التي تسلمها المحافظة العقارية إلى حائز العقار سندا إداريا ورسميا لا يسلم إلى المعني إلا بناء على النتائج التي توصل إليها المحققون في عملية المسح ، ويترتب عن عدم تقديم إعتراضات خلال المدة المحددة قانونا تسليم حائز العقار الدفتر العقاري.

لكن الإشكال الذي يمكن طرحه هو هل تعتبر شهادة الترقيم المؤقت سندا يُمَكِنُ حائز العقار من إثبات الملكية العقارية الخاصة ؟

---

(1) المذكرة رقم 04060 ، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

(2) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق.

للإجابة عن هذه الإشكالية يجب الرجوع إلى المادة 253 فقرة 7 من قانون المالية لسنة 2004[1] والتي نصت على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة المنشأة ، بموجب نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

بالإضافة إلى القرار رقم 367715 ، المؤرخ في 2006/11/15 [2] ، الصادر عن المحكمة العليا والذي جاء في منطوقه ما يلي :

" المبدأ : تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر ، و بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية ، طالما لم يطعن فيه قضائيا ".

وبالتالي فإن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها الحق في الحصول على رخصة البناء والحق في توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة مؤسسات مالية لضمان قروض ذات المدى المتوسط أو الطويل كما تعطي هذه الشهادة لصاحبها الحق في الظهور بصفة المالك الظاهر وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري.

البند الثاني : الترقيم النهائي

يعتبر ميقرتلا ايئاهن طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 93 – 123 ، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ةبسنلاب تاراقعلا يتلا زوحي مالكوها تادنس كالأحكام ةيئاضقلا ةتبثملا قوقحلا ةيكلملا ةيراقعلا وأ دوقعا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة اقبط عيرشتلا ومعملال هب تابثلإ قحلا الملكية كالعقود ةيرادلإا

(1) القانون رقم 03 – 22 المؤرخ في 2003/12/28 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر العدد 83 الصادر بتاريخ 2003/12/29.

(2) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 2006، العدد 2 ، ص 413.

ثمل كلت يتلا اهمربت ترادإ كلاماً ةلودلا يف راطإ زانتلال نع كلاماً ةلودلا يتلاو نيبت ةقدب تانايب راقعلا.

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الإقتضاء قيود الإمتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها [1].

يباشر الترقيم النهائي المحافظ العقاري على أساس سند ات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملاك الخاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به ، و يترتب على الترقيم النهائي تسليم الدفتر العقاري.

و قد نصت المادة 12 من المرسوم 76- 63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على السندات التي يتم على إثرها ترقيم العقارات ترقيما نهائيا بقولها " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية ".

أولا : السندات الرسمية

يترتب الترقيم النهائي عند معاينة سند قانوني صحيح من خلاله يتم إ ثبات الملكية العقارية وقد بينت التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري بعض هذه السندات وهي:

(1) المادة 12 من المرسوم 93 – 123 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

1- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم والعقود التوثيقية والإدارية :

هذه السندات تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك ، حصص الملاك المشتركين في الشيوع والأعباء المثقلة للعقارات ، لكن لم تعد تعكس ، غالبا ، الوضعية الحقيقية للعقارات ، و في هذه الحالة تجرى تحريات إضافية.

- العقود الإدارية المنشئة ، الناقلة ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات في السابق.

- العقود الإدارية المنشئة ، الناقلة ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف الموثقين السابقين ، كتاب ضبط الموثق ، قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، المتضمن مهنة التوثيق والخاضعة لنظام الشهر الشخصي الاختياري بغرض الاحتجاج بها على الغير.

- العقود الإدارية المنشئة ، الناقلة ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف القضاة الموثقين سابقا :

هذه العقود تخص العقارات التي تقع داخل المناطق الريفية أين لازالت الملكية تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ، رغم رسميتها ، إلا أنها كانت لا تخضع لإجراء الإشهار العقاري إلا إذا طلب الأطراف ذلك ، مع العلم أن عمد إشهار هذه العقود لا ينقص من قوتها المطلقة لأنها مقررة بنصوص سابقة ، هذه الوثائق لها كل مميزات عقد رسمي ولها حجية ما تحمله إلا عند إثبات الخطأ ، مع ذلك فإن هذه العقود في بعض الأحيان لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وفي هذه الحالة تجرى تحريات وبحوث إضافية [1].

(1) هي عبارة عن سندات غير مشهرة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص على أنه : " إذا

2- القرارات القضائية

القرارات القضائية المنشئة ، الناقلة ، المصرحة ، المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه و التي يتعين إشهارها طبقا لنص المادة 14 من الأمر 75- 74 السابق الذكر و المواد 90 و 99 من المرسوم 76- 63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري كحكم رسو المزاد طبقا للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني ، الحكم المصرح بالشغور وإلحاق التركات بالأملاك الخاصة للدولة طبقا للمواد 48 ، 51 و 52 من القانون 90- 30 المتضمن الأملاك الوطنية.

3- عقود القضاة الشرعيون

سبق و أن أشارنا في هذا البحث عند تحدثنا عن المراحل التي مر بها نظام الشهر العقاري في الجزائر إلى أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية ، ذلك أن القوانين و المراسيم الصادرة عن الإدارة الإستعمارية لم تكن تمارس التوثيق بالمعنى القانوني السليم ولم تكن محرراتها تخضع للشهر العقاري من بينها عقود القضاة الشرعيين [1] .

قدم الشخص واضع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرع و مسجلا و لكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها".

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص68.

و قد صدرت عدة قرارات قضائية عن المحكمة العليا تؤكد بأن العقود التي حررها القضاة الشرعيون تعتبر سندات ذات طابع رسمي و تكتسي نفس الأهمية التي تكتسيها العقود التي يحررها الأعوان العموميين من بين هذه القرارات :

- القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03 [1] ، الصادر عن المحكمة العليا والذي جاء في منطوقه : " من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طالع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين... ، ولما ثبت في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا".

ثانيا : السندات العرفية

السندات العرفية هي المحررات التي يعدها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا [2].

هذه العقود المحررة قبل أول جانفي 1971 ، إكتسبت الحجية في إثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير [3] .

(1) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد 1 ، ص 119.

(2) حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 17.

(3) قرار المحكمة العليا رقم 99699 الهؤرخ في 1993/07/25 ، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد 02 ص 212 .

فالمحافظ العقاري في إطار عملية الترقيم ، ملزم بدراسة و فحص العقود العرفية الثابتة التاريخ التي تدخل في إطار المادة 328 من القانون المدني و التي تنص على ما يلي : " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا إبتداء من :

- يوم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء ".

تلك هي السندات المتعلقة بالترقيم النهائي ، فبناء عليها و أخذا بعين الإعتبار للمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المنجزة من قبل مصالح مسح الأراضي ، يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفتر العقاري ، و يسلمه إلى المالك.

الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري

نظرا لحساسية مرحلة الترقيم العقاري أو القيد الأول وإجراءاتها ، المتمثلة في ترقيم العقارات سواء ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا ، فإنها لا تخلوا من عدة نزاعات قد تؤثر على إجراءات المسح العقاري والقيد في السجل العقاري وهو ما يشكل عائقا في تطهير الملكية العقارية نعرض صورها في الآتي شرحه.

البند الأول : المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتا سواء لمدة أربع أشهر أو لمدة سنتين قد تثار إحتجاجات أو إعتراضات على هذا الترقيم من قبل أصحاب الحقوق العينية العقارية التي خضعت لعملية مسح الأراضي و الذين لم يتمكنوا من حضور هذه العملية للتعريف بأملاكهم وحقوقهم العقارية في الميدان ، مما قد يترتب عنه قيد هذه الحقوق بأسماء غيرهم و تدوينها بوثائق المسح ،لذلك منح لهم المشرع الحق في تقديم إعتراضاتهم في الآجال المحددة قبل أن يصبح ترقيمها نهائيا حيث يتم هذا الإعتراض حسب الحالة خلال أجل مدة الترقيم المؤقت سواء قبل مضي مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري أو خلال مهلة سنتين [1].

وقد نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،أن يتم تبليغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت عن طريق رسالة موصى عليها إلى الطرف الذي سجل العقار الممسوح بإسمه والمحافظ العقاري ، هذا الأخير الذي يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لاستقبال طلبات المعارضة ، يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الإحتجاج (القسم ، الرقم الخاص بمجموعة الملكية ، المساحة).

بعدها يقوم المحافظ العقاري بتوجيه إستدعاء لجميع الأطراف التي لها علاقة بالاحتجاج ، محاولا التوفيق بينها عن طريق الصلح و هنا يكون أمام حالتين إما نجاح محاولة الصلح أو فشلها:

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 175.

أولا : نجاح محاولة الصلح

إذا تمكن المحافظ العقاري من مصالحة الأطراف فإنه يحرر محضر عن المصالحة الذي تكون الإتفاقات المدرجة فيه بين الأطراف لها قوة ملزمة لهما.

وقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر الموجودة في وثائق المسح ، تبليغ نسخة من محضر المصالحة لإدارة مسح الأراضي [1].

ثانيا : فشل محاولة الصلح

أما في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يبين فيه الإتفاق الذي تم التوصل إليه من خلال محاولة الصلح ويبلغه للأطراف.

وقد أجاز المشرع للطرف المدعي مهلة ستة أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ، لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة [2] التي تقع بدائرة إختصاصها موقع العقار وتبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه [3].

(1) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، 26.

(2) الجهة المختصة في هذه الحالة هي القسم العقاري كون النزاع هنا يتعلق بالمعترض و المرقم بإسمه العقار مؤقتا.

(3) التعليمة رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق ، 27.

علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري ، و بالتالي فإن هذا الأجل الممنوح للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار الممسوح ، يعتبر أجلا مسقطا ، فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة [1].

و ما يجب الإشارة إليه في هذا الشأن أن المشرع قد أوجب على المحافظ العقاري إيلاء أهمية لآجال قبول الإعتراضات ، و على هذا الأساس لا تقبل الإعتراضات المثارة خارج الآجال القانونية حيث يصبح الترقيم نهائيا وبالتالي لا يبقى للمعترضين سوى اللجوء إلى القضاء.

البند الثاني : المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

يعتبر الترقيم النهائي إجراء جوهريا يترتب عليه منح الدفتر العقاري كسند للملكية لكن بالرغم من القيمة القانونية لهذا الترقيم وكذا الدفتر العقاري ، إلا أن المشرع أجاز الطعن فيه أمام القضاء طبقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري [2] ، وهو ما أكده القرار رقم 108200 المؤرخ في 1994/03/16 ، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا [3] والذي جاء فيه ما يلي : " إشهار الحقوق ، الحصول على الدفتر العقاري ، لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة ...".

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 115.

(2) نصت المادة من المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 ، 13 و 14 أعلاه من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء... ".

(3) قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1995 ، العدد 2 ، ص 80.

