



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 02.....

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الدفتري العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص
تحت إشراف الأستاذ(ة):
شيخ محمد زكريا

شعبة: الحقوق
من إعداد الطالب (ة):
بن عمارة عامر

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	عباسي عبد القادر	الأستاذ(ة):
مشرفا مقرر	شيخ محمد زكريا	الأستاذ(ة):
مناقشا	يحي عبد الحميد	الأستاذ(ة):

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 03../..07/..2019

شكر و عرفان

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

الحمد لله أن من علينا بإتمام هذا البحث و ذلك لنا الصعاب والعقبات، و الصلاة و السلام على خير خلق الله سيدنا محمد المبعوث بالخير و البركات، و عملا بقوله صلى الله عليه و سلم (من لا يشكر خلق الله لا يشكر الله)

أتقدم بخالص الشكر و جزيل العرفان إلى:

الأستاذ المشرف "شيخ محمد زكريا" الذي كان أستاذا و أبا في توجيهنا و إرشادنا، و لم يبخل علينا بنصائحه القيمة فشكرا جزيلا

كما اثنى بالشكر الوافر لجميع الأساتذة الذين قاموا بتوجيهنا على مدار السنوات السابقة و أتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا البحث و على ما بذلوه من جهد و وقت في تصويب هذه المناقشة

في الختام أشكر كل من وقف معنا من قريب أو بعيد و ساعدنا على إنجاز بحثنا هذا فلولاهم ما وصلنا لما وصلنا له الآن فله

منا جزيلا الشكر

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا و لم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا

أما بعد

اهدي هذا العمل المتواضع إلى:

من أحمل اسمه بإقتدار و أميش تحته ظلّه بوقار، من علمني النجاح و الصبر في مواجهة الصعاب

أبي الغالي - أطل الله في عمره -

إلى من تتسابق الكلمات لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها من علمتني وعانته الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه، و كانت الأم و الصديقة و الأخت، اقتبست كل الأدوار حتى توطيني إلى بر الأمان و

عندما تكسوني الهموم اسبح في بحر حنانها لتخففني من الأمي

-- أمي -- حفظها الله و شفها وأطال في عمرها و جعلها لي سنداً ما حبيت

إلى أخواتي

إلى جميع الزملاء و الزميلات تخصص " قانون خاص " دفعة 2019/2018

و في الأخير أرجوا من الله تعالى ان يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه الطلبة المدرجين المقبلين

على التخرج

العقار ثروة لا تزول، و حب امتلاكه وجد منذ إن خلق الله الإنسان، وغرس فيه غريزة حب المال و التملك ،غير إن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و معقدة .

هذا ما دفع بالدول إلى إيجاد عن طريق تشريعاتها الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم ملكية الشخص للعقار والمحافظة عليها ، مدركة في نفس الوقت إن حق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة كافة الأشخاص، و لكي تكون لها قوة الاحتجاج هذه لابد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق و التصرفات التي ترد عليها، وكذا الأشخاص الذين تثبت لهم.

ذلك إن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا يحقق هذا العلم بل قد يترتب عليه أضرار جسيمة تصيب المتعامل و الغير على حد سواء إذ قد يتم التعامل مع شخص على انه المالك في حين انه قد نقل هذه الملكية إلى غيره ، الأمر الذي قد يؤدي إلى ضياع الحقوق و يعرقل تداول الأموال ، ومن ثم يهدد فكرة الائتمان العقاري .

ومن اجل ذلك أورد المشرع الجزائري كامل الاهتمام بالملكية العقارية، وما يرد عليها من تصرفات و معاملات ، وذلك من خلال إصداره للعديد من التشريعات تهدف إلى تسيير وتنظيم الحفظ العقاري ، بينما يتماشى و فكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها والحفاظ على استقرارها، وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد

تسجيلها بإدارة الشهر العقاري وتمكين الدولة من أحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة الغير الشرعية و التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات ، و تسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد و تعقد المنازعات العقارية ، خاصة وان الكثير من الأشخاص يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية ، وهو ما يقلل بشأنه من مدا خيل مالية كبيرة لفائدة الخزينة العمومية ولتحقيق ذلك وضع العديد من الآليات ، تعمل في نفس الاتجاه بما يكرس أكثر الثقة في التعاملات العقارية ، ويضمن استقرارها منها ما هو في شكل مديريات قائمة بذاتها مثل مديرية أملاك الدولة ، مديرية الحفظ العقاري و مديرية الضرائب على مستوى الولايات، ومنها ما هو على شكل مفتشيات كما هو عليه الحال بالنسبة إلى مفتشية أملاك الدولة، مفتشية الضرائب على مستوى البلديات، ومنها ما هو أيضا في شكل مصالح عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ، مصالح التسجيل مصالح المسح ، و المحافظات العقارية على المستوى المحلي .

وتحقيقا للالتزام العقاري، اخذ المشرع الجزائري بقاعدتين أساسيتين لتنظيم الحفظ العقاري ، وأوجبها في جميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري ، وذلك حتى يضمن المراقبة الشكلية و الموضوعية لها ، تتمثل هاتان القاعدتين في قاعدة الرسمية، وقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي .

إن المادة 324 مكرر من القانون المدني ، أكدت على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه : ينقل ، يعدل ، ينشئ أو يزيل حق الملكية ، وعلى كل ما يرد الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة عامة ، والمحركات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري تم تحديدها بموجب المواد : 14 ، 15 و 16 من الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، والمادة 85 من المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والمادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91 /454 المؤرخ في 23 /11 /1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة .

ولضمان الاستمرارية في سلسلة نقل الحقوق العقارية ،ومنع وجود سلسلة موازية لها مخالفة لقواعد الإشهار السابق ، قيد المشرع الجزائري عملية الحفظ العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن الأولى تعرف بقاعدة الأثر النسبي ، وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم رقم 63 /76 كما يلي : " لا يمكن القيام بإجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ... الخ " .

ويظهر جليا من نص المادة 88 من المرسوم المذكور أعلاه ، انه لا يمكن بأي حال من الأحوال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم هناك شهر

مسبق للمحرر الذي سبب في اكتساب العقار المتصرف فيه ، ومن هنا تظهر فكرة الملكية العقارية ، بحيث تنقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة ، يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين على ملكية هذا ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية .

ولمراقبة حسن تطبيق قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي ، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة كاملة لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى مصلحته قصد التأكد من احتوائها على مراجع الإجراء السابق ، وفي حالة غياب البيانات فان الإيداع يرفض طبقا للمادة 101 من المرسوم رقم 63 /76 ، وعند قبول الإيداع وتبين بعد ذلك أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق ، فانه في هذه الحالة يرفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار ، وذلك لضمان تسلسل الملكية العقارية ، وتقوية الطابع الإلزامي للشهر العقاري .

غير أن لقاعدة الشهر المسبق استثناءات ، إذ هذه القاعدة تطبق في الحالات التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهورها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية ، إلا انه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصي عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق ، وذلك باعتبارها أول إجراء ، أو أنها حالات يتطلب فيها عملية الشهر المسبق ، وذلك باعتبارها

أول إجراء ، أو أنها حالات يتطلب فيها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني .

وقصد إيجاد حل لهذه الحالات أورد المشرع الجزائري جملة من الاستثناءات على هذه القاعدة ، وهو ما نصت عليه المادة 89 من المرسوم رقم 63 /76 المعدل بالمرسوم 93 /123 : " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه ، عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا لمواد من 8 الى 18 من المرسوم، وعندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971 " وكذلك ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 83 /352 المؤرخ في 21 /05 /1983 المتعلق بعقد الشهرة ، وما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم 83 /18 المؤرخ في 18 /08 /1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي) ، وكذلك ما نصت عليه المادتين 39، 40 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 /11 /1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المتعلقة بشهادة الحيازة .

وان الدفتر العقاري هو اقوي وسيلة إثبات و لذلك له أهمية خاصة لدى الفرد لأنها وسيلة يقدمها الشخص لدعم موقفه والوصول إلى الحق الذي يطالب به ، ولكن من الناحية العملية يعاني كثيرا للحصول على هذا الدفتر العقاري نتيجة جهله للإجراءات القانونية الواجب إتباعها مما يؤدي به إلى وصوله إلى القضاء أما بسبب نزاعات افراد آخرين معه

حول نفس الملكية العقارية أو نزاعات مع الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح إثبات الملكية.

ومن هنا، يكمن الدافع الذاتي و الموضوعي في اختياري لهذا الموضوع لحدثته من جهة ، ومحدودية الثقافة القانونية في هذا المجال للعديد من الأفراد كالتجار وأصحاب المهن الحرة وحتى في أوساط الأسرة القانونية من جهة أخرى ، وذلك بالإجابة على التساؤلات التالية : ما هي اللإجراءات القانونية الواجب إتباعها للوصول إلى غاية منح الدفتر العقاري لصاحبه القانوني ؟ وفيما تتمثل الشروط القانونية التي يفرضها المشرع الجزائري لإجراء عملية الإشهار القانوني ؟ وإن كان نزاع حول الدفتر العقاري في أي مرحلة أثناء سير إجراءات الحصول عليه فلمن يعود اختصاص الفصل فيه ؟ ومن التساؤلات التي تطرح أيضا، نذكر أيضا تلك التي تدور حول مدى كفاية السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري ، باعتباره المسؤول الأول في مراقبة الوثائق والمحركات الخاضعة للحفظ العقاري لضمان الحماية التامة للمعاملات العقارية ؟ وبما أن للمحافظ العقاري دور مهم في إشهار مختلف العقود و المحركات وإجراء التحقيقات، و الفصل في بعض المنازعات ، فيا ترى ما مدى مسؤولية المحافظ العقاري قضائيا ؟ بإتباع الخطة التالية :

الفصل الأول إجراءات الحصول على الدفتر العقاري و الفصل الثاني منازعات الدفتر

العقاري.

الفصل الاول: اجراءات الحصول على الدفتر العقاري

إن الهدف الاساسي للحفظ العقاري، هو شهر واعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية، سواء كانت حقوق عينية اصلية او تبعية، حتى تلقى الحجية المطلقة والحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها. ولتحقيق هذا الهدف، كان من الضروري التاكيد، ان كل المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، هي معلومات صحيحة وسليمة، وتعكس بالفعل واقع التصرف واطرافه.

لهذه الاسباب، سن المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية واجراءات قانونية والنزم مراعاتها، في كل عملية تحرير رسمية تحت طائلة البطلان.

من الشروط ما هو متعلق بتحديد طرفي التصرف، تحديدا كاملا منافيا للجهالة ومنها ما هو متعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها، مساحتها وحدودها هذا ما سوف نتطرق اليه بشيء من التفصيل في هذا الفصل في المبحث الاول، واما في المبحث الثاني فسنعرض الى الاجراءات الواجب اتباعها للحصول على الدفتر العقاري.

المبحث الاول : الشروط القانونية للشهر العقاري و اجراءاته

ان التدابير الرامية الى ضمان صحة مجموعة البطاقات العقارية هي تلك التدابير التي تتعلق بشكل العقود و بتحديد هوية الاطراف والعقارات، والبعض الاخر من التدابير تتعلق بالتطابق بين مجموعة البطاقات العقارية و عملية المسح و بالشهر المسبق.

ولهذا خصصنا المطلب الاول لتحديد الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المراد حفظها، وفي المطلب الثاني نحدد فيه الاجراءات الواجبة اتباعها للوصول الى اشهر هذه الوثائق.

المطلب الاول : الشروط الخاصة بتعيين الاطراف

الشخص يعد ركن اساسي من اركان الحق، وقد وقع حوله اجماع في الاوساط الفقهية، على انه احد اطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع سواء اقر القانون لهم حقوقا، او اوجب عليهم القيام بالتزام معين نحو صاحب الحق¹، علما ان هناك نوعان من الاشخاص طبيعية و اخرى معنوية².

وحتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة اشخاص الحق او طرفي العقد، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف.

الفرع الاول : مفهوم تعيين الطرف

ان التحقيق في هوية الاطراف اصحاب الحقوق من قبل محرري العقود و التصديق عليها يضمن قانونية العقد وسلامته، هذا ما اكدته المواد 62 الى 65 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 23/03/1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري.

فطبقا لهذه المواد، يعتبر التعيين الدقيق للاشخاص اصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول ايداع الوثائق، ومنه اداة فعالة تسهل عل المحافظ العقاري عند طلب المعلومات بشأن اجراء معين، الرد عليه وتسليمه في الاجال القانونية.

علما ان عملية تعيين الاطراف، تختلف باختلاف اشخاص الحق، لان الشخص في القانون فقد يكون طبيعيا وقد يكون معنويا او اعتباريا، وهذا الاخير يكون خاصا او عاما، يتمتع بجميع الحقوق الا ما كان منها لازما لصفة الانسان، وفي الحدود التي يقرها القانون،

¹ - الدكتور اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر، الطبعة 1992، ص 214

² - د/ لشعب محفظ، مبادئ العامة للقانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الثانية سنة 1992، ص62.

وسواء كان الشخص طبيعيا او عاما سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية الزم العمل بها قبل اشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

فالمادة 22 من الامر رقم 74 /75 تضع على عاتق المحافظ العقاري، صلاحية التحقيق في هوية واهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات، كذلك في صحة الاوراق المطلوبة من اجل الاشهار.

1 * - عناصر التعيين لأشخاص الطبيعيين :

بالرجوع الى نص المادة 62 من المرسوم رقم 63 /76 يتضح لنا ان كل عقد او قرار قضائي قبل ان يكون موضوع اشهار بالمحافظة العقارية، لابد ان يشتمل على عناصر التعيين التالية :

- الاسماء، اللقب، الموطن، تاريخ و مكان ولادة و مهنة اصحاب الحق، واسماء زوجاتهم، ويجب ان يصادق على هذه البيانات موثق او كاتب الضبط او سلطة ادارية، في اسفل كل جدول او مستخرج او صورة اصلية او نسخة مودعة من اجل تنفيذ الاجراء.

- اما بالنسبة الى الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، يجب الاشارة فيها الى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر كل من اسماء، القاب، و موطن، وتاريخ الولادة، ومهنة كل وارث.

كل هذه البيانات، تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للاطراف¹ والذي اكدته المادة 65 من المرسوم رقم 63 /76 بنصها على ما يلي : " ان العقود و القرارات والجداول فيما يخص الاشخاص الطبيعيين يجب ان تتضمن الاشارة الى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للاطراف "، وقد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 السابقة الذكر، بموجب المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 123 /93 المؤرخ في

¹ - LAtrous « Cours du droit civil – Suretés et Publicité foncière » OP CIT, P127.

19 / 05 / 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ حيث تم اضافة عنصر جنسية الاطراف للشرط الشخصي والاستغناء عن ذكر اسماء زوجاتهم يلاحظ ان عبارة الاطراف الواردة في نص المادة 62 من المرسوم رقم 63 / 76 تنصرف الى طرفي العقد مباشرة، او الى الاطراف التي حددها القرار القضائي، او المستفيدين من الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية فقط، ولا يمكن ان تنصرف الى الوكيل، القيم او الوصي في هذه الحالة يقتصر التعيين على ذكر اسمائهم، القابهم وسنهم، والاستغناء على بقية عناصر التعيين الاخرى. شريطة ذكر نوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة، مع ضرورة ارفاقه بالمحرر عند ايداعه في المحافظة العقارية من اجل شهره.

كما ان مصطلح الاطراف قد ينصرف الى طرف الى واحد، و ذلك في حالة ما اذا تعلق الامر بالتصرفات الصادرة بارادة مفردة كما هو عليه الشأن في الوصايا او الاتبرعات الواردة على العقار، والاقواف².

2 - عناصر التعيين بالنسبة للاشخاص المعنويين :

الشخص المعنوي هو مجموعة من الاشخاص او الاموال تقوم لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض³.

فعناصر تحديد وتعيين الاشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها، وطبيعتها القانونية. في هذا الصدد، اشارت المادة 63 من المرسوم رقم 63 / 76 الى ان كل عقد او قرار قضائي يكون احد اطرافه اشخاص معنوية، ويكون محل اشهار بالمحافظة العقارية، لا بد ان يشتمل على عناصر التعيين التالية :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل ويتم المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج، العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993، ص 11.

² - الدكتور اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، المرجع السابق ص 328

³ - د/ لشعب محفظ، مبادئ العامة للقانون المدني، المرجع السابق، ص 78.

- أ - بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : لابد من تحديد تسميتها، وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري اذا كانت شركة تجارية.
- ب - بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- ج - بالنسبة الى النقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان ايداع قوانينها الاساسية.
- د - بالنسبة الى الجماعات المحلية : تسمية البلدية او الولاية.
- هـ - بالنسبة الى املاك الدولة : لابد من تثبيت اسم الدولة¹.

عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا، يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين وكل تغيير يطرا عليها لاحقا كتغيير اسماء و القاب طرفي العقد، المقر او القوانين الاساسية اذا تعلق الامر بالاشخاص المعنوية، يجب ان يوضع اشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية و استقرار المعاملات العقارية².

هذا التغيير من الناحية العملية، يكون عن طريق ايداع عقد رسمي تصحيحي او لفيف تطابق شخصي الذي يكون تابع للاشهار الاول ومصحح له.

ولتفادي الوقوع في الاخطاء عند تعيين الاطراف، الزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هويتهم.

من اجل تنفيذ اجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود، لابد ان تكون الجداول، والمستخرجات، و الصورة الاصلية او أي نسخ اخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها³، او من قبل السلطة الادارية التي تشهد بصحة هوية الاطراف.

¹ - ويكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات أو محلات تجارية لصالح الخواص.

² - J.B. GRISONI « les conceptions française et suisse de la publicité et leurs effets » OP CIT, P26

³ - يجب أن تكون التأشيرة مطابق لنموذج المحدد من قبل وزارة المالية، حسب القرار الصادر في 1976/05/27ن إذا تعلق الأمر بالمحركات المعدة من طرف الموثيقين.

الفرع الثاني : التصديق على هوية الاطراف

في مقابل ذلك، اذا كانت مراجع التاشيرة غير صحيحة، او غامضة يمكن للمحافظ العقاري ان يقوم برفض الايداع، او رفض الاجراء بعد قبوله الايداع باعتبار ان صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي، و يحمي الحقوق، ولهذه الاسباب اوكل المشرع هذه المهمة الى فئة معينة من الاشخاص دون غيرهم.

الفرع الثالث : الاشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الاطراف و الوثائق المستعملة

للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية التي تكون موضوع عملية الشهر، اوكلت مهمة التصديق على هوية الاطراف الى فئة معينة من الاشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية و خبرة، واحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال¹.

فطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63 /76 يؤهل للتصديق على هوية الاطراف :

- الموثقين.
- كتاب الضبط.
- قضاة النيابة العامة.
- مديروا الوكالة القضائية للخرينة.
- موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي².
- محاسبوا الخرينة و جميع المحاسبين العموميين.
- ويلحق بهذه الفئة، الاشخاص القائمين على الجماعات المحلية مثل الوزراء، الولاة، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها.
- ومن اجل الحاق الخطا القائم بالتصديق، اوجب المشرع الجزائري ان يشار لزوما في تاشيرة هوية الاطراف الى موطن محرر العقد حتى يبلغ له الرفض³.

¹ - المادة 64 الفقرة 05 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

² - الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم رقم 63/76.

³ - وهو نفس الإجراء الذي فرضه المشرع الفرنسي على موديعي العقود بموجب القانون سنة 1956،

اما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر التعيين ذاتها حيث تنص المادة 102 من المرسوم رقم 63 /76 على ما يلي : " يحقق في هوية الاطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، و تقدم هذه البطاقة الى المحافظ العقاري في ان واحد مع الوثيقة التي يجب اشهارها " .

كما ان الوثائق التي تستعمل للتصديق، يختلف باختلاف اشخاص الحق بالنسبة للاشخاص الطبيعيين، فان التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة، من يوم ابرام العقد، او اصدار القرار القضائي هذا ما اكدته الفقرة الرابعة من المادة 62 من المرسوم رقم 63 /76¹ ، غير ان هذه الفقرة عدلت بموجب المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 123 /93 المؤرخ في 19 /05 /1993 و اصبحت كالتالي : " يتم اعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية " و يلاحظ ان المشرع من خلال هذا التعديل الغى مدة الصلاحية ن و ترك مهمة تحديدها للتنظيم.

لكنه في بعض الاحيان قد يتم التصديق بناء على شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة ما اذا كان الشخص المعني - ساقط القيد - غير مسجل في سجلات الحالة المدنية او تعرض هذه الاخيرة للتلف.

في هذا الاطار، خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الاطلاع، على الوثائق التي بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للاطراف، تعبا لاختلاف كل حالة :

* في حالة الرشد المدني، ووجود الزواج يطلع على الوثيقة التي بموجبها التصديق على الهوية.

¹ - الفقرة الرابعة من المادة 64 للمرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

* فيما يتعلق باسباب انعدام الاهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يتم الاطلاع على الشهادة المسلمة من طرف كاتب ضبط للمحكمة لمكان ولادة الاطراف، او حكم يتضمن ازالة حالة عدم الاهلية.

* اما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الاهلية، فبمجرد الاطلاع على نسخة مصادقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي اعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر او بمجرد الاطلاع على نسخة مصادقة للعقد، او القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل.

* بخصوص العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر، ورد النص عليها في المواد 88، 89 و 181 من قانون الاسرة الجزائري¹، حيث حددت المادة 88 منه العمليات التي تتطلب اذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته او رهنه، وكذا اجراءات المصالحة، اما المادة 89 حددت العمليات التي تتطلب اذن القاضي و المزيدة في نفس الوقت، كتلك المتعلقة ببيع املاك القصر، غير ان المادة 181 من ذات القانون اشترطت وجود حكم قضائي اذاتعلق الامر بقسمة التركة التي يكون احد الورثة فيها قاصر².

