

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

نظام قانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

د. بقنيش عثمان

شعبيب شهيرة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)..... بن عبو عفيف..... رئيسا

الأستاذ(ة) د- بقنيش عثمان..... مشرفا مقرا

الأستاذ(ة)..... زيغام أبو القاسم..... مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2023

تاريخ المناقشة: 2024/06/22



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التريصات



تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: المعجب شويبة الصفة: طالبة سنة ثانية ماستر قضائي

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 4400033851 والصادرة بتاريخ: 17.12.2021

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: خاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

التحليل القانوني للمنافسة العنصرية في التشريع الجزائري

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

عن الإدارة الإقليمية
حشاري يوسف

03 جويلية 2024

التاريخ:

إمضاء المعني

Chad

المعجب شويبة
400033851

03 جويلية 2024



* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالسرقعة العلمية ومكافحتها

إمضاء: ع. م. مصطفى

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع
إلى أبي ... حفظه الله
والدتي ... أطال الله في عمرها
وإلى أخي وأخواتي على التشجيع والمساندة المقدمة
وجدتي ربي يمدّها بالصحة وخالاتي وإبنة خالي فاطيمة
وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد...

شعيب شهبانة
شعيب شهبانة

شكر و تقدير

أحمد الله تعالى و أشكره على نعمة التوفيق والتيسير
لإتمام هذا العمل، كما أتقدم بجزيل شكري إلى أستاذي الموقر
الدكتور بقنيش عثمان الذي تفضل بإشرافه على هذا العمل وأفادني بكفاءته وخبرته

كما أشكر كل من الأستاذ زيغام أبو القاسم ، الأستاذة الموثقة بن عودة ناجية، الأستاذ الموثق
سالمي عمر والأستاذ شرارة فيصل
على دعمهم ومساعدتهم لي .

مقدمة

مقدمة

يعد العقار من أهم مصادر الثروة منذ القدم لما يسهمه في غنى الذمة المالية للإنسان و سبب للزيادة فيها و هذا ما أدى إلى ظهور الكثير من النزاعات و الخلافات سواء بين الأفراد أو المجتمعات إلى حد الساعة فأصبح للعقار مكانة هامة و جعله ركيزة اقتصادية و لذلك لجأت مختلف التنظيمات و التشريعات إلى تنظيم الملكية العقارية وفق معايير و أسس لضمان الاستقرار و الثقة في المعاملات العقارية ما يسمح لها باستغلال العقار أحسن استغلال دون المساس بحقوق الأشخاص كما أن الهدف الآخر من تنظيم الملكية العقارية هو الحد من فوضى العقار.

وباعتبار المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي.

ونظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه الجهة ، فإن لها مهام مميزة خولها المشرع للمحافظ العقاري قبل أي عملية تستهدف إجراء الإشهار العقاري، فبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري ، فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر المهام الموكلة إلى هذه المصلحة في نص قانوني واحد بل وزعها على مجموعة من النصوص القانونية ، أهمها الأمر 75/74 ، والمرسومان التنفيذيان له 76/62 ، 76/63 والمرسوم التنفيذي 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري .

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

ومن بين الأهداف المرجوة من هذا الموضوع هو تبيان دور وإشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري والتي هي من اختصاص المحافظ العقاري وكذا السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي الذي يضمن رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات

الواجبة الشهر بالإضافة إلى تبيان العلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ومدى تكاملهما باعتبار أن هذه الأخيرة هي أول طريق يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية. والمنهج المختار لدراسة هذا الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي للأحكام التي جاءت بها القوانين الصادرة في هذا الإطار، مما دفعنا إلى طرح التساؤل التالي كيف ساهمت المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت الخطة التالية المقسمة إلى فصلين، فصل أول يتناول المحافظة العقارية و عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري حيث قسمت هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، مبحث أول يتناول المحافظة العقارية، ومبحث ثاني يتناول قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية والمبحث الثالث يتناول سلطات المحافظ العقاري ، وفصل ثاني علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي وإميازات دمجها ، حيث قسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث ، مبحث أول إعداد مسح العام للأراضي ، ومبحث ثاني يتناول إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية والمبحث الثالث يتناول توافق آليات مسح الأراضي مع السجل العقاري.

واختياري لهذا الموضوع بدافع التعريف بالمحافظة العقارية كأحد أهم الآليات التي تعمل على حماية الملكية العقارية، من خلال تحديد طبيعتها القانونية وتبيان إجراءات حفظ الوثائق العقارية والسلطات الممنوحة للمحافظ العقاري والعلاقة الوثيقة بين المحافظات العقارية ومصالح المسح على وجه الخصوص وخاصة بعد استحداث مديرية جديدة نتيجة الدمج بين هاتين الإدارتين .

وكإستنتاج للموضوعات المبحوثة في الفصلين، استخلصت عدة استنتاجات ذكرتها في الخاتمة.

الفصل الأول
المحافظة العقارية ودورها في عملية الشهر العقاري في
التشريع الجزائري

تمهيد

يهدف حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، فلا يمكن تحقيق تلك المعاملات إلا وفق إجراءات الشهر العقاري، و ذلك لتأمين المعاملات العقارية و القروض الممنوحة للمتعامل في العقارات و إضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد قامت جميع التشريعات بفرض الشهر العقاري .

ونظرا للدور الهام الذي تلعبه المحافظة العقارية لضمان تطبيق قواعد الإشهار العقاري، كان لابد من تعريف هذه المصلحة وتناول مراحل تطورها من خلال التغيرات التي عرفت الملكية العقارية في الجزائر.

كما وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تنظم عملية الإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية من أجل مراقبة صحة التصرفات الخاضعة للشهر وسلامتها، ومنح المحافظ سلطات لضمان صحة إجراءات الشهر العقاري وسيرها الحسن.

وإتمادا على ذلك، قمت بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، خصصت المبحث الأول للتعريف بالمحافظة العقارية، أما المبحث الثاني تناولت ضمنه قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، وتناولت في المبحث الثالث سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إتمام إجراءات الشهر العقاري.

المبحث الأول: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية المصلحة الإدارية، التي خول لها القانون عملية الشهر العقاري فاعتبارها المصلحة المسؤولة بإخطار الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات، و تباشر بواسطتها مجموعة من الإجراءات و الشكليات تهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية و التبعية و الاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، فلا يمكن تحقيق تلك المعاملات إلا وفق إجراءات الشهر العقاري، و ذلك لتأمين المعاملات العقارية و القروض الممنوحة للمتعامل في العقارات وإضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد قامت جميع التشريعات بفرض الشهر العقاري .

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

لغة : المحافظة العقارية تسمية في أصل كلمتين:

- المحافظة : (la conservation) بمعنى حفظ صيانة – أمانة.

- عقارية : (foncière) أصل لكلمة عقار: وهو كل شيء يشغل حيز ثابتا لا يمكن نقله¹، و قد عرف المشرع الجزائري في المادة(683) من القانون المدني على أنه " كل شيء ثابت و مستقر في مكانه و غير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف و كل ما عدا ذلك فهو منقول".

التعريف الاصطلاحي:

هي مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، الحقوق العينية الأخرى وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك باسم محافظة الرهن.² تنص المادة (02) من المرسوم رقم: 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: " إن الدور الرئيس للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة و العمل على معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات ، عن طريق الإشهار العقاري " . ما المصطلح باللغة الفرنسية مدلوله كالاتي :

Conservation des hypothèques : Service de la direction générale des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière de la publicité foncière et de la perception des droits sur les transactions immobilières.³

¹ - إدريس سهيل ، قاموس عربي فرنسي ، دار الأدب ، لبنان ، ص 291 .

² - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البلدة، 2005، ص7.

³ - Pierre Guiho " Dictionnaire Juridique", 1er Edition, 1996, L'hermès, P 96.

الفرع الثاني:مراحل نشأتها

مرت المحافظة العقارية في نشأتها بعدة مراحل، يمكن تلخيصها قبل الاستقلال من خلال إلقاء نظرة وجيزة على دور محافظة الرهون^(1*) في النظام القديم للإشهار الشخصي، ثم مرحلة ما بعد الاستقلال.

أولا : قبل الاستقلال

كان الإشهار العقاري الساري المفعول قبل الاستقلال هو نظام الشهر الشخصي، وكان تنظيم وسير محافظة الرهون المكلفة آنذاك بتأمين تطبيقه، يخضع للتشريع الفرنسي، الذي شرع في العمل به منذ 1832. وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل، تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية كما تدل عليه تسميتها، فإن محافظة الرهون عبارة عن مصلحة من مصالح الدولة مكلفة بالحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك على وجه العموم مبلغا ماليا إلى صاحب ملكية عقارية يوافق على رهن ملكيته كضمان، وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض، مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية. غير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية بالإضافة إلى تأمين القرض، برزت بشكل أكثر فأكثر، مادام تأمين أمن القرض لا معنى له بدون أمن الملكية لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفظ عن طريق تعديلات أجريت في البلد الأصلي وتم توسيع تطبيقها لتشمل الجزائر، لتصبح محافظة الرهون هيكلًا أساسيًا للدولة مكلفًا بتأمين حماية الملكية العقارية، مع الاحتفاظ بصلاحياتها الأصلية أي ضمان التمويل الضروري للاستثمارات والنشاط الاقتصادي والاجتماعي عموماً²، غير أن الإيداع من أجل الإشهار في محافظة الرهون، لم يكن إجراءً إلزامياً، ويتعين أن يحرر العقد باللغة الفرنسية وفي شكل رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، قرار قضائي)، لكي يمكن شهره.

¹ * - حملت مصلحة الإشهار العقاري في فرنسا، منذ نشأتها، اسم مكتب الرهون أو محافظة الرهون التي عهد بها إلى موظف عمومي "محافظ الرهون"، فقط لكون شهر الرهون كان الهدف الأول من وراء إنشاء هذه المصلحة و نظراً للأثر العادة في حياتنا ظلت هذه التسميات التي لا تتوافق مع الدور الحالي للشهر العقاري خاصة بعد تعديل 1955 راجع في ذلك:

P. Simler, P. Delebecque, droit Civil, " Les sûretés, la publicité foncière", 1989, Dalloz, Paris, P639.

² - السيد علاوة بن تشاكر، تقرير معد من طرف المدير الفرعي للحفظ العقاري و مسح الأراضي حول "إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، غير منشور.

ومن الضروري التأكيد، بأن العقود الرسمية فقط هي التي كانت تستفيد من إمكانية إخضاعها للشهر العقاري. والواقع أنه إلى غاية الاستقلال، كان هناك نظام قضائي مزدوج، خاصة في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال: القانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوروبيين، وقد أدت هذه الازدواجية القانونية بالأهالي المسلمين اللجوء إلى القاضي الذي يتمتع علوة على صلاحياته التقليدية، بصلاحيته تحرير العقود المبرمة بالتراضي بين المسلمين، والتي تحرر تبعاً لذلك باللغة العربية، هذا فيما يتعلق بكل القضايا المدنية أو التجارية، وعلى خلاف ذلك، كان يتعين على الأوروبيين الخاضعين للقانون الفرنسي، أن يحرروا بالنسبة لكل عملية هامة (نقل حقوق ملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة، تبرعا أو بعوض) عقدا موثقا بالفرنسية، يخضع اختياريا للإشهار العقاري.

ومن المفيد الإشارة إلى أن المسلمين كانوا يتمتعون بإمكانية اللجوء الاختياري لخدمات موثق أوروبي، غير أن ذلك لم يتم إلا نسيبا وفي حالات قليلة¹ ونشير من ناحية ثانية، بأنه إلى غاية الاستقلال، لم يكن الإشهار العقاري يعني سوى الجزء الشمالي من الوطن، وأن ربع الملكية العقارية للمسلمين فقط استفادت من عقود عقارية تم إشهارها في محافظة الرهون، مقارنة بالأعداد الكبيرة من العقود المحررة من طرف القضاة باللغة العربية، وبالتالي المحرومة من الإشهار.

ونظرا لذلك فإن عقود الملكية العقارية المحفوظة والمصنفة في 17 محافظة رهون، الموزعة في الجهة الشمالية من الوطن إلى غاية 1962، لم تكن تعبر على الوضعية العقارية الحقيقية. كما تجدر الإشارة أيضا، بأن هذا النظام عرف إصلاحا شرع فيه ابتداء من أول مارس 1961، دون أن يؤدي ذلك إلى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح السجلات المتضمنة الوثائق المشهورة، عن طريق بطاقة شخصية، وفي المقابل من ذلك، فإن مسح الأراضي لم يكن موجودا، صحيح أنه تم وضع مخططات طبوغرافية خلال الفترة الاستعمارية فيما يتعلق خاصة بالملكية العقارية العائدة للأوروبيين.

¹ - المرجع السابق.

وقد أدت التحقيقات العقارية التي طلبت من المسلمين، في بعض الأحيان، والتي تم بشأنها تحرير عقود ملكية، إلى وضع مخططات كذلك، غير أن هذه المخططات الكثيرة العدد، وذات النوعية الجيدة والمحافظة في ظروف حسنة، لم يعد لها اليوم سوى قيمة تاريخية.¹ ثانيا بعد الاستقلال

بعد الاستقلال، مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى أحكام القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية، ومن بين هذه القوانين، تلك المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري.² وقد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل، ففي مرحلة أولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976³/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بصريح العبارة: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ". وأسندت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975⁴/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مهمة مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الإشهار العقاري للمحافظين العقاريين. أصبحت غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991⁵/03/02 المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وذلك بعد استحداث مديرية الحفظ العقاري وفصلها عن مديرية أملاك الدولة، كما جاء في المرسوم رقم 65/91 السابق ذكره، ونلاحظ أنه بموجب الفصل بين هاتين الإدارتين تم تدعيم استقرار النظام العقاري في جزائر، وأوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الواقعة في مجال اختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها.⁶

1 - السيد علاوة بن تشاكر، المرجع السابق.

2 - الأستاذ محمد بوركي، مقال " التوثيق و الإشهار العقاري"، ج، 1، مجلة الموثق، العدد، 05، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، ص 31.

3 - المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

4 - الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،

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

6 - اليمين داي، "سير المهام و صلاحيات إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، 1995، ص 1.

كما نشير إلى أن مصالح الحفظ العقاري، المكلفة بالسجل العقاري انطلاقاً من عناصر متضمنة في وثائق مسح الأراضي، عرفت إعادة تنظيم وإعادة توزيع في سنة 1991، 1994 و1999، ومنذ تاريخ 27 جوان 2001، أصبح عدد المحافظات العقارية 186 بالنسبة لكل التراب الوطني، وإلى غاية يومنا هذا، فإن 166 منها عملية.