أما بخصوص الجهة الإدارية المخول لها النظر في هذا الطعن فهي المحكمة الإدارية حصرا عملا بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتعلق الأمر بتصرف إداري يتعلق بالترقيم العقاري بالسجل العقاري ، يترتب عنه سند ملكية إداري وهو الدفتر العقاري ، ولتعلق الأمر بهيئة إدارية تعتبر أحد أطراف الدعوى القضائية تتمثل في المحافظة العقارية المختصة إقليميا بالإضافة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أعدت وثائق مسح الأراضي والتي بناء عليها تم إعداد الترقيم العقاري [1] ، بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للقيد في السجل العقاري بحيث خول الحق للأشخاص المتنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي و إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن تمهلهم بأجل مسقط ، حيث أنه لم يحدد المدة التي يمكن فيها للشخص إستعمال حقه في ذلك الطعن ، عكس ما فعلته بعض التشريعات التي أجازت الطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري ، لكنها نصت في قوانينها على الأجل المسقط لهذا النوع من الدعاوى مما يتيح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المقيدة بالسجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم النهائي و حصول المعني على دفتر عقاري و هو ما يؤثر سلبا على إستقرار المعاملات العقارية.

كما أن هناك بعض الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني ، جعلت الترقيم النهائي غير قابل لأي طعن ، ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه [2].

(1) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 181.

(2) ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 56 .

والحقيقة أن المشرع الجزائري لم ينفرد بعدم إعطاء الترقيم النهائي خاصية التطهير بصفة مطلقة بل أن حتى الدول الرائدة في تطبيق نظام الشهر العيني ، لم تعطي للترقيم العقاري أثرا مطلقا لاعتبارات واقعية و قانونية.

من بين هذه الإعتبارات إمكانية إهدار حقوق الملاك الحقيقيين ، ذلك أن مبدأ المشروعية ودقة عملية المسح غير كافية ، حيث أن الواقع العملي أثبت أن هناك حالات تفلت من هذه الضمانات والسبب يرجع حسب رأينا في عدم رقمنة الأرشيف العقاري والإعتماد على الطريقة التقليدية المتمثلة في الأرشيف الورقي.

خلاصة الباب الثاني :

من خلال دراستنا للقيد و آثاره على نظام الشهر العيني في هذا الفصل نخلص إلى القول بأن هذا النظام مقارنة بنظام الشهر الشخصي ، الذي تمت دراسته في الباب الأول هو نظام أكثر نجاعة في مجال تحقيق إستقرار الملكية العقارية و دعم الإئتمان العقاري والتي تحاول أغلب الدول تحقيقها من بينها الجزائر.

فبخصوص التأسيس المادي للسجل العقاري والمتمثل في عملية مسح الأراضي و التي سخرت لها الدولة إمكانيات مادية و بشرية ضخمة قصد إتمامها ، نظرا لإرتباطها الوثيق بتأسيس السجل العقاري و من ثم تطهير الملكية العقارية فإن ما لمسناه من خلال تتبعنا للمنازعات الناشئة عن هذه العملية سواء أثناء الأشغال أو بعدها هو كثرة هذه النزاعات لا سيما في وضع أغلب العقارات الممسوحة في حساب المجهول أو كما سماه المشرع مؤخرا في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح و التي تؤثر بشكل سلبي على تجسيد نظام الشهر العيني.

أما بشأن إعادة النظر في الترقيم النهائي و إمكانية الطعن في الدفتر العقاري فقد أجاز المشرع ذلك من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

يهدف هذا النهج الذي تبناه المشرع من الناحية العملية إلى حفظ حقوق الملاك الحقيقيين في حالة عدم حضورهم لعمليات مسح الأراضي ، لكن من الناحية النظرية يؤثر بشكل سلبي على تجسيد نظام الشهر العيني ، كونه يخرق مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري وهو أهم مبدأ في هذا النظام.

الخاتمـــــــــــــــة

أخيرا و كختام لهذا البحث الذي إتبعت فيه المنهج المقارن التحليلي لمعالجة هذا الموضوع المتمثل في القيد وأثره على نظامي الشهر الشخصي و العيني و الذي تجنبت فيه قدر المستطاع الإنحياز لأي نظام تحيزا ذاتيا ، إلا ما قاله الفقه والقضاء حول كل نظام من محاسن و عيوب ومدى أخذ المشرع الجزائري بكل نظام لكن بصفة تحفظية.

نخلص إلى القول بأن القيد في نظام الشهر الشخصي يختلف عن القيد نظام الشهر العيني في عدة جوانب وهي :

أن نظام الشهر الشخصي يعتمد على تصنيف العقود حسب أسماء الأشخاص ، كما أن المحررات التي تحمل معاملات عقارية تقيد في هذا النظام كما هي ، سواء كانت معيبة أو مزورة أو باطلة ، بحيث لا يتدخل المكلف بإدارة الشهر بالتحري عن صحتها فيلعب المحافظ العقاري دورا سلبيا كونه لا يتدخل في مراقبة مدى صحة السند المراد شهره ، لذلك فالقيد في هذا النظام لا يصحح التصرفات المعيبة و هذا ما يجعل هذا النظام يتأثر حيث يصبح خالي من الحجية المطلقة.

و قد واجه نظام الشهر الشخصي نقدا شديدا من رجال الفقه و ذلك على أساس أن العقارات لا تعرف بمواقعها و إنما تعرف بأسماء مالكيها ، فإذا أراد شخص الإستعلام عن عقار تم قيده وفقا لهذا النظام ، وجب عليه أن يكون ملما بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقار على وجه الدقة فإذا وُجد تحريف في إسم الشخص المراد الإستعلام عن عقاره ، أصبح المحافظ العقاري عاجزا من أن يدلي بالبيان الصحيح بشأن التكاليف والأعباء الموقعة على العقار ، و بذلك يفقد هذا النظام كل ضماناته و مزاياه.

كما أن هذا النظام يجيز للغير إكتساب ملكية العقار بوضع اليد حتى و لو كان سند المالك مقيد مما يؤدي إلى زعزعة الثقة اللازمة لاستقرار الملكية العقارية.

أما في نظام الشهر العيني فتقيد بهامش البطاقة العقارية ، كافة الحقوق الواردة عليه و الأعباء التي تثقله بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع ، حيث يكون على إطلاع كامل بالحالة القانونية للعقار سواء من حيث الشخص المقيد على إسمه أو الإرتفاقات الإيجابية التي له أو السلبية التي عليه و هو نظام من شأنه أن يضع حدا للعيوب التي لحقت بنظام الشهر الشخصي ، بجعل حق الملكية العقارية و الحقوق العينية في منأى عن كل أساليب التحصل عليها بطريق الغش و الخداع و التدليس على مالكها الحقيقي و تجعلها ثابتة على من قيدت بإسمه و تنتقل إلى الغير بطمأنينة يغلب عنها الثقة و الإئتمان و الإثبات القانوني ، ذلك أن المحافظ العقاري يلعب دورا إيجابيا من خلال التحري عن صحة السند المراد شهره ، ومراقبة مدى إستيفائه للشروط الشكلية والموضوعية.

هذا بخصوص أهم الفوارق التي إستخلصناها من هذه الدراسة ، أما فيما يخص أوجه التشابه بين نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني فتمكن في الهدف المتوخى من كل نظام و هو حماية الملكية العقارية و تحقيق الإعلام ومعرفة الغير بالوضع القانوني للعقار.

أما فيما يتعلق بالعيوب التي أبداها خصوم نظام الشهر العيني والتي يمكن الرد عليها كما يلي :

– بالنسبة لكثرة النفقات فإن ما يتم جنيه من تجسيد هذا النظام اكبر بكثير من نفقاته ذلك أنه يوفر بنك معلومات للعقارات ، و هو ما يدير على الخزينة العمومية للدولة عائدات هامة من خلال إنعاش الإقتصاد عن طريق بعث القروض الرهنية و الإستثمار بكل أنوعه (الصناعي ، الفلاحي والسياحي) فضلا عن الرسوم التي يتم فرضها على المعاملات العقارية.

- بالنسبة لتفتيت الملكية العقارية فيمكن مواجهة ذلك بوضع حد أدنى لإعتبار العقار وحدة عقارية وتخصيصه بصحيفة عينية [1].

وخلاصة للقول فإن فرضية ترجيح نظام الشهر العيني كبديل تبدوا أكثر من واردة من حيث ما يوفره من مزايا ، و لعل أغلب دول العالم تميل إلى إتباع هذا النظام ، من بينها فرنسا التي عدلت نظامها العقاري ذي الصفة الشخصية ، وأصبح نظاما مختلطا يضم العديد من ميزات نظام الشهر العيني.

أما بخصوص موقف الموقف المشرع الجزائري من النظامين فهو تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري لكنه أبقى على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة.

لكن و بالرغم من أخذ المشرع لهذا النظام إلا أنه من الناحية العملية بقي متأثرا بنظام الشهر الشخصي ، مما أدى إلى ظهور إزدواجية في تطبيق نظام الشهر العقاري في الجزائر وكأن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني ، لكن بطريقة تجعله أكثر تماشيا مع الواقع ، وهذا ما أدى إلى خلق الكثير من الصعوبات عند التطبيق من بينها :

1- عدم إتمام أشغال مسح الأراضي رغم إنطلاقها منذ سبعينات القرن الماضي.

2- لجوء الكثير من الأشخاص إلى التصرف في الملكية العقارية عن طريق عقود عرفية إما لأنها أملاك موروثة ، لا تتوفر على سندات ملكية أصلا أو لأنها سندات لم تشهر بالمحافظة العقارية.

3- إفتقار إدارة أملاك الدولة و البلديات لسندات ملكية إذ نجد أن جزء كبير من الإحتياطات العقارية البلدية لا تتوفر على سندات ملكية مشهرة ، مما قد يعرضها إلى الإستيلاء من طرف الخواص.

4- إفتقار إدارة الشهر لنظام رقمنة يعمل على حفظ الأرشيف العقاري.

---

(1) صداقي عمر ، المرجع السابق ، ص 50.

5- إعتماد المديرية العامة للأملاك الوطنية على المذكرات و التعليمات لحل المشاكل التي يخلفها الفراغ القانوني أو الغموض في بعض الأحيان أو لعدم وجود نص قانوني .

6- تشييد بنايات من طرف المرقين العقاريين على أراضي تفتقر إلى سندات ملكية أو لم تسوى وضعية ملكيتها ، الأمر الذي أدى إلى تعطل الكثير من المشاريع السكنية و هو ما يؤثر سلبا على الإقتصاد الوطني.

و إذا كان المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني كمبدأ عام و بنظام الشهر الشخصي كإستثناء كمرحلة إنتقالية تمهد لتعميم نظام السجل العقاري ، فله في ذلك أسباب و دوافع ترجع في الأصل إلى الوضعية العقارية الموروثة عن المستعمر الفرنسي و ما نتج عنها من تعقيدات بسبب نتائج السياسة العقارية المنتهجة خلال هذه الحقبة والمتمثلة في فرنسة الأراضي الجزائرية.