بالنسبة الى عملية التصديق على هوية الاشخاص الاعتباريين وفقا لما حددته الفقرة الثالثة من المادة 63 للمرسوم رقم 63 /76 ن وذلك على الشكل التالي :

- بالنسبة للاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم اصل لصورة رسمية، او لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها شكلها القانوني، ومقرها الحالي.

¹ - المواد 88-89-181 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، ج.ر، العدد 31.

² - أكدت المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، أن العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر والمتعلقة بالمبادلة، لابد من اشراف الإذن القضائي فقط، بإعتبار أن القاصر في هذه الحالة يتحصل على عقار مقابل عقار آخر، أمام إذا تعلق التصرف بقسمة فإنه في هذه الحالة لابد أن تفرق بين أمرين :

* إذا كانت حقوق القصر مشاعة ناتجة بسبب عبر الإرث، فيكفي الإن القضائي.

* أمام إذا كانت حقوق القصر ناتجة بسبب الإرث فلا بد من حكم قضائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990 إلى 1995 المديرية العامة لأملك العامة، وزارة المالية ص43.

- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه غير أنه لا بد أن تكون في هذه الحالة مصادق عليها من قبل السلطة الإدارية المختصة، موظف دبلزماسي قنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الديمقراطية الشعبية مع ضرورة ارفاقها بترجمة إلى اللغة العربية المصادق عليها وذلك في حالة ما إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

من الناحية العملية، الوثائق المرفقة مع المحرر قصد إشهارها، والتي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف، ترجع إلى موديعيها بعد إجراء الشهر تجنباً لتراكم الإشراف بالمحافظة العقارية وخوفاً من ضياعها.

إن احترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، يحقق لا محالة الحماية التامة للمعاملات العقارية، ويعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق، وبالتالي يمكنهم الاحتجاج بها في مواجهة الغير، ولتدعيم حجية السند المشهر، اشترط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف.

المطلب الثاني : الشروط الخاصة بتعيين العقارات

بعد أعمال نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74 / 75 السالف الذكر اشترط المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات تعييناً دقيقاً، منافياً للجهالة بغية إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية قانونية مطلقة يسمح بتكوين فهرس عقاري محكم يعكس فعلاً الحالة القانونية للعقار¹.

غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين، نوعه وقوامه²، وهو ما حددته المواد 21، 27، 66 إلى غاية 71، 114 من المرسوم رقم 63 / 76 المؤرخ في

¹ - د/ عبد الحميد السواربي، إجراءات الشهر القضاء في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر طبعة 199، ص 51.

² - J.B. Grisoni « les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets » OP CIT, P31.

25 / 03 / 1976، ولكن قبل ذلك ينبغي علينا تبيان تباعا للعقود و الاحكام الخاضعة للشهر العقاري كالتالي :

اولا / المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري :

طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المؤسس للسجل العقاري، يتضح ان المحررات الخاضعة للحفظ العقاري كثيرة و متنوعة، بتنوع التصرفات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالهبة، الوقف و الوصية، او تضمنت التزامات من جانبيين مثل البيع، المبادلة او الايجار الواردة على حق الملكية او الحقوق العينية المتفرعة عنه، كحق الانتفاع، الارتفاق او ملكية الرقبة، بالاضافة الى التصرفات و الاحكام المنشئة، الناقلة، المعدلة او المنهية لحق الملكية¹.

وهو ما اكده المشرع الجزائري في المادة 14 من الامر رقم 74 /75 المؤرخ في 12/11 /1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، و تاسيس السجل العقاري² و ذلك بنصها على ما يلي : "تلتزم الاشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية الى ما يلي : جميع العقود الرسمية المنشئة او الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تاسيس مجموعة البطاقات العقارية.

جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للاجراء الاول الذي كان موضوع تاسيس لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للاشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون او الامتيازات.

المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الاراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

¹ - المستشار معوض عبد التواب "سجل العيني علما وعملا" دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبعة 1989، ص125.

² - المادة 14 من الأمر رقم 75/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن غعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975، ص994.

وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية."

اما المادة 15 من نفس الامر فقد اكدت على مايلي : " كل حق الملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ اشهرهما في مجموعة البطاقات لعقارية، غيران نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية."

اما المادة 16 من نفس الامر فقد اكدت على مايلي : " ان العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او تعديل او انقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية ."

ويلحق بهذه التصرفات او المحررات التي تكون خاضعة للحفظ العقاري الاحكام النهائية والدعاوى القضائية الرامية الى فسخ، ابطال او الغاء حق من الحقوق¹ وهذا ما اشارت اليه المادة 85 من المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 السابق ذكره، حيث نصت على ما يلي : " ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهرها، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهرها مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة الرابعة من الامر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 و المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، و تاسيس السجل العقاري و اذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تاشير الاشهار ."

ومن خلال المواد السابقة الذكر، يمكن ترتيب المحررات الرسمية الخاضعة لعملية الحفظ العقاري حسب درجة قوتها على النحو التالي :

¹ - Latrous « Cours de droit civil suretes et publité foncière » OP.U Alger année 1982-1983, P134

1 - التصرفات و الاحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية

حيث نصت المادة 793 من التقنين المدني على ما يلي: "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون و بالاخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " ومن خلال هذه المادة، يتضح ان التصرفات التي تكون منشئة او ناقلة للحقوق العينية الاصلية، سواء صدرت نتيجة تطابق ارادتين، مثل عقد البيع، المبادلة، المقايضة، او الهبة، او نتيجة ارادة منفردة كما هو عليه الحال في الوقف و الوصية، كلها تكون خاضعة بصفة الزامية الى عملية لشهر بشرط ان ترد على ملكية عقارية سواء كانت ملكية تامة، ملكية الرقبة، ملكية مفرزة او ملكية شائعة¹.

اما بالنسبة للاحكام الصادرة بشأن فض النزاعات العقارية، يشترط فيها ان تكون نهائية وحائزة لقوة الشئ المقضي فيه حتى تكون محلا لشهر في المحافظة العقارية، كما اشارت اليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2- التصرفات و الاحكام الكاشفة او المقررة لحق من الحقوق العينية الاصلية :

التصرفات والاحكام المقررة او الكاشفة لها، وهي التي يقتصر اثارها على تقرير حق موجود من قبل و تم الكشف عنه مثالها التصرفات و الاحكام المقررة للقسمة الرضائية او عقد الصلح او الاقرار للغير بملكية عقار، او اقرار عقد صادر من الغير، او اجازة العقد القابل للابطال، او ترك الحق في التقادم.

3- التصرفات و الاحكام المنشئة او المقررة لحقوق عينية تبعية :

جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية و المقرر لها، و كذلك الاحكام النهائية المثبتة لحق من هذه الحقوق يجب شهرها² مثال ذلك عقد الرهن الرسمي،

¹ - د/ عبد الرزاق الشهوري، الوسيط، البيع والمقايضة، الجزء 4، مصر طبعة 1986، ص 380 وما بعدها.

² - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، المرجع السابق ص 30.

عقد الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الامتياز، او الحكم الذي يثبت مثل هذه الحقوق.

4 - شهر حق الارث :

حق الارث يكون خاضع لعملية الشهر، اذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، اما اذا اشتملت على حقوق منقولة فلا داعي لذلك.

ان هذا الاجراء يعد تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، ووسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية، رغم ان المشرع الجزائري جعل من انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية، طبقا للمادة 15 من الامر رقم 74/75 السابق ذكره حيث جاء فيها : " غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية " لكن رغم ذلك، لا يجوز للوارث ان يتصرف في نصيبه من التركة الا بعد شهر حقه لدى مصلحة الحفظ العقاري علما نفس المبدأ اخذت به بعض التشريعات العربية، مثل المشرع السوري الذي جعل انتقال الحقوق العينية الى الورثة ساريا من يوم وفاة اصحابها و لو لم تسجل في السجلات العقارية، كما انه لا يجوز للوارث ان يتصرف فيها الا بعد تسجيلها في السجل العقاري¹.

الجدير بالإشارة اليه ان عملية شهر حق الارث، تتم بايداع شهادة توثيقية بناء على الفريضة المعدة من طرف الموثق او الحكم القضائي الذي يحدد انصبة الورثة، غير ان هناك فرق ما بين انتقال و شهر حق الارث بصفة عادية، أي بايداع الشهادة التوثيقية، وشهر حق الارث بموجب حكم.

ذلك ان الجزء الذي يترتب على عدم شهر الحكم الناقل لحق الارث، لا يمكن الاحتجاج في مواجهة الغير، و بالتالي يكون رهينا بالشهر، اما عدم شهر الشهادة التوثيقية لا يمنع من انتقال الحقوق الى الوارث لان انتقال اموال التركة الى الوارث تتم فور وفاة المورث و دون

¹ - امين بركات، "القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية الجزائرية، العدد الثاني لسنة 95، ص 41.

حاجة الى اجراء اخر، باعتبار ان الميراث يقوم على واقعة مادية وهي وفاة المورث، غير ان المشرع الجزائري اوجب الشهر المسبق للشهادة التوثيقية المتضمنة حقوق الميراث حتى يحدد نصيب كل وارث ومنه يستطيع التصرف في حصته كما يشاء دون أي قيد¹.

في هذا الاطار، حددت المادة 99 من المرسوم رقم 63 /76 المذكور اعلاه الاجال القانونية لشهر الشهادات التوثيقية حيث جاء فيها : " ان اجل اتمام الاجراء تحدد كما يلي :
1. بالنسبة للشهادات التوثيقية، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس الى الموثق ويرجع هذا الاجراء الى اربعة اشهر اذا كان احد المعنيين يسكن بالخارج.
يكون اصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا اذا قدم الالتماس الى الموثق اكثر من ستة اشهر بعد الوفاة...

علما انه و بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999²، تم تعديل اجل ايداع الشهادات التوثيقية في المحافظة العقارية على النحو التالي : "... تحدد اجل اتمام الاجراء كما يلي :

بالنسبة لشهادات بعد الوفاة ثلاثة اشهر (03) ابتداء من تاريخ تسخير المحرر، يمدد هذا الاجل الى خمسة اشهر (05) اذا كان احد المعنيين مقيما في الخارج.
يمكن ان تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية اذا كان التسخير المحرر اكثر من ستة اشهر (06) من الوفاة".

وما يلاحظ على قانون المالية لسنة 1999، انه اضاف مدة شهر واحد لايداع الشهادات التوثيقية، و ان كان هذا التغيير يمس فقط الوثائق المعدة بعد تاريخ 31 /12 /1998 مهما كان تاريخ ايداعها لدى المحافظة العقارية المختصة.

¹ - هذا ما أشار إليه ضمناً قرار المحكمة العليا رقم 125622 المؤرخ في 24/10/1995 راجع في ذلك المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1996، ص 117.

² - المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ج.ر العدد 98 المؤرخة في 24/12/1998، ص 4436.

5- شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخصي :

من بين المحررات المنشئة للحقوق الشخصية و تكون واجبة الشهر وفقا للتشريع الجزائري، الايجارات التي تزيد مدتها عن اثني عشر سنة وهو ما اكدته المادة 17 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر بنصها : " ان الايجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها اثر بين الاطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم اشهارها وذلك مع مراعاة احكام المادة 165 من الامر رقم 73 / 71 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتضمن الثروة الزراعية".

والملاحظ ايضا ان المشرع المصري بالاضافة الى الزامه شهر عقود الايجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، اوجب كذلك شهر المخالصات و الحوالات التي تكون اجرتها اكثر من ثلاث سنوات مقدما¹.

6 - شهر بعض التصرفات الادارية :

تقوم مديرية املاك الدولة، الولاية و البلدية، بابرام العديد من التصرفات كل في حدود اختصاصاتها، لتسيير املاكها العقارية، وهي كغيرها من التصرفات لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير الا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ومثال ذلك ان تبرم مديرية املاك الدولة طبقا للمادة 120 من القانون رقم 30 / 90 المؤرخ في 01 / 09 / 1990 السابق الذكر، العديد من التصرفات لتسيير محفظتها العقارية سواء عن طريق عقود الاقتناء، الايجار او المبادلة، بالاضافة الى باقي التصرفات التي تتعلق بتسيير الاملاك الخاصة، وهذا ما اكدته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المؤرخ في 23 / 11 / 1991 الذي يحدد شروط ادارة املاك الدولة العامة و الخاصة² وتسييرها ويضبط

¹ - د/ عبد الرزاق الشهوري، الوسيط والمقايضة، المرجع السابق، ص 346.

² - المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وتسييرها وكيفية ذلك، ج.ر. العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991، ص1919.

كيفية ذلك، حيث جاء فيها: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في اطار تطبيق احكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون رقم 90 / 03 المؤرخ في 01/12/1990 المذكور اعلاه، ان يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الاملاك الوطنية لاعداد العقود التي تهم الاملاك العقارية الخاصة للدولة و اعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها"، هذه المهمة تدخل في اطار المهام الموكلة لمديرية املاك الدولة والتي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري حيث جاء فيها ما يلي¹ : "...تتولى مديرية املاك الدولة في الولاية ما ياتي... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لاملاك الدولة، و بحفظ النسخ الاصلية ذات الصلة بها..." و لتسهيل على مديرية املاك الدولة القيام بهذه الاعمال، صدر القرار المؤرخ في 02 / 01 / 1992 يمنح تفويض لمدير املاك الدولة للولاية لاعداد العقود التي تهم تسيير الاملاك العقارية الخاصة للدولة، و امضائها و اعطائها الطابع الرسمي، و السهر على حفظها.

نفس هذه الاعمال تقوم بها البلدية اتسيير محفظتنا العقارية و ذلك طبقا للسلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تبعا لنص المادة 60 من القانون رقم 90 / 08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية حيث جاء فيها ما يلي²: " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، باسم البلدية، وتحت مراقبة المجلس بجميع الاعمال الخاصة بالمحافظة العقارية على الاموال و الحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية و ادارتها ن ولا سيما ما ياتي : "..... ابرام عقود اقتناء الاملاك و عقود بيعها وقبول الهبات والوصايا والصفقات او الايجارات.... اتخاذ كل القرارات الموقفة للتقادم و الاسقاط...رفع

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91/03/02 المؤرخ في 65/91 المؤرخ في 91/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاريين ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06، ص322.

² - قانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1990/04/11، ص.420.

الدعاوى لدى القضاء باسم البلدية و لفائدتها،..... المحافظة على الحقوق العقارية و المنقولة التي تملكها البلدية، بما في ذلك حق الشفعة.... " فمن خلال هذه المادة، يتضح ان لرئيس المجلس الشعبي العديد من الصلاحيات، بغية ضمان عائدت مالية تقوي المركز المالي للبلدية حيث يمكن له ان تبرم عقود التنازل عن القطع الارضية، وتاجير الاسواق العمومية و بعض المستودعات التابع للبلدية....الى اخره.

ومن هنا يتبين لنا، ان المشرع الجزائري اولى لقاعدة الرسمية، اهمية بالغة في اطار تسيير الحفظ العقاري، بما يحقق استقرار و حماية المعاملات العقارية.

ومع ذلك، تبقى في نظرنا النصوص القانونية التي تكفل الحماية لهذه القاعدة غير كافية، خاصة تلك الموجودة في قانون التوثيق لسنة 1988، وقانون العقوبات ن وذلك نظرا لتطور المذهل الذي تشهده مختلف الاجهزة و الوسائل، الخاصة بالاستنساخ والتي اصبحت وسيلة في يد الاشخاص، لتزوير مختلف المحررات و استعمالها في اغراض غير قانونية، الامر الذي يتطلب ضرورة احداث الميكانيزمات الكافية التي تدعم مراقبة قاعدة الرسمية كما والحال عليه الشأن في الغرف الجهوية و المجلس الاعلى للتوثيق بالنسبة للعقود الرسمية المحررة من طرف الموثقين¹، نايك عن كون قاعدة الرسمية وحدها، لا تكفي لتسيير الحفظ العقاري او هي في حاجة الى قاعدة اخرى تكملها، تعرف - بقاعدة الاثر النسبي -.

ثانيا : الاستثناءات الواردة على قاعدة الاثر النسبي - الشهر المسبق - :

ان قاعدة الشهر المسبق تطبق في الحالات العادية، التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل اجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها و المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية.

¹ - استاذ سباغ محمد "التوثيق والعقود الرسمية" جلة الموثق العدد 05 الغرفة الوطنية للموثقين طبعة 1998، ص21.

غير انه في بعض الاحيان يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصي عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك باعتبارها اول اجراء، وانها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني.

وقصد ايجاد حل لهذه الحالات، اورد المشرع الجزائري جملة من الاستثناءات على هذه القاعدة، منها ما ورد النص عليها في المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 ومنها ما ورد في المرسوم رقم 80 / 210 المؤرخ في 13 / 03 / 1980 المعدل بموجب المرسوم رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 / 05 / 1993، حيث يمكن استراضها على النحو التالي :

1 * العقود المحررة قبل تاريخ 01/01/1971 :

هذا الاستثناء وضع لكي يحدد الاطار القانوني و يعطي الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاء سابقا، التي لم تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل الزامي و يلحق بها العقود العرفية المسجلة بغية اعطائها تاريخ ثابت¹.

لقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 89 من المرسوم رقم 76 / 63 : " لا تطبق احكام المادة 88 على العقود الخاضعة للاشهار العقاري عند الاجراء الاول. "

وعدلت هذه المادة بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 80 / 210 المؤرخ في 13 / 09 / 1980² واصبحت على النحو التالي : " عند الاجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 08 الى 18 من هذا المرسوم عندما يكون حق المتصرف او صاحب الحق الاخير ناتجا من سند اكتسب تاريخ ثابتا قبل اول مارس سنة 1961. "

¹ - المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، ص 397

² - المرسوم رقم 210/80 يعدل ويتم المواد 15، 18، 89 من المرسوم 63/76 المشار إليه أعلاه المؤرخ في 13/09/1980 ج.ر. العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980، ص 986.

لكن بموجب المرسوم رقم 123 /93 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63 /76¹ تم تمديد فترة 01 /03 /1961 الى الاول من شهر يناير 1971، ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء، انه قبل تاريخ 01 /01 /1971 كانت عملية شهر مختلف العقود التوثيقية امرا اختياريا.

ولعل هذه الاسباب هي التي دفعت بالمشرع الى اعفاء مودعي العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل الفاتح من جانفي 1971، من ذكر اصل الملكية الخاصة بها، وفي مقابل ذلك الزمهم بالتعيين الدقيق للعقار، و كل الاشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء، - المتعاقدين و الشهود - لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية.

اما بالنسبة الى العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت، فانه لا يمكن اثبات حجيتها الا عن طريق القضاء، هذا ما اكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 /03 /1994 الصادرة من المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية و كذا قرار المحكمة العليا رقم 53931 المؤرخ في 08 /05 /1990².

3 * الاجراء الاول في السجل العقاري :

من النتائج الاولى لعمليات مسح الاراضي المحدثة بموجب امر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975، تبين ان هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الافراد، مما جعلها مجهولة دون أي عنوان قانوني³، هذا ما دفع المحافظين، عند قيامهم بعمليات شهر التصرفات الواردة على هذه العقارات، الى عدم اشتراط توافر

¹ - المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993، ص11.

² - قرار المحكمة العليا رقم 53931 المؤرخ في 28/05/1990 المجلة القضائية العدد الولة لسنة 1992، ص99.

³ - الوحدة العقارية: هي كل قكعة محددة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد مع جميع ما يدخل في تكوينها، يشترط أن تكون مملوكة لشخص واحد أوأشخاص على الشيوخ وأن لا يفصل جزء منها على سائر الأجزاء فاصل من ملك عالك أو خاص وأن لا يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى راجع في ذلك المادة 06 الفقرة الثانية من الأمر 75/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

قاعدة الشهر المسبق، و هي نفس الوضعية التي طبقت على الملاك الذين لم يحضروا المستندات الخاصة بتحديد هويتهم و طبيعة ملكيتهم، عند ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية طبقا للمادة 10 من المرسوم رقم 63 / 76 .

للاشارة، فانه تم تأكيد على هذا الاستثناء من خلال المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 بنصها على ما يلي : " تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الاولى من المادة 88 اعلاه عند الاجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 08 الى 18 من هذا المرسوم.... " .

ان تطبيق هذا الاستثناء في بعض الحالات، قد يضر باصحاب الحقوق الغائبين او الذين منعوا من التصرف اثناء اجراء المسح، و بحقوق الدولة العائدة على قطع الاراضي الممسوحة هذا ما دفع بالمشرع الجزائري الى وضع مدة قانونية مقدرة بسنتين، قيد من خلالها عملية الشهر وما يترتب عليها من اثار، والتي استنادا على وثائق مسح الاراضي، حيث يبدأ حسابها من تاريخ تسليم محاضر وثائق مسح الاراضي لدى المحافظة العقارية.

4 * اشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة) :

بالرجوع الى المرسوم رقم 352 / 83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 الذي يسن اجراءات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. اكدت المادة الاولي منه ان كل شخص يحوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة، علانية، غير منقطعة غير متنازع فيها ، وليست مشوبة بلبس، يمكن ان يطلب من الموثق اعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية¹، هذا الاجراء وضع من اجل معالجة حالات التي يكون فيها الاشخاص الذين يمارسون الحيازة على عقارما بدون سند، وفقا للقواعد العامة التي اقرها التقنين المدني الجزائري خاصة المادتين 827، و82.

¹ - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشورى المتضمن اعتراف بالملكية ج.ر. عدد 21 المؤرخة في 1983/05/04، ص 987.

لقد قام المشرع الجزائري بوضع قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي حل محل الاحكام المنصوص عليها المنصوص عليها في المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتعلق باجراءات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة، لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها، من خلال ممثليها، فيما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على اساس الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني والتكريس القانوني باعداد وتسليم سند الملكية الاولي الذي سوف يمنح الاجراء الاول في المحافظة العقارية.