الفرع الثالث: الهيكل العام للمحافظة العقارية

أولاً : الهيكل العام

أحدثت المحافظة العقارية بمقتضى المادة (20) من الأمر رقم 75/74 السابق الذكر، و يتمثل غرض نشاطها في مسك سجل العقاري و إتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالشهر العقاري ، كهيئة إدارية تابعة للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري وهذا حسب المادة (17) من مرسوم رقم 191/65: المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية أملاك الدولة و الحفظ العقاري الذي جاء في مايلي " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و التنظيم الداخلي للحفظ العقاري في شكل أقسام و شروط مسيرها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية " .

ثانياً : أقسام المحافظة العقارية

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

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

- قسم ترقيم العقارات الممسوحة

بحيث يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشتغلون في هذه المصلحة

1- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة: يعتبر هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يشكل الإجراء الأولي للشهر العقاري¹، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر ما دون أن يكون مسجلاً مسبقاً بقسم الإيداع ، ومن المهام الموكلة لهذا القسم نذكر فرز الوثائق المودعة من أجل شهرها، ومسك سجل الإيداع وتسجيل الوثائق المراد

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

شهرها، كما يقوم بضمن متابعة إجراءات رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر، بالإضافة إلى
تحصيل الرسوم والحقوق الواجبة للإجراءات المراد القيام بها، والمعلومات التي يراد تحريرها،
والقيام بالعمليات المحاسبية المتوالية،¹ إضافة إلى قيد العمليات الحسابية (les fixant
Annexe taches des sections des inspections des domaines et des conservations foncière, p
51 ويرأس هذا القسم رئيس يعين من بين المفتشين المرسمين
أومن بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة مادة 5 سنوات على الأقل، بحيث يعمل
رئيس قسم الإيداع تحت رئاسة المحافظ العقاري²) المادة 8 من المرسوم رقم 92/116 المؤرخ
في 14/03/1992).

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتولى هذا القسم مسك السجل العقاري
وتحديثه، إضافة إلى العمل على ترتيب الوثائق المشهرة والسهر على حفظها، كما يقوم
بالبحوث المتعلقة بالتسخير وإعداد كل الكشوف، واستخراج أو نقل الوثائق المشهرة والبطاقات
عن طريق رسم ثابت،³ ويعمل على ترتيب التسخير (Annexe fixant les taches des
sections des inspections des domaines et des conservations foncière , cit-op , p 52)
، يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية
التي يخضع لها رئيس قسم الإيداع الواردة في المرسوم 92/116 المذكور سابقا.⁴

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة: هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة وأن الجزائر
بصد مسح كافة أراضيها وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، حيث يشرف عليه
رئيس قسم يخضع كذلك في تعيينه لنفس الشروط الواردة في المرسوم 92/116 ، بحيث يتولى
هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى البلدية مقابل
محضر تسليم يثبت كل إيداع ثم ترقم هذه الوثائق في السجل العقاري ، ويقوم هذا القسم باللجوء
إلى التحقيقات العقارية المعدة خلال المسح العام للعقارات، كما يعمل على الشكليات المتتالية

1 - خالد رامول ، المرجع السابق، ص 93 ، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 80

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة، 3 دار هومة، الجزائر، 2011، ص.8.

3 - خالد رامول، مرجع سابق ص.89

4 - مقال د. حيرش نور الدين ، د. يحيوي سعاد جامعة معسكر، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري - المجلد الأول: العدد الرابع
(ديسمبر 2019) مجلة التمكين الاجتماعي مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة

لإيداع وثائق المسح، إضافة إلى العمل على إتباع النزاعات الناتجة عن عمليات القيد، وتنفيذ العمليات المفترضة من خلال تطابق دفتر العقاري مع وثائق مسح الأراضي .

(op ,...sections des taches les fixant Annexe .) Cit. p52

المطلب الثاني: دور المحافظة العقارية

يعد الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أول نص قانوني في ظل نظام الشهر العيني، الذي نص على دور المحافظات العقارية، تضمنت المادة 20 منه ما يلي: " تحدث محافظات عقارية سيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر". المهمة الأساسية المناطة بهذه المصلحة، هي مهمة الإشهار العقاري، وهو ما تحيلنا إليه المادة (793) من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني¹، بأن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر، وذلك حسب القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

وفي هذا السياق فإن الغرفة العقارية لمجلس الدولة أكدت في إحدى قراراتها الحديثة على هذه المهمة فجاء في حيثية القرار رقم 2307 الصادر في 2003/07/01 ما يلي: " حيث أنه طبقا للمادة 793 من القانون المدني والمادتان 15 و16 من الأمر رقم 74/75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإن الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري.

ومادامت هذه الإجراءات لم تتبع في قضية الحال فإنه لا يمكن الاحتجاج بأي حق ملكية على العقار المتنازع عليه.²

ثم تلت الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، مجموعة من المراسيم التطبيقية أهمها المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي توسع فيه المشروع في تبيان دور المحافظة العقارية من خلال مهام المحافظ العقاري، باعتباره مسيرها،

¹ - أنظر الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل و المتمم، ج.ر، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

² - مجلس الدولة الغرفة 4 قرار رقم 002307 جلسة 2003/07/01 قضية ب. ط. ضد / بلدية القبة، مجلة مجلس الدولة العدد 21، 4، 2003، ص 119 إلى 122.

كما نص بالتفصيل على كيفية إعداد البطاقات العقارية ومسكها على مستوى المحافظة، وكذا الدفتر العقاري الذي يسلم لصاحب الحق.

وفيما يتعلق بدور المحافظة العقارية، نصت المادة 2 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا، على ما يلي: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري"، وهذا العمل مناط بكل مكتب محافظة عقارية الذي يسيره رئيس مكتب محافظة على مستوى البلديات.¹

وتأكيدا لهذا الدور، ورد في المادة 3 من نفس المرسوم، مجموع مهام المحافظ العقاري، نوردها في النقاط التالية:

إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة،

إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود،

فحص العقود،

كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق الخاضعة للشهر،

المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق الخاضعة للشهر،

إعطاء المعلومات المتعلقة بالعقارات إلى الجمهور وهذا بالإعلان في الصحافة يعلمهم بالإيداع وتمنح لهم مهلة أربع شهور للاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات (المادة 08 من نفس المرسوم).

التنسيق بين مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه ومراقبتها.

وهذا يعني أن المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في هذا النظام بدليل أن الدول التي أخذت به أسندت هذه المهمة الثقيلة إلى قاضي من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجب شهرها.

ثم بين المشرع بشيء من التفصيل هذه المهام في مواد متفرقة من نفس المرسوم، بداية بترقيم العقارات الممسوحة الذي يتزامن مع تحرير محضر تسليم وثائق المسح من طرف المحافظ²، يلي الترقيم إحداث البطاقات العقارية التي تمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات¹

¹ - أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

، وترتيبها في كل محافظة عقارية، كما يسلم المحافظ العقاري لصاحب الحق المشهر دفترا عقاريا، فهو وثيقة إدارية تسلم للمالك بعد إتمام القيد الأول على إثر الانتهاء من عملية المسح. غير أن بعض المحاكم تنظر في صحتها خطأ².

ويشهد المحافظ العقاري على موافقة الدفتر العقاري مع البطاقة أو البطاقات العقارية، بحيث كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم من قبل المحافظ العقاري، وهو ما نستخلصه من المادتين 48 و53 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره. كما خص المشرع مهمة إعطاء المعلومات لطالبيها من قبل المحافظ العقاري بست مواد، ممتدة من المادة 55 إلى المادة 60 منه، نظم من خلالها هذه العملية باعتبارها أول احتكاك أو اتصال للمواطن بالمحافظة العقارية، والذي من شأنه أن يدعم ثقة أصحاب الحقوق بالمحافظة العقارية. وهكذا يبدو لنا أن دور المحافظة العقارية جد هام، إن على مستوى التنظيم وإن على مستوى علاقة هذه المصلحة مع الجمهور، ومن ثم تمتع المحافظ العقاري باختصاصات واسعة في المادة العقارية.

الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

يهدف الشهر العقاري إلى إحاطة كافة الناس وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار بتسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار سواء بتسجيله أم بقيده ، كما يعمل لتنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة العقارية وتحقيق الثقة اللازمة فيها وللشهر العقاري نظامين :

أولا :نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي، هو أول نظام للشهر إنتشر و ساد معظم دول العالم و خاصة الدول اللاتينية كفرنسا التي أخذت به، و عملت على تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرسة.

و ترجع أسباب ظهور نظام الشهر الشخصي هو الحاجة إلى تحصيل الضرائب، إذ كانت الدول اللاتينية تسجل أسماء أصحاب الأملاك العقارية في سجل للضرائب في خانة أولى، ثم العقارات التي يملكونها في خانة ثانية، و ذلك بغرض إحصاء الأملاك العقارية ليسهل على

¹ - أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

² - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 67.

الدولة تحصيل الضرائب من المدنيين، فأصبح شهر الحقوق العينية العقارية في هذه الدول يتم بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصي.¹

يتم شهر التصرفات العقارية ضمن هذا النظام طبقاً لأسماء الأشخاص من ملاك و أصحاب حقوق عينية، وليس طبقاً للعقار موضوع التصرف، فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها و أرقامها و إنما بأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية.

و تتم عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي بوضع سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية إذ يخصص لكل حرف من الحروف الأبجدية صفحة أو عدة صفحات من السجل العقاري حسب أهمية ذلك الإسم من حيث الشهرة أو الندرة، فإذا كان إسم الشخص المتصرف لا يتكرر كثيراً، يمكن أن نخصص له صفحة واحدة، و لكن بالمقابل إذا كان شائعاً فنخصص له عدة صفحات يمكن من خلالها إستيعاب كل التصرفات التي يقوم بها الشخص الحامل لذلك الإسم، و سجل آخر يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات للشهر، فصاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار أي المتصرف، إلا أن هذه المعرفة لا تفيد حتما معرفة كل ما وقع على العقار من تصرفات، فقد يتصرف المالك غير الحقيقي في العقار فيسجل التصرف تحت إسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار ذاته و يسجل التصرف تحت إسمه أيضاً، فيكون التصرفان متفرقين في موضعين متباعدين تحت إسمين مختلفين.²

و إذا أراد الشخص أن يكشف على العقار لمعرفة ما يترتب عليه من حقوق عينية، وما جرى عليه من تصرفات، كان عليه أن يعرف أسماء مالكيه السابقين، و إذا تعدد هؤلاء و جب عليه أن يبحث عن أسمائهم جميعاً، فإذا أغفل أو أخطأ في إسم واحد منهم، كان معرضاً للحصول على بيانات غير دقيقة. هذا فضلاً عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل و أخطاء، حيث يحصل خلط بين شخص و آخر يحملان نفس الإسم، فتضاف تصرفات هذا إلى ذلك أو العكس، و تكون مثل هذه الأخطاء شائعة في البلدان التي تتعدد فيها أسماء الأشخاص و تتشابه، إذ تجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الإسم كما هو الحال في مصر و لبنان.³

1 - عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد، 03 سنة، 2001 ص 33.
2 - مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقاً للتعدلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1992 ص 09.
3 حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، دون سنة طبع، ص . 13.

ثانياً: نظام الشهر العيني

نظراً للعيوب الجمة التي ينطوي عليها نظام الشهر الشخصي و الإنتقادات التي وجهت له، جعل الكثير من الدول و من خلال تشريعاتها تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف و المتصرف إليه على حد سواء، و تحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري¹ بإسم مبتكره " روبرت ريشار تورنس" و أصبح يطلق عليه في الدول التي أخذت به بنظام طور انيس.

إن هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، و يكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار و أصحاب هذه الحقوق و القيود و التغيرات التي تطرأ عليها²، مع تحديد موقع العقار، مساحته، رقمه و حدوده، ويسمى العقار بالمعني "الوحدة العقارية" فتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، و من ثم يكون لصاحب المصلحة إذا أراد تقريراً على حالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع إلى مصلحة الشهر إذ من خلال هذه المصلحة يستطيع المتصرف إليه أن يتعرف على صاحب العقار وجميع الحقوق التي له و التي عليه دون حدوث أي خطأ.

ثم إن نظام الشهر العيني محكم من ناحية الحجية، فالتصرفات لا يتم شهرها إلا بعد التحري عن صحتها تحرياً بالغاً، و يعبر عن هذا بمبدأ الشرعية فيستقصى بذلك عن موقع العقار و حدوده و مساحته، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف، و عن أهليتهم، ثم عن التصرف نفسه، هل صدر من مالك، و هل هو صحيح فيشهر، أو معيب فيمتنع شهره³، فيتربط على ذلك أنه بتمام عملية الشهر ينتقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف إليه، أي أن الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه لا بناء على التصرف ذاته و إنما بناء على شهر الحق فالشهر لا التصرف هو الذي ينقل الحق العيني بغض النظر عن التصرف الذي أدى إلى شهره، ما إذا كان معيب أو قابل للإبطال أو الفسخ، كل ذلك يتطهر و يزول بمجرد شهر التصرف القانوني، فلا يمكن التذرع و الاحتجاج بمثل هذه الدفوع في ظل نظام الشهر العيني، الذي يعطي

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 20.

2 - عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، د، ص 10.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 437.

للتصرف المشهر الحجية الكاملة، فلا يبقى لرافع دعوى الإبطال أو الفسخ سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه العيني.

إن عملية شهر الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري منوطة بموظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، كما نصت عليه المادة 22 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: "يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، و يحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

المطلب الثالث: السلطة الوصية

بغرض مراقبة المحافظات العقارية في ممارسة مهامها و احترامها للقواعد القانونية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، وضعت تحت وصاية وزارة المالية ، التي تعتمد في المجال المراقبة على مجموعات الآليات ، سوف نعرضها كمايلي:

الفرع الأول: هيكل الجهة الوصية

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الوصاية من بلد إلى آخر في المغرب تابعة لوزارة الفلاحة، أما في فرنسا فتابعة لوزارة المالية كما هو الحال في الجزائر، لان وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية، إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري.¹ لقد بين لنا المرسوم رقم 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 مهام وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية. فإنه طبقا للمادة 5 منه، إذ يسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار وإعداد سجل مسح لأراضي العام وحفظه كما يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 95/55 المؤرخ في 15-02-1995³ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية في المادة 6 منه على أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم عدة

1 - السيد علاوة بن تشاركر، مقال، " مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 26، 05 الغرفة الوطنية للموثقين، 1998 ص 26

2 - راجع المرسوم رقم 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج.ر العدد 15 المؤرخة في - 1995/03/19. 27

3 - راجع المرسوم رقم 95/55 المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر عدد 15 مؤرخة في 1995/03/19

مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تلعب دورا هاما في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.

ويمكن إجمال مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي فيما يلي:

اقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع، توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على احترامها عن طريق المراقبة والمتابعة، المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كالوزارات العدل والداخلية والجماعات المحلية والبناء والتعمير.