و تظهر الإزدواجية في تطبيق نظام الشهر العقاري في الجزائر في النقاط التالية :

1- أخذ المشرع الجزائري بمبدأ التخصيص أي تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار يقيد فيها جميع التصرفات الواردة عليه حتى تسهل عملية البحث عن الملاك الحقيقيين للحقوق العينية.

2- جعل المشرع من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية ، سواء كانت أصلية أم تبعية فهو الذي ينشئها ويعدلها وينقلها أو يزيلها ، كما لا يمكن الاحتجاج بها إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري استنادا إلى مبدأ القيد المطلق .

3- الأخذ بمبدأ المشروعية ، أي التأكد من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا.

4- أما فيما يخص مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري فإن المشرع الجزائري أجاز الطعن في التصرفات المقيدة في السجل العقاري أمام القضاء ، بما فيها الترقيم

النهائي والدفتر العقاري وهو ما يفسر ما قلناه في بداية هذه الخاتمة و هي أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني لكن بطريقة تتماشى مع الواقع ، وبالتالي فإن المشرع بهذا الإجراء خرق مبدأ هام من مبادئ نظام الشهر العيني وهو مبدأ القوة الثبوتية للقيد في نظام الشهر العيني و أخذ بقوة الثبوت النسبية ، ذلك أن الدول التي تبنت نظام الشهر العيني لم تنص في تشريعاتها على الطعن في القيد ، بل سنت إجراء آخر و هو تعويض المتضررين من عملية القيد في السجل العقاري.

5- أما فيما يخص مبدأ حظر التقادم المكسب في نظام الشهر العيني ، فإن المشرع لم ينص صراحة على هذا الحظر لا في الأمر 74/75 السالف الذكر ولا في المرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 و لا حتى في التعديلات التي مست هذه القوانين رغم أنه من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني ، و هو ما يفسر كذلك تطبيق إزدواجية نظام الشهر العقاري في الجزائر.

أما بخصوص الآليات التي إعتمدها المشرع لتطهير الملكية العقاري ة في المناطق غير الممسوحة لتدعيم و تسهيل عملية المسح ، فيظهر جليا من خلال تحليلنا لهذه الآليات أنها حلول إستثنائية جاء بها المشرع من أجل تسوية وضعيات عقارية معينة لتلبية حاجيات إقتصادية واجتماعية ظرفية و ليس لأجل الوصول لتطهير عقاري شامل.

فعقد الشهرة الذي تم إستحداثه بموجب المرسوم 352/83 ، خلف عدة سلبيات جعلت المشرع يلغيه و يعوضه بالتحقيق العقاري ، الذي تم إستحداثه بموجب القانون رقم 02/07 ، هذا الأخير لم يلقى صدى واسعا مقارنة مع عقد الشهرة بسبب غموض

أحكامه خاصة وأن التحقيق يؤدي إلى تسليم سندات ملكية يثور بشأنها الكثير من اللبس حول طبيعتها القانونية مقارنة مع الدفتر العقاري إضافة إلى شهر هذه السندات بطريقة التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ، بحيث تفتح بطاقة شخصية بإسم صاحب الطلب أي في نظام الشهر الشخصي و هو ما يجعلها تفتقد للقوة الثبوتية.

في الأخير و على ضوء هذه الدراسة فإننا نقترح بعض الإجراءات التي نراها مناسبة لإصلاح نظام الشهر العقاري في الجزائر و لتطهير الملكية العقارية الخاصة و هي:

1 -الإسراع في إتمام المسح العام للأراضي الذي يعتبر الأداة الوحيدة لتطهير الملكية العقارية.

2 -تفادي قدر الإمكان ترقيم العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح للتقليل من المنازعات التي تثور بشأنها ، ولإعطاء

2- ضرورة الإلتزام بمقتضيات القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري.

3 -رقمنة الأرشيف الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية.

2- ضرورة تعديل نصوص القانون المدني التي تجيز التقادم المكسب نظرا لتعارض هذا الأخير مع مبادئ نظام الشهر العيني.

3- في مسألة ضياع الدفتر العقاري كان المشرع الجزائري متساهلا جدا ، كون إجراءات الحصول على دفتر جديد بسيطة بالمقارنة مع المجهودات التي بذلت والإمكانيات التي سخرت من أجل الوصول إلى مرحلة إعداد الدفتر العقاري وهذا ما

يفتح المجال واسعا للتحايل على المحافظة العقارية للحصول على نسخ إضافية من الدفتر العقاري [1].

و لسد كل الثغرات المؤدية إلى تهديد إستقرار الملكية العقارية نشير إلى ضرورة إعتماد إجراءات صارمة في الحالات التي فيها طلب دفتر عقاري جديد كالإجراءات التي أقرتها المادة 89 من المشروع العربي الموحد للسجل العقاري والتي نصت على ما يلي :

-تحرير محضر يتضمن ظروف ضياع أو إتلاف السند.

-نشر خلاصة المحضر بجريدة يومية لمدة 15 يوما.

-الإشارة في البطاقة العقارية إلى التسليم.

بخصوص آلية التحقيق العقاري نتقرح ما يلي :

-إستغلال وسائل الإعلام السمعية البصرية للإشهار بهذه العملية.

- تسخير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإنجاح هذه العملية بما فيها تكنولوجيات الإعلام الآلي وذلك بوضع شبكة برمجة عالية تساهم في الإتصال بمكاتب التوثيق وإدارة المسح و غيرها من الإدارات التي تشارك في هذه العملية.

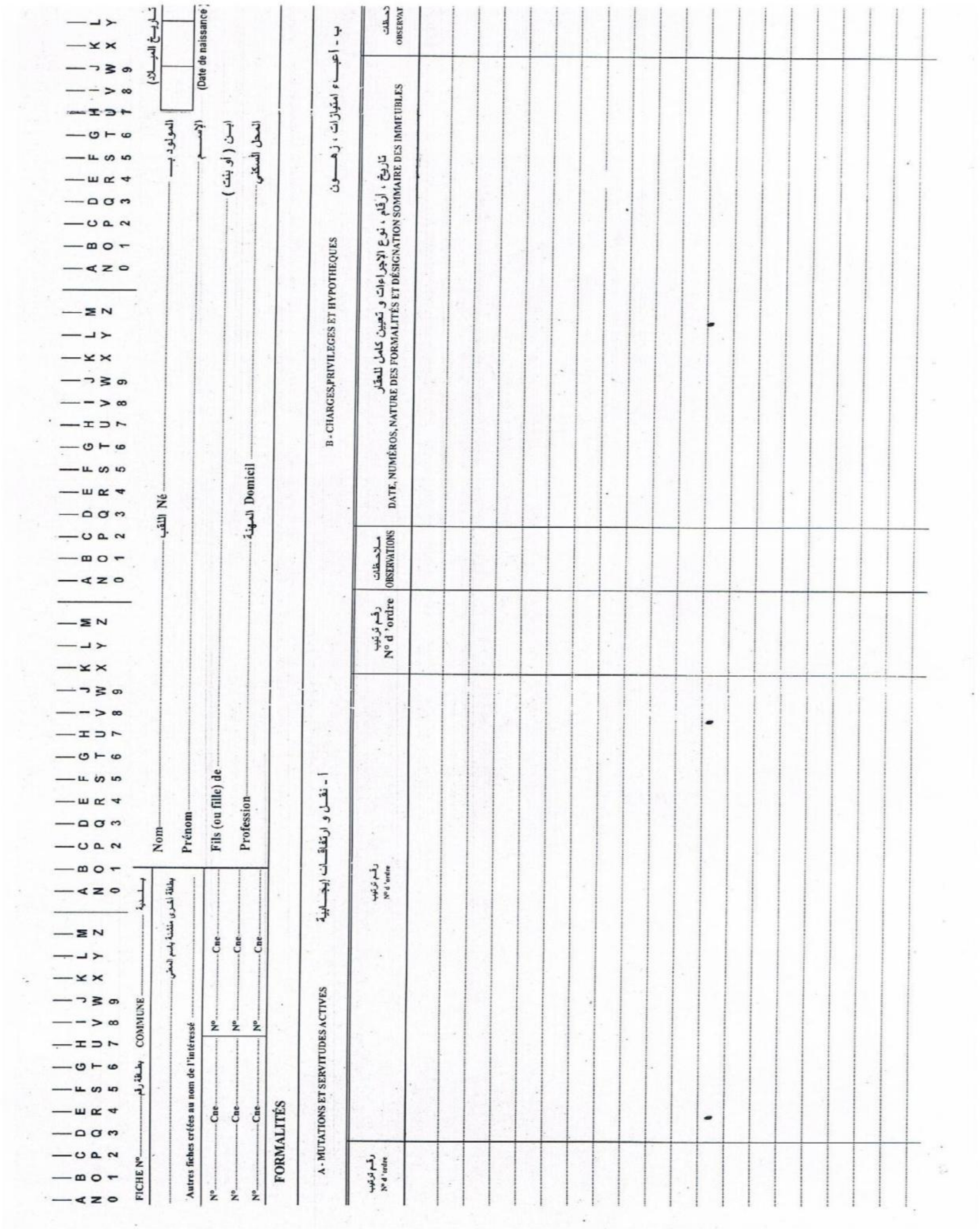
-كما يجب التنويه بأنه لا يمكن الإعتماد على القانون 02/07 ، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بصفة أحادية لإنجاح عملية التطهير العقاري ، لأن المشرع وضعه كحل ظرفي و مؤقت ليدعم به عملية مسح الأراضي التي يجب الإسراع في تجسيدها لأنها السبيل الوحيد لتطهير الملكية العقارية.

و في الأخير ، ما على المشرع الجزائري إلا أن يتجنب قدر الإمكان كل ما من شأنه الإخلال بتجسيد نظام الشهر العيني ، و أن يعمل على الرفع من وتيرة عمليات المسح العام للأراضي حتى يتمكن من التطهير الشامل و الحقيقي للملكية العقارية ،

(1) زرياني محمد مصطفى ، المرجع السابق ، ص 81.

قصد تحقيق الإستقرار فيها و دعم الإئتمان العقاري وبالتالي توفير الوعاء العقاري بكل أنواع (العقار السياحي – العقار الصناعي العقار الفلاحي والسكني) و ذلك للتمكن من فتح المجال للإستثمار في جميع المجالات.

الملاحـــــــــــق



FICHE N° ... بطاقة رقم ... COMMUNE ... بلدية

Autres fiches créées au nom de l'intéressé / بطاقة أخرى منشأة باسم المعني

N° ... Cne ...

N° ... Cne ...

N° ... Cne ...