ويتضمن نص القانون 20 مادة تنص على ان اجراء التحقيق العقاري يدار تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية، يتم هذا الاجراء بالموازاة بصفة متباينة عن عمليات مسح الاراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية، و يقوم به محقق عقاري، معين من طرف مدير الحفظ العقاري، من بين الاعوان الموضوعين تحت سلطته، المنتمين لسلك مفتشي املاك الدولة.

يطبق هذا الاجراء بدون تمييز على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري، مهما كان صنفه القانوني و طبيعته المادية. ويشمل العقارات التي اعدت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ اول مارس 1961، والتي فقدت حداتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري، بالفعل فان قبل اول مارس 1961 تاريخ دخول سريان نظام اشهار عقاري اجباري وصارم، فان الوضعية العقارية كانت تتميز بوجود عقود ملكية غير دقيقة بالنسبة لهوية اصحاب الحقوق و عامضة في ما يخص تعيين العقارات. ان الاشهار لدى محافظات الرهون انذاك، فان سلسلة نقل الحقوق لا يمكن التأكد منها بسبب اللجوء الى العمليات العقارية الخفية، زيادة على ذلك، حتى في وجود سندات

ملكية سليمة، معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، فان الورثة المتتاليين انسجموا مع وضعيات الشيوخ او قاموا بقسمات فعلية دون تجسيدها من الناحية القانونية.

يستوجب اجراء التحقيق العقاري، موضوع هذا النص تنقلات الى عين المكان، بعد نشر واسع على المستوى المحلي ويفضي لى :

- . تحديد المحتوى المادي و ذكر مضمون العقار موضوع المطالبة بحق الملكية.
- . وضع الحدود و المعالم للعقار و تمثيله في رسم بياني بواسطة مخطط قانوني.
- . يتم اعداد المخطط من طرف مهندس خبير عقاري، على نفقة العارض.
- . يتطلب ان يفتح التحقيق العقاري تحريات على المستوى المصالح الجبائية والحفظ العقاري ومسح الاراضي و املاك الدولة.

- . يمكن ان يفتح التحقيق العقاري لفائدة الخواص والدولة والولاية والبلدية.
- . في حالة معاينة حق الملكية، يتم اعداد سند الملكية و تسليمه للعارض.
- . اما اذا افضى التحقيق العقاري الى احتجاجات او معارضات، لا يمكن ان تسوى وديا، فان الجهة القضائية المختصة هي التي تكون الفاصل، بطلب من الطرف المعني.

. يحيل هذا النص الى احكام تنظيمية في ما يخص الاجال الممنوحة للاعوان المكلفين بسير وادارة التحقيق العقاري التي تتراوح على الاكثر على امتداد خمسة اشهر، بين تاريخ العريضة وتاريخ تسليم الملكية، وكذا تحديد الشروط المتعلقة باعداد المخططات ووضع المعالم.

. من خلال دراستنا لنص القانون المتضمن تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق

تحقيق عقاري

يتبين ان الاحكام الواردة في هذا النص ارتكزت على المحاور التالية :

1- التحقيق العقاري:

يحق لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار وله سند ملكية صادر قبل اول مارس 1961، ان يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية و تسليمه سند الملكية وذلك بتوجيه طلب الى مسؤول الحفظ العقاري بالولاية.

ويتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت، ويفتح بقرار من الوالي التحقيق الجماعي بمبادرة منه او من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، و ذلك في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية وبتعيين احد الاعوان المنتمين الى مفتشي املاك الدولة للقيام باجراء التحقيق العقاري.

يستقي المحقق العقاري في الميدان تصريحات صاحب الطلب.

يجري المحقق العقاري التحريات في مدى صحة المعلومات الضرورية لاثبات حق الملكية حماية لحقوق الغير ان وجدت، و يحرر محضرا مؤقتا بذلك، يوضع هذا الاخير في متناول عامة الناس للاطلاع عليه.

معاينة الحقوق العينية العقارية الاخرى و الاعباء المثقلة بها ان وجدت.

وضع الحدود و ذكر المساحة و رسم مخطط للعقار يعده مهندس خبير عقار

يخضع التحقيق العقاري لاشهار واسع.

في حالة تسجيل احتجاجات او اعتراضات من طرف الغير، اثناء التحقيق العقاري، يتم

تسجيلها في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.

يمكن للمحقق العقاري التنقل من جديد الى الميدان قصد دراسة مدى جدية وصحة هذه

الاحتجاجات.

يحدد المحقق العقاري جلسة لمحاولة الصلح، فاذا اتفق الطرفان يحرر محضر صلح

بذلك واذا لم يتفقا يتم اعداد محضر عدم الصلح و للطرف المعني مهلة شهرين (02)

لرفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة، تخضع هذه الدعوى لاجراءات الشهر و توقف جميع الاجراءات الى غاية الفصل فيها بحكم قضائي.

2- معاينة حق الملكية:

اذا ثبت ان صاحب الطلب يمارس حيازة قانونية، تؤدي الى تملكه العقار طبقا لاحكام التقادم المكسب، فانه يعترف له بأحقية في العقار محل التحقيق و عندها يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري لصالح صاحب الطلب و يرسل هذا المقرر الى المحافظ العقاري المختص اقليميا بغرض التنفيذ.

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم (ترقيم العقار محل الطلب) وذلك لاشهار الحقوق المعاينة من طرف المحقق العقاري في السجل العقاري.

وفي حالة رفض طلب الترقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يجب ان يكون مقرر الرفض مسببا، ويجب ان يبلغ الى المعني والى الوالي، حسب الحالة، في اجل اقصاه ستة اشهر (06)، ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، و يكون الطالب الحق في الطعن ضد مقرر الرفض امام الجهة القضائية الادارية المختصة.

وفي حالة اكتشاف ترقيم تم على اساس تصريحات كاذبة او نائق مزورة، يرفع مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي دعوى قضائية للمطالبة بالغاء الترقيم، ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

في هذا النص فتح المجال لمديرية الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية واخرى جزائية، وهذا من شأنه ان يضع حدا لكل التصرفات و الهفوات الغير قانونية، ومن ثمة عدم الاستيلاء على العقارات بالاعتماد على تصريحات كاذبة او وثائق مزورة.

واحال الى التنظيم المواد 4، 5، 7، 8، 9، 16 حيث اتاح الفرصة لكل فرد بوقت كاف بطلب اجراء تحقيق عقاري، كما ان الاشهار الواسع يمكن الورثة او ذوي علاقة بالملكية العقارية طبقا للمادة 8 وما يليهما.

غير ان هذا المرسوم، وضع شروطا خاصة لتحرير مثل هذه العقود من بينها ضرورة توافرد مديرية املاك الدولة، الذي يجب ان يبين ان الملك لا يدخل باي شكل من الاشكال ضمن الاملاك التابعة للدولة بالاضافة الى ضرورة توافر رد البلدية الذي يجب ان يشير بان هذا الملك لا يدخل ضمن الاملاك التابعة للبلدية. علما ان هذه الردود يجب ان تكون خلال مدة قانونية المحددة باربعة اشهر من يوم وصول الطلب الى المديرية او البلدية بالاضافة الى ضرورة نشره ولمدة اربعة اشهر بمقر البلدية موقع العقار، وذلك حتى يتأكد محرر العقد من عدم وجود أي اعتراض على اعداد هذا العقد.

في نفس السياق، اصدرت الغرفة الادارية بالمحكمة العليا القرار رقم 146 المؤرخ في 09 /03 /1998، الذي اكدت بواسطته على ان العقار الذي يكون موضوع طلب اعداد عقد الشهرة، لا يكون باي شكل من الاشكال محلا لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية¹. ان تحرير عقد الشهرة، طبقا لهذه الشروط يعد في حد ذاته اول اجراء بالنسبة للعقار، وهذا ما دفع المشرع الجزائري من استثناءه من قاعدة الشهر المسبق.

5 * اشهار عقود الملكية للاراضي المتنازل عنها في اطار عملية استصلاح

الاراضي : طبقا لنص المادة الاولى من القانون رقم 83 / 18 المؤرخ في 18 / 08 / 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يمكن للافراد الاستفادة من قطع اراضي قصد استصلاحها و تحويلها الى اراضي فلاحية وتمنح لهم عقود استقادة وفقا للنموذج المحدد من طرف وزارة المالية، والذي اقره بعد ذلك المرسوم رقم 83 / 724 المؤرخ في 10 / 12 / 1983².

¹ - التعلية رقم 873 المؤرخة في 21/02/1999 المديرية العامة لأملك الوطنية وزارة المالية.

² - تنص المادة الأولى "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح الأراضي، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاص الفلاحية والقابلة للفلاحة"

راجع في ذلك القانون رقم 83/18 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983، 1373.

ان شهر هذه العقود، يعتبر بمثابة اجراء اولي لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق، وهنا يتجلى الاستثناء الذي اقره المشرع على هذه القاعدة.

5 * شهر شهادة الحيازة :

لقد نص المشرع على شهادة الحيازة في المادتين 39، 40 من القانون رقم 25 /90 المؤرخ في 18 /11 /1990 المتضمن التوجيه العقاري¹ اللتان تاكدان كل شخص يمارس على العقار حيازة مستمرة، غير منقطعة، هادئة، علانية، لا يشوبها شبهة عملا بالمادة 823 من التقنين المدني، يحصل على سند اسمي يعرف بـ "شهادة الحيازة" يخضع لشكليات التسجيل، والشهر العقاري.، وشهادة الحيازة قانونا لا تحررالا على اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم اعداد سجل مسح الاراضي فيها و هذا ما تؤكد المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 18/01/2006 في القضية رقم 333926 (مجلة المحكمة العليا . العدد الاول 2006 . ص 417).

علما ان اجراءات الحصول على هذا السند، بينها المرسوم التنفيذي رقم 254 /91 المؤرخ في 27 /07 /1991 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة و تسليمها². ومن خلال شروط اعداد شهادة الحيازة، يتضح انها تقترب بل تتشابه بكثير مع تلك المتطلبة في عقد الشهرة، غير ان وجه الخلاف بينهما، هو ان شهادة الحيازة سند اسمي لا يسمح لصاحبه التصرف في العقار موضوع السند ، وانه في حالة وفاته يجوز للورثته او

¹ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 13/12/1990، ص 1332.

² - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج.ر. عدد 36 المؤرخة في 31/01/1991، ص 1116.

المشتركين الاخرين في الحيازة، ان يقدموا طلبهم باسمهم وذلك خلال مدة سنة واحدة من تاريخ وفاة، واذا انقضت هذه المدة دون تقديم الطلب ، يتم الغاء هذا السند بقوة القانون. باعتبار ان شهادة الحيازة اجراء استثنائي ومؤقت شرع لتسوية حالة العقارات التي هي بدون سند، في انتظار الانتهاء من عملية مسح الاراضي، ومنح الدفتر العقاري.

الفرع الاول : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63 /76 على ما يلي : " كل عقد او قرار فضائي موضوع اشها في محافظة عقارية، يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم و رقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح اراضي"، يتضح من هذه المادة ان من بين العناصر الاساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي :

اولا / - تحديد طبيعة العقار :

عبر عنه المشرع في المادة 66 المذكور آنفا - بالنوع - ويقصد بهذا المصطلح، تحديدا ما اذا كان العقار المعني عبارة عن ارض عارية مبنية، فلاحية او غابية...الى آخره¹ علما ان تحديد طبيعة العقار له اهمية بالغة لتعرضه لتعديلات، وتغييرات اكثر من العناصر الاخرى.

ثانيا / - تحديد البلدية التي يقع فيها العقار :

يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها، ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الاقليمي للبلاد المحدد بموجب القانون رقم 09 /84 المؤرخ في 04 /02 /1984²، و لهذا التعيين اهمية كبيرة من الناحية العملية، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة

¹ - المادة 04 من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 ج.ر. العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30، ص2518.

² - القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد. ج.ر. العدد 06 المؤرخة في 1984/02/07، ص 139.

التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع، مدى تقدم اعمال المسح على مستوى هذه البلدية.

ثالثا / - رقم مخطط المسح :

ان مخطط مسح الاراضي يعكس التمثيل البياني لاقليم البلدية و كل التفاصيل الاخرى المتعلقة بالمكان المسمى . ان وجد . القسم، القطعة و الوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الاراضي بوضع رقم ترتيبى خاص به حتى يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة معه

رابعا / - قسم مخطط المسح :

القسم المساحي هو جزء من اقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الاراضي، و يشترط ان يكون محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي¹.

خامسا / - تحديد المكان المسمى:

يسمى ايضا بالمكان المعلوم، كما ورد ذكره في المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم 63 /76 بحيث يمكن ان يطلق على تجمعا من القطع الارضية الواقعة في اقليم بلدية ما، اسما يحدده سكان تلك البلدية الذي يجب ان يذكر في الوثيقة المودعة، اما اذا كان مجموع هذه القطع الارضية يقع في منطقة حضرية، يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي او الشارع ان وجد².

سادسا / - محتوى وثائق مسح الاراضي :

يعتبر محتوى مسح وثائق مسح الاراضي، او القوام المساحي من العناصر الاساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لانه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة

¹ - المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السابق الذكر .
² - يقابلها في التشريع المصري الحارة وازقة، راجع في ذلك المستشار أنور طلبية "الشهر العقاري المفاضلة بين التصرفات" المرجع السابق الذكر ص207، علما أن نفس هذه القواعد معمول بها في مختلف أنظمة المسح.

العقارية لهذا الزم المشرع محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر بضرورة ارفاق مستخرج المسح المودع لدى مصلحة الحفظ.

من خلال العناصر الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق المسوحة يتضح انها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح ذاتها بما يتماشى و نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير مسوحة

في انتظار تعميم نظام الشهر العيني المحدث بموجب الامر رقم 74 /75 عبر جميع التراب لوطني، وضع المشرع الجزائري احكام انتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير المسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية.

هذا التعيين يختلف باختلاف موقع العقارات سواء في المناطق الريفية او الحضرية.

اولا / - القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية غير المسوحة :

تخضع العقارات الريفية الواقعة في البلديات غير المسوحة الى نظام انتقالي في التعيين خلافا لاحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، وعند عدم وجود مخطط مسح الاراضي، فان كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة الى كل عقار ريفي ما يلي :

* نوع العقار .

* موقعه .

* محتوياته .

بالاضافة الى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الاراضي، وفي حالة عدم وجوده، يذكر اسماء المالكين المجاورين طبقا للمادة 114 من المرسوم رقم 63 /76.

للعلم ان هناك بعض المناطق الريفية، كانت موضوع عمليات مسح غير تامة اثناء الفترة الاستعمارية مما استوجب وجود مخططات نظامية قديمة يمكن الرجوع اليها في عمليات التحديد¹.

كما يوجد في بعض الحالات، عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة، الامر الذي تطلب اعداد مخطط من طرف خبير عقاري تطبيقا انص المادة 703 من القانون المدني وذلك بنصها على مايلي : " لكل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لاملاكه المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"².

ثانيا / - القواعد الخاصة بتعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة :

يقصد بالعقارات الحضرية، طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 63 /76 العقارات المبنية، وغير المبنية و المرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة.

من بين العناصر المتطلبة ايضا لتعيين مثل هذه العقارات³، نشير الى ضرورة ذكر اسم البلدية، الشارع الواقعة فيه، الرقم، طبيعة العقار، ومساحته.

وبناء على تلك المعلومات، تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما اكدته المادة 27 من المرسوم رقم 63 /76 بنصها على ما يلي: "..... تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح اللاراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد الى البلدية التي يقع فيها و الى اسم الشارع و الرقم".

كما ان تعيين العقارات المبنية، يختلف باختلاف نوع البناية، و النظام الذي تخضع اليه كما هو عليه الشأن في نظام العقارات المبنية مشتركة.

¹ - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 مجمع المذكرات والتعلمات والمناشير الخاصة باملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995 الصادر عن المديرية العامة للملاك الوطنية وزارة المالية.

² - المستشار معوض عبد التواب "السجل العيني علما وعملا" المرجع السابق، ص 79، وهي نفس عناصر التعيين التي استوجبها المشرع الفرنسي

³ - T. Konition « l'institution du cadastre vaudois aux schéma siècle » OPCIT, P112.

الفرع الثالث :القواعد الخاصة تعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع الى طرق، واجراءات خاصة املتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة¹، الامر الذي دفع المشرع الجزائري الى سن قواعد قانونية و اجرائية لتنظيمها، وذلك عملا بالمواد من 66 الى 71 من المرسوم رقم 63 /76 السابق الذكر.

1 - احكام الملكية المشتركة :

نظم المشرع الملكية في المواد من 743 الى 772 من القانون المدني الجزائري حيث عرفتها المادة 743 كما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشمل كل وحدة منها على جزء خاص و نصيب في الاجزاء المشتركة "، يتضح من هذا التعريف ان العقارات المبنية و الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على اجزاء خاصة و اجزاء مشتركة.

وبموجب هذا النظام، يكون لكل شريك في الملكية الحق² في التمتع واستعمال الاجزاء الخاصة التابعة لحصته بالاضافة الى حقه في الانتفاع بالاجزاء المشتركة، بشرط ان لا يمس بحقوق الشركاء الاخرين، او يلحق اضرارا بالعقار.

وتعد الاجزاء المشتركة بمفهوم المادة 745 من القانون المدني، العقارات المبنية وغير المبنية، والتي تكون ملكا على الشيوخ بحيث يكون للشريك فيها الحق في الانتفاع بها، واستعمالها مع مراعاة حقوق بقية الملاك، او الحاق ضررا بما اعد له العقار .

¹ - المستشار معوض عبد التواب "السجل العيني علما وعملا" المرجع السابق ص 79.

² - المادة 749 من التقنين المدني المعدلة والمتممة بموجب القانون 01/83 المؤرخ في 29 ينايز 1983 القانون ج.ر. العدد 05 المؤرخة في 1983/02/01، ص201.

حيث تعتبر اجزاء مشتركة ما يلي :

- * - الارض، الفناء، البساتين، الجنائن، و المداخل.
 - * - الجدران الاساسية في البناء، وادوات التجهيز المشتركة بما فيها اجزاء الانابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة.
 - * - الخزائن، وغلاف، ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك.
 - * - الرواق الخارجي، والدرايبز، والاسطح ولو خصصت كلها او بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد.
 - * - المحلات المستعملة للمصالح المشتركة.
 - * - القاعات الكبرى، وممرات الدخول، و الدرج، والمصاعد.
- لابد من مراعاة هذه الاجزاء في كل عملية تصرف او شهر يخص العقارات المبنية بهذه الصفة¹.

اما الاجزاء الخاصة، فقد حددتها المادة 744 من القانون المدني و يقصد بها اجزاء العقارات المبنية و الغير المبنية المملوكة بالتقسيم حيث لكل مالك فيها الحق في استعمالها استعمالا شخصي و خاص، وتعتبر اجزاء خاصة بهذا المفهوم ما يلي :

- * - تبييط الارض، والارضية، والتغطية.
- * - الاسقف، و الاحواش باستثناء الجدران الاساسية في البناء.
- * - الحواجز الداخلية، وابوابها.
- * - ابواب المساطح، والنوافذ، وابواب النافذة، و الدرايبز الحديدية للشرفات.
- * - الانابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالاجهزة من مجموع الحنفيات، واللوازم المتصلة بها.
- * - اطار واعلى الداخن، والخزائن المموهة.

¹ - المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994، مجموعة المذكرات والتعلمات والمناشير الخاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري من سنة 1990 إلى 1995، الصادرة من المديرية العامة للأملك الوطنية وزارة المالية، ص 33.

* . الادوات الصحية للحمامات و المغسلة والمرحاض.

* . ادوات المطبخ.

* . الادوات الخاصة للتدفئة و الماء الساخن التي يمكن ان توجد داخل المحل الخاص.

لقد خول القانون لكل مالك الحق في التمتع بالاجزاء الخاصة، واستعمالها و التصرف فيها، اما بايجارها، او رهنها، او بيعها، وان كان الزم مراعاة الشروط القانونية المنظمة لذلك، من بينها ضرورة اعداد جدول وصفي للتقسيم وهذا ما اشارت اليه المادة 03 من المرسوم رقم 146 /76 المؤرخ في 23 /10 /1976 الذي كان يجبر الملاك المشتركين في الملكية.

- **حالة وجود عمارة** - مثلا اعداد عقد في شكل رسمي يتضمن نظام الملكية المشتركة على شكل جدول وصفي للتقسيم يخضع لاجراءات الشهر العقاري، ومنه نستنتج ان نظام الملكية المشتركة وفقا لهذا المرسوم، كان يعتبر بمثابة اتفاقية جماعية تحدد بموجبها شروط الانتفاع بالاجزاء الخاصة، والاجزاء المشتركة.

غير انه و بصدر المرسوم رقم 666 /83 المؤرخ في 12 /11 /1983، اصبح اشهار نظام الملكية المشتركة امر اختياري طبقا للمواد 61 و 62 منه ذلك ان قواعد ادارة و تسيير العقارات المبنية، والخاضعة لهذا النظام تطبق بقوة القانون على كل المالكين بهذه الصفة¹.

لكن من الناحية العملية، تبقى ضرورة اعداد جدول وصفي للتقسيم امر اجباري باعتباره وثيقة تقنية، يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة او مجموعة البناءات - تعيين كل حصة بشكل دقيق وذلك بتحديد الرقم، مكونات الاجزاء الخاصة، ومقدار النسب في الاجزاء المشتركة، و من شروط اعداد الجدول الوصفي للتقسيم، ان يكون العقد او القرار القضائي لا يعين قسمة في ملكية ارض ينتج عنها تغيير في الحدود، ولا يتعلق كذلك بحق ارتفاق، استعمال سكني او ايجار لمدة اكثر من اثني عشر سنة.