كما أن التقارير التي تعدها المحافظة العقارية على المستوى الوطني والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية... الخ. وتقوم المديرية بدراسة هذه التقارير وجمعها في تقرير ملخص يقدم إلى الجهة الوصية، كما تتضمن أيضا المشاكل التي تواجهها المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى واقتراح الحلول المناسبة لها.

الفرع الثاني: آليات المراقبة

من اجل تفعيل سلطة الوصاية بشكل واضح ، وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعد في مجال المراقبة ، من بينها طريق التفتيش الفجائي الذي كلفت به كل من مديرية الحفظ العقاري على مستوى الوطني ، و المفتيشيات الجهوية على مستوى الإقليمي.

و لما كان تحقيق عملا فنيا وقانونيا، فان انجازه يختلف من محقق إلى آخر ، وان كان القاسم المشترك هو ضرورة التطرق إلى أهم الجوانب و المراحل التي لابد أن ينطوي عليها تحقيق.

و أول خطوة ينطلق منها المحقق في عملية التفتيش هي محاسبة الصندوق ، باعتبارهما عمليتين مهمتين داخل المحافظة العقارية ، انطلاقا من أن للشهر العقاري وظيفة مالية ، فالمحافظ العقاري مطالب بتحصيل رسوم الشهر و هي مختلف عن حقوق التسجيل التي تقبضها إدارة التسجيل بمناسبة إبرام العقود المنصبة على العقارات و الحقوق العينية العقاري والرسوم على الطلبات الخاصة و الغرامات التأخيرية¹ ، فيتأكد القائم بالتحقيق من أن مجموع المبالغ

¹ - يقصد بالغرامات التأخيرية: الغرامة التي يدفعها المحررون الذين لم يودعوا في الأجل،العقود المحررة من طرفهم أو بمساعداتهم،والخاضعة لدفع رسم الإشهار العقاري، راجع في ذلك: القانون رقم03/22المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخ في 2003/12/29.

المستلمة يساوي مجموع القيم المماثلة ، و النفقات الداخل المحافظة العقارية دون زيادة أو نقصان ، كما يقوم بعملية استطلاعية على السجلات علما أن من أهمها :
السجل العام للتحصيل، دفتر الصندوق، دفتر الإيداع.....

كما يراعي المحقق في عملية التفتيش ، دراسة وثائق المشهرة و مد مراعاة الجانب الشكلي المتمثل في طريق تحرير الوثيقة المشهرة و الأخطاء اللغوية ، و التدريجات عن بعن التشطيبات لينتقل بعد ذلك إلى المراقبة القسم السجل العقاري ، حيث يتأكد من الترتيب الجيد للبطاقات العقارية ، وما مدى جدية و تماثل المحافظ العقاري في عملية تسليم المعلومات و الوثائق من السجل العقاري، كما يتأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف المصالح المسح الأراضي و يقيم ما مدى التنسيق بين هذه المصالح و المحافظة العقارية ، ليصل في الأخير إلى تشخيص كلي لحالة المحافظة العقارية التي أوكلت له مهمة تفتيشها ، مقدما في ذلك الحلول الممكنة لتجاوز هذه النقائص بإعداد تقرير خاص لمسؤوله المباشر، باعتبار أن عملية التفتيش هي عملية توجيهية بالدرجة الأولى.

يرسل المحقق نسخة من هذا التقرير إلى وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، المديرية الفرعية للحفظ العقاري و المسح الأراضي ، و ذلك بملاحظات المحافظ العقاري و المدير الولائي للحفظ العقاري و المفتش الجهوي لأموال الدولة و الحفظ العقاري.
و بناء على ذلك بعد إجراء عملية التفتيش و إحصاء النقائص المسجلة، يتم إعداد مذكرة عمل ترسل إلى المحافظ العقاري، تحصر النقائص و الحلول التي يجب على المحافظ العقاري إتباعها.

المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية
يهدف الإشهار العقار بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، و من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري، يجب ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم ضامنا لصحة مجموعة البطاقات العقارية.

ولهذا الغرض اشترط المشرع في جميع العقود الخاضعة للشهر العقاري، ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ، ومنه ما يتعلق بالعقار محل التصرف ، وإلا رفضها المحافظ العقاري باعتباره الرقيب على صحة العقود، والأحكام القضائية الواجبة الشهر، ويمكنه رفض إشهارها إذا لم تتوفر فيها الشروط القانونية .

المطلب الأول: القاعدة الرسمية

من أهم شروط العقود الواجبة الشهر، الرسمية التي تعتبر ركنا لانعقاد العقد، حيث تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، كما يستفاد من المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم، أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان.

وعليه تقضي هذه المادة بضرورة تدوين إرادة ورضا الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار، في محرر رسمي، يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته مع مراعاة المراسيم والشكليات الواجبة، فحتى يكون العقد رسميا يجب أن يكون محرره ضابطا عموميا، وعلى هذا فإن كان هذا الأخير معزولا أو موقوفا أو ممنوعا من العمل و لو مؤقتا، يعد تحريره للعقد باطلا، ولكن يمكن أن يصبح عقدا عرفيا إذا ما كان موقعا من قبل جميع الأطراف، إضافة إلى أن الموظف العمومي يجب أن يحرر العقد ضمن اختصاصه¹.

وبصفة عامة، فإن كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، يعد ضابطا عموميا خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإرادة الأشخاص، وهو يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما اقتضت الحاجة.

لهذا فإن الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي تكتسب صفة الرسمية طبقا للمادة 5 من القانون رقم 03/91 المتضمن مهنة المحضر².

كما تعد العقود التي يحررها الموثق عقودا رسمية، بصريح العبارة في المادة 5 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن تنظيم التوثيق، بأنه: "يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، وكذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة"، وتثبت صفة الضابط العمومي، لكتاب الضبط طبقا للمادة 22 من

¹ - الأستاذ كاتي أحمد، "شروط انعقاد بيع العقار و شروط انتقال الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد، 05، 2000، ص.4

² - أنظر المادة 5 من القانون رقم، 91/03 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج.ر، العدد، 02 المؤرخة 40 في 1991/01/09.

المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية. وتعتبر أيضا عقودا رسمية، تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة وتكون الدولة طرفا فيها، مثل: العقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط والأشكال المحددة في التشريع¹، وبالنسبة للعقود التي تحررها السلطات الأجنبية والقنصلية، تعتبر عقودا رسمية بالتالي يمكن شهرها عندما تتعلق عليها باكتساب حق الملكية والحقوق لعينية الأخرى على أن تترجم إلى اللغة العربية ويصادق عليها من طرف الجهة المختصة، حيث اشترط المشرع أن تحرر العقود باللغة العربية².

ويهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية، إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة. كما عزز المشرع مصداقية العقد الرسمي، عن طريق الرقابة التي تمارسها هيكل التوثيق على الموثقين المنحرفين، وعند الحاجة تحيل ملفاتهم على القضاء وتسلط على مزور العقد الرسمي عقوبة الجنائية، وهذه التدابير ترمي إلى استقرار المعاملات العقارية الفرع الأول: الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف حتى تعتبر السندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية للإشهار، يجب أن تكون صادرة ومحررة من قبل الأشخاص التالية :

أولاً: الموثقون

اعتبر القانون رقم 91/70 الموثقون بأنهم سلكا من الموظفين الذين يكلفون بتلقي كل الوثائق والعقود التي يتعين على الأطراف أو يرغبون إعطاؤها الصبغة الرسمية الخاصة بعقود السلطة العامة وتأكيد تاريخها أو حفظها أو تحرير نظير أو نسخة منها³.