Nom ... اللقب ... Né ... المولود ب ... (Date de naissance) تاريخ الميلاد

Prénom ... الإسم

Fils (ou fille) de ... ابن (أو بنت)

Profession ... المهنة ... Domicil ... المحل السكني

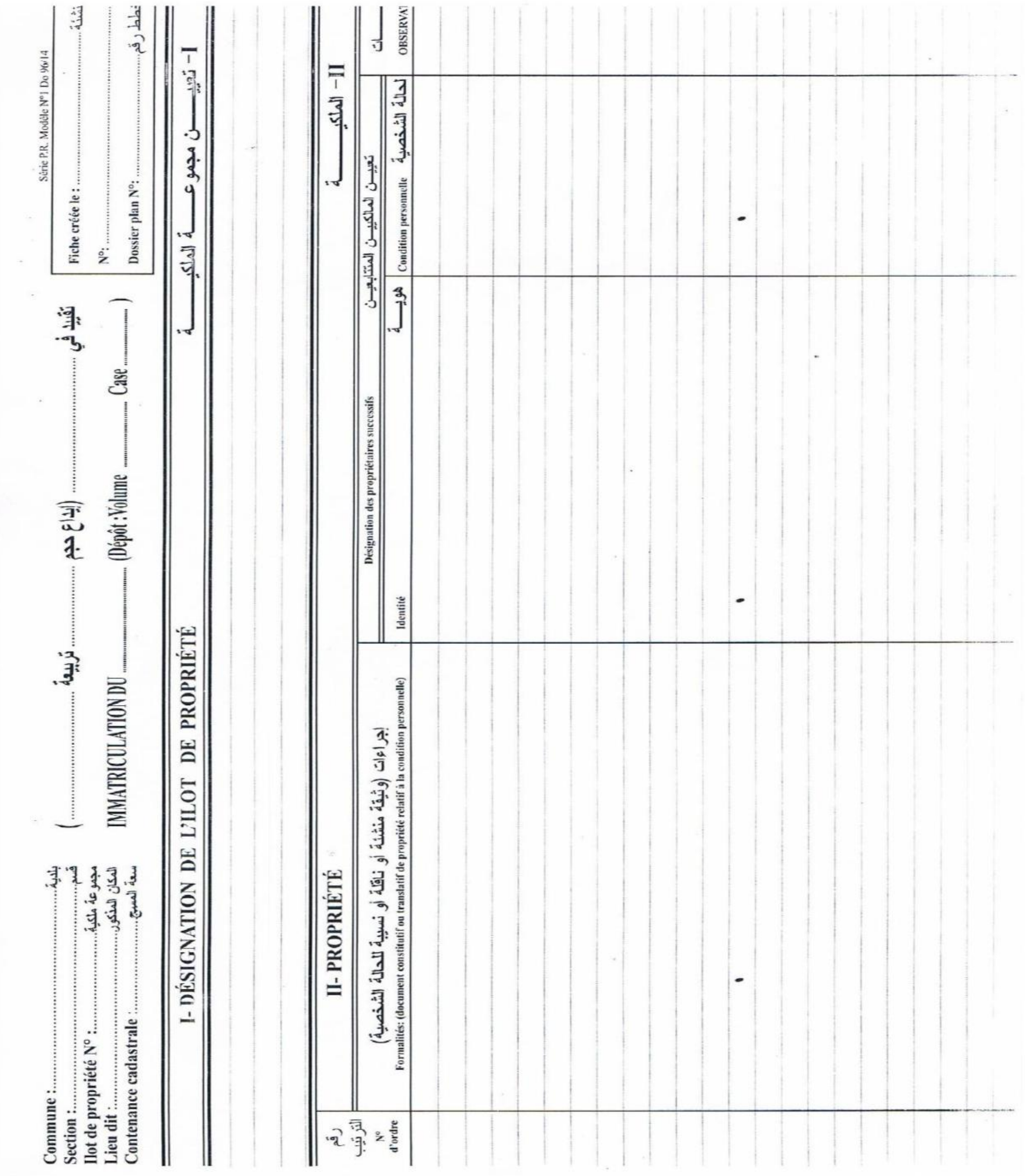
FORMALITÉS

A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES / أ - نقل و ارتفاقات إيجابية

B - CHARGES,PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES / ب - أعباء ، امتيازات ، رهون

رقم ترتيب N° d'ordre	تاريخ ، أرقام ، نوع الإجراءات و تعيين كامل للعقار DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES	ملاحظات OBSERVATIONS

الملحق رقم 01 بطاقة عقارية شخصية PR 10



Série P.R. Modèle N°1 Do 96/14

Commune :....................بلدية
Section :....................قسم
Ilot de propriété N° :....................مجموعة ملكية
Lieu dit :....................المكان المذكور
Contenance cadastrale :....................سعة المسح

تقييد في .... (إيداع حجم .... تربيعة ....)

IMMATRICULATION DU ________ (Dépôt : Volume ________ Case ________)

Fiche créée le : .... نشئة
N°: ....
Dossier plan N°: ....مخطط رقم

I- DÉSIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIÉTÉ — I- تعيين مجموعة الملكية

II- PROPRIÉTÉ — II- الملكية

رقم الترتيب N° d'ordre	إجراءات (وثيقة منشئة أو ناقلة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)	Désignation des propriétaires successifs تعيين المالكين المتتابعين — Identité هوية	Condition personnelle الحالة الشخصية	...ات OBSERVA[T]

الملحق رقم 02 بطاقة قطع الأراضي PR 01

Série P R Modèle n° 2 -Do

Fiche créée le .....

N° .....

Dossier plan N° .....

بطاقة منشئة

رقم .....

ملف مخطط رقم .....

NE : .....

.....

propriété N° : .....

.....

nce cadastrale : .....

بلدية .....

قسم .....

مجموعة ملكية .....

(المكان مذكور .....

سعة المسح .....

تقييد في ..... (ايداع حجم ..... تربيعة .....

حي .....

IMMATRICULATION DU ..... رقم ..... نهج .....

Dépôt : Volume ..... Case .....

Quartier ..... Rue ..... N° .....

1- تعيين كلية العقار

- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

3 - P R O P R I E T E ملكية -3

عقار كلية أو قسم IMMEUBLE (Totalité ou lots)	اجراءات مختصة بكلية العقار و اسناد الاقسام FORMALITES CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ET ATTRIBUTION DES LOTS	تعيين كلية العقار للمالك Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble	مراجع البطاقة الخاصة للقسم Référence à la fiche particulière du lot
1			1

2 - تخصيص (تعيين الاقسام)

2- LOTISSEMENT (Désignation des lots)

عنصر Elément	درج Etage	طبيعة القسم Nature du lot	مليم Millièmes	معلومات اضافية Renseignement complémentaires

الملحق رقم 03 بطاقة عامة للعقار PR02

بطاقة منشئة: ..... Fiche créée le .....
رقم : ..... N° .....
ملف مخطط رسم : ..... Dossier plan N° .....

COMMUNE: ..... بلدية : ..... (قرية ..... (إيداع ؛ حجم ..... تقييد ؛
Section : ..... قسم : ..... حي : ..... ؛ قطع
Ilot de propriété N° : ..... مجموعة ملكية : ..... ؛ رقم : ..... (Dépôt ;Volume ..... Case .....)
Lieu dit : ..... IMMATRICATION DU ..... قسم رقم
Contenance Cadastrale : ..... سعة العقار Quartier : ..... Rue ..... N° .....

1- DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE — 1 – تعيين موجز لكلية العقار

2- DESIGNATION DU LOT — 2 – تعيين القسم

رقم Numéro	عنصر Bâtiment	مدخل Escalier	نمرة Etage	نوع جزء القسم Nature du lot	حجم Millièmes	Renseignements Complémentaires — معلومات إضافية

3- propriété — 3 – ملكية

رقم الترتيب N° d'ordre	جزءات (وثيقة منشئة أو بطاقة للملك أو تسمية الحالة الشخصية) Formalités (document constitutif du translatif de propriété ou relatif à la cond. personnelle)	Désignation des propriétaires successifs — تعيين الملاكين المتتابعين		ملاحظات OBSERVATIONS
		Identité هوية	الحالة الشخصية Condition personnelle	

الملحق رقم 04 بطاقة خاصة بالملكية المشتركة PR03

Nom: _____ الاسم Né(e): _____ مكان الازدياد Le في

Prénom: _____ اللقب

Fils (le): _____ لبن

Domicile: _____ العنوان Profession: _____ المهنة

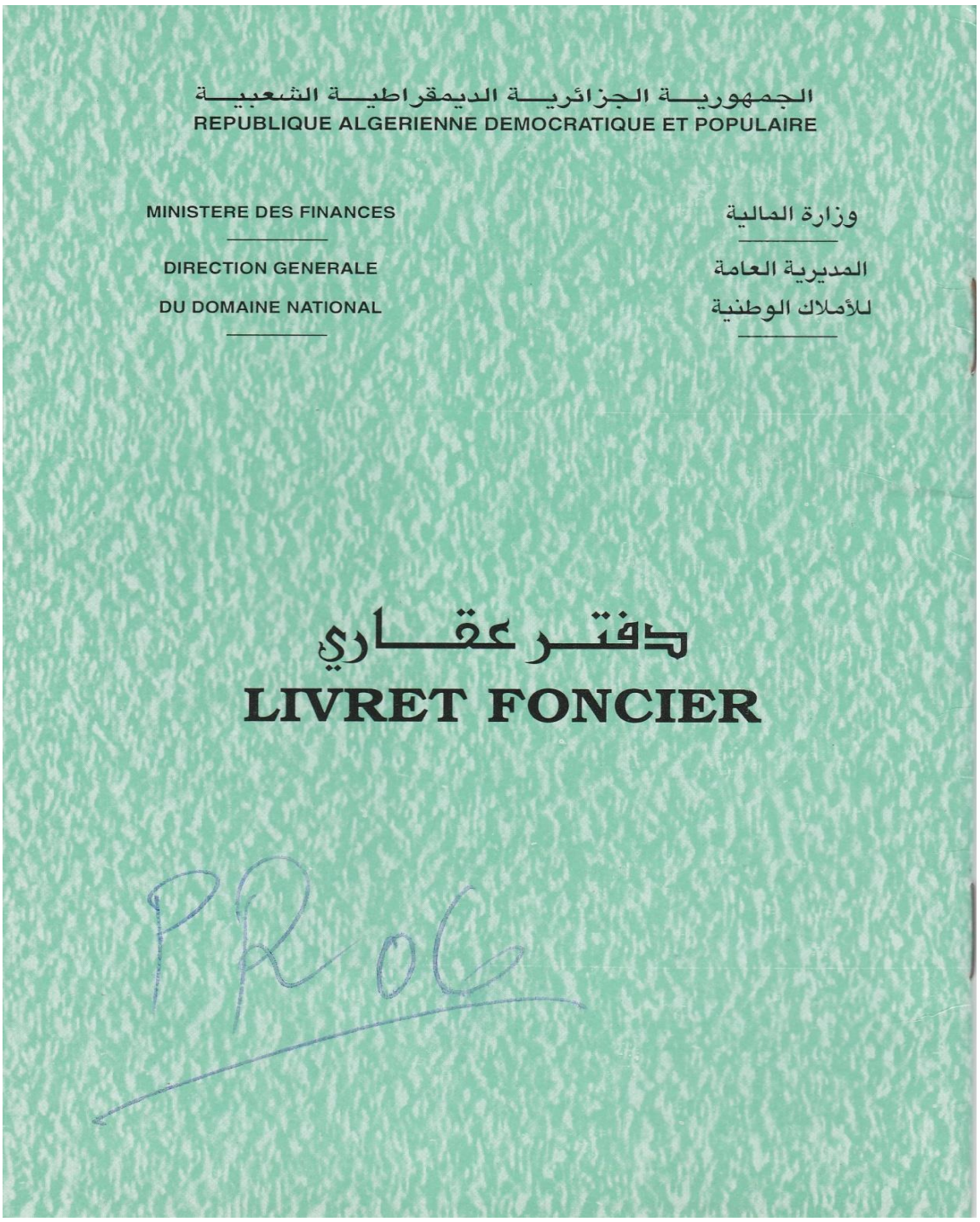
Série P.R N°11

رقم التسلسل N° d'ordre	عنا صر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى) Eléments d'identification de l'immeuble portes dans l'entête (coté gauche)								
	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء Numéro De l'ilot	أو الشارع و رقم الحي Ou rue n°et quartier	المساحة Contenance			رقم القطعة Numéro du lot	الملاحظات Observations
					الهكتار Ha	ار a	الامتار ca		