¹ - المذكرة رقم 4839 المؤرخة في 24/11/1998 مجمع النصوص القانونية لسنة 1998 المدببة العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية ص 84.

ولقد حددت المادة 67 من المرسوم رقم 63 /76 صور اعداد الجدول الوصفي للتقسيم، حيث يمكن ان يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، او في شكل نظام الملكية المشتركة، او دفتر الشروط يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات. اما عن شكليات المتطلب في تحريره، الزم المشرع ان يكون عل شكل جداول يتضمن اعمدة خاصة بالبيانات التالية :

- * - رقم قطعة الارض حسب الترتيب التصاعدي للارقام.
- * - العمارة.
- * - الدرج.
- * - الطابق.
- * - نوع قطعة الارض.
- * - الحصة في الملكية المتركة.

وفي حالة ما اذا طرا تعديل في حصة ما، فانه يتعين اعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه ارقام جديدة للقطع الناشئة منه، مثلا عمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة بها عشرين حصة وقام احد الملاك بتقسيم حصته التي تحمل رقم 03 الى حصتين فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي تضاف له الحصص الجديدة المتمثلة في الحصة رقم 21، و22، وتختفي من القطعة رقم 03 المقسمة¹.

من خلال دراسة الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري، يتضح انها كافية لحماية الملكية العقارية اذا ما تم احترامها وعمل بها عند تحرير مختلف الوثائق الخاضعة للايداع قصد شهرها². وبعد تعرضنا للشروط القانونية لحفظ العقاري، نحاول معرفة اجراءات الحفظ العقاري في المبحث الثاني.

¹ - ادة 68 من المرسوم 63/76، وكذا التعلية رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 السابقة الذكر.

² - وهو ما أكده المشرع الفرنسي بالنسبة إلى الوثائق المودعة لدى محافظات الرهون، راجع في ذلك :

H.Donnier « Publicité foncière » tome VIème Ed Pais 1975, P441.

المبحث الثاني : اجراءات الحفظ العقاري ودور المحافظ العقاري

المحافظة العقارية هي مصلحة مكلفة بخدمة عمومية مناطها اضاء الحجة على العقود التي اخضعها المشرع الجزائري لهذه الشكلية ومن ثم فان نشاط المحافظ العقاري له علاقة بجل القوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، ذلك انه ليس فقط مشهرا للعقود او المحررات الاخرى، بل يجب ان يكون كذلك متحققا من صحة التصرفات و المعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة لذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق الغير الكاملة، مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات نظر الاطراف، و ابرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من اجل تامين المعاملات العقارية، وحماية حقوق الاشخاص.

الجديد بالاشارة اليه ان المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات، من خلال مراقبته لعملية سير اجراءات الحفظ العقاري وهو ما سوف نتناوله في هذا المبحث ، الذي ركزنا فيه على الجانب التقني نظرا لاهميته البالغة وذلك باعتباره جزء لا يتجزء من الوظائف اليومية للمحافظة العقارية، لذلك سنتناول في المطلب الاول الايداع القانوني للوثائق، واما في المطلب الثاني نتطرق فيه لتنفيذ اجراء الشهر العقاري.

المطلب الاول : الايداع القانوني للوثائق

الايداع هو اجراء قانوني اولي لازم في كل عملية شهر، له محل و اجل قانونية يجب احترامها و التقيد بها سلامته، تعمي سلامة بقية اجراءات الحفظ العقاري، كاجراء الشهر، قبض الرسوم و الغرامات التأخيرية، القيد في السجل العقاري و تسليم المعلومات.... الى اخره.

ويجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل ايداعها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة عملا باحكام المواد 192، 195 من

الامر رقم 105 /76 المؤرخ في 09 /12 /1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم¹.

وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري، والذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا، يمكن في هذه الحالة ان تكون محلا للايداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها هذا ما يكسبها حجية في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية، ومنه الصالح العام بعيدا عن كل تخوف او مضنة².

ولعملية الايداع في بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو عليه الحال في التشريع المصري، بحيث يعبر عنها بعملية اجراء الشر عن طريق الايداع³. الجدير بالذكر انه لا بد على القائمين بعملية الايداع التاكيد من ان هذا الاجراء تم لدى المحافظة المختصة اقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها فلا يعقل ان ايداع عقد يضمن بيع واقع في بلدية الجزائر على مستوى محافظة البلدية لعدم اختصاصها.

اما فيما يتعلق بالاوقات المحددة للايداع، فانه يتم كل ايام الاسبوع طول النهار مع مراعاة الاوقات الرسمية للعمل، علما ان قبول الايداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة -الرابعة مساء من السبت الى الثلاثاء، و الثالثة مساء يوم الاربعاء - وذلك لاتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له يومها على سجل الايداع⁴.

¹ - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ج.ر. العدد 18 المؤرخة في 18/12/1976، ص1212.

² - G.Marty-P Raymon « les suretes – la publicité foncière » Timme II, 1971, P391

³ - الدكتور عبد الحميد الشواربي "السجل العيني علما وعملا" المرجع السابق، ص26.

⁴ - هذا ما أمدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994، راجع في ذلك مجموعة المذكرات والتعلمات والمناشر الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لـ 1990 إلى 1995 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفرع الاول : مفهوم الايداع

عملية ايداع الوثائق من اجل اجراء شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالضبط على مستوى قسم الايداع وعمليات المحاسبة¹، مع ضرورة مراعاة الاجال المحددة لذلك، حيث تنص المادة 09 من المرسوم رقم 63، 76 على مايلي : " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود او القرارات القضائية الخاضعة الاشهار والمحرة من قبلهم او بمساعدتهم، وذلك ضمن الاجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن ارادة الاطراف.

من خلال هذه المادة يتضح ان القائمين بعملية الايداع هم الاشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط، الموثقون والسلطات الادارية غير ان الايداع يمكن ان يتم كذلك من طرف احد المساعدين التابعين لهم، وفي هذه لابد ان يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهر بها سواء عند عملية ايداع الوثائق او سحبها وهذا لتجنب ظاهرة انتحال شخصية الغير، وبالتالي ضياع الوثائق المودعة او استعمالها لاغراض غير قانونية.

الفرع الثاني : محل الايداع

الايداع بالمحافظة العقارية حسب ما اكدته المادة 92 من المرسوم رقم 63 /76 تستدعي لزوما ايداع في ان واحد لصورتين رسميتين او نسخ للعقود، او القرارات موضوع عملية الاشهار.

حيث ترجع واحدة من هذه الصور او النسخ الى القائم بالايداع بعد ان يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها، وعدم وجود أي نقص بها، و بالتالي مهرها بختم الاشهار.

¹ - راجع في ذلك القرار 04 جوان 1991 المتضمن تنظيم الداخلي للمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية ج.ر. العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991.

اما الصورة الثانية، التي يشترط ان تحمل تاشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للاطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية و ترتب ضمن الارشيف، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، و رقمه في الاطار المخصص لذلك.

ومن اجل تسهيل عملية الايداع الزم المشرع الجزائري محرري العقود بافراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف ب¹ ، ومن ثم فان عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الايداع.

من الناحية الشكلية، يمكن ان يضم الايداع عدة وثائق ملحقة حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الايداع بشكل جيد و دقيق، ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق والمحركات محل الاشهار نذكر على سبيل المثال :

* . الجدول الوصفي للتقسيم، وذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من اجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.

* . مستخرج العقد، او مستخرج المسح اذا تعلق محل العقد بقطعة ارض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح، ان اشتراط ارفاق هذه الوثيقة الهدف منه ضبط الوثائق المساحية.

* . وثيقة قياس مسح الاراضي وذلك عندما يتضمن العقد تعديل او تغيير في الحدود والمساحة، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.

* . قرار التجزئة و ذلك عندما يتعلق الامر بعملية تجزئة، حيث يتم شهر دفتر الاعباء، والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية.

¹ - نموذج (Publicité N° 06) توفره ادارة المركزية لمحرري العقود في كل عملية ايداع يحتوي على إطارين، الول خاص بمحرر العقد والثاني خاص بالمحافظ العقاري، ومن الناحية العملية نشير أن هذا النموذج أصبح يعد من طرف محرري العقود، انظر النموذج الملحق رقم 2.

نلاحظ في هذا الصدد، ان المشرع الفرنسي ذهب الى ابعده من ذلك، حيث اشترط على مودعي العقود والمحركات الحاق كل وثيقة من شأنها ان تساعد المحافظ العقاري في التعيين الدقيق للاطراف و العقارات¹.

غير انه في الآونة الآخرة، اصبح يتطلب من مودعي الوثائق الاكتفاء فقط بكتابة المراجع الكاملة لها - تاريخ، رقم الشهادة او الرخصة و الجهة المسلمة..... الى اخره² - مع ضرورة الاحتفاظ بها لدى مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم.

* - ويتم كذلك ايداع عقود الرهن و الامتياز، والرهن سواء كان رسمي او حيازي يعتبر من الضمانات المقررة للدائن، وهو حق من الحقوق العينية او ما يسمى بالتأمينات العينية، نظمه المشرع الجزائري في الكتاب الرابع من التقنين المدني، وتودع عقود الرهن و الامتياز بقسم الايداع في جدولين، يحتوي كل جدول على البيانات التالية :

- تعيين الدائن و المدين تعيينا دقيقا.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في اي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الاملاك.

- ذكر التاريخ و نوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز او الرهن.

- ذكر راسمال الدين و لواحقه و الفترة العادية لوجوب ادائه.

- تعيين كل من العقارات طلب تسجيلها، طبقا للمادة 66 من المرسوم رقم 63 / 76.

بعض التشريعات تسوي بين عملية الايداع القانوني و بين عملية الاشهار العقاري، فالمشرع الفرنسي يعتبر بان محررا مشهرا بمجرد قيده بسجل الايداع، وللقيد الاول الحجية

¹ - P.Salvage-Gerest « les suretes et la publicité foncière » OP CIT, P172

E.Decque « la réforme de la publicité foncière » 1955 P133.

² - المذكرة رقم 689 السابقة الذكر.

في اثبات صحة البيانات الواردة بالسجل العقاري¹ ، وهو مصدر الحق العيني في القانون السوري و اللبناني بمجرد تمام القيد.

اما المشرع الجزائري، فقد ميز بين حالتين، فايداع الوثائق بسجل الايداع و المحاسبة لا يعني يانها وثائق مشهورة، وانما اجراء الاشهار عملية لاحقة لاجراء الايداع، بحيث قد يحدث ان تودع الوثائق الى انه يرفض المحافظ العقاري اجراء اشهارها، اذا ثبت له وجود نقص فيها او ان التصرف الذي يحمله مخالف للنظام العام و الاداب العامة، او ان الولي مثلا تصرف في اموال ابنه القاصر دون الحصول عى اذن مسبق من القاضي طبقا للمادة 88 من قانون الاسرة.

وفي حالة تجديد عقد الرهن والامتياز، يقدم ذلك في جدولين ايضا، ويراعي فيه البيانات السابقة الذكر مع وجوب الاشارة الى كل ما يطرا على الحالة المدنية للاشخاص ومبلغ الدين وفترة وجوب الاداء تحتفظ تسجيلات الرهن والامتياز طيلة (10) عشرة سنوات ابتداء من تاريخها، ويوقف اثارها اذالم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا لاجل، واستثناء من ذلك تم تقرير لفائدة المؤسسات و الجماعات العمومية تمديد قانوني لمدة (10) عشرة سنوات اخرى طبقا لكيفيات سيحدد بموجب مرسوم.

لم يورد اي مدة بشأن اجال ايداع عقود الامتياز في ظل الامر رقم 74 / 75 و المراسيم التنفيذية له، مما يتعين الرجوع الى تطبيق القواعد العامة في التقنين المدني، بحيث تقضي المادة 999 منه، بانها تقيد خلال شهرين من تاريخ البيع البيع.

¹ - المادة 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر

الفرع الثالث : اجال الايداع

على محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بايداعها ضمن الاجال و المواعيد المحددة قانونا، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد، وموضوعه هذا ما اكدته المادة 99 من المرسوم رقم 63 /76، وهي كالتالي :

- * - بالنسبة الى الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة، لا بد ان تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس الى الموثق ويمدد هذا الاجل الى اربعة اشهر، اذا كان احد المعنيين مقيم بالخارج ويكون اصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا اذا قدم الالتماس الى الموثق في اكثر من ستة اشهر بعد الوفاة.
- * - بالنسبة لاوامر نزع الملكية، ثمانية ايام من تاريخها.
- * - بالنسبة للقرارات القضائية، شهرين من اليوم الذي اصبحت فيه نهائية.
- * - بالنسبة للعقود الاخرى من يوم تاريخها¹.

غير ان الاجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 و

اصبحت على النحو التالي :

- * - بالنسبة الى الشهادات بعد الوفاة، لا بد ان تودع خلال ثلاثة اشهر ابتداء من تاريخ المحرر و يمتد هذا الاجل الى خمسة اشهر، اذا كان احد المعنيين مقيما في الخارج و يمكن ان تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد الحقوق العينية اذا كان تسخير المحرر اكثر من ستة اشهر بعد الوفاة.
- * - بالنسبة الى ايداع الاحكام القضائية . يكون خلال ثلاثة اشهر من اليوم الذي اصبحت فيه نهائية.
- * - بالنسبة للعقود الاخرى و الوثائق، ايداعها لا بد ان يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها².

¹ - المادة 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

² - المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ج.ر. العدد 98 المؤرخة في 1998/12/31.

* . في الحالة التي يجب ان يتم فيها الشهر في اكثر من محافظة عقارية، تمدد الاجال المشار اليها اعلاه الى خمسة عشر يوما كاملة لكل محافظة عقارية¹.
ومن الاهمية بما كان ان نشير الى دفع غرامة مالية من النظام العام² ، وان عدم احترامها يعرض مودعي العقود الى دفع غرامة مالية مدنية حددت قيمتها حسب المادة 99 السابقة الذكر ب100 دج نظرا لهذا المبلغ الرمزي مقارنة مع قيمة العقار محل التصرف رفعت قيمة هذه الغرامة الى 1000 دج، بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 .
اما عن كيفية حساب الغرامة المدنية، فيكون ابتداءا من يوم تاريخ التحرير³ الى تاريخ الايداع دون الاخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.

الفرع الرابع : التاشير على سجل الايداع

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة⁴ ، الزم المحافظ العقاري ان يمسك سجل الايداع يقيد فيه يوما بيوم، وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود، والقرارات القضائية، وكذا الجداول و الوثائق المودعة، قصد تنفيذ الاجراء، وذلك لاجل تسليم للمودع سند الاستلام يشار فيه الى مراجع الايداع ، وتاريخه و مرتبته بما يضمن عملية الايداع⁵.
ان الغاية من هذا القيد، هو التحقق من الاسبقية في عمليات الايداع خاصة اذا اخذنا بعين الاعتبار، انه يمكن ان يوجد اكثر من تصرف وارد على عقار واحد كان يوجد ايداع عقد بيع عقار كائن ببلدية الجزائر، وايداع عقد هبة في نفس اليوم على نفس العقار في هذه

¹ - عندما يكون العقار واقع في اختصاص اقليمي لأكثر من محافظة، في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة الأولى لا بد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية.

² - G. Marty-P Raymon « les suretes, la publicité foncière » OP CIT 1971 P392.

³ - المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

⁴ - ألزم المشرع المصري على أمين مكتب المحافظة العقارية بضرورة مسك سجل الإيداع والذي يعرف بدفتر اسبقية الطلبات راجع في ذلك الدكتور عبد الحميد الشواربي "إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه" المرجع السابق ص 45، أما في فرنسا فإن محافظ الرهون ملزم بقيد كل عملية إيداع على سجل الإيداع le Registre de dépôt. وهي نفس التسمية التي أخذ بها المشرع الجزائري

⁵ - انظر النموذج الخاص بوصول الإستلام الملحق رقم 3.

الحالة لا بد من التأكد من اسبقية الايداع، واجراء الشهر لكلا التصرفين بحيث لا يمكن للشخص ان يتصرف في عقار مالم تنتقل الملكية له لان العبرة في اكتساب الحقوق العينية سواء كانت اصلية او تبعية تكون بالشهر، والقيود على البطاقات العقارية¹.

لهذه الاسباب، الزم المشرع الجزائري كل المحافظين العقاريين في مثل هذه الحالات بضرورة الاشارة اليها في سجل الايداع، و البطاقة العقارية، وعلى وصل الاستلام، كل ذلك من اجل اجراء الشهر في ظروف عادية وتقاديا لاي نزاع قد يثار.

ونظرا لاهمية سجل الايداع، ودوره في تحديد الاسبقية الخاصة بالايداعات، وضعت قواعد اجرائية تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي اساس، او تزوير ومن بين هذه الاجراءات، ضرورة التأشير عليه فور ايداع الوثيقة دون ترك بياض، او كتابة بين الاسطر مع ضرورة توقيعه كل يوم من طرف المحافظ العقاري²، كما يجب ان يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، واعداده في نسختين³، حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية و المقفلة امام قلم كتاب المجلس القضائي المختص اقليميا، وذلك كاجراء احتياطي في حالة ضياعها او هلاكها، وهي نفس الاجراءات التي اخذ بها المشرع الفرنسي، غير انه اضاف لها طريقة استنساخ سجلات الايداع بواسطة الافلام المصغرة⁴.

وكي يقبل المحافظ العقاري الايداع، لا بد ان يتأكد ان الوثيقة المودعة تتضمن مراجع اصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق، بالاضافة الى مراجع التسجيل طبقا للمواد

¹ - المستشار أنور طلبة "الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات" دار النشر ثقافة لبنان سنة 1989، ص 273.
² - لا بد أن تكون مبالغ الرسوم المحصلى خلال يوم معين موقفة بالحروف والأرقام، أم بالنسبة للعطل الرسمية والأعياد لا بد على المحافظ العقاري أن يوقف الشغل بيوم قبل حلولها، انظر في ذلك النموذج الخاص بسجل الإيداع الملحق رقم 04 مكرر رقم 01، 02، 03.

³ - المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 1977/05/04 ص 639.

⁴ - G.Marty-P.Raymond « les suretes -, la publicité foncière » OP CIT 1971, P393

من 93 الى 100 من الامر رقم 105 /76 المتضمن قانون التسجيل، وله ان يطلع على فقرة الثمن او التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الموجب تحصيله، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 09 /79 المؤرخ في 12/13 / 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 10 /02 / 1980 المطبق لاحكام قانون المالية لسنة 1980¹، غير ان المحافظ العقاري وفي بعض الحالات لابد ان

يراعي الايداعات المعفاة من رسوم الشهر العقاري، التي يمكن تحديدها فيما يلي :

* - جميع الايداعات التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة، الولاية، البلدية، او التي يطلبها المستفيد من المساعدة القضائية.

* - عقود اكتساب الملكية العقارية لصالح القطاع العمومي.

* - العقود المحررة في اطار القانون رقم 11 /91 المؤرخ في 27 /04 /1991² الذي يحدد قواعد نزع الملكية للمصلحة العامة، وكذا العقود المشار اليها في المادة 313 من قانون التسجيل.

* - ايداع الوثائق المساحية المعدة بموجب الامر رقم 74 /75³.

* - العقود المتعلقة بالشراءات و التنازلات، التي تقوم بها البلديات بخصوص الاحتياطات العقارية المؤسسة بموجب الامر رقم 26 /74 المؤرخ في 20 /02 / 1974⁴.

* - العقود المتضمنة املاك الوقف.

* - التسجيلات المتعلقة بحقوق الامتياز العقارية و المنصوص عليها في المادة 282 من القانون المدني وما بعدها.

¹ - لا يمكن الإسهاب في هذه النقطة باعتبار أن قيمة رسوم الشهر العقاري تتغير بتغير قوانين المالية لكل سنة.

² - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 08/09/1991 ص 599.

³ - المادة 25 من الأمر 74/75 المرجع السابق الذكر.

⁴ - الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 ج.ر. العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 ص 226.

- * . العقود الادارية المعدة تنفيذًا لاحكام المادة 76 من القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المعدل و المتمم و المتضمن قانون التوجيه العقاري¹.
- * . تسجيلات الرهون و الغائها التي تقوم بها البنوك لضمان القروض التي تمنحها للمستفيدين لتمويل نشاطاتهم.
- * . العقود المعدة بموجب المواد من 12 الى 46 من القانون رقم 87 / 19².
- * . العقود المتضمنة انشاء تعاونيات عقارية في اطار الامر رقم 76 / 92³ و التي وضعت وفقا للغرض الذي انشئت من اجله.
- * . العقود المتضمنة المساكن الجاهزة الى المدخرين في اطار عملية الادخار لدى الهيئات المختصة.
- * . العقود و الاتفاقيات التي تبرمها الجمعيات التعاضدية.
- * . عقود الملكية المعدة، في اطار عمليات التسوية لتطهير الملكية العقارية للشركات والمؤسسات العمومية.

الجدير بالاشارة اليه انه بعد توفر الشروط القانونية للايداع ينتقل المحافظ العقاري الى المرحلة الثانية، وهي مرحلة تنفيذ اجراء الشهر وهو ما سوف نتطرق اليه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني : تنفيذ اجراء الشهر العقاري

على المحافظ العقاري خلال مدة (15) خمسة عشر يوما من تاريخ الايداع ان يبلغ للموقع على التصديق برفض الايداع في حالة عدم احترام شروطه و اجراءاته او قبول الايداع، وبالتالي اجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي ياخذ تاريخه ابتداء من

¹ - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990، ص 1332.

² - القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعين للأملك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر. العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 ص 1253.

³ - الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن انشاء التعاونيات العقارية ج.ر. العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977، ص 180.