إن قراءة المادة الثانية من القانون رقم 02/06 وكذا المادة 04 منه توضح لنا جليا خصوصية الموثق هو يتصف بالصفة العمومية كما يمتد اختصاصه الإقليمي وتكتسي البيانات المدونة

¹ - راجع القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد، 52 المؤرخة 41 في 02/12/1990

² - تموح منى، " النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004، ص 30.

³ - راجع المادة 02 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 يتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

بالورقة التي يحررها الموثق الطابع الرسمي ، وتكون حجة على ما تضمنته إلى أن يطعن فيها بالتزوير.

وتعتبر نافذة في كامل التراب الوطني¹.

ثانيا: السلطة القضائية

الأحكام القضائية تعتبر أقوى السندات الرسمية. تصدر في جلسة علنية تتضمن دباقتها " الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية . باسم الشعب الجزائري " .

إذا فصلت هذه الأحكام في خصومات عقارية ، فإن قانون الشهر العقاري يقضي بوجوب إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكن سارية في مواجهة الغير كما هو منصوص عليه في المادة 15 من الأمر 74/75 ، إلى جانب المواد 62-63 66-90 من الرسوم التطبيقية الصادر تحت رقم 63/76 التي تتضمن بدورها بعض البيانات التي يجب أن تتضمنها الأحكام القضائية .

يعتبر كتاب الضبط وقضاة النيابة المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف طبقا للمادتين 62 من الفقرة 2 و المادة 64 من الفقرة 4 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

ثالثا: السلطة الإدارية

المحركات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها صبغة رسمية تعتبر العقود المحررة من طرف مدير أملاك الدولة التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل حقوق عينية عقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى عملية إشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير طبقا للمادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12.

تشير المادة 64 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في : 25-03-1976 في فقرتها الأخيرة على أنه يؤهل للتصديق على هوية الأطراف ، فضلا عن الموثقين أو لأشخاص المبينة في المادة 62-2 من هذا المرسوم :

¹ - مجيد خلفوني - نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري - الطبعة الرابعة 2014 - دار هومة ص 88

² - مجيد خلفوني - نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري - الطبعة الرابعة 2014 - دار هومة ص 88

*الوزارة والولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.

*مدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، ومحاسبو الخرينة وجميع المحاسبين العموميين¹.

*يضاف إلى هؤلاء ممثل القنصليات الجزائرية بالخارج²

ويشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء.

و تنص المادة 62-2 من المرسوم نفسه: ويجب أن يصادق على ألقاب و أسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

السلطات القنصلية:تكتسب العقود المبرمة من طرف القنصليات الجزائرية بالخارج الطابع الرسمي ويمكن شهرها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك عقود الإيجار التي أبرمت لصالح الدولة الجزائرية في الخارج لأداء مهامها. ويتم هذا الشهر عن طريق إرسال يسلم من طرف القنصل نفسه لصالح المحافظ العقاري، أو إحدى مصالح وزارة الخارجية، ويعد الإخلال بهذه الشروط إلى رفض التسجيل على مستوى مصالح التسجيل، بالإضافة إلى رفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية³ حسب المادة 100 من المرسوم 63/76.

الفرع الثاني:المحررات التي تكون محل إشهار عقاري

إن المحررات الخاضعة للشهر العقاري كثيرة و متنوعة بتتوع التصرفات القانونية المبرمة بين الأشخاص، فقد تكون هذه التصرفات صادرة من جانب واحد كالهبة و الوقف والوصية، أو صادرة من جانبين كعقد البيع و المقايضة، أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع و الإرتفاق، أو حقوق عينية عقارية تبعية كعقد الرهن الرسمي،... بالإضافة إلى التصرفات و الأحكام المنشئة، الناقلة، المعدلة أو المنهية لحق الملكية، فجل هذه التصرفات لا

¹ -راجع المادة 64 فقرة 04 من المرسوم رقم 63/76.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص. 148

³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص. 149

ترتب أثرا فيما بين المتعاقدين، و في مواجهة الغير، إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما أكده المشرع في المواد 14 و 15 و 16 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ ، بنصهم على التوالي على ما يلي:

المادة: 14 " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

- 1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.
- 2 جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية، و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون و الإمتيازات.
- 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
- 4- و بصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

و سيحدد مرسوم كفاءات تطبيق المادتين 13 و 14 أعلاه "

أما المادة 15 فقد نصت على ما يلي " :كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم شهرهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية ."

كما أكدت المادة 16 من نفس الأمر على ما يلي " :أن العقود الإرادية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية".

ولم يكتفي المشرع بإخضاع المحررات الرسمية لعملية الشهر، بل ذهب إلى أبعد من ذلك، بإلزام شهر الأحكام النهائية و الدعاوى القضائية الرامية إلى فسخ، إبطال، أو إلغاء أو نقض حق

¹ - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 487 و 488 .

من الحقوق، وهذا ما تضمنته المادة 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن خلال هذه المواد، يمكن تصنيف المحررات الرسمية على النحو التالي¹:

1- تصرفات قانونية منشئة و ناقلة للحقوق العينية العقارية.

2- تصرفات قانونية مقررة لحقوق عينية عقارية.

3- تصرفات قانونية منشئة أو مقررة لحقوق عينية تبعية.

4- تصرفات قانونية منشئة لحقوق شخصية.

5- وقائع قانونية منشئة لحقوق عينية.

6- الأحكام القضائية النهائية.

7- شهر بعض التصرفات الإدارية.

و تجدر الإشارة إلى أن الحق العيني لا يتم قيده في السجل العقاري مجردا عن التصرف أو السند الذي أنشأه، سواء كان هذا السند ورقة رسمية أو عقدا رسميا أو حكما قضائيا نهائيا، أو واقعة قانونية، و القواعد العامة التي تعتمد عليها أنظمة الشهر تقتضي وجوب قيد الحقوق العينية في ظل نظام الشهر العيني، وتسجيل التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي²، والفرق بين النظامين، هو أن نظام الشهر الشخصي لا يفرق بين الحق و مصدره، فبطان التصرف يستتبع بطلان الحق الذي تولد عنه بحكم التبعية، أما في نظام الشهر العيني، فالحق ينشأ بالشهر دون أي اعتبار للتصرف، فمع إحتمال وجود عيوب عالقة بالتصرف القانوني و التي قد تؤدي إلى إبطاله أو فسخه، فإن الشهر يطهره من كل هذه العيوب، ويجعل الحق مستقل عن التصرف تطبيقا لمبدأ القيد المطلق³.

1- التصرفات القانونية المنشئة و الناقلة لحقوق عينية عقارية: إن التصرفات القانونية المنشئة و الناقلة لحقوق عينية عقارية، تكون خاضعة بصفة إلزامية إلى عملية الشهر، و هذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني.

و التصرفات المنشئة و الناقلة للحقوق العينية، تكون إما تصرفات عقدية و إما تصرفات غير عقدية.

¹ - Bachir Latrous, op-cit, page : 135

² - عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص: 61

³ - حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص: 71

أ- التصرفات العقدية: وهي التصرفات التي تصدر نتيجة تطابق إرادتين، وأكثر هذه العقود شيوعا هو عقد البيع.