بطاقة أبجدية PRM

رقم التسلسل N° d'ordre	عنا صر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى) Eléments d'identification de l'immeuble portés dans l'entête (coté gauche)								
	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء Numéro De l'ilot	أو الشارع و رقم الحي Ou rue n°et quartier	المساحة Contenance			رقم القطعة Numéro du lot	الملاحظات Observations
					الهكتار Ha	ار a	الامتار ca		

الملحق رقم 05 بطاقة أبجدية PR11



الملحق رقم 06 الدفتر العقاري PR06

WILAYA DE .....
.....

CONSERVATION FONCIÈRE
DE .....

ولاية : .....
.....

المحافضـــةالعقاريـــة
بـــ : .....

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

N° :..... : رقم

COMMUNE : ..... : بلدية
LOCALITÉ : ..... : المنطقة
QUARTIER : ..... : الحي
LIEU DIT : ..... : المكان المذكور
RUE ET N° : ..... : الشارع و الرقم
SECTION : ..... : قسم
ILOT DE PROPRIETE N° : ..... : مجموعة ملكية رقم
CONTENANCE CADASTRALE : ..... : سعة المسح
LOT N° : .....Eventuellement - إحتماليا ..... : رقم القطعة

الملحق رقم 07 الصفحة الأولى من الدفتر العقاري

الملحق رقم 08 الصفحة الثانية من الدفتر العقاري (تعيين العقار)

II - PROPRIETE

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

-9-

II . ملكية

FORMALITES DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF DE PROPRIETE OU RELATIF A LA CONDITION PERSONNELLE إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية	اشهارات PUBLICATIONS تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date

-8-

الملحق رقم 09 الصفحة الخاصة بتعيين هوية مالك العقار من الدفتر العقاري

V - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

V . إمتيازات و رهون

تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهرة MODIFICATIONS OU RADIATIONS DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date

- 21 -

تسجيلات INSCRIPTIONS	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة Case	حجم Volume	تاريخ Date

- 20 -

الملحق رقم 10 الصفحة الخاصة بتسجيل الإمتيازات والرهون من الدفتر العقاري

إدارة الأمـــلاك الوطنيـــة

CF-1 BIS
عدد 1م . ع
مكـــــرر

إطار مختص للمحافظ	طـابع المكتب
سعر .....دج طلب عدد خدمات عدد موضوع في جدول مسلم في أجراء حجم	

مراجعة الطلب

توصيـــة هامـــة

تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالآلة الراقنة

طلـب معلومـات (موجزة (1))

على (1)

اجـــراء

خارج عن (1)

أنا الممضي أسفـل (1) .....

الســـاكن بـــ .....

أطلب مستخرجا (4).....

☐ من الحجزات الغير باطلة ولا المشطبة

☐ من التسجيلات الإمتيازات و الرهون المستبقية

☐ من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات و الحجزات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)

☐ من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)

إلى .....(7) إلى تاريخ هذا الطلب

الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبنية ظهر هذا الطلب

بستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)

- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1) (8)

- الإجراءات الآتية : (9)

معلومـــات أخـــرى مطلوبـــة

أدع مبلغ قـــدره .....دج وأتعهـــد بأداء ما بقي من المصـــاريف عنـــد الإقتضـــاء بعد تسليـــم المعلومـــات

..... في .....

إمضاء الطـــالب :

طلب غير قياسي

وضع مرفوض

☐ عدم استعمـال الآلة الراقنة
☐ عدم اقامـة نسخة ثانيـة
☐ بيان غير كامـل للأطـراف
☐ بيان غير كامـل العقارات
☐ عدم الدفعة على الحسـاب

المحافظ

(1) يشطب عند الإقتضاء
(2) اسم لقب مهنة الطالب
(3) العنوان الكامل
(4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نقلة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج" بـ "نقلة"
(5) ضع علامة على التربيعات المعنية .
(6) (7) تسليم المعلومات
1) في ضرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعينة الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961
ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائقية قديمة يسند عندئذ - أول مارس 1961 -
(6) و في هذه الحالة يلتمس الطالب عند الاقتضاء من المحافظة -الأصلية-تسليم المعلومات المحتوية على- المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ
-1 مارس 1961 بـ (7)
(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده
(9) يبين نوعها (تسجيل حجز -إشهار-تاريخ عدد -حجم- رقم .

الملحق رقم 11 إستمارة طلب معلومات CF-1 BIS

قائمة المصادر والمراجع

I. المصادر :

1- القرآن الكريم.

2- **النصوص القانونية :**

أ- القوانين :

1 -القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، المتضمن التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 1962/12/31 ، ج ر العدد 02 بتاريخ 1963/01/13 ، الملغى بالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 ، ج ر العدد 62.

2 -القانون رقم 93/65 المؤرخ في 1965/04/08 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1965 ج ر العدد 32 المؤرخة في 1965/04/14.

3 -الأمر رقم 66- 102 المؤرخ في 1966/05/06 ، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة ، ج ر العدد 36 ، بتاريخ 1966/05/06.

4 -الأمر رقم 211/67 المؤرخ في 1967/10/17 ، المتضمن إنشاء و تنظيم المعهد الوطني للخرائط ، ج ر العدد 88 ، المؤرخة في 1967/10/27.

5 -الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتضمن قانون التوثيق ، المعدل و المتمم المنشور في الجريدة الرسمية العدد 107 ، بتاريخ 1970/12/25.

6 -المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة ج ر العدد 15 مؤرخة في 1973/02/20.

7 -الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

8 -المرسوم رقم 210/80 ، المؤرخ في 1980/09/13 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 38 ، المؤرخة في 1980/09/15.

9 -القانون رقم 12/83 المؤرخ في 1983/18/13 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر العدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.

10 -القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات المؤرخ في الوحدات الإدارية القديمة ، ج ر العدد 6 ، الصادرة بتاريخ 1984/02/07.

11 -القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ،ج ر عدد 55.

12 -القانون رقم 12/98 المؤرخ في 1998/12/31 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ج ر العدد 98 المؤرخة في 1998/12/31.

13 -القانون رقم 03 – 22 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.

14 -القانون رقم 04 – 21 المؤرخ في 2004/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ،ج ر العدد 85 بتاريخ 2004/12/30.

15 -القانون 06–02 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ، ج ر العدد 14 مؤرخة في 2006/03/08.

16 -القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر 21 ، مؤرخة في 2008/04/23.

17 -القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر العدد 78 ، المؤرخة في 2014/12/31.

18 -القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ،ج ر العدد 76 ، الصادر بتاريخ 2017/12/28.

19 -القانون رقم 18 – 18 المؤرخ في 2018/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 79 ، المؤرخة في 2018/12/30.

ب – المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة ج ر العدد 15 مؤرخة في 1973/02/20.

2- المرسوم رقم 210/80 ، المؤرخ في 1980/09/13 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 38 ، المؤرخة في 1980/09/15.

3- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر العدد 54 ، الصادرة بتاريخ 1989/12/20 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 01- 110 ، المؤرخ في 2001/05/05، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، ج ر العدد 26 ، بتاريخ 2001/05/09.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91- 65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر العدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06.

5- المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، ج ر العدد 26 ، صادرة بتاريخ 1992/04/08.

6- المرسوم رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/10/26 ، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها و تسليمها ، ج ر العدد 64 ، المؤرخة في 2000/10/31.

ج – قرارات وزارية :

1 –قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ، ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 1977/03/09.

2 –القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أفريل 2002 ، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر العدد 37 المؤرخة في 26 ماي 2002.

3 –القرار المؤرخ في 12 ماي 2002 ، المحدد للمقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي.

II. المراجـــــــــــع :

1– باللغة العربية :

أ –المراجع العامة :

1 –أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ، صحيح البخاري ، المجلد الرابع ، الطبعة الأولى ،مركز الشرق الأوسط الثقافي ، لبنان.

2 –السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع في الحيازة المدنية و حمايتها الجنائية ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية مصر ، 2007.

3 –إبراهيم أنس و عبد الحليم منتصر و عطية الصوالحي ومحمد خلف الله أحمد المعجم الوسيط الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، مجمع اللغة العربية.

4 –أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ، صحيح البخاري ، المجلد الرابع ، الطبعة الأولى ،مركز الشرق الأوسط الثقافي ، لبنان.

5 –عبد الرحمان بربارة ، الحماية الجزائية للأملاك العقارية الخاصة ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ، مصر 2017.

6 –عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني – أسباب كسب الملكية – المجلد الثاني الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000.

7 –قزما خوري يوسف ، مختارات من القوانين العثمانية ، الطبعة الأولى ، دار الحمراء بيروت لبنان 1990.

8 –العلامة أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ ، المصباح المنير، المكتبة العصرية ، 2004.

9 –أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات مدعم بالإجتهاد القضائي ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ، 2000.

ب– المراجع المتخصصة :

01 – هدى عبد الله ، دروس في التحديد والتحرير و في السجل العقاري ، الطبعة الأولى ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2010.

02– جورج ن شدراوي ، " الوجيز في التحديد و التسجيل و السجل العقاري " ، الطبعة الثانية المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2005.

03– حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009.

04– مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان ، 2010.

05– مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012.

06– إبراهيم أبو النجا ، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريد السفير الإسكندرية 1978.

07- إدوارد عيد ، الأنظمة العقارية – التحديد و التحرير – السجل العقاري ، مطبعة المتنبي ،لبنان 1996.

08- إدوارد عيد ، الحقوق العينية العقارية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، 2002.

09- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر 2006.

10- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة ، شهادة الحيازة) ، دار هومة ،الجزائر 2001.

11- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2015.

12- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2017.

13 – ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2015.

14- خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب البليدة الجزائر ، 2001.