ذلك اليوم بمعنى ان تاريخ الشهر ليس له اثر رجعي، واثاره لا ترتد الى تاريخ ابرام التصرف، ومن الاثار المترتبة على هذه الطريقة نذكر ما يلي¹:

* . لما كان انتقال الحق العيني، او نشوئه، او زواله من اهم الاثار المترتبة على الشهر فان وجودها لا يتحقق الا من يوم تمامه، اما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ ابرام التصرف الى الساعة السابقة على الشهر، فانه يظل الحق العيني على الحالة التي كان عليها قبل تاريخ التصرف و يترتب على ذلك ان المتصرف اليه لا يعتبر مالكا للعقار محل المتصرف، بل هذا الاخير يبقى مملوك للمتصرف، وهذما يخول لدائن البائع الحق في مباشرة اجراءات التنفيذ على عقارات مدينه أي البائع. في مقابل ذلك لا يجوز لدائن المشتري مباشرة اجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المشتري باعتباره ان هذا الاخير لم يعد مالكا.

* . البيع الغير المشهر يرتب حقا شخصيا في ذمة البائع الذي يلتزم بنقل الملكية الى المشتري، غير ان التصرفات و الاجراءات التي تباشر بمعرفة البائع، او تتخذ ضده، تنفذ في حق المشتري ويحتج عليه بها اذ يظل البائع هو المالك للعقار، وصاحب الصفة في كل ما يتعلق به، غير انه اذا اشهر عقد البيع انتقلت الملكية الى المشتري، ليصبح وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك، تعتبر باطلة و عديمة الاثر لانها من قبيل التصرفات في ملك الغير، واجراء الشهر لا يكفي وحده لكي يرتب هذه الاثار، وانما لابد من التاثير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك.

¹ - المستشار أنور طلبة "الشعر العقاري والمفاضلة بين التصرفات" المرجع السابق ص316.

الفرع الاول: انشاء مجموع البطاقات العقارية الابجدية

نصت المادة 27 من الامر رقم 74 /75 على مايلي : " ان العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع اشهار بالمحافظة العقارية، والتي تخص عقارات او حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الاراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم " ومن ثم فان المحافظ العقاري طبقا لهذه المادة مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وفقا للترتيب الابجدي لاصحاب الحقوق التي تم شهرها، ومن الاهمية نشير الى انه يشترط ان تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية اتعيين اصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، عملا بالمادة 44 من المرسوم رقم 63 /76¹، اما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة الى قسمين :

* . القسم العلوي، تقيد فيه كل من البيانات الخاصة بهوية اصحاب الحقوق سواء كانوا اشخاص طبيعيين او معنويين.

* . القسم السفلي، وهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا².

اما عن عملية ترتيب هذه البطاقات لابد ان تتم بشكل منظم، وذلك حتى يسهل على الاعوان اجراء عمليات البحث حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالاشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة، وحسب الترتيب الابجدي لالقب اصحاب الحقوق، وتواريخ الشهر.

اما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالاشخاص الاعتباريين، فهي ترتب ضمن مجموعة اخرى متميزة، حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات ومن اجل ضمان تحيين و ضبط هذه

¹ - نص المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 ما يلي "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41، فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لاصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وتتمثل كل بطاقة على الخصوص بتعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.

² - انظر النموذج الخاص بالبطاقة الأبجدية الملحق رقم 05.

البطاقات يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها، والغاء بعضها اذا استدعى الامر، مع ذكر الاسباب الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات.

ان ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه انشاء فهرس ابجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية وهو نفس النظام الذي اخذ به المشرع الفرنسي في هذا المجال بما يتماشى ونظام الشهر الشخصي¹.

الفرع الثاني : التاشير على البطاقات العقارية

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التاشير، والقيد على مجموعة البطاقات العقارية. غير انه اذا خص الاجراء المتعلق بالشهر العقاري عقارا ممسوحا، فانه في هذه الحالة لابد ان يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة من اجل اجراء شهرها وينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتاشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل رده للمودع علما ان عملية التاشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في اجراء القيد² وهوما يؤدي بنا الى بيان كفيات التاشير، ونطرق اولا الى صور البطاقات العقارية وهي :

أ - البطاقات العقارية الابجدية :

في الاراضي الريفية غير الممسوحة، ينشئ المحافظ العقاري و يمكس بطاقات عقارية ابجدية شخصية حسب كل مالك طبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كما تشير اليه المادة 27 من الامر رقم 74 / 75 ، وتشمل كل بطاقة على الخصوص، اصحاب الحقوق المذكورين، ويجب ان يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم رقم 63 /76

¹ - G.Marty-PRaymond « les suretes et la publicité foncière » OP CIT P 383.

² - P.Dupondt -Delestraint.M.n Gobard - Bacheller « les suretes et la publicité foncière » Encyclopédie Dalloz 10^{ème} ed 1992.

بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه و محتوياته، ويشكل مجموع هذه البطاقات الابدجية، فهرس ايجدي فردي.

ب - البطاقات العقارية العينية (الغير الابدجية) :

يمسك المحافظ العقاري العقاري في اراضي البلديات الممسوحة، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار، تنشئ بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظ العقارية، و كل تصرف يرد على العقار، يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على السواء.

وبالرجوع الى المادة 20 من المرسوم رقم 63 /76، نجد بان البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات قطع الاراضي و بطاقات العقارات الحضرية.

(أ) - بطاقات قطع الاراضي :

تحدث هذه البطاقات بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الاراضي العام الذي تم اعداده.

تحدث هذه البطاقات حسب مفهوم المادة 23 من نفس المرسوم في العقارات الريفية، ترتب في كا محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الابدجي للاقسام، وبالنسبة للاقسام حسب الترتيب التصاعدي لارقام مخطط مسح الاراضي.

(ب) - بطاقات العقارات الحضرية :

تعد بالنسبة لكل عقار حضري بطاقة عقارية تنقسم الى نوعين :

- بطاقات عقارية نحدث عندما يكون عقار مبني يشمل او لا يشمل اجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، تدرج فيه بيانات تهم مجموع العقار، وترتب حسب المادة 32 من المرسوم اعلاه في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة في كل بلدية،

وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الارقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الاراضي حسب القسم و رقم مخطط المسح العام للاراضي.

- بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي ، و ترتب البطاقات الخاصة حسب المادة نفسها، تبعا للبطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع.

اولا - كيقيات ترتيب البطاقات وتأشيرها :

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العينية، والمؤقتة الممسوكة في شكل فردي الامر الذي يفسر اختلاف هذه البطاقات باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف حيث نصت المادة 20 من المرسوم رقم 63 /76 السابق الذكر على ما يلي : " ان بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقة قطع الاراضي، بطاقة العقارات الحضرية "، ومن ثم فانه يتضح من نص المادة المذكور انه يوجد نوعين من البطاقات العقارية تفرض على المحافظ العقاري ضرورة مراعاة كل نوع في عملية الترتيب.

فبالنسبة الى قطع الاراضي، ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الابجدي للاقسام وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لارقام مخطط مسح الاراضي¹.

اما بالنسبة الى عملية ترتيب بطاقات الملكية الخاصة بالعقارات الحضرية، فانه يتعين على المحافظ التمييز ما بين نوعين² :

¹ - المادة 26 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

² - تعد عقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة.

1 - بطاقات عامة تتشا لتشمل كافة البيانات والاجراءات والتصرفات الواردة عل مجموع اجزاء العقار¹.

2 - بطاقات خاصة بالملكية المشتركة، تتشا لتشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي او الجماعي المملوك بهذه الصفة².

علما ان عملية ترتيب البطاقات الخاصة يتم تبعا لترتيب البطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع، وهذا ما اشارت اليه الفقرة الاخيرة من المادة 32 من المرسوم رقم 63 /76³ ، وفي انتظار اتمام عملية مسح الاراضي عبر كامل التراب الوطني، اورد المشرع الجزائري حكما انتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة، غير انه كلما اودعت الوثائق المتعلقة بمسح الاراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك، حيث صدر في هذا الاطار القرار رقم 27 / 05 / 1976 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات العقارية⁴.

ومن اجل تدعيم عملية مسح الاراضي، وتفعيل نظام الشهر العيني، اورد المشرع حكما اخر مفاده انه بعد اتمام عمليات مسح الاراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات المؤقتة، وهذا ما اكدته المادة 115 من المرسوم رقم 63 /76 المذكور انفا على مايلي : " ان السجل العقاري المعد طبقا لاحكام هذا يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار اليها في المادة 113 بمجرد اعداد مسح الاراضي".

1 - انظر النموذج خاص بالبطاقة العامة الملحق رقم 06.

2 - انظر النموذج الخاص بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة الملحق رقم 07.

3 - الفقرة الأخيرة من نص المادة 32 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر وترتيب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع.

4 - انظر النموذج الهامس بالبطاقة العقارية الشخصية الملحق رقم 8.

اما فيما يتعلق بكيفيات التاشير وضبط البطاقات العقارية حددتها المادتين 33 و34 من المرسوم رقم 63 /76، حيث اشترطت ضرورة ان تشمل كل عملية تاشير خاصة بالاجراء البيانات التالية :

- * - تاريخ العقود، والوثائق او القرارات القضائية التي تم شهرها.
- * - تاريخ الاتفاقيات، او الشروط او التسجيلات التي تم شهرها.
- * - اسم الموثق، او السلطة القضائية او الادارية الصادرة منها الوثيقة.
- * - الثمن الاساسي، او التقديري او المعدل.
- * - مبلغ الدين، ومجموع الملحقات المضمونة.

بالاضافة الى ذلك، لابد ان يظهر في كل عملية تاشير تاريخ الاشهار ومراجعة، اما عن كيفية التاشيرات، فلا بد ان تحرر بكيفية واضحة، ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الاختتام والارقام المؤرخة، وتقادي الكشط او المحو لماله من تاثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية. ومن اجل التفرة ما بين التاشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، الزم المشرع وضع خط بالحبر الاحمر تحت كل عملية اجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه ان تفقد عملية التاشير السابقة اثارها القانونية¹.

وإذا تعلق الامر بعملية تسجيل رهن، او امتياز وارد على عدة عقارات، فانه في هذه الحالة لابد من التاشير بهذا الاجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة التي تتضمن عقارات مثقلة بالرهن او الامتياز في العمود الخاص - بالملاحظات².

اما اذا تعلق التاشير بعملية اشهار عقود او شهادات موثقة بعد الوفاة، يثبت انتقال الاملاك باسم مختلف الورثة او الموصى لهم وبالحصة التي تعود لكل واحد منهم في مثل

¹ - في هذا الإطار صدرت مؤخرًا تعليمة رقم 2650 مؤرخة في 26/05/1999 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

² - المادة 37 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

هذه الحالات، لابد على العون المكلف بعملية التاشير ان يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة¹، اما اذا تعلق التاشير باسم عديم الاهلية، فلا بد على القائم به تبيان نوع الاهلية على البطاقة المؤشر عليها غير انه بمجرد انتهاء حالة عدم الاهلية، او سببه يستطيع ذا الاهلية من الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الاهلية والتي سبق تقيدها على البطاقة العقارية².

تصحيح الاخطاء المادية: اجاز القانون للمحافظ العقاري تصحيح الاخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية و في الدفتر العقاري دون حاجة الى استصدار حكم قضائي يشانها طالما انها لا تؤثر على جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار، فالمادة 33 فقرة 03 من المرسوم رقم 63 /76 تنص صراحة على ان الاغلاط التي تنسب الى اعوان المحافظات العقارية و التي تتم معاينتها في التاشيرات على البطاقات العقارية، يمكن تصحيحها اما بمبادرة المحافظ العقاري و اما بناء على طلب حائز السجل العقاري.

وإذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري، يبلغ حائز الدفتر العقاري به و انذاره بايداعه بالمحافظة العقارية من اجل ضبطه، اما اذا كان التصحيح بناء على طلب المالك حائز الدفتر فان المحافظ العقاري يدعوه الى تقديم دفتريه لاجراء التصحيح والا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موسى عليها مع طلب اشعار بالاستلام في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطلب.

الجدير بالذكر ان عملية التاشير طبقاً للكيفيات السابقة الذكر يمكن ان تكون عرضة للعديد من الاخطاء المادية، التي تنسب لاعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية، غير انه ومع ذلك يمكن تصحيحها اما بمبادرة من المحافظ العقاري، او بناء على طلب الحائز للسجل العقاري الذي اكتشف الخطا المادي غير انه للقيام بهذه التصحيحات يشترط ان تكون الاخطاء المسجلة هي اخطاء مادية بعيدة عن تواطؤ الاعوان وغشهم لانه في حالة

¹ - المادة 39 من المرسوم 63/76 المذكوره أعلاه.

² - المادة 40 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.

ثبوت ذلك، يجوز للمتضرر اللجوء الى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك، وفي كل الاحوال تجدر الاشارة الى ان العمليات التصحيحية تتم بتاريخها، مع احتفاظ التاشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.

الفرع الثالث : التاشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، وهو يسلم الى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة انشاء البطاقات العقارية علما انه قد تم تحديد نموذج الخاص به بموجب القرار المؤرخ في 27 / 05 / 1976¹، زنجد هنا عدة قرارات المحكمة العليا منها القرار المؤرخ في 11 / 12 / 1998 في القضية رقم 197920 الذي وصل الى القول ان الدفتر العقاري المحرر على اساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الاراضي يشكل المنطلق الوحيد لاقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا . قسم الوثائق 2004 . ص 171).

الجدير بالذكر ان كل انشاء، او تعديل، او الغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري والذي يودعه المالك السابق، ويتسلمه المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، اما فيما يتعلق بكيفيات التاشير فقد حددتها المادة 45 من المرسوم رقم 63 / 76 والزمتم ان تكون عملية التاشير بكيفيات واضحة و مقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي وفي حالة وجود اخطاء مادية، يتعين على الاعوان المكلفين بعملية التاشير الابتعاد عدم كشطها، او شطبها.

كما عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الاحالات التي لا بد على المحافظ العقاري ان يعاينها و يشهد بصحتها² وحتى تكون عملية التاشير واضحة بعيدة عن التلبس والابهام، الزم المشرع ان تكون كتابة الاسماء العائلية للاطراف بالاحرف الكبيرة اما

¹ - الدفتر العقاري سلم إلى كل مالك يكون عقاره واقع في منطقة ممسوحة انظر الملحق رقم 09 مكرر رقم 1، 2، 3، 4.

² - المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابقة الذكر .

الشخصية بالاحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الامر بتعيين الاطراف او العقارات لابد ان تكون مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية اجراء، وهذا لتفادي عمليات التزوير، والاضافات غير المبررة، كما انه يتعين على المحافظ العقاري ان يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تاشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم¹.

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لابد من نقل كل التاشيرات تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم او الدفتر الجديد علما ان هذا الاخير لا يعتبر تاما الا عند حلول تاريخ اخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الاطار المخصص لذلك².

اما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري، فان الامر يختلف باختلاف عدد اشخاص اصحاب الحقوق، فان كان شخص واحد، فانه في هذه الحالة لا يطرح أي اشكال قانوني ذلك ان عملية التسليم تتم له شخصيا، اما اذا كان هناك شخصان او اكثر من اصحاب الحقوق في الشيوخ فانه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع الزام المحافظ العقاري الاشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار الجهة التي الى اليها الدفتر العقاري، واسم مستلمه تجنبا لضياعه³.

غير انه في حالة ضياع او اتلاف الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع هذا الاخير الحصول على دفتر عقاري جديد، بعدما ان يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري، الذي عليه ان يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، ويؤشر فيها على البطاقة العقارية على حصول المالك على دفتر اخر.

¹ - الفقرة الأخيرة من نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² - انظر ذلك النموذج الخاص بالدفتر العقاري الملحق رقم 9.

³ - المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه.

اما اذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على اتلاف الدفاتر العقارية السابقة و الاشارة بذلك على البطاقات العقارية¹.

ونظرا لاهمية الدفتر العقاري، وما يتضمنه من معلومات، الزم المشرع تقديره في كل عملية ايداع تحت طائلة رفض الاجراء، عملا بنص المادة 50 من المرسوم رقم 63 /76 غير ان لهذه القاعدة استثناءات وردت في الفقرة الثانية من المادة 50 السابقة الذكر التي تنص على ان المحافظ يقوم بعملية الاشهار من دون ان يطلب الدفتر بحيث تتم عملية تنفيذ الاجراء دون طلبها نذكرها في الحالات التالية :

* . العقود المشار اليها في المادة 13 من الامر رقم 74 /75 المؤرخ في 11 /12 /1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، وتأسيس السجل العقاري².

* . العقود المحررة او القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك او ضده.

* . تسجيل امتياز او رهن قانوني او قضائي.

الجدير للاشارة اليه في الاخير انه بعد تنفيذ اجراء الشهر لهذه الحالات طبقا للكيفيات السابقة الذكر، على المحافظ العقاري ان يبلغ بهذا التنفيذ الى حائز الدفتر العقاري، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام يتضمن انذار المعني بضرورة ايداعه للدفتر العقاري لدى المحلظة العقارية المختصة في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ اشهار

¹ - المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

² - تنص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، وجدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن:

أ- وصف العقارات بالإسناد إلى مخطط مسح الأراضي

ب- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

ج- الأعباء المثقلة بهذه العقارات.

استلام الرسالة الموصى عليها ، قصد ضبطه و استنائه، اما في حالة عدم تقديم المالك . البائع.الدفتر العقاري للمحفظ العقاري عند نقل ملكية العقار من اجل التأشير عليه بالتصرف فانه يمكن في هذه الحالة للمحافظ ان يسلم للمالك الجديد دفتر عقاري اخر، مع الاشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم¹.

وإذا وقع نزاع حول عملية التسليم يجوز للطرف المتنازعة الحصول على دفتر عقاري يثبت حقوقهم.

ودور المحافظ العقاري ايمثل ايضا في اعطاء المعلومات وتسليم النسخ او المستخرجات.

- اعطاء المعلومات: يقع على عاتق المحافظ العقاري بمقتضى طلب، افادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للاطلاع على وضعيته القانونية طبقا للمادة 55 من هذا المرسوم، ويسلمه شهادة عقارية تفيد التاكيد من خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء اكانت اصلية ام تبعية، وقد تكون هذه الشهادة ايجابية في حالة وجود ما يثقل كاهل العقار بتصرف عيني كما قد تكون شهادة سلبية اذا لم يتضمن حقوق عليه².

وإذا وجه الى المحافظ طلبا لتسليمه نسخا او مستخرجات عن بطاقة العقارات او شهادة بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ او مستخرجات، فبيده اجل شهر عندما يكون اجراء ما بصدد الرفض تطبيقا للمادة 101³، فانه يسلم لمن وجه الطلب، شهادة تحمل عبارة " اجراء بصدد الانتظار"، وبناءا على طلب جديد، يسلم المحافظ شهادة اما ان الاجراء لازال بصدد الانتظار واما تم رفضه نهائيا واما تم تسويته.

¹ - الفقرة الأخيرة من نص المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

² - عبد الوهاب عرقة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث ص 98.

³ - المادة 101 من المرسوم 63/76 تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفض إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص الشرط الشخصي أو البيان الوصفي للعقار.

تجدر الإشارة الى ان الطلبات تقدم في نسختين على مطبوع مطابق للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية، يحدد فيه مبلغ الرسوم الواجبة الاداء عند تسليم الوثائق الى العامة.

- تسليم النسخ او المستخرجات: يجب على المحافظ العقاري ان يسلم نسخا او مستخرجات من الوثائق المشهورة لجميع من يطلبونها، أي عمليا لمن لهم مصلحة مثل مشتري او دائن راغب في معرفة السوابق الرهينة، كما يسلم عند الاقتضاء شهادة تشهد على عدم وجود اية وثيقة تم طلب نسخة او مستخرج منها.

وهو ملزم كذلك وبناءا على طلب وفي اجل شهر بتسليم نسخ او مستخرجات عن بطاقات العقارات او شهادات بعدم وجود اية بطاقة طلبت عنها نسخ او مستخرجات وتقدم الطلبات في نسختين على استمارة مقدمة من طرف الادارة تكون الادارة مؤرخة و موقعة من الملتمسين، ولا تسلم عن الوثائق التي تم شهرها الا مستخرجات، ما عدا اذا طلب الاطراف صراحة نسخا كاملة.

ويجب ان تتضمن المستخرجات بعض البيانات فيما يتعلق بتسجيل الرهون او الامتيازات. ويجب تليغ رفض المحافظ الاستجابة للطلب المسبب في اجل 15 يوما ابتداء من ايداع الطلب ويتوفر الملتمس بناء على هذا التبليغ بطبيعة الحال على طعن في حالة ما اذا اكملت شروط هذا الطعن.

ومن جهة اخرى فان الاخطاء او الاغفالات الواردة في النسخ والمستخرجات او الشهادات المسلمة من طرف المحافظ يمكن ان تؤدي الى قيام المسؤولية المدنية لهذا الاخير اذا ما كانت هذه الاخطاء او الاغفالات منسوبة اليه، هذه المسؤولية المغطاة بمسؤولية الدولة التي سنتعرض لها في الفصل الثاني.

اثار الشهر:

يختلف الجزاء المترتب عن عدم الشهر بالنسبة لجميع العقود، والاحكام و المستندات.

فالنسبة للبعض منها يكون الجزاء هو عدم القابلية للاحتجاج بها على الغير، ويتمثل الجزاء بالنسبة للبعض الاخر ليس فقط في عدم القابلية للاحتجاج بها على الغير وانما كذلك في عدم الاعتراف بالحق، وبالنسبة للفئة الثالثة فان الجزاء هو غرامة مدنية او منح تعويض، وهناك في الاخير مستندات يتم شهرها وجوبا من اجل اعلام الغير او من اجل قبول بعض اطلبات القضاية.