- عقد البيع: عقد البيع كما عرفته المادة 351 من القانون المدني * بقولها: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء، أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي"، و يتضح لنا من نص المادة 351 من القانون المدني، أن عقد البيع يرتب على عاتق البائع إلزاما بنقل ملكية المبيع أو حقا عينيا آخر إلى المشتري، وهذا الإلتزام إما أن ينفذ بمجرد إنعقاد العقد بحكم القانون في حالة ما إذا كان المبيع منقول معين بالذات، أما إذا كان الشيء المبيع معين بنوعه فقط، فلا تنتقل الملكية إلا بعد إتخاذ إجراء معين وهو الإفراز، حسب ما أشارت إليه المادة 166 من القانون المدني، أما إذا كان محل عقد البيع عقار فإن إنتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، لا يتم إلا بعد إتخاذ إجراءات الشهر¹، كما نصت عليه المادة 165 من القانون المدني، حيث جاء فيها: "الإلتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الإلتزام شيئا معيناً بالذات بملكية الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

وبصفة عامة فإن جميع العقود الناقلة أو المنشئة للملكية و الحقوق العينية الأخرى، ألزم المشرع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، حتى تكون نافذة سواء فيما بين أطراف التعاقد، أو في مواجهة الغير، و هو ما أشارت إليه المادة 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر.

ب- التصرفات غير العقدية: و يقصد بها التصرفات التي تصدر نتيجة الإرادة المنفردة، ومن هذه التصرفات نجد الوقف و الوصية.

ب-1 الوقف: عرفه المشرع من خلال المادة 213 من قانون الأسرة، وقد جاء فيها: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على الوجه التأييد و التصديق" ثم جاء قانون 91/10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم في المادة 03 منه بتعريف أعم²، إذ نصت على ما يلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير"³.

¹ - خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1، ص: 113 و 114

² - شريف بن عقون، الوقف في التشريعات الجزائرية، مجلة الموثق، العدد: 7 (جوان - جويلية 2002)، ص: 47

³ - المادة 03 من قانون 91/10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد، 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/08

و الوقف تصرف صادر من جانب واحد، فهو يقوم على الإيجاب و لا يحتاج إلى القبول، وهذا ما نصت عليه المادة 04/1 من قانون 91/10 المتعلق بالأوقاف بقولها:

"الوقف عقد إلزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"، و هذه الصياغة للمادة جاءت ركيكة، و لا تؤدي المعنى المقصود، إذ أن إعتبار الوقف عقداً، يؤدي ذلك إلى وجوب توافق إرادتين مظهرهما الإيجاب و القبول بين الواقف و الموقوف عليه، فيصبح الوقف مثله مثل عقد البيع، والصحيح هو إعتبار الوقف تصرف ينشأ بمجرد صدور الإيجاب من الواقف، أما القبول فيكون لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه.¹

و الوقف لا ينقل الملكية بل ينقل المنفعة، و باعتبارها حقا عقاريا، فإن الوقف لا يثبت إلا بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من قانون 91/10 المتعلق بالأوقاف، بقولها: " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

إلا أن القرار 234655 المؤرخ في 16/11/1999² لغرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا، جاء مخالفا لروح نص المادة 12 من قانون التوثيق الذي كان ساريا آنذاك، و التي تشترط الكتابة الرسمية في كل المعاملات العقارية مهما كان نوعها أو طبيعتها تحت طائلة البطلان المطلق، وقد جاء نص القرار كما يلي: (من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا) و متى تبين - في قضية الحال - أن عقد الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على إعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي، فإنهم أخطئوا في قضائهم و عرضوا قرارهم لإنعدام الأساس القانوني.) و تجدر الإشارة إلى أن ما نصت عليه المادة 35 من قانون 91/10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بقولها: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية و القانونية"، لا * ينطبق حكمه إلا على وقف المنقول ، الذي يثبت بكافة وسائل الإثبات المقررة قانونا.³

1 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبه - الوصية - الوقف)، دار هوم، طبعة، 2004، ص: 83

2 - مجلة الإقتصاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، ص: 314، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص: 226.

3 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبه - الوصية - الوقف)، المرجع السابق، ص: 86

ب-2 الوصية: تعد الوصية من أهم التصرفات القانونية الكثيرة المنتشرة في الحياة العملية، وقد نظم المشرع الجزائري الوصية كطريق لاكتساب الملكية في المواد من 775 إلى 777 من القانون المدني، كما تناولها في قانون الأسرة، ضمن المواد 184 حتى، 201 وقد عرفت المادة 184 من قانون الأسرة بما يلي:

" الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبوع". وقد أغفل المشرع النص على شكل الوصية ضمن أحكام القانون المدني، و تدارك ذلك في قانون الأسرة حيث نصت المادة 191 منه على ما يلي:

" تثبت الوصية:

1-بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك.

2-و في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم، ويؤشر به على هامش أصل الملكية" إذن ففي كلتا الحالتين تثبت الوصية بموجب سند رسمي، سواء أكان عقد تصريحي محرر من قبل الموثق، أو عن طريق حكم قضائي، وهذا ما أقرته كذلك المحكمة العليا في ، إذ جاء فيه: (من المقرر قانونا أنه تثبت القرار 160350 المؤرخ في 1997¹/12/23 الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك و في حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم و يؤشر به على هامش أصل الملكية ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم بإستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون).

أما من حيث ترتيب الأثر العيني للوصية، فالسؤال الذي يطرح نفسه في هذا الإطار، هل تخضع الوصية كسبب من أسباب كسب الملكية لإجراءات الشهر المنصوص عليها في أحكام القانون المدني و أحكام قانون الشهر العقاري؟

فبالرجوع إلى نص المادة 793 من القانون المدني، نجد أنها تتناول العقد و تجعله دون غيره من التصرفات هو الذي يجب شهره لتنتقل الملكية بمقتضاه، ويؤكد ذلك ما ورد في النص بأن الملكية تنتقل " ... بين المتعاقدين ..."، أي أن نية المشرع انصرفت إلى العقود دون غيرها و

¹ - مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، ص: 295، حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومها، طبعة، 2003، ص: 31.

التي تبرم بين الأشخاص حال الحياة، فتخرج عن هذا النطاق الوصية باعتبارها تصرفا انفراديا مضاف إلى ما بعد الموت.¹

و نص المادة 793 من القانون المدني هو امتداد لنصوص أخرى واردة في أحكام قانون الشهر العقاري، فالمادة 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر، نصت على العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، فنجد أن المادة 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر اقتضت عملية الشهر على العقود و الاتفاقات التي ترتب حقا عينيا أيا كان، دون الوصية باعتبارها تصرفا انفراديا، ولو كان النص قد جاء عاما، و استبدلت كلمة "العقود" بمصطلح أعم وهو "التصرفات" لكان من الممكن إدراج الوصية باعتبارها تصرفا من جانب واحد، لأن مصطلح "التصرفات" أشمل في مدلوله، فهو يتناول إلى جانب العقود و الاتفاقات، الأعمال القانونية التي تصدر من جانب واحد، وقد اتجهت في نفس السياق الغرفة العقارية في قرارها 211.880 المؤرخ في 2001/05/30 ، و الذي جاء فيه (لكن حيث أنه و لتعلق الأمر بتصرف ما بعد الموت غير منشور² (وصية) فإن القانون لا يشترط شهر العقد.) كذلك فإن القول بوجودية شهر الوصية إذا كانت متعلقة بعقار يتناقض مع عبارة (مضاف إلى ما بعد الموت) التي وردت في تعريف الوصية، وهذا يعني أن العقار الموصى به لا تنتقل ملكيته إلى الموصى له إلا بعد وفاة الموصي، في حين نجد أن ما هو مستقر عليه في القانون الجزائري، هو أنه متى تمت عملية الشهر تنتقل الملكية أو أي حق عيني آخر في الحال إذن فحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار، و التي تكتسب عن طريق الوصية لا يجب شهرها في القانون الجزائري و ذلك لإنعدام النص الخاص.