15- السيد عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني و مشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006.

16- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري الطبعة السابعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2011.

17- عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء ، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر ، 1999.

18- عبد اللطيف حسين حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 2009.

19- عبد اللطيف حسين حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، مصر بدون سنة نشر.
20- عدلي أمير خالد ، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية ، دار الفكر الجامعي مصر ، الطبعة الأولى ، 2013.
21- عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، ط 3 2006.
22- ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية ، 2010.
23- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الخامسة ، دار هومة الجزائر 2018.
24- محمد عدنان البيك ، شرح نظام السجل العقاري أعمال التحديد والتحرير القضائي العقاري الدائم مكتبة الكشاف ، حلب ، سوريا.
25- محمود وجيه منصور ، نظام السجل العيني و إدخاله في الإقليم المصري ،مطابع دار الكتاب العربي ، القاهرة مصر ، 1961.
26- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة الطبعة الثانية ، دار هومة ، 2015 الجزائر.
27- ريم مراحي ، دور المسح العقاري ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، دون سنة نشر.
28- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري الطبعة الثانية ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2010.
29- معوض عبد التواب ، السجل العيني علما و عملا ، دون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر 1978.

30- حشود نعيمة ، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسئوليته وفقا للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2018.

2- باللغة الفرنسية :

Ouvrages :

1- Phillippe Simler .P Delebecque , « Les sûretés , La Publicité Foncière », droit civil Dalloz, paris , 1989.

10 - MAZAUD , Leçon de droit civil , tome 3 , sûreté et publicité foncière , 6 éme édition France , 1988.

2- Philippe Simler , Philippe DELEBECQUE , droit civil , la publicité foncière Dalloz , 4 ème édition , paris , 2004

3- Phillippe Simler , Phillippe Delebecque , Droit civil – Les suretés la publicité foncière 6 édition , Dalloz , France, 2012.

4 - Stéphane Piedelièvre , « Traité de droit civil , la publicité foncière » , édition Delta Librairie Général de Droit et de jurisprudence , paris , 2000.

5- Georges François Pottier « Hypothèque 1800 – 1955 » ,Tome 1 , France , 2014.

6- Gabriel Marty et Pierre Raynaud , Les sureté – La publicité Foncière ,Tome 3 , 1 ère Volume , Sirey , Paris , 1971, p 88.

7- Gabriel Marty et pierre Raynaud , « les sûretés , la publicité foncière » 2 éme édition ,sirey paris , 1987.

8- Marie Poelle jobard Bachellier et Vincent Brémond , Droit Civil – sureté publicité foncière 16 édition ,Dalloz , Paris , France , 2006.

9- Laurent Aynés et pierre crocq , Droit Civil , Les suretés , Publicité foncière , 2eme édition juridique ,associé , Paris , France , 2009.

Textes juridiques :

1- code Civil français, Version consolidé au 5 juin 2016 ; légifrance , république française ; le service publique de diffusion de droit .

2- décret n 55 – 22 du 4 janvier 1955 , portant réforme de la publicité foncière Version consolidé au 10 avril 2015 , JORF , 07 , janvier 1955.

III. الرسائل الجامعية :

أ -أطروحات الدكتوراه :

1 -جديلي نوال ، السجل العيني ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2017.

2 -جمال بوشنافة ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2011 .

3 -رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2014.

4 -زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، 2015- 2016 .

5 - صالح حيمر ، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر 1830 – 1930 ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ، التاريخ الحديث والمعاصر ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2013 – 2014.

6 -عثامنة وهيبة ، النظام العقاري للشهر العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 01 2015 2016.

7 - لبيض ليلى ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011 2012.

8 - محمودي فاطمة الزهراء ، إنتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سيدي بلعباس ، السنة الجامعية 2011-2012.

9 -محي الدين عواطف ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر في ظل التحولات الإقتصادية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق ، جامعة سيدي بلعباس ، 2008 – 2009.

ب – مذكرات الماجستير :

1 -تومي بلقسام ، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر 2012 – 2013.

2 -جقبوب محفوظ ، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر 2012- 2013.

3 -رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر كلية الحقوق ، باتنة ، 2008 2009.

4 -عمار صدوقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة الجزائر 1982.

5 -عيسى يزير ، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ المعاصر ، جامعة الجزائر ، 2008- 2009.

6 -كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة 2008.

7 -لياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2006.

8- لزهاري القيزي ، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق بن عكنون ، 2012 –2013.

9- زرياني محمد مصطفى ، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 1 ، 2010 – 2011.

المذكرات و التعليمات :

1 -التعليمة رقم 3997 المؤرخة في 1976/06/23 ، المتعلقة بتأسيس المسح الأراضي العام الصادرة عن مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

2 -التعليمة رقم 001215 المؤرخة في 1980/03/06 ، الصادرة عن مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

3 -المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

4 -التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

5 -المذكرة رقم 3587 ، المؤرخ في 1999/07/17 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بإبراز دور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات.

6 -المذكرة رقم 04060 ، المؤرخة في 2018/04/05 ، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

7 -التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ، 2008.

8 -المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

9 -المذكرة رقم 489 المؤرخة في 2013/01/16 ، المعدلة للفقرة الثالثة من المذكرة رقم 10787 ، المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحة الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

المجلات القضائية:

1 -المجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد 1.

2 -المجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد 1 .

3 -المجلة القضائية لسنة 1994 ، العدد 2.

4 -المجلة القضائية لسنة 1995 ، العدد 2.

5 -المجلة القضائية لسنة 1999 ، العدد 1.

6 -المجلة القضائية لسنة 2000 ، العدد 1.

7 -المجلة القضائية لسنة 2000، العدد 2.

8 -المجلة القضائية لسنة 2001 ، العدد 1.

9 -مجلة مجلس الدولة لسنة 2002 ، العدد 2.

10 -المجلة القضائية لسنة 2003 ، العدد 1.

11 -المجلة القضائية لسنة 2005 ، العدد 1.

12 -المجلة القضائية لسنة 2006 ، العدد 1.

13 -المجلة القضائية لسنة 2006 ، العدد 2.

14 -المجلة القضائية لسنة 2007 ، العدد 2.

15 -المجلة القضائية لسنة 2008 ، العدد 1.

المقالات :

1- بردان رشيد ، مقال بعنوان المعاملات العقارية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي ، منشور بمجلة الإتحاد ، العدد الأول ، منشورات الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع ، سيدي بلعباس الجزائر 2006.

2- عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مقال منشور بالمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، جامعة تبسة.

المواقع الإلكترونية :

https://www.an-cadastre.dz

الفهرس

المقدمة : 01
الباب الأول : أثر القيد على نظام الشهر الشخصي..... 09
الفصل الأول : ماهية القيد و آثاره على نظام الشهر الشخصي 10
المبحث الأول : نشأة نظام الشهر الشخصي و تطوره التاريخي في فرنسا والجزائر. 11
المطلب الأول: نشأة وتطور نظام الشهر الشخصي في فرنسا..... 12
الفرع الأول:الشهر العقاري خلال سريان قانون الثورة والقانون المدني لسنة 1804.....12
البند الأول : الشهر العقاري في قانون الثورة الفرنسية..... 13
أولا : قانون 9 مسيدور للسنة الثالثة (27 جوان 1795).....13
ثانيا : قانون 11 برومير للسنة السابعة (01 نوفمبر 1798).....14
البند الثاني : نظام الشهر الشخصي في القانون المدني الفرنسي لسنة 1804.....16
الفرع الثاني : نظام الشهر الشخصي بعد صدور القانون المدني الفرنسي لسنة 1804..... 17
البند الأول : نظام الشهر الشخصي في ظل قانون 23 مارس 1855.....17
البند الثاني : الشهر العقاري في ظل المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 4 جانفي 1955..... 19
المطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام الشهر الشخصي في الجزائر.....22
الفرع الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي.....23
البند الأول : نظام الشهر العقاري في عهد الدولة العثمانية.....25
البند الثاني : تقسيم الأراضي في الجزائر خلال الفترة العثمانية.....25
أولا : أراضي الملك 26
ثانيا : أراضي العرش 27
ثالثا : أراضي المخزن 29

رابعا : أراضي البايلك 30
خامسا : الأراضي الميتة..... 30
سادسا : أراضي الوقف..... 31
الفرع الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الإحتلال الفرنسي.....33
البند الأول : القوانين العقارية الفرنسية الصادرة خلال الحقبة الإستعمارية.....33
البند الثاني : نتائج السياسة العقارية الإستعمارية في الجزائر 43
الفرع الثالث : مرحلة ما بعد الإستقلال.....45
البند الأول : المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1970.....46
البند الثاني: الفترة الممتدة من 1970 إلى غاية 1990.....51
البند الثالث: الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا هذا.....61
أولا : القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري..61
ثانيا : القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير.. 62
ثالثا : القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية..... 62
رابعا : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 ، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها 63
خامسا : القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري..... 63
سادسا : القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري 64
سابعا : القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها 64
المبحث الثاني : مفهوم نظام الشهر الشخصي و كيفية تنظيم القيد فيه..... 65

المطلب الأول : مفهوم في نظام الشهر الشخصي و مبادئه..... 65
الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي 66
البند الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي ووسائل القيد فيه..... 66
أولا : تعريف نظام الشهر الشخصي..... 66
ثانيا : وسائل القيد في نظام الشهر الشخصي..... 67
البند الثاني : تعريف القيد في نظام الشهر الشخصي..... 68
الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي..... 70
البند الأول : قيد التصرفات العقارية يتم على أساس أسماء الأشخاص 70
البند الثاني : ليس للقيد في نظام الشهر الشخصي قوة ثبوتية 71
البند الثالث : للقيد في نظام الشهر الشخصي دور مدعم للحق 71
البند الرابع : ليس للقيد في نظام الشهر الشخصي أثر ناقل للحقوق 72
البند الخامس : تعدد وظائف القيد 72
البند السادس : للشهر طابع إداري و ليس له طابع قضائي 72
المطلب الثاني : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي في القانون الفرنسي والجزائري..... 73
الفرع الأول : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي الفرنسي 73
البند الأول : التنظيم الإداري للشهر العقاري في فرنسا..... 73
أولا : مكاتب الرهون..... 74
ثانيا : محافظي الرهون..... 74
البند الثاني : التنظيم المادي للشهر العقاري في فرنسا 78
أولا : السجلات..... 78
ثانيا : الملفات العقارية..... 82
البند الثالث : شروط القيد في نظام الشهر الفرنسي..... 85