1 / العقود التي يكون جزاء عدم شهرها هو عدم قابليتها للاحتجاج بها على الغير :

نستطيع ان نذكر هنا الرهن الرسمي والامتيازات العقارية الخاصة وحق التخصيص والرهن الحيازي العقاري.

فهذه العقود لا تكون قابلة للاحتجاج بها على الغير الا اذا كانت مقيدة قبل حصول الغير على حقوق عينية منصبة على العقارات فالمشتري مثلا لملكية او لجزء من ملكية العقار يتحمل الرهن و الامتيازات العقارية المقيدة عند قيامه هو نفسه بالعمل على قيد حق. ونستطيع ان نذكر كذلك الايجارات التي تفوق مدتها اكثر من 12 سنة و المخالصة بالاجرة و الحوالة لمدة تزيد على 3 سنوات والعقود المعاينة لشرط عدم القابلية للتصرف او لتقييد منصب على حق التصرف وبعض الشروط الفاسخة التي لا تكون نافذة في حق الغير الا اذا تم قيدها قبل اكتساب هذا الغير حقوقا عينية عقارية.

2 / العقود التي يكون جزاء عدم شهرها ليس عدم قابليتها للاحتجاج بها على الغير فقط

وانما كذلك عدم الاعتراف بالحق :

ان الشهر العقاري في النظام الجزائري لا يجعل الحق قابلا للاحتجاج به على الغير فقط وانما يتضمن كذلك نقل هذا الحق.

فالمادة 19 من الامر رقم 74/75 توضح هذا وتذهب الى القول ان تسجل جميع

الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الشهر في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكية.

وهذا يعني بان للشهر العقاري دورا اثباتيا، على الاقل في حالة الترقيم النهائي للعقارات المسوحة.

3 / العقود التي يكون جزاء عدم شهرها غرامة مدنية او منح تعويض :

تتمثل هذه العقود في الشهادات التوثيقية المحررة قصد معاينة كل انتقال بفعل الوفاة، ويعاقب على عدم شهر هذه الشهادات بغرامة مدنية، الموثق واصحاب الحقوق العقارية الجدد الذين امتنعوا عن التماس خدمات الموثق. كما انه و زيادة على ذلك يمكن اقامة مسؤولية اصحاب الحقوق الجدد اذا تم التماس الموثق بعد مرور اكثر من 6 اشهر على الوفاة.

4 / العقود المقرر شهرها قصد اعلام الغير او قصد قبول بعض الطلبات القضائية :

نستطيع بخصوص الفئة الاولى لن نذكر على الخصوص المحاضر المحررة من طرف ادارة المسح العام لمعاينة التعديلات اللاحقة بالعقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية وانتقال التركة و القسمة اما بخصوص الفئة الثانية فنذكر الدعاوى القضائية الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة بحيث يؤدي عدم الشهر الى عدم قبول الطلب.

ويتعين عادة على المدعى عليه التمسك بعدم قبول الطلب من خلال اثاره عدم القبول.

ولكن هل يعد عدم القبول هذا من النظام العام وهل يستطيع القاضي اثارته تلقائيا.

لقد اجابت المحكمة العليا الغرفة العقارية على هذا السؤال بالسلب بالقرار رقم 196021 الصادر بتاريخ 2000/09/27، من خلال التاكيد على ان البطلان هنا بطلان نسبي والقاضي لا يستطيع اثارته تلقائيا.

ونلاحظ بان محكمة النقض الفرنسية قد فصلت هي الاخرى في هذا الاتجاه مصرحة

بان عدم قبول طلب الفسخ او الابطال ليس من النظام.

ونحن بدورنا نتضم الى هذا الحل لان قاعدة الشهر الواردة في المادة 85 من المرسوم المذكور وحتى وان كانت اجبارية فانها مقررة اساسا في صالح الغير المشتري ومن ثم يكون من الصعب التمسك بانها من النظام العام.

المحافظ العقاري سلطة التحقق من هوية واهلية الاطراف عن طريق وسائل الاثبات وكذلك من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها .

وتمارس هذه الرقابة عند الايداع وعند تنفيذ الاجراء، ويستطيع المحافظ العقاري بل ويجب عليه رفض الايداع في بعض الحالات، وكما يستطيع ويجب عليه رفض القيام بالاجراء في حالات اخرى ويتم كل ذلك تحت رقابة القضاء.

المبحث الاول : منازعات الدفتر العقاري امام المحافظ العقاري

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا مستوفيا لكافة الشروط و القواعد السابق ذكرها ، و مرفقا بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري باجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة اسبقية الايداع¹.

اما اذا كان المحرر غير مستوفي لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض ايداعه ، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للاشهارالعقاري، والاوراق المرفقة بها و تبيان وجه النقص والخلل فيها .

دقيق للمحرر، و الكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة او حالات السهو في التأشير على بعض البيانات².

في كلتا الحالتين ، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الايداع غير القانوني لمودعي المحررات و الوثائق وفقا لاجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ هذا ما سوف نتناوله في مطلبين متتالين .

1 - المستشار معوض عبد التواب "الشخر العقاري والتوثيق" المعارف بالأسكندرية ط 1986 ص 523.

2 - لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث "مراقبة المحافظ" من الباب الخامس للمرسوم 63/76 السابق الذكر .

المطلب الاول : رفض الايداع

يكون رفض الايداع وقت الايداع ، فبعدها يعاين المحافظ عيبا كفيلا بتبرير هذا الرفض يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تاشيرة الرفض على احدى نسخ هذه الوثائق، مؤرخة وموقع عليها ، ويستطيع الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد ، وفي انتظار ذلك لا يمكن اجراء أي تسجيل في سجل الايداعات .

ولا يمكن القيام بالشهر الا عند تاريخ الايداع الجديد اذا كان هناك ايداع وتم قبوله .

والمحافظ العقاري مطالب من خلال (15) مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الايداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات او عدم اشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف . وهذا لا يكون الا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة .

ان رفض الايداع هو اجراء فوري وكلي ، يخص الوثيقة المودعة باكملها حتى لو كان السهو او عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة ، غير ان لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي اوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الايداع جزئي وهي¹ :

* - حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، لان الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن اجراءات كثيرة و متميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن ان يكون الرفض على بعضهم دون الاخر.

* - حالة المزادات حسب قطع الارض ، او البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه لحالة ، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة اجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الارض التي تمت عليها المزادات او البيوع المتميزة .

¹ - المادة 106 من المرسوم رقم 63/76

* . اذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات ، او رهون ، او نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق او الحجز ، فان الاجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية ، اما حالة الرفض فانها تطبق العقارات التي يكون تعيينها ناقص .

الفرع الاول : اسباب رفض الايداع

هناك ثمة اسباب تدفع بالمحافظ العقاري الى رفض ايداع المحرر ، منها ما هو متعلق بغياب احد الوثائق او البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما متعلق بوجود نقص، او خلل في تعيين الاطراف و العقارات في المحرر المودع ، هذه الاسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم رقم 63 /76 ، ويمكن اجمالها في النقاط التالية :

* . في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري العقاري الدفتر العقاري ، او مستخرج مسح الارضي اذا تعلق الامر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة .

* . عندما يكون التصديق على هوية الاطراف ، وعلى الشرط الشخصي مخالفا للشروط و الكيفيات السابقة الذكر .

* . عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لاجل قبول الايداع .

* . اذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لاحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 .

* . عندما تكون الجداول المودعة من اجل قيد الرهون و الامتيازات ، لا تحتوي على

البيانات المطلوبة و المحددة في المواد 93 الى 95 ، 98 من المرسوم رقم 63/76 او تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك .

* . عندما تظهر الصورة الرسمية او النسخة المودعة بان العقد الذي قدم للاشهار غير

صحيح من حيث الشكل .

* . عند مخالفة احكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم رقم 63 /76 ، والمتعلقة بكيفيات واشكال اعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما اذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات .

وعليه فانه ومن خلال عرض اسباب رفض الايداع ، نلاحظ ان المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون ان ياخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن ان تكون كذلك سببا في رفض الايداع كصدور قانون جديد ما بين فترة ايداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الايداع وهي الحالة التي اوردها المشرع المصري و الفرنسي ضمن حالات رفض الايداع ، واسقاط الاسبقية فيه¹ .

بالاضافة الى هذه الحالات ، هناك حالات اخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل ، يمكن اجمالها فيما يلي :

* . حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة

* . عدم الدفع المسبق لرسوم الاشهار العقاري من طرف ملتزم الايداع .

الفرع الثاني : كيفيات رفض الايداع

قبل ان يتخذ المحافظ العقاري قراره القاضي برفض الايداع ، لا بد عليه ان يحصر جميع صور المخالفات او النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من اجل تجنب حالات رفض الايداع المتكررة ، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في اقرب الاجال الممكنة .

اما عن كيفية رفض الايداع ، فلا بد ان يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود او المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض ، اسبابه ، و النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك و يبلغ قرار الرفض الى الموقع على التصديق الذي

¹ - راجع في ذلك المستشار أنور طلبة "الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات" المرجع السابق ص361.

يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه لأطراف بطريقة غير مباشرة¹ ، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وان كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63 /76 ، غير ان انه بالرجوع الى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ ان مدة تبليغ قرارالرفض هي خمسة عشر يوما من تاريخ الايداع² و هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية لكثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ .

اما فيما يتعلق باجراءات التبليغ ، فانها تتم اما برسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول ، او بواسطة التسليم للموقع على التصديق مقابل اقرار بالاستلام³.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ ، فانه في هذا الاطار يقسم الى (4) اربعة ملفات فرعية ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض ، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ ، ملف فرعي خاص برفض نهائي ، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الايداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض ، مع ذكر تاريخه ، وسببه والنص القانوني الذي استند اليه . واذ تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض و المقدرة بشهرين ، فان الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي . وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الاجال القانونية المحددة اعلاه ، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي . وفي حالة قيام

¹ - يقصد بالأطراف، كرفي العقد أو بقية الأطراف التي لها علاقة بموضوع التصرف مثلا القيم، الورثة ... إلخ.

² - تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 "عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات او عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فإنه لا يقوم بتأشيرات على الإطافة العقارية، و يبلغ في أقصى أجل قدره 150يوما من تاريخ الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أصل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول"

³ - وهي نفس الإجراءات التي وضعها المشرع المصري، وألزم بها أمين المكتب راجع في ذلك معوض عبد التواب "الشهر العقاري والتوثيق" المرجع السابق ص 523.

المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الاجال القانونية المحدد اعلاه ، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر احد الحلين :
 اما ان يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الايداع و بالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي و اذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري ، فان على هذا الاخير اتمام اجراءات الشهر بطريقة عادية¹.

المطلب الثاني : رفض الاجراء

قد يحدث ان يقبل المحافظ العقاري ايداع الوثائق بمصلحته الا انه يرفض اجراء عملية الاشهار ، اذا تبين له بعد فحصه الدقيق و الكلي للوثائق المراد شهرها بانها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الاطراف و العقارات بكيفية نافية للجهالة ، او عند عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها او ان التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام و الاداب العامة ، وهو ما تشير اليه المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تنص : " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع او سبب العقد ليس غير مشروع او مناف للاخلاق او مخالف للنظام العام بكل وضوح "، وفي هذا الشأن ، صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 12 / 06 / 2000 ملف رقم 203106 لايد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الدارية الرامي الى رفض الدعوى لعدم التأسيس استنادا الى ان القرار الاداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة ارض لم يتم اشهاره من طرف المحافظ العقاري بناء على المادة 105 اعلاه .
 على عكس رفض الايداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة التي تم قبول ايداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية . فاذا تبين وجود خلل او نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ اصدار قرار يقضي برفض الاجراء يبلغه الى الموقع على التصديق وفقا للاجراءات و الكيفيات المحددة في رفض الايداع .

¹ - P. Salvage-Gerest « les suretes la publicités foncière » OP CIT, P 53.

الفرع الاول : اسباب رفض الاجراء

ان اسباب رفض الاجراء ، تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع ، حماية للمتعاملين ، وقد اشار اليها في نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 ، حيث يمكن تعدادها في حالة :

- * - الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة .
- * - مراجع الاجراء السابق و الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون ، و الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر¹ .
- * - تعيين الاطراف و العقارات اتو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63 /76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية .
- * - صفة المتصرف او الحائز الاخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية .
- * - التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بان الحق قابل للتصرف .

- * - يظهر وقت التاشير على الاجراء ان الايداع كان من الواجب رفضه .
 - * - يكون موضوع العقد او المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالف للنظام العام .
- وما يلاحظ على المشرع الجزائري ، انها اورد اسباب رفض الاجراء عل سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد اسباب رفض الاجراء حيث اعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله انه دافع للرفض² .

الفرع الثاني : كيفيات رفض الاجراء

بعد قبول الايداع ، والتاشير بالاجراء في سجل الايداع ، يقوم المحافظ العقاري بمعية الاعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها و خلوها من أي سبب يكون

¹ - المادة 95 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63/76.

² - C. Marty – P Raymond « les suretes , la publicité consière » OP CIT, P397.

دافعا لرفضها ، غير انه اذا تبين لهم اثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الاجراء ، فان هذا الاخير يوقف و يباشر بعد ذلك اجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63 /76 وحتى يعلم الغير بهذا الرفض ، لا بد على المحافظ ان يبلغ قرار رفض الاجراء الى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام او عن طريق التسليم الشخصي مقابل اقرار بذلك ، وليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشرا او من تاريخ الاشعار بالاستلام ، او من تاريخ اشعار رفض الرسالة الموصى عليها ، وعلى الموقع على التصديق ، اتخاذ احد الحلين ، اما قبول بايداع وثيقة تعديلية ضمن الاجال القانونية الممنوحة له . أي خلال مدة خمسة عشر يوما من رفض الاجراء . حيث انه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الاجراء الذي ياخذ مرتبته باثر رجعي من تاريخ الايداع الاولى بالاضافة الى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة اجراء قيد الانتظار ، واما ان يرفض ايداع وثيقة تعديلية ضمن الاجال القانونية الممنوحة له ، او يعلن عدم قدرته على التصحيح حيث في هذه الحالة ، يقوم المحافظ العقاري ، بتثبيت قراره و يصبح رفض الاجراء نهائي مراعيًا في ذلك احكام المادة 106 من المرسوم رقم 63 /76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي . وعلى المحافظ التاكيد على هذا الرفض في سجل الايداع في الخانة المخصصة للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار .

والمحافظ ملزم ايضا بتبليغ قرار رفض الاجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية ايام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم الممنوحة للتسوية¹ . وعليه ارجاع الوثيقة محل الرفض الى الموقع على التصديق برسالة موسى عليها او شطبها من مصنفات العقود اذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الاشهارات المتتالية لنفس العقار . غير انه من

¹ - المادة 107 من المرسوم رقم 63/76.

الناحية العملية قد يتلقى المحافظ العقاري حالات اين تكون فيها العقود والوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها ، وتبين له بعد ذلك ان الاجراء كان من الواجب رفضه في مثل هذه الحالات ن على المحافظ اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون اتباعه اجراءات رفض الاجراء النهائي¹ مع ضرورة ابلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة العاشرة من المرسوم رقم 65 /91 المؤرخ في 02 /03 /1991 يطلب عن طريقها ابطال اثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري ويتبع اجراء رفع الدعوى ايداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من اجل شهرها حماية لحقوق الغير ، في انتظار صدور الحكم النهائي . ورفض الاجراء النهائي في مثل هذه الحالات يستمد اساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 /10 /1998² التي تلزم المحافظين العقاريين الالغاء في الحين ، وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للاحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها. مع ضرورة ابلاغ المدير الولائي بهذا الالغاء ، كي يقوم بارسال تقرير حول كل قضية الى الادارة المركزية.

وفي كل الاحوال، مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الايداع او الاجراء، فانها تكون قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة وسوف نتطرق لهذه النقطة في المطلب الثاني .

المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت " القيد الاول " :

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 اعلاه، قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار ، وفي ذلك يشترط نص المادة 15 بان كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار

¹ - لأن الشروط غير متوفرة في مثل هذه الحالات خاص تلك المتعلقة بالمدة.

² - المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27/10/1998 المتعلقة بالأحكام الوطنية مجمع النصوص لسنة 1998 مديرية العامة للأحكام الوطنية وزارة المالية.

خلال مهلة 04 اشهر او السنتين حسب الحالة ، ينبغي ان يتم بمقتضى رسالة موسى عليها الى المحافظ العقاري والى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه .
وللمحافظ العقاري صلاحية اجراء محاولة صلح بين المتنازعين ، وفي حالة توفيقه ، يحرر محضر عن المصالحة يتسم بقوة ثبوتية ، يكون حجة على الجميع ، واذا فشلت محاولة الصلح ، يحرر كذلك محضرا بعدم المصالحة يبلغه الى المعنيين بالامر ، ويبقى بيد المحتج او المعارض مهلة 06 اشهر تسري من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه ، لرفع دعوى قضائية امام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة اختصاصها موقع العقار¹ مع وجوب اخضاع هذه الدعوى الى عملية الاشهار العقاري ، مع العلم ان شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر ، وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الاثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا ، وهذا ما ذهب اليه اجتهاد امحكمة العليا في قرارها الصادر في 2006/11/15 في القضية رقم 367715 (مجلة المحكمة العليا . العدد الثاني 2006 . ص413) .

ويبقى الترقيم المؤقت كذلك الى حين صدور حكم قضائي بشأنه.

المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري امام القضاء

ان المحافظ العقاري هو موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية و يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع الى قانون الوظيف العمومي ، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة ادارية وهي المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري ، يتولى اساسا بتاسيس السجل العقاري ومسكه كما اشارت الي المادة 11من الامر رقم 74 /75 ، وبالرجوع الى نص هذه المادة نجد انها تؤكد بان المحلف العقاري ليس قاضيا و انما موظف عمومي يعمل تحت وصاية وزير المالية و هذا

¹ - الجهة القضائية المختصة، هي المحكمة العادية ذلك أن النزاع لا يطرح بين المحافظ العقاري والشخص المحتج وإنما بين هذا الأخير والشخص الذي سجل العقار موقنا باسمه.

ما يفهم كذلك من نص المادة 04 من المرسوم رقم 63 /76 المتضمن تاسيس السجل العقاري.

وان مهنة المحافظ العقاري حافلة بالآخطار و المشاكل ، نظرا لتشعب مهامها و دقتها، حيث تجعل منه مشهرا للعقود و مسيرا اداريا للمصلحة ، ومسؤول عن حماية حقوق الافراد واملآكهم في نفس الوقت ، وبذلك فهو يعد اكثر المهنيين عرضة للاخطاء و اكثرهم تحمل للمسؤولية ، وعليه فهو مطالب اكثر من غيره باليقظة و روح المسؤولية و الدقة لتفادي كل ما من شأنه الاساءة الى سمعته المهنية ، ومن اجل ذلك منح له المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض ايداع او اجراء كل وثيقة لم تراع فيها الشروط القانونية السابقة الذكر غي انه في مقابل ذلك ، وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات منح للافراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات و اخطاء المحافظ العقاري ، وهذا ما سنتعرض له في مطلبين متتالين في المطلب الاول نخصه لقرارات المحافظ العقاري و كيفية الطعن فيها واما المطلب الثاني نعالج فيه مسؤولية المحافظ العقاري معتمدين في ذلك قانون الاجراءات المدنية القديم تحت رقم 154 /66 المؤرخ في 08 /06 /1966 محاويلين ذكر اهم التعديلات الذي اتى بها المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية الحامل للرقم 09/08 المؤرخ في 25 /02 /2008 الذي سيطبق ابتداء من شهر افريل سنة 2009 والذي بمجرد سريان مفعوله تلغى احكام الامر رقم 154 /66 اعلاه طبقا للمادة 1064 من القانون الجديد .

المطلب الاول : تصرفات المحافظ العقاري وكيفية الطعن فيها

ان عملية الاشهار العقاري تاخذ شكل القرار الاداري ، و النتيجة التي آل اليها المحافظ العقاري سواء بقبول اجراء الشهر العقاري ام برفضه ، يعد قرارا اداريا يخضع لآوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الادارية كما تشير اليه المادة 24 من الامر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري

على ما يلي : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة اقليميا " و يفهم من هذا النص ان الغرفة الادارية الجهوية هي المختصة لان المحافظ العقاري هو سلطة ولائية وهو ما اكده مجلس الدولة في اجتهاداته و سواء تعلقت القرارات محل الطعن برفض الايداع او برفض الاجراء ، ولقد اكدت ذلك المذكرة رقم 07/1337 المؤرخة في 02 /12 /2007 الموجهة الى السادة مديري املاك الدولة (كل الولايات) والسادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات) ، والسادة المفتشين الجهويين لاملاك الدولة والحفظ العقاري ، والتي يتعلق موضوعها بوجود رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالغاء الدفاتر العقارية امام الغرف الادارية الجهوية بالمجالس القضائية ، والتي يرجع مرجعها الى قرار الغرفة الرابعة لمجلس الدولة المؤرخ في 25 /07 /2007 في القضية رقم 34825 ، فهرس رقم 898 ، وتؤكد على استقرار مجلس الدولة في اجتهاد له على مسالة اختصاص الغرف الادارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات الغاء الدفاتر العقارية " مسبا قراراته بتطبيق " مبدا الاختصاص النوعي " عل اساس احكام المادة 07 الفقرة الاولى من قانون الاجراءات المدنية ، ونذكر على سبيل المثال لا الحصر القضية التي صدر بشأنها القرار المشار اليه اعلاه المتعلقة بدعوى استئناف مرفوعة من طرف الادارة المركزية ، تخص طلب الغاء دفتر عقاري مسجل باسم احد الخواص منصب على عقارات ملك للدولة ، اين صرح مجلس الدولة بعدم اختصاص الغرفة الادارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب اين يعود اليث في القضية للغرفة الادارية الجهوية لمجلس قضاء وهران " ، وهذا تفاديا لمسالة رفض الدعاوى المرفوعة امام الغرف الادارية العادية بالمجالس القضائية .

واما الاعتراض على عملية الشهر امام المحافظ العقاري لا ينتج اثاره الا اذا حصل وفقا للاجراءات القانونية المقررة في القانون بموجب تحريك دعوى قضائية وهو الامر الذي

ذهب اليه اجتهاد المحكمة العليا في القضية رقم 214431 قرارها المؤرخ في 07/26/2000 (المجلة القضائية العدد الثاني 2003. ص 223) .

الفرع الاول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

نصت المادة 24 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري على مايلي : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة اقليميا " يتضح من نص المادة المذكورة اعلاه، ان قرارات المحافظ العقاري سواءا تعلقت برفض الايداع ، او رفض الاجراء تكون قابلة للطعن امام محكمة اختصاص وجود العقار علما، ان اجراءات الطعن تحرك وفق المادة 7 من القانون الاجراءات المدنيةالتي نصت على ما يلي : " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف امام المحكمة العليا في جميع القضايا ايا كانت طبيعتها، التي تكون الدولة او الولايات او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها وذلك حسب قواعد الاختصاص " .

اما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى ، يكون خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار الخاص بقرار الرفض.

والملاحظ انه من الناحية العملية كثيرا من المتضررين و قبل لجوئهم الى القضاء ، يقدمون شكاوى الى المديرية الولائية للحفظ العقاري قابلة للطعن ، لابد على المتضرر ان يثبت وجه التعسف و التجاوز في اصدار هذا القرار كان يكون غير مؤسس قانونا ، او لم تراعى فيه اجراءات التبليغ السابقة الذكر حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بايداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله او احد ممثله امام قلم كتاب الضبط لجهة القضائية المختصة¹ ان رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة اجراءات الشهر العقاري

¹ - المادة 112 من المرسوم رقم 63/76

في ظروف جد عادية ، غير انه حماية لحق المتضرر الزم المشرع شهرعريضة افتتاح الدعوى امام المحافظة العقارية المختصة في انتظار صدور الحكم النهائي¹ .

الفرع الثاني : الطعن في اخطاء المحافظ العقاري

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الاخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري ، وذلك بعد التأكد من توافر اركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي او المتضرر بالاضافة الى وجود علاقة سببية ما بين الخطا والضرر ، اما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية يكون في اجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر ، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطا.

وإذا تبين ان الخطا المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فان للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص اقليمياً² وفقاً للمادة 23 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والتي نصت على مايلي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالخير ، والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ، يجب ان ترفع في اجل عام ، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر الا اسقطت الدعوى . و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ، ابتداء من ارتكاب الخطا ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري ، في حالة الخطا الجسيم لهذا الاخير " وما يلاحظ

¹ - اكدت التعلية رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، على ضرورة شهر الدعاوي القضائية، لحفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، غير أن هذا الشهر لا يوقف إجراء الإشهار الأحق، على عكس الأوار الإستعجالية التي توقعه لمدة معينة، بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر، ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، التعلات والمناشير الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990، 1995 الصادرة عن المديرية العامة لأمالك الوطنية ووزارة المالية.

² - المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

على هذه الاجراءات ي نفسها التي اعتمدها المشرع الفرنسي كل ما هناك انه اشترط اضافة لذلك التسبيب الكامل و الكافي بما يفيد تواطؤ المحافظ العقاري مع الغير و اثبات سوء نيته في ارتكابه للخطأ¹ .

الفرع الثالث: كيفية الطعن في تصرفات المحافظ العقاري

اولا / - شروط رفع الدعوى :

لم يات المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري بشروط خاصة برفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وبالتالي فانه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية رقم 154 /66 المؤرخ في 1966/06/08 المعدل و المتمم ، ويجب ان تتوفر شرطي الصفة و المصلحة طبقا للمادة 459 منه المعدلة بالمادة 13 من قانونالاجراءات المدنية و الادارية رقم 09/08 المؤرخ في² في دعوى بطلان بيانات الدفتر العقاري ، وفي اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي شأنها في ذلك شان أي دعوى لابد لقبولها توافر شرطي الصفة والمصلحة في رافعها، ويتطلب ذلك في جميع الدعاوى المرفوعة امام القضاء بمختلف انواعه و درجاته .

ثانيا / - صفة التمثيل القضائي :

تنص المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تاسيس السجل العقاري على ان الدولة تمثل محليا من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار تطبيقا للمادة 24 من الامر رقم 74 /75 السلبق الذكر غير ان المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991 /03 /02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لادارة املاك

¹ - G.Marty P.Raymond « les suretes, la publicité foncière » OP CIT, P399-400

² - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/01/25 . ج.ر. العدد 21 بتاريخ 2008/04/23

الدولة و المحافظة العقارية نص على ان متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري.

غير انه بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 20 / 02 / 1999¹ الذي يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام القضاء ، اصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على الاشخاص التالية :

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة امام المحكمة العليا ، ومجلس الدولة و محكمة التنازع ، يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية ، المدير العام للاملاك الوطنية في القضايا المتعلقة باملاك الدولة و الحفظ العقاري .

- بالنسبة للمحاكم ، المجالس القضائية و المحاكم الادارية (الغرف الادارية) ، يؤهل مديري املاك الدولة و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة باملاك الدولة و الحفظ العقاري .

ثالثا / - اجراءات رفع الدعوى :

اما عن اجراءات رفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري ، فالمادة 112 من المرسوم رقم 63/76 تشيرالى انه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من قبل الطرف الذي يعينه الامر الذي تتوفر فيه شرطي الصفة و المصلحة او في وكيله القانوني ، طبقا لاحكام قانون الاجراءات المدنية وذلك برفع عريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة وتتضمن البيانات القانونية اللازمة لقبول الدعوى شكلا امام المحكمة المختصة طبقا لاحكام المواد 14 و 15 و 16 من القانون الجديد رقم 09 / 08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ويلاحظ بان المشرع الجزائري لم يبين مهلة رفع الدعوى و الجهة القضائية المختصة بالتحديد، وانما اكتفى بعبارة " طبقا لاحكام قانون الاجراءات المدنية " مما يفيد ان طبيعة

¹ - الجريدة الرسمية العدد 20 ص 09.

الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الاداري طبقا لاحكام المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية المعدلة بالمادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد رقم 09/08، ويرفع الطعن وفقا للقواعد العامة خلال اجل شهرين تسري ابتداءا من تاريخ تبليغ قرار رفض اجراء الاشهار العقاري دون شرط تقديم تظلم مسبق .

ترفع الدعوى الادارية طبقا للمادة 169 من قانون الاجراءات المدنية ، بعريضة مكتوبة و موقع عليها من الخصم او من محام مقيد في نقابة المحامين في نقابة المحامين . وتودع لدى قلم كتابة الضبط المجلس القضائي ، واما ما اورده المشرع الجزائري في القانون الجديد المتعلق بالاجراءات المدنية والادارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008 02/25 بانه يكون تمثيل الخصوم امام المجلس القضائي من طرف محامي وجوبي تحت طائلة عدم قبول الدعوى الاستئناف ، واما الدولة والولاية والبلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية فهي معفاة من التمثيل الوجوبي بمحام . و تسري على عريضة الدعوى القواعد المنصوص عليها في المواد 13 ، 14 و 15 و 111 من هذا القانون ، ويجب ان تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه ، و يجب ان تكون عريضة الطعن و مذكرات الدفاع المقدمة من الدولة موقعة عليها من قبل وزير المالية المختص الممثل من قبل احد الاشخاص المشار اليهم اعلاه .

اما عن مهلة الطعن بالاستئناف ، فيرفع امام مجلس الدولة خلال اجل شهر واحد يسري ابتداءا من تاريخ التبليغ بالقرار الصادر عن الغرفة الادارية ، و يتعين على المحافظ العقاري تنفيذ مقتضى القرار النهائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة و الا تقرر مسؤوليته الشخصية.

رابعاً / - الاختصاص القضائي :

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة القضائية المختصة للفصل في الطعون الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري ، غير انه بالرجوع الى احكام قانون الاجراءات المدنية نجد بان هذه الجهة القضائية تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المطروحة¹ .

فاذا كانت الدعوى ترمي الى الغاء قرار المحافظ العقاري المتمثل في الاشهار العقاري فان الاختصاص القضائي يعود الى احدى الغرف الادارية الجهوية الموجودة على مستوى احدى المجالس القضائية الخمسة : الجزائر ، وهران ، ورقلة ، قسنطينة و بشار طبقا للمادة 07 من قانون الاجراءات المدنية القديم على اساس انقرارات المحافظ العقاري تعتبر ولائية أي صادرة عن مديرية الولاية ، الا انه بموجب القانون الجديد رقم 09/08 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية الغى الجهات القضائية الجهوية واصبح الاختصاص القضائي في مثل هذه الدعاوى يكون امام الجهات القضائية الادارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع طبقا للمادة 838 منه ، مثلما يعود الاختصاص انفس الجهات القضائية الادارية المحلية في الدعاوى المتعلقة بابطال اجراء او بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري مثلا ، وكذلك من اختصاصها ايضا دعاوى التعويض² .

واما الدعاوى المتعلقة بابطال او فسخ او تعديل او نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شؤها فطبقا للمادة 515 من هذا القنون الجديد اعلاه والذي جاء بالاحكام المشتركة بين مختلف الجهات القضائية واحكم خاصة بكل جهة قضائية ومنها الفصل الثالث المعنون ب" في القسم العقاري " .

¹ - على أن قرارات الرهون المتضمنة رفض إجراء الشهر العقاري قابلة للطعن فيها في أجل 08 أيام تسري ابتداء من تاريخه تبليغ قرار الرفض أمام رئيس المحكمة الكبرى التي يقع في دائرة اختصاصه العقار ، ويفصلب الدعوة ولتدابير الإستعجال .

² - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/01/25 . ج.ر. العدد 21 بتاريخ 2008/04/23 .

وكما ان المادة 516 تنص على ان القاضي العقاري يختص كذلك بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص ، وهذه في اجل 06 اشهر طبقا للمادة 16 من المرسوم رقم 63 /76 الممنوح للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار الممسوح ، و الذي يعتبر اجل مسقط فحقه برفع الدعوى يسقط ان لم يباشره خلال هذه المدة غير ان المادة 16 من المرسوم رقم 63 /76 قلت من القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري ، بحيث خولت الحق للاشخاص المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي واعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون ان تمهلهم باجل مسقط ، مما يفتح المجال الى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات اجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا وحصول المعني بالامر على دفتر عقاري ، وهو ما يؤثر على استقرار نظام الملكية العقارية ، وقد صدرت عدة قرارات قضائية تتضمن اعادة النظر في الحقوق العينية المنشئة ، بالغم م اناصحاب العقارات الممسوحة حصلوا على ترقيم نهائي لمدة طويلة قبل صدور قرار الالغاء .

وفي هذا الشأن صدر بتاريخ 1994/03/16 قرا عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا¹ ملف رقم 108200 يتضمن تأكيد ما سبق وجاء فيه : " اشهار الحقوق ، الحصول على الدفتر العقاري ، لا يجوز فسخ تلك الحقوق او ابطالها الا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة ، ومن المقرر قانونا ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها ، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها ... " واذكانت الدعوى ترمي الى ابطال اجراء او بيان من البيانات الواردة بالدفتر العقاري مثلا فان الاختصاص القضائي يعود الى الغرفة الادارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع ، واذا كان الامر يتعلق بدعوى التعويض ، فان الاختصاص يعود الى نفس هذه الجهة القضائية ايضا .

¹ - المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1995 الصادرة عن المحكمة العليا للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ص

خامسا / - شهر الدعاوى العقارية :

مبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعاوى العقارية التي ترمي الى فسخ او تعديل او تصريح او الغاء او ابطال الحق العيني حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية.

قرر المشرع الجزائري الزامية شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تاسيس السجل العقاري ، ونصها كالتالي : " ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها ، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة الرابعة من الامر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ، واذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تاشير الاشهار "

هذه المادة وضعت شرطا يتمثل في ان الدعاوى العقارية ، ينبغي ان تكون منصبة على حقوق عينية عقارية مشهورة ، اما اذا لم تكون هذه الحقوق كذلك فالاصل ان الدعوى العقارية لا تسمع اصلا من طرف الجهة القضائية و لا يتصور اخضاعها الى الاشهار بالمحافظة العقارية طالما ان الحق العيني الذي تتمحور عليه الخصومة القضائية غير مشهرا وهو ما يعمل به المشرع الفرنسي بموجب المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 04 / 01 / 1955 بحيث قرر بان الدعوى غير المشهورة بمحافظة الرهون تقع تحت طائلة عدم القبول من الجهة القضائية المرفوع اليها النزاع ، ونفس الشيء ذهب اليه كل من المشرع السوري و المشرع اللبناني¹.

ولكن المشرع الجزائري لم يقيد شهر الدعوى باجل معين مثلما ذهب اليه المشرع المصري الذي منح للمدعون اجل شهرين لاشهار الدعوى بادارة الشهر العقاري ، و اذا لم يتم

¹ - عبد المنعم فرج صده، أحكام الشهر العقاري دار الفكر العربي، أحكام الشهر العقاري ص 61.

شهرها خلال هذا الميعاد يحكم بوقف الفصل في الدعوى كما تبينه المادتين 32 و 33 من القانون المصري¹.

ولقد كرست المحكمة العليا في عدة قرارات قضائية محتوى نص المادة 85 المشار إليها اعلاه ، وقد جاء في قرارها المؤرخ في 26 / 04 / 2000 ما يلي² : " (شفعة - عقار مشاع - اجراءاتها - عدم خضوع الدعوى للمرسوم رقم 63 / 76 - نقض المادة 85 من المرسوم رقم 63 / 76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) من الثابت قانونا ، ان الدعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او بنقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها مسبقا

واما تبين من القرار المطعون فيه الذي رفض دعوى الطاعنة المتعلقة باثبات حقها في الموضوع اخطئوا في تطبيق القانون ، لان احكام هذه المادة تخص الدعاوى القضائية الرامية الى النطق او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها ، والحال ان دعوى الطاعنة تتعلق بالاخذ بالشفعة في بيع العقار المشاع بينها و بين اختها و هي تخضع لاحكام القانون المدني مما يعرض القرار المطعون فيه الى النقض " (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الاول ، قسم الوثائق 2004 . 176 . 177) .

وكما جاء في القرار³ المؤرخ في 16 / 03 / 1994 . ملف رقم 10800200 ما يلي : " اشهار الحقوق . الحصول على الدفتر العقاري . لا يجوز فسخ تلك الحقوق او ابطالها الا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة) . المادة 85 من المرسوم رقم 63 / 76 المعدل بالمرسوم رقم 210 / 08 و المرسوم التنفيذي رقم 123 / 93 المؤرخ في 19 / 05 / 1993 المتعلق بالسجل العقاري .

¹ - وهذا ما نص عليه المشرع المصري في مواده 32-33.

² - المجلة القضائية العدد الأول سنة 2000 - ص 156 إلى ص 160.

³ - المجلة القضائية العدد الثاني سنة 1995 ص 80 إلى ص 82.

من المقرر قانونا ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها ، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها .

ومن ثم فان قضاة الموضوع بابطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي و المرحومة (ب.ي) مورثه المطعون ضدهم مع انه مرتكزا على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع اية معارضة مقبولة ضده ، فانهم اساءوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض ."

والهدف الاساسي الذي يرمي اليه المشرع من خلال نص المادة 85 السابقة الذكر هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تفاديا للفوضى و عدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث تجعل المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينيا ، فاذا اقدم على شرائه ، فانه يكون مقدما على شراء حقا متنازعا فيه ، وانه من المحتمل ان ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشانه ، واعادته الى من صدر الحكم لفائدته الذي له ان يتمسك بسوء نية الغير الحائز للعقار ، وهو ما يفهم من خلال نص المادة 86 من نفس المرسوم التي تنص على : " ان فسخ الحقوق العينية العقارية او ابطالها او الغائها او نقضها عندما ينتج اثارا رجعيا، لا يحتج به على الخلف الخاص بصاحب الحق المهدور ، الا اذا كان الشأن الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ او الابطال او الالغاء او النقض قد تم اشهاره مسبقا ، كان هذا الفسخ او الابطال او الالغاء او النقض بحكم قانون ، تطبيقا للقانون ."

وان الدعوى العقارية لا يترتب عنه ايقاف عمليات الاشهار العقاري للسند لان شهر هذه الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم السابق الذكر لا يترتب عنه امتناع المحافظ العقاري وجوبا عن مواصلة اجراءات الشهر العقاري للسند المقدم اليه من اجل اشهاره على مستواه ، ذلك ان مهام المحافظ العقاري مهام مستقلة عن ارادة اطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة اجراءات الدعوى او الاتفاق فيما بينهم على حل اخر لفض نزاعهم .

في المقابل اذا سلمنا بان يد المحافظ العقاري تغل عن مواصلة شهر التصرفات العقارية بمجرد شهر الدعاوى العقارية ، لما اصبح على هوى الاشخاص ، وتحت رحمة المتقاضين في مجال التسجيل و القيد بالمحافظة العقارية ، ويرتبط تدخله بمصالح الخواص مما ينجم عنه لا محالة ، زعزعة استقرار الحقوق العينية العقارية ، وهو ما يكلف اصحابها و الدولة كثيرا .

وفي هذا المجال صدرت المذكرة رقم 01385 مؤرخة في 1993/03/22 عن المديرية العامة للاملاك الوطنية موجهة الى السادة مديري الحفظ العقاري في كل الولايات تؤكد ماسبق ذكره ، و تدعو المحافظين العقاريين باتمام اجراءات الاشهار العقاري بالرغم من وجود نزاع تم رفع بشانه دعوى قضائية و موضوعها : "هو طلبات ايقاف تنفيذ اجراء اشهار العقود الواردة من طرف الخواص " .

لقد كرس المشرع الجزائري مبدا شهر الدعاوى العقارية صراحة في القانون الجديد المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية تحت رقم 09/08 المؤرخ في 2008 /02/25 في استحداث مادة جديدة رقم 519 منه والتي تنص على ما يلي : " ترفع الدعوى امام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الاجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ او الابطال او التعديل او نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها "

سادسا / - قرارات جهات القضاء الاداري :

تختلف احكام الجهة القضائية المختصة باما ان يكون اختلاف موضوع الطعن المقدم امامها فاذا كانت الدعوى مرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري فان الحكم الصادر مؤيد لمطالب المدعي ، وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقار، وفي هذه الحالة على هذا الاخير مواصلة اجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية . اما اذا كان الحكم الصادر مؤيدا لقرارالرفض الصادر من المحافظ العقاري، في هذه الحالة عليه القيام بالتاشير

هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر، واما اذا رفعت الدعوى ضد المحافظ لارتكابه اخطاء اثناء اجراء عملية الشهر، وكانت الاخطاء غير عمدية، فان الحكم الصادر يلزم المحافظ العقاري بتدارك اخطائه ، واتخاذ اجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهورة، واما اذا ثبت ان الاخطاء المرتكبة من طرف المحافظ هي عمدية تتطوي على نية الغش و التواطىء، فان الحكم الصادر يلزمه بالغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة.

غير انه في بعض الحالات يمكن ان يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعى عليه الى مدعي ، كان يتبين له اثناء قيامه باجراءات الشهر انه ارتكب خطأ في شهر محرر مثلا كقيامه باجراء شهر عقد شهرة وفقا لقواعد التقادم المكسب على ارض ملك للدولة¹ ، في مثل هذه الحالة و انطلاقا من كون المحافظ العقاري يعد المسؤول الاول في حماية املاك الدولة و الافراد على حد سواء ، فهو مطالب برفض اجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة خطأ ، غير انه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ ، كان بعد عدة سنوات من اجراء الشهر، أي بعد ان اصبحت الحقوق مكتسبة ، فانه لم يبق الا طريق القضاء للمطالبة بالالغاء، حيث يبادر برفع دعوى قضائية وذلك بايداع عريضة مكتوبة ، وموقعة من طرفه اما قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة اقليميا يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب، واسباب المطالبة بالالغاء. وبالموازاة مع ذلك عليه شهر نفس العريضة المودعة لدى مصلحته، عليه التاكيد في جميع الوثائق العقارية خاصة البطاقات العقارية² مع ضرورة قيامه بتبليغ الحكم الصادر والقاضي بالالغاء الوثيقة المشهورة خطأ الى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بابلاغ اصحاب الحقوق المكتسبة.

¹ - هذه الحالات كثير ما تحدث في الحاة العملية، خاصة عندما يكون رد كل من البلدية ومديرية أملاك الدولة، بعد مدرة اربعة أشهر وهي المدة التي يقوم خلالها الملتمس بطلب إشهار عقده وهذا ما أكدته التعلیمة رقم 1373 المؤرخة في 1998/04/05، راجع في ذلك مجمع النصوص لسنة 1998 وزارة المالية.

² - حيث يثوم المحافظ العقاري بشطب أسماء أصحاب الحقوق المكتسبة المقيدة على البطاقة العقارية، مع إرسال عقود المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق برسالة موصة عليها وإشعار بالإستلام

غير ان اللجوء المحافظين العقاريين الى القضاء للمطالبة بالغاء المحررات والوثائق المشهورة من طرفهم خطأ، امرا نادرا ما يحدث من الناحية العملية لما له من تاثير على نفسياتهم، وسمعتهم المهنية وان كان من الناحية القانونية هذ الاجراء هو الوحيد والكفيل بتجنيب المحافظين العقاريين مسؤولية اخطائهم، والتي قد تتجر عنها مشاكل لا يحمد عقباها.