أولا : الأشخاص المتعاملون مع إدارة الشهر 85
ثانيا : القيد المسبق لسند المال السابق 86
ثالثا : شرط الرسمية في المعاملات العقارية 86
رابعا : شرط الآجال 87
البند الرابع : أثر القيد و جزاءات تخلفه في القانون الفرنسي.....88
أولا : أثر القيد في النظام العقاري الفرنسي..... 88
ثانيا: جزاءات تخلف الشهر في القانون الفرنسي..... 89
الفرع الثاني : نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر..... 91
البند الأول : تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي..... 91
أولا : السجلات المستعملة في نظام الشهر الشخصي..... 91
ثانيا : إنشاء مجموع البطاقات الأبجدية وكيفية ترتيبها..... 93
ثالثا : إنشاء بطاقات عقارية على الشكل الفردي و التأشير عليها.....95
البند الثاني: موقف المشرع و القضاء الجزائري من نظام الشهر الشخصي.....99
أولا : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.....99
ثانيا : موقف القضاء الجزائري من نظام الشهر الشخصي.....100
المطلب الثالث : تقدير نظام الشهر الشخصي و آثار القيد فيه.....102
الفرع الأول: تقدير نظام الشهر الشخصي..... 102
البند الأول : مزايا نظام الشهر الشخصي..... 103
أولا : نظام الشهر الشخصي غير مكلف ماديا..... 103
ثانيا : القيد في نظام الشهر الشخصي قد يحقق حماية للمالك الحقيقي.....103
البند الثاني : عيوب نظام الشهر الشخصي..... 104
أولا : خطر ضياع الملكية بالتقادم..... 104

ثانيا : قصور نظام الشهر الشخصي عن تحقيق الهدف المنشود من وراء إرساء قواعد الشهر..... 104
ثالثا : صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي..... 105
رابعا : خطر تشابه الأسماء..... 105
خامسا : تعارض سندات ملكية عقار واحد..... 106
سادسا : إعتماد نظام الشهر الشخصي على عدة طرق في الشهر..... 106
سابعا : عدم إعطاء المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه..... 107
ثامنا : التمييز بين الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية..... 108
الفرع الثاني : آثار القيد على نظام الشهر الشخصي..... 108
البند الأول : القيد قرينة بسيطة على صحة التصرف و كسب الحق..... 109
البند الثاني : قابلية التصرف المقيد في نظام الشهر الشخصي للطعن..... 109
البند الثالث : القيد ليس له أثر ناقل أو منشئ للحقوق..... 110
البند الرابع : جواز تملك الحق المقيد في نظام الشهر الشخصي بالتقادم المكسب.... 111
البند الخامس : العلانية..... 112
البند السادس : إنعدام القوة الثبوتية..... 112
البند السابع : عدم حصر الملكيات العقارية..... 112
الفصل الثاني : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في نظام الشهر الشخصي.... 115
المبحث الأول : عقـــد الشهـــرة المتضمن الإعتراف بالملكية..... 117
المطلب الأول : مفهوم عقد الشهرة و شروط الإستفادة منه..... 118
الفرع الأول : تعريف عقد الشهرة وطبيعته القانونية 118
البند الأول : تعريف عقد الشهرة 118
البند الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة 120
أولا : عقد الشهرة و العقد..... 120

ثانيا : عقد الشهرة و الإرادة المنفردة..... 121
ثالثا : عقد الشهرة و شهادة الحيازة 121
الفرع الثاني : شروط الإستفادة من عقد الشهرة..... 123
البند الأول : الشروط المتعلقة بالعقار..... 123
أولا : أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة..... 123
ثانيا : أن يكون العقار محل العقد من نوع الملك الخاص..... 124
البند الثاني : الشروط المتعلقة بطالب إعداد عقد الشهرة..... 124
أولا : مضمون الحيازة و عناصرها..... 125
ثانيا : إستيفاء المدة القانونية للتمسك بالتقادم المكسب..... 128
ثالثا : أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادم..... 128
رابعا : أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة مثبتة بسند رسمي..... 129
المطلب الثاني : مراحل و إجراءات إعداد عقد الشهرة 129
الفرع الأول : الملف الواجب تقديمه للموثق..... 130
الفرع الثاني : التحقيق و التحري..... 131
البند الأول : الإتصال بالإدارات المعنية..... 131
أولا : المجلس الشعبي البلدي..... 131
ثانيا : مديرية أملاك الدولة..... 132
البند الثاني : نشر الطلب و تلقي الإعتراضات..... 132
أولا : نشر الطلب عن طريق اللصق في البلدية أو في الجرائد..... 133
ثانيا : تلقي الإعتراضات..... 137
البند الثالث : تحرير عقد الشهرة و قيده بالمحافظة العقارية..... 137
أولا : تحرير عقد الشهرة..... 137

ثانيا : إخضاع عقد الشهرة لعملية الشهر بالمحافظة العقارية.....138
المطلب الثالث : المنازعات الناشئة عن عقد الشهرة و مدى حجيته في الإثبات.....138
الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن الإعتراضات.....139
البند الأول : الإعتراض على صفة الحائز المقدم من قبل المواطنين.....139
البند الثاني : الإعتراض المقدم من طرف السلطات العمومية.....140
الفرع الثاني : حجية عقد الشهرة.....140
المبحث الثاني : شهادة الحيازة 142
المطلب الأول : مفهوم شهادة الحيازة 143
الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة.....143
الفرع الثاني : شروط الحصول على شهادة الحيازة 144
البند الأول : الشروط الخاصة بالعقار محل الحيازة.....145
أولا : أن يكون العقار من نوع الملك الخاص 145
ثانيا : أن تكون العقارات المعنية بالحيازة غير ممسوحة.....146
ثالثا : أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة 146
البند الثاني : الشروط الخاصة بالحيازة.....147
أولا : الشروط المتعلقة بالمدة.....147
ثانيا : مراعاة الشروط العامة للحيازة 147
المطلب الثاني : إجراءات تسليم شهادة الحيازة و شهرها بالمحافظة العقارية.....148
الفرع الأول : مراحل و إجراءات تسليم شهادة الحيازة.....148
البند الأول : تقديم طلب شهادة الحيازة 148
أولا : الإجراء الفردي.....149
ثانيا : الإجراء الجماعي.....149
البند الثاني : التحقيق و التحري.....148

أولا : فتح سجل خاص بشهادات الحيازة..... 150
ثانيا : نشر ملخص العريضة..... 150
ثالثا : طلب رأي مدير أملاك الدولة و الشؤون العقارية..... 150
رابعا : تلقي الإعتراضات..... 151
الفرع الثاني : الفحص الأولي لشهادة الحيازة وشهرها..... 151
البند الأول : الفحص الأولي لشهادة الحيازة..... 152
البند الثاني : شهر شهادة الحيازة وفقا لنظام الشهر الشخصي..... 152
المطلب الثالث : الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة و المنازعات المتعلقة بها153
الفرع الأول : آثار تسليم شهادة الحيازة 153
أولا : شهادة الحيازة شهادة إسمية..... 154
ثانيا : شهادة الحيازة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار..... 154
ثالثا : يصبح الحائز واضع يد بسند..... 155
رابعا : إمكانية حصول الحائز على رخصة بناء و توقيع رهن عقاري..... 155
خامسا : شهادة الحيازة لا تخول لصاحبها حق التصرف..... 156
سادسا : الحق في الحصول على بطاقة الفلاح..... 157
سابعا : إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات..... 157
الفرع الثاني : المنازعات التي تثيرها شهادة الحيازة..... 157
البند الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي..... 157
أولا : المنازعات التي تؤول للقضاء العقاري..... 158
ثانيا : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي 160
البند الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري..... 162
المبحث الثالث : معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.164
المطلب الأول : ماهية التحقيق العقاري 165

الفرع الأول : مفهوم التحقيق العقاري 166
البند الأول : تعريف التحقيق العقاري 167
البند الثاني : شروط تطبيق إجراء التحقيق العقاري..... 168
أولا : الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق..... 168
ثانيا : الشروط الخاصة بالحيازة 172
الفرع الثاني : إجراءات التحقيق العقاري..... 176
البند الأول : تقديم طلب فتح تحقيق عقاري..... 177
أولا : فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية..... 177
ثانيا : فتح تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية..... 179
البند الثاني : فتح التحقيق العقاري 180
البند الثالث : سير التحقيق العقاري (عملية فردية أو جماعية)..... 181
أولا : الأعمال التحضيرية 181
ثانيا : التحقيق الميداني 183
المطلب الثاني: إجراءات تسليم سندات الملكية وآثار التحقيق العقاري على تطهير الملكية العقارية 185
الفرع الأول : إجراءات تسليم سندات الملكية و المنازعات الناجمة عنها..... 186
البند الأول : تحرير سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية 186
أولا : تحرير مقرر الترقيم العقاري باسم المالك..... 187
ثانيا : إعداد مقرر رفض الترقيم العقاري..... 187
ثالثا : شهر الحقوق المقررة وتسليم سند الملكية 188
البند الثاني : المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري و الجهات المختصة بالفصل فيها..... 189
أولا : الإعتراضات على عملية التحقيق العقاري 189

ثانيا : الجهات المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري.....182
الفرع الثاني : آثار التحقيق العقاري على تطهير الملكية العقارية 197
البند الأول : إيجابيات التحقيق العقاري.....197
أولا : معالجة سلبيات العمل بعقد الشهرة 198
ثانيا: تدعيم عمليات إعداد المسح العام للأراضي و الترقيم في السجل العقاري.....199
ثالثا : تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ 1963/03/01..... 200
رابعا : مواكبة أطر الإستثمار و القروض الرهنية العقارية 201
البند الثاني : سلبيات التحقيق العقاري 201
أولا : الإعتماد على نظام الشهر الشخصي في القيد 201
ثانيا : التأخر في الرد على إرساليات مدير الحفظ العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة..... 202
ثالثا : إجراء الصلح من طرف المحقق العقاري 202
الباب الثاني : أثر القيد على نظام الشهر العيني.....206
الفصل الأول : أحكام و إجراءات القيد في السجل العقاري وآثاره على نظام الشهر العيني..... 207
المبحث الأول : ماهية نظام الشهر العيني و أحكام القيد في السجل العقاري.....208
المطلب الأول : ماهية نظام الشهر العيني.....208
الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العيني ومبادئه.....208
البند الأول : تعريف نظام الشهر العيني و أهدافه.....208
أولا : تعريف نظام الشهر العيني..... 209
ثانيا : أهداف نظام الشهر العيني..... 210
البند الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني و موقف المشرع الجزائري منها.....213

أولا : مبدأ المشروعية..... 213
ثانيا : مبدأ القيد المطلق..... 215
ثالثا : مبدأ الأثر الإضافي للقيد 215
رابعا: مبدأ التخصيص..... 216
خامسا: مبدأ قوة الإثبات المطلقة..... 217
سادسا: مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم..... 218
الفرع الثاني : نشأة نظام الشهر العيني..... 220
البند الأول : نظام المجموعة الإنجليزية..... 220
البند الثاني : نظام تورنس..... 221
البند الثالث : نظام المجموعة الجرمانية و السويسرية..... 223
الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه.....224
البند الأول : تقييم نظام الشهر العيني..... 224
أولا : مزايا نظام الشهر العيني..... 224
ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني..... 229
البند الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني..... 231
المطلب الثاني : أحكام القيد في السجل العقاري..... 232
الفرع الأول : مفهوم السجل العقاري..... 232
البند الأول : تعريف السجل العقاري..... 233
البند الثاني : خصائص السجل العقاري..... 235
أولا : السجل العقاري نظام قانوني..... 235
ثانيا : السجل العقاري نظام عقاري..... 236
ثالثا : الطابع الإداري للسجل العقاري..... 236
رابعا : تثبيت الملكية العقارية..... 236