المطلب الثاني : مسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري والمحور الاساسي في نظام الشهر العقاري، ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية و الحفاظ على حقوق الاشخاص، ويكون طبيعيا ان تقرر مسؤوليته .

هذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية ، وقد تكون ادارية مرفقية .

الفرع الاول : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

الاساس القانوني المسؤولية امحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة 124 من القانون المدني التي تنص: " كل عمل ايا كان ، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ."

ومناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل الغير المشروع ، و تتطوي مسؤوليته على الاخلال بلتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية ، ويقوم على ثلاث اركان وهي : الخطا و الضرر و علاقة السببية بين الخطا و الضرر .

واسنادا على ذلك يكون المحافظ العقاري مخطئا خطأ شخصيا اذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي و المألوف ، يهدف من ورائه خدمة اغراض شخصية بحيث لاياتيه الموظف العادي المتبصرا، اليقظو الحريص المعتني بشؤون مصلحته. وعلى سبيل النثال اذا تقدم اليه شخص بيده سند يرمي الى اخضاعه الى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وكان عدم شرعية هذا السند او التصرف المقدم اليه ، ظاهرة او كانت تتضمن

خرقا لاي نص قانوني، فانه يقع عليه الامتناع عن تنفيذ اجراء الشهر العقاري بناء على المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتاسيس السجل العقاري، التي تكلفه بالفحص والتحري عن صحة السندات والا عرض نفسه الى نظام المسؤولية.

والخطا الموجب للمسؤولية ثلاثة انواع حسب الفقهاء ، لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري ، فقد يكون خطأ عمدي او خطأ اهمال ، وقد يكون خطأ ايجابي او سلبي ، وقد يكون ايضا خطأ مدني او جزائي، وقد يكون خطأ جسيم او يسير¹.

الفرع الثاني : مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية

سبق وان قلنا بان فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطا ، وان مبدا المسؤولية لا يتقرر الا اذا نجم عن الخطا المرتكب ، ضررا للغير ، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما ، على هذا الاساس فان طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالادارة المركزية ، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطا المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الاضرا ، وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الامر رقم 74/75 التي جاء نصها كالتالي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسة مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر ولا سقطت الدعوى .

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطا .

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطا الجسيم المرتكب من هذا الاخير " .

¹ - عبد الحق قوده، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ص 35.

ان فحوى هذه المادة يشير الى ان المسؤولية المترتبة عن اخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الاساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الاولى من المادة المذكورة اعلاه، غير انه لا تتحقق مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه الا اذا تحققت بداية مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الاخير هي الاصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع .

وتقوم هذه المسؤولية على اساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها ان تتحمل كافة الاضرار المترتبة على اخطاء المحافظ العقاري، طالما ان علاقة التبعية لم تزول.

وتعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال قائمة على اساس الخطا الحاصل من الغي . وهو الموظف التابع لها . فارتكاب المحافظ العقاري خطأ ما حال تادية وظائفه او بمناسبةها دون ان ينم عن تبصره او مدفوعا بعوامل شخصية ودون ان يكون خطؤه جسيما يصل الى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فان الخطا في هذه الحالة يعتبر خطأ مصلحيا ادايا، تتحملة الدولة.

وان مسؤولية الادارة على اخطاء المحافظ العقاري، تعني ذمتها مثقلة بدين مالي، تلزم بسداده في صورة تعويض يؤدي الى المضرور بسبب الخطا الثابت الذي ينجم عن موظفها في مجال وظيفته.

غير انه اذا ثبت خطأ هذا الاخير الجسيم ، للدولة الحق بالرجوع عليه على اساس المسؤولية عن فعله الشخصي أي الا اذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا للمادة 23 من الامر رقم 74 /75 المنوه عنه سابقا، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بانه مصاب بضرر نتيجة الخطا الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري ان يباشر اجراءات الدعوى في مواجهة هذا الاخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بادارة الشهر العقاري، وانما يتعين عليه ان يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف

وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل، يعود الاختصاص القضائي للفصل فيها الى الغرفة الادارية المحلية ، كل ذلك مالم ياخذ الخطا المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة الى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري او في البطاقة العقارية، لانه في هذه الحالة تتبع اجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقا امكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة الى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية.

ختاما لهذا البحث، يتضح لنا جليا ان تحديث المحافظة العقارية اصبح امرا ضروريا لا مفر منه، باعتبارها تمثل احدى الاليات الاساسية، والضرورية في عملية الحفظ العقاري، لاسيما مع التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة الدخول الى نظام السوق بوتيرة متسارعة ، ادت الى بروز العديد من الثغرات القانونية في العديد من التشريعات خاصة تلك المتعلقة بميدان الحفظ العقاري، مما جعلها غير قادرة على مواكبة المستجدات على السياحة الاقتصادية والمالية التي عرفتها الجزائر في العشرية الاخيرة، هذا بغض النظر عن حالات الخرق والتجاوزات للعديد من النصوص القانونية ، ناهيك عن اللجوء الى الحلول الظرفية التي كثيرا ما تكون اثارها وخيمة.

ومن هذا المنطلق، اصبحت مهمة المحافظ العقاري اليوم مهمة صعبة، محفوفة بالمخاطر حيث يجد نفسه في الكثير من الاحيان امام اشكالات قانونية غامضة ومستعصية تجعله في موقف حرج ينتظر الحل، ومن هنا الواقع يفرض علينا اليوم الاسراع في اعادة النظر او تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بعملية الحفظ العقاري بما يتماشى والتحولت السياسية، الاقتصادية والاجتماعية السارية اليوم لاسيما الامر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، و المرسومين التطبيقين له رقم 62/76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام ورقم 76/63 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري وذلك باعتبارها نصوص قانونية صدرت في مرحلة انتقالية، تميزت بنظام اقتصاد موجه، لم تاخذ بعين الاعتبار التغييرات المستجدة على كل الاصعدة .، ومن بين النقاط الرئيسية التي لا بد ان ياخذها المشرع الجزائري في هذا التغيير :

1 - ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري وترقيتها اذ تتطلب منه ان يكون ملم بجميع القوانين والتنظيمات التي تحكم مجال معاملات الافراد، وتنظم الملكية العقارية مع ضرورة الجمع ما بين الجانب القانوني و الجانب التقني لها حتى يتمكن من اجراء فحص كامل وشامل للوثائق المودعة ، وبالتالي اجراء شهرها .

2 - ضرورة اعادة تنظيم مصالح الحفظ العقاري ووضع تحت وصاية وزارة العدل ذلك كون العلاقة ما بين مصالح الحفظ العقاري ووزارة العدل علاقتهم وثيقة وقوية فرضتها طبيعة العمل . فالمحافظ العقاري يقوم بشهر العقود التي يحتج بها في مواجهة الكافة، والتي كثيرا ما يعتمد عليها القاضي عند اصداره لاحكامه هذا بغض النظر على ان العديد من مسائل الحفظ العقاري تتطلب فكرة الاسناد على الاعمال الولائية للمحاكم مثلا مسألة الكفالة، الصلح، الوصاية والوكالة، وانما اكثر من ذلك ، نجد ان اعمال المحافظ العقاري لا تقتصر على شهر المحررات ، والعقود فقط بل ترغمه في بعض الاحيان ان يكون مساعدا قضائيا ملزما بتقديم النصيحة، وتقريب وجهات نظر الاطراف و ابرام الصلح فيما بينهم متحققا من التصريحات ، والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة واكثر من ذلك فهو مكلف بتامين المعاملات العقارية وحمايتها . ومن تتضح عملية التقارب والتشاور ما بين المحافظ العقاري والقاضي ضرورة ومليمة بهدف تبسيط المفاهيم القانونية الغامضة التي كثيرا منها ما تكون على شكل قضايا مطروحة على القضاء بجميع فروعها . ولجل هذا لا بد من عقد اتصالات دورية او سنوية ما بين اجهزة القضاء ومصالح الحفظ العقاري من اجل توحيد الرؤية في المسائل ذات الاهتمام المشترك والمتعلقة بالحفظ العقاري .

3 - ضرورة تزويد المحافظات العقارية بالوسائل الحديثة اهمها الاعلام الالي اين تؤهلها لاداء المهام المنوطة بها قانونا بكل سرعة ودقة ، ولعل ان للجزائر امكانيات وطاقات بشرية هائلة تسمح لها بتجاوز كل العقبات ، وضبط المعاملات العقارية وحصرها شريطة ان يتم استعمالها وتسييرها بشكل جيد . للوصول الى تطبيق المادة 32 من المرسوم رقم 32 / 73 المؤرخ في 1973/01/05 التي تنص على ان شهادات الملكية سوف تستبدل بدفاتر عقارية بمجرد احداث المسح العام للاراضي ، وكما نصت المادة 33 منه على ان الدفتر العقاري سيشكل المنطلق الجديد والوحيد لاقامة البينة في شان الملكية العقارية ، بمعنى اخر ان له قوة ثبوتية مطلقة للملكية العقارية.

المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية

اولا : الكتب باللغة العربية :

- 1/ د . اسحاق ابراهيم منصور . نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر 1992 .
- 2 / د . لعشب محفوظ . المبادئ العامة للقانون المدني . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر . الطبعة الثانية . 1992 .
- 3 / د . محمد لبيب شنب . شرح احكام عقد البيع . دار النهضة . مصر . الطبعة 1975 .
- 4 / د . محمد فاروق عبد الحميد . التطور المعاصر انظرية الاموال العامة في التشريع الجزائري . ديوان المطبوعات الجزائرية . طبعة 1988 .
- 5 / د . محمد صبري السعدي . شرح القانون المدني الجزائري . النظرية العامة للالتزامات . الجزء الاول . دار الهدى للطباعة و النشر . الجزائر 1991 . 1992 .
- 6 / المستشار . معوض عبد التواب . السجل العيني علما و عملا . دار الفكر العربي . القاهرة . طبعة 1989 .
- 7 / المستشار معوض عبد التواب . الشهر العقاري و التوثيق . منشأة المعارف الاسكندرية ، طبعة 1982 .
- 8 / د . عبد الحميد الشواربي . اجراءات الشهر لعقاري في ضوء القضاء و الفقه . منشأة المعارف الاسكندرية ، مصر ، طبعة 1999 .
- 9 / د عبد الرزاق السنهوري . الوسيط في البيع و المقايضة . الجزء الرابع مصر ، طبعة 1982 .
- 10 / الاستاذ عمر لحضيري . الاخكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق . طبع على الحساب الخاص للمؤلف ، مطبعة بجاية . الجزائر ، طبعة 1987 .

المراجع

- 11/ المهندس عمار علوي - الملكية و النظام العقاري في الجزائر - دار هومة - سنة 2006 .
- 12/ الاستاذ سماعين شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دار هومة - سنة 2002 .
- 13/ الاستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة - اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - سنة 2004 .
- 14/ الدكتور حمدي باشا و الاستاذة ليلى زروقي - المنازعات العقارية - طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام - دار هومة - سنة 2006 .
- 15/ الدكتور حمدي باشا عمر - القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا - دار هومة - سنة 2005 .
- 16/ كتاب - نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري - الطبعة الاولى - سنة 2003 - طبع الديوان الوطني للاشغال التربوية .
- ثانيا: المقالات**
- 1 - مقال الاستاذ امين بركات . القيد في السجلات العينية . عن المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995 .
- 2 - مقال الاستاذ محمد سباغ " التوثيق و العقود الرسمية " مجلة الموثق العدد 05 . الغرفة الوطنية للموثقين ، طبعة 1998 .
- 3 - مقال السيد علاوة بن شاكر " علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح يوم دراسي نظمته وزارة المالية منعقد بتاريخ 04 /11 /1990 . مجلة الموثق العدد 05 . الغرفة الوطنية للموثقين ، طبعة 1998 .
- 4 - محاضرة ملقاة من طرف الرئيس بوشافع حول نظام الشهر العقاري .
- 5 - محاضرة الاستاذة ليلى زروقي - السنة الثانية - 2007 . 2008 .

المراجع

6 - تقرير التدريب الميداني حول الزيارات الاعلامية لدى اعوان القضاء و المؤسسات العمومية من اعداد الطالبات القضاة الدفعة السابعة عشر . محكمة قسنطينة - السنة الاولى 2006 , 2007

7 - رسالة الماجستير من اعداد الطالب رامول خالد . المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري . دراسة تحليلية .

7 - مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء - العقود و السندات العقارية . من اعداد الطالبة كتفي حبيبة . الدفعة 10 . سنة 2001 .

ثالثا: المجلات القضائية:

- 1 - المجلة القضائية . العدد الاول لسنة 1987 . وزارة العدل .
- 2 - المجلة القضائية العدد الاول لسنة 1992 - وزارة العدل .
- 3 - المجلة القضائية العدد الاول لسنة 1996 - وزارة العدل .
- 4 - مجلة المحاماة . العدد 6 . نوفمبر 2007 .
- 5 - مجلة المحاماة . العدد 2 . ديسمبر 2004 .
- 6 - مجلة المحاماة . العدد 01 . ماي 2004 .
- 7 - مجلة مجلس الدولة . العدد 7 - سنة 2005 .
- 8 - مجلة مجلس الدولة . العدد 8 - سنة 2006 .
- 9 - نشرة القضاة - العدد 63 - سنة 2008 .
- 10 - الندوة الوطنية للقضاء العقاري . سنة 1995 عن مديرية الشؤون المدنية .
- 11 - مجلة المحكمة العليا - سنة 2006 . العدد الاول .
- 12 - مجلة المحكمة العليا . سنة 2006 . العدد الثاني .
- 13 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية - الجزء الاول . المحكمة العليا . قسم الوثائق 2004 .

المراجع

14 - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية - الجزء الثاني - المحكمة العليا - قسم الوثائق 2004

15 - المجلة القضائية - العدد الاول - سنة 2004 - قسم الوثائق .

16 - المجلة القضائية - العدد الثاني الى سنة 2003 .

قائمة المراجع باللغة الفرنسية

1 / B.LATROUS /cours de droit civil /surete et publicite fonciere

.o.p.u.alger annee1982.

2/ J.B.GRISONI / les conception franaise et suisse de la

publicitefonciere et leur effets / these de licence universite de

lausanne 1990.

3/ T.MONITIONI/ institution du cadastre aux XIX eme siecle / these

de licence annee 1990.

4/C.MARTY.RAYAUD/les suretes et la publicite fonciere/j.s.p 1955

France.

5/P.SALVAGE.GEREST/les suretes et la pubicite

fonciere/presses .universitaire de gronoble 1994.

6/ P. DOPONI.deletraint m.n.gobard. Bacheller /suretes et publicite

fonciere / encyclopedie dalloz 10 eme ed 1992.

المراجع

قائمة النصوص القانونية

اولا : النصوص التشريعية :

- 1 . الامر رقم 74 / 26 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ج. ر العدد 19 المؤرخة في 05 / 03 / 1974 .
- 2 . الامر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج. ر العدد 78 المؤرخة في 30 / 09 / 1975 .
- 3 . الامر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ، ج. ر العدد 92 المؤرخة في 18 / 11 / 1975 .
- 4 . الامر رقم 76 / 92 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ، ج. ر. 12 المؤرخة في 09 / 02 / 1977 .
- 5 . الامر رقم 76 / 105 المؤرخ في 09 / 12 / 1976 المتضمن قانون التسجيل . ج. ر العدد 81 المؤرخة في 18 / 12 / 1976 .
- 6 . قانون رقم 83 / 18 المؤرخ في 13 / 08 / 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج. ر العدد 34 المؤرخة في 16 / 08 / 1983 .
- 7 . قانون رقم 84 / 09 المؤرخ في 04 / 02 / 1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد ج. ر العدد 06 المؤرخة في 07 / 02 / 1984 .
- 8 . قانون رقم 84 / 11 المؤرخ في 09 / 06 / 1984 المتضمن قانون الاسرة ج. ر العدد 31 المؤرخة في 31 / 07 / 1984 .
- 9 . 87 / 19 المؤرخ في 08 / 12 / 1987 المتضمن كيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج. ر العدد 50 المؤرخة في 09 / 12 / 1987 . 88 / 27 المؤرخ في 12 / 07 / 1988 المتضمن قانون التوثيق ج. ر العدد 28 المؤرخة في 13 / 07 / 1988 .

المراجع

- 11 . قانون رقم 90 / 08 المؤرخ في 07 / 04 / 1990 المتضمن قانون البلدية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 11 / 04 / 1990 .
 - 12 . القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18 / 11 / 1990 .
 - 13 . القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 02 المؤرخة في 02 / 12 / 1990 .
 - 14 . قانون رقم 91 / 03 المؤرخ في 08 / 01 / 1991 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 02 المؤرخة في 09 / 01 / 1991 .
 - 15 . قانون رقم 91 / 11 للمؤرخ في 27 / 04 / 1991 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 21 المؤرخة في 08 / 05 / 1991 .
 - 16 . قانون المالية 1999 ج.ر العدد 98 المؤرخة في 24 / 12 / 1998 .
 - 17 . قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد المؤرخ في 25 / 02 / 2008 ج.ر العدد 21 .
- ثانيا : النصوص التنظيمية :**
- 1 . المرسوم رقم 76 / 62 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 / 04 / 1976 .
 - 2 . المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تاسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 / 04 / 1976 .
 - 3 . المرسوم رقم 76 / 143 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 المتضمن اعداد الحدود الوصفي للتقسيم ج.ر العدد 32 المؤرخة في 26 / 11 / 1976 .
 - 4 . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 / 03 / 1977 المتضمن تحديد شروط اعداد نسخ ثانياة لسجلات الايداع ج.ر العدد 36 المؤرخة في 04 / 05 / 1977

المراجع

5. المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتضمن اجراءات التقادم المكسب واعداد عقد

الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج.ر العدد 21 لمؤرخة في 04 / 05 / 1983 .

6 . القرار المؤرخ في 20 / 02 / 1999 يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة و الحفظ العقاري

لتمثيل الوزير المكلف بالمالية امام العدالة ج.ر العدد 20 المؤرخة في 26 / 03 / 1999 .

ثالثا : المذكرات و التعليمات:

1 . المذكرة رقم 00358 المؤرخة في 17 / 09 / 1990 مجمع المذكرات و التعليمات

والمناشير باملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990 . الصادر عن المديرية العامة

للاملاك الوطنية . وزارة المالية

2 . المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 / 03 / 1994 مجمع المذكرات و التعليمات

والمناشير العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية .

3 . المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 / 02 / 1995 مجمع المذكرات و التعليمات

والمناشير الخاصة باملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990 . الصادر عن

المديرية العامة للاملاك الوطنية . وزارة العدل .

4 . المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 / 03 / 1994 ، مجمع المذكرات و التعليمات

والمناشير الخاصة باملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990 . الصادر عن المديرية

العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية

5 . المذكرة رقم 06025 المؤرخة في 10 / 12 / 1995 مجمع النصوص لسنة 1995

الصادر عن المديرية العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية .

6 . المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 05 / 04 / 1998 مجمع النصوص القانونية لسنة

1998 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية .

7 . المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 12 / 05 / 1998 مجمع النصوص لسنة 1998 .

المراجع

- 8 . المذكرة رقم 4839 المؤرخة في 24 / 11 / 1998 مجمع النصوص لسنة 1998 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية .
- 9 . التعليم رقم 873 المؤرخة في 21 / 02 / 1999 مجمع النصوص القانونية لسنة 1999 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية . وزارة المالية .

الاهداء

الشكر

- 01..... المقدمة
- 07..... الفصل الاول : اجراءات الحصول على الدفتر العقاري**
- 07..... المبحث الاول :الشروط القانونية للشهر العقاري
- 07..... المطلب الاول : الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف
- 08..... الفرع الاول : مفهوم تعيين الأطراف
- 12..... الفرع الثاني : التصديق على هوية الأطراف
- 13 الفرع الثالث : الاشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الاطراف والوثائق المستعملة ...
- 14..... المطلب الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقارات
- 33..... الفرع الاول : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة
- 35..... الفرع الثاني : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة الغير الممسوحة
- 37 الفرع الثالث : القواعد الخاصة بتعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة
- 41..... المبحث الثاني : اجراءات الشهر العقاري و دور المحافظ العقاري
- 41..... المطلب الاول : الايداع القانوني للوثائق
- 43..... الفرع الاول : مفهوم الايداع
- 43..... الفرع الثاني : محل الايداع
- 47..... الفرع الثالث : اجال الايداع
- 48 الفرع الرابع : التاشير على سجل الايداع
- 51..... المطلب الثاني : تنفيذ اجراء الشهر العقاري
- 53..... الفرع الاول : انشاء مجموع البطاقات العقارية الابدجية
- 54..... الفرع الثاني : التاشير على البطاقات العقارية
- 56..... الفرع الثالث : التاشير على الدفتر العقاري

68.....	الفصل الثاني: منازعات الدفتر العقاري.....
68	المبحث الاول : منازعات الدفتر العقاري امام المحافظ العقاري.....
69.....	المطلب الاول : رفض الايداع.....
70.....	الفرع الاول : اسباب رفض الايداع.....
71	الفرع الثاني : كيفيات رفض الايداع.....
73.....	المطلب الثاني : رفض الاجراء.....
74.....	الفرع الاول : اسباب رفض الاجراء.....
74.....	الفرع الثاني : كيفيات رفض الاجراء.....
77.....	المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري امام القضاء.....
78.....	المطلب الاول : الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....
80.....	الفرع الاول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....
81.....	الفرع الثاني : الطعن في اخطاء المحافظ العقاري.....
82.....	الفرع الثالث : كيفية الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....
92.....	المطلب الثاني : مسؤولية المحافظ العقاري.....
92.....	الفرع الاول : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.....
93.....	الفرع الثاني : مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية.....
97.....	الخاتمة.....
99.....	قائمة المراجع.....