خامسا : تأمين قيد الحقوق العينية العقارية..... 236
الفرع الثاني : مكونات السجل العقاري..... 237
البند الأول : سجل الإجراء الأول..... 237
أولا : السجلات..... 237
ثانيا : سجل الإيداع 238
البند الثاني : الدفتر العقاري..... 239
البند الثالث : الخرائط والمخططات والوثائق الخاصة بالمسح..... 239
المطلب الثلث : قواعد و طرق القيد في السجل العقاري..... 240
الفرع الأول : قواعد القيد في السجل العقاري..... 240
البند الأول : قاعدة الرسمية..... 240
أولا : المقصود بالرسمية..... 240
ثانيا : الأشخاص المؤهلون قانونا لتحرير محررات رسمية..... 241
ثالثا : مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي..... 244
البند الثاني : قاعدة القيد المسبق والاستثناءات الواردة عليها..... 245
أولا : مفهوم قاعدة القيد المسبق..... 245
ثانيا : الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق..... 246
الفرع الثاني : طرق القيد والبيانات الخاصة بالمحررات المقدمة للقيد..... 250
البند الأول : طرق القيد في نظام الشهر العيني..... 251
أولا : التسجيل 251
ثانيا : القيد 252
ثالثا : القيد الإحتياطي 253
البند الثاني : فحص البيانات المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات 254
أولا : فحص البيانات المتعلقة بهوية الأطراف 254

ثانيا : فحص البيانات المتعلقة بتعيين العقار 257
المبحث الثاني : إجراءات القيد في السجل العقاري وآثاره على نظام الشهر العيني.260
المطلب الأول : إجراءات القيد في السجل العقاري 260
الفرع الأول : البطاقات العقارية و كيفية القيد فيها..... 261
البند الأول : أنواع البطاقات العقارية و كيفية التأشير عليها 263
أولا : أنواع البطاقات العقارية 263
ثانيا : كيفية التأشير على البطاقات العقارية 269
البند الثاني : كيفية القيد في البطاقات العقارية 272
الفرع الثاني : إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية 275
البند الأول : الإيداع القانوني لوثائق المسح 275
أولا : كيفية الإيداع 276
ثانيا : إعداد محضر تسليم الوثائق 277
ثالثا : إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول 279
رابعا : سجل الإيداع 280
البند الثاني : الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض تنفيذ إجراء الشهر 281
أولا : قبول إيداع الوثائق مع رفض إجراء القيد في السجل العقاري 281
ثانيا : رفض إيداع السندات العقارية 283
المطلب الثاني : الدفتر العقاري و أثره على نظام الشهر العيني 284
الفرع الأول : مفهوم الدفتر العقاري 285
البند الأول : تعريف الدفتر العقاري و طبيعته القانونية 285
أولا : تعريف الدفتر العقاري 285
ثانيا : مضمون الدفتر العقاري 286
البند الثاني : كيفية إعداد و تسليم الدفتر العقاري 289
أولا : إعداد الدفتر العقاري والإجراءات المتبعة في حالة ضياعه 289
ثانيا : تسليم الدفتر العقاري 292

البند الثالث : ضبط الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري 293
الفرع الثاني : مدى فعالية الدفتر العقاري في تطهير الملكية العقارية 294
البند الأول : حجية الدفتر العقاري 295
أولا : موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري 295
ثانيا : موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري 296
البند الثاني : إمكانية الطعن في الدفتر العقاري وأثر ذلك على نظام الشهر العيني. 298
المطلب الثاني : آثار القيد على نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منها 299
الفرع الأول : الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري 300
البند الأول : معنى الأثر المنشئ للقيد 300
البند الثاني : مبررات الأخذ بالأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري 301
البند الثالث : التصرفات الواجبة القيد للاعتراف بوجود الحق 302
البند الرابع : موقف المشرع الجزائري من الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري 303
البند الخامس : النتائج المترتبة على الأثر المنشئ للقيد 306
الفرع الثاني : الأثر المطهر للقيد في نظام الشهر العيني 306
البند الأول : معنى الأثر المطهر للقيد و أساسه 307
أولا : معنى الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري 307
ثانيا : أساس التطهير 308
البند الثاني : آثار الأخذ بالأثر المطهر للقيد.....309
أولا : كسب الحق بصفة نهائية 309
ثانيا : تطهير التصرف أو السند المشهر من عيوبه 309
ثالثا : عدم جواز الطعن في التصرف بعد قيده في السجل العقاري 310
البند الثالث : آليات الحد من خطورة الأثر المطهر للقيد 310
أولا : مبدأ الضمان حسب نظام تورنس 311
ثانيا : جواز تصحيح الأخطاء المادية و مراجعة بيانات السجل العيني 311

ثالثا : إخضاع التصرفات للفحص الدقيق قبل قيدها في السجل العقاري 313
رابعا : مسؤولية المحافظ العقاري عن أخطائه و معاقبة سيئ النية 313
خامسا : تعويض المالك الحقيقي 315
البند الرابع : علاقة الأثر المطهر للقيد في السجل العقاري بقوة الثبوت المطلقة 315
البند الخامس : موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد.....316
الفرع الثالث : حجية القيد في نظام الشهر العيني 319
البند الأول : حجية القيد فيما بين المتعاقدين.....319
البند الثاني : حجية القيد في مواجهة الغير في نظام الشهر العيني.....320
البند الثالث : قيمة الحقوق العينية غير المقيدة في السجل العقاري 321
الفصل الثاني : التأسيس المادي للسجل العقاري و الترقيم العقاري 325
المبحث الأول : التأسيس المادي للسجل العقاري و إجراءاته 326
المطلب الأول : المسح العام للأراضي والهيئات المكلفة به 326
الفرع الأول : ماهية المسح العقاري 327
البند الأول : مفهوم المسح العام للأراضي 327
أولا : تعريف عملية المسح 327
ثانيا : خصائص المسح العقاري 329
ثالثا : أهداف عملية المسح 330
رابعا : مشتملات عملية إعداد المسح العام للأراضي.....333
الفرع الثاني : الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي.....334
البند الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....335
أولا: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 336
ثانيا : الأقسام الخاصة بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....337
ثالثا : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....340
البند الثاني : المعهد الوطني للخرائط و الكشف عن بعد.....342
المطلب الثاني : إجراءات عملية مسح الأراضي.....343

الفرع الأول : الأشغال التحضيرية لعملية المسح 343
البند الأول : إفتتاح عملية المسح 343
البند الثاني : إنشاء لجنة مسح الأراضي 344
أولا : لجنة مسح الأراضي و مهامها..... 345
البند الثالث : جمع الوثائق والتصوير الجوي 349
أولا : جمع الوثائق..... 350
ثانيا : الإستعانة بالصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية لتحديد المناطق..352
ثالثا : تحضير المخطط البياني للحدود 354
رابعا : تجزئة البلدية إلى الأقسام 355
خامسا : حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم أشغال المسح 356
سادسا : ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها 356
الفرع الثاني : الأعمال الميدانية 356
البند الأول : عمليات تعيين الحدود والمنازعات المثارة بشأنها..... 357
أولا : وضع حدود الإقليم البلدي 357
ثانيا: تحديد الأماكن المسماة 361
ثالثا : تحديد أجزاء الملكية 361
البند الثاني : التحقيق العقاري 362
أولا : أهداف التحقيق العقاري..... 363
ثانيا : المحققين العقاريين و دورهم في عمليات التحقيقات العقارية 363
ثالثا : المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق العقاري 365
رابعا : النتائج النهاية للتحقيق العقاري..... 368
الفرع الثالث : مرحلة ما بعد المسح..... 369
البند الأول : إعداد الوثائق المساحية وإيداعها بمقر البلدية 369
أولا : تحرير الوثائق المساحية..... 370
ثانيا : إيداع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية 373

البند الثاني : إنهاء عمليات المسح ووضع حيز الإستعمال وثائق مسح الأراضي..374
الفرع الثالث: إتصال مصالح مسح الأراضي بالمحافظة العقارية 375
البند الأول : إرسال محاضر نموذج PR14 375
البند الثاني : إرسال محاضر نموذج PR15 376
الفرع الرابع: اتصال المحافظة العقارية بإدارة مسح الأراضي 377
البند الأول : إشهار التصرف في العقار من خلال النموذجPR4 Bis 378
البند الثاني : إرسال نسخة ثانية من مستخرج (PR14) و(PR15) 381
المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن مسح الأراضي والترقيم العقاري وأثر ذلك على نظام الشهر العيني 382
المطلب الأول : المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي 383
الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن عملية المسح قبل عملية الترقيم 383
البند الأول : الإعتراضات المثارة عن عملية مسح الأراضي 383
أولا : تلقي الإعتراضات و أجلها 384
ثانيا : كيفية الفصل في الإعتراضات عن عملية المسح 384
البند الثاني : أخطاء في القياس و حساب المساحات و كيفية تسويتها.....385
أولا : حالة فارق في المساحة يفوق الحد المسموح به لعقار يعود أصل ملكيته للدولة..... 386
ثانيا : فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري 388
ثالثا : حالة فارق في المساحة لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة 389
الفرع الثاني : المنازعات الناشئة عن عملية المسح بعد عملية الترقيم العقاري 390
البند الأول : معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية رسمية مشهرة 392
البند الثاني : معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة..... 394

البند الثالث : إجراءات التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي 397
أولا : طلب معلومات والتحري عن الوضعية القانونية للعقار المعني بالتسوية..... 398
ثانيا : ترقيم العقارات المطالب بها ترقيما مؤقتا..... 398
ثالثا : تلقي المعارضات أو الإحتجاجات..... 398
المطلب الثاني : الترقيم العقاري ومدى فعاليته في نظام الشهر العيني 400
الفرع الأول : الترقيم العقاري 401
البند الأول : الترقيم المؤقت 402
أولا : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر 402
ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين 403
ثالثا: الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر 15 سنة 404
رابعا : القيمة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت 404
البند الثاني : الترقيم النهائي 405
أولا : السندات الرسمية 406
ثانيا : السندات العرفية 409
الفرع الثاني : المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري 410
البند الأول : المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت 411
أولا : نجاح محاولة الصلح .....340.....
ثانيا : فشل محاولة الصلح 412
البند الثاني : المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي 413
الخاتمة : 417
الملاحق : 425
قائمة المصادر والمراجع :.....436
الفهرس :..... 449