إلا أنه بنظري فإن الوصية يمكن أن توثق و تسجل و لكنه يؤخر شهرها إلى ما بعد وفاة الموصي، حيث تشهر في الشهادة التوثيقية مع الميراث، لأنها تؤخذ منه، كما نصت على ذلك المادة 39 من المرسوم 76/63 السالف الذكر بقولها: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم..."، فعبارة (الموصى لهم) الواردة في النص فيها إشارة للوصية، فمن مصلحة الموصى له أن يتم شهر الوصية، حتى

1 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبّة - الوصية - الوقف)، المرجع السابق، ص68

2 - حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبّة - الوصية - الوقف)، المرجع السابق، ص69

تكون لها حجية على الكافة، كما أن شهر الوصية يعطي صورة كاملة لسلسلة الملكية العقارية، وهو ما يتماشى مع أحكام نظام الشهر العيني المتبنى من قبل المشرع الجزائري.

2- التصرفات القانونية المقررة لحقوق عينية عقارية: التصرفات القانونية المقررة لحقوق عينية عقارية، هي التصرفات التي يقتصر أثرها على تقرير حق موجود من قبل وتم الكشف عنه¹ ، و قد ألزم المشرع شهر هذا النوع من التصرفات من خلال نص المادة 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر حيث وردت فيها عبارة (أو تصريح...) و التي تدل على التصرفات المقررة لحقوق عينية ومن أهمها نذكر:

أ- القسمة العقارية: القسمة سواء كانت رضائية أو قضائية، فهي مقررة و كاشفة للحق العيني و ليست ناقلة أو منشئة له، و يترتب عليها إفراز حصة لكل شريك في العقار الشائع فيصبح الشريك مالكا لجزء مفرز من العقار، بعد أن كانت حصته شائعة فيه ، و يعتبر الشريك مالكا لهذه الحصة منذ أيلولة الملكية الشائعة² إليه و ليس من وقت القسمة، و في هذا الشأن نصت المادة 730 من القانون المدني على ما يلي: "يعتبر المتقاسم مالك للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع..."

أ-1 القسمة الرضائية: وهي التي يتفق عليها الشركاء بالإجماع بالطريقة التي يرونها مناسبة ، فيقومون بتحرير عقد بها، ثم يتم شهره بناء على طلب لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل القسمة.

أ-2 القسمة القضائية: وتكون القسمة القضائية، إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع، فيكون لمن يريد الخروج من الشيوع، أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة للقسمة³، و بناء على الحكم القضائي يتم شهر القسمة.

ب- الصلح: وقد عرفته المادة 459 من القانون المدني بأنه عقد بين شخصين أو أكثر ينهي نزاعا كان قائما بينهما، قد يكون حول حق عيني عقاري أو عدة حقوق عينية عقارية، حيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حقه، وعقد الصلح لا ينقل الحق العيني بل يقرره أو يكشفه، فلو فرضنا أن شخصين تنازعا على عقارين، يدعي كل واحد منهما ملكيته لهذين العقارين، و بعد الصلح بينهما يتنازل كل منهما عن ملكية العقار للآخر، فيصبح كل منهما مالكا

¹ - Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, op-cit, page : 606.

² - مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعدلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1، ص120

³ - راجع المادة 724 من القانون المدني الجزائري.

لعقار واحد، فالصلح في هذه الحالة لم ينقل ملكية العقار، بل أقر هذه الملكية للطرفان، ذلك أن حق الملكية كان قد نشأ قبل عقد الصلح¹، و الصلح قد يكون رضائيا أو قضائيا مثله مثل القسمة، و قد نصت المادة 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر، على وجوب شهره.

3- التصرفات القانونية المنشئة أو المقررة للحقوق العينية التبعية: إن جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية، و المقررة لها، يجب شهرها عن طريق القيد، فيترتب على عدم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، أنها لا تكون لها حجية على الغير²، ومثال ذلك: عقد الرهن الرسمي، عقد الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الإمتياز.

4- التصرفات القانونية المنشئة لحقوق شخصية: الحق الشخصي علاقة قانونية بين شخصين، بمقتضاها يحق لأحدهما أن يلزم الآخر بأن يؤدي له عملا أو أن يمتنع لصالحه عن أداء عمل³، و الأصل أن التصرفات القانونية المنشئة لحقوق شخصية لا تخضع للشهر، إلا أن المشرع الجزائري إستثنى من هذه التصرفات الإيجارات عندما يكون محلها عقار و تزيد مدتها عن إثنا عشرة سنة، وهذا ما أكدته المادة 17 من الأمر 75/74 السالف الذكر، بقولها: " إن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية" إذن كل تصرف بإيجار العقارات لمدة إثني عشر سنة فما فوق يجب أن يشهر في مجموعة البطاقات العقارية، و إلا فإنه لا يرتب أي أثر سواء بين أطراف التصرف أو إتجاه الغير.

و بمفهوم المخالفة لنص المادة 17 من الأمر 75/74 السالف الذكر، فإن الإيجارات لأقل 2 من مدة إثني عشر سنة ترتب أثرها دون حاجة لشهرها⁴.

كذلك بالنسبة للمخالصات و الحوالات بالأجرة، و التي نص عليها المشرع ضمن المادة 897 من القانون المدني حيث جاء فيها: "لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات و لا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا و سابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

1 - عمر صدقي، المرجع السابق، ص68

2 - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء و الفقه)، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1999، ص: 30

3 - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1، ص: 36

4 - حسن طوايبية، المرجع السابق، ص: 80.

و إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، و إلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة".

و يقصد بالمخالصة تلك المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كمقابل إيجار العقار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، أما الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع بالعقار المؤجر¹، و سواء تعلق الأمر بالمخالصة أو الحوالة فإن كلاهما يثقل العقار و ينقص من قيمته، ولذلك رأى المشرع الجزائري حسب نص المادة 897 من القانون المدني أن الإحتجاج بالمخالصة أو بالحوالة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات في مواجهة الغير سواء كان هذا الغير دائن مرتهن أو مشتري، لا يكون إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن أو قبل تسجيل عقد البيع .

أما إذا لم تشهر فإنه لا يمكن الإحتجاج بها، بل تخفض مدتها إلى ثلاث سنوات حتى تكون لها الحجية إذا كانت ذات تاريخ ثابت، وهذا هو المقصود من عبارة "... مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة" الواردة في آخر المادة².

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع المصري كذلك بالإضافة إلى إلزامه شهر عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، أوجب كذلك شهر المخالصات و الحوالات التي تكون أجرتها أكثر من ثلاث سنوات مقدما، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري³.

5- الوقائع القانونية المنشئة لحقوق عينية عقارية: الواقعة القانونية حدث يرتب عليه القانون أثرا، كالواقعة المادية للإلتصاق و واقعة التقادم التي تؤدي إلى إكتساب الحقوق وكذلك الواقعة المادية للوفاة التي يرتب عليها القانون إنتقال الحقوق الميراثية، و الأصل أن الشهر يخص التصرفات القانونية، إلا أن التشريعات عمدت على قيد تلك الوقائع إعتبارا للحق العقاري الذي تحويه⁴، و سنقدم كمثل على ذلك الواقعة المادية للوفاة.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص101

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 102.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، مصر، طبعة 2، ص: 462، 463 و 464.

4 - حسن طوايبي، المرجع السابق، ص: 81.

أ- الواقعة المادية للوفاة: رتب المشرع الجزائري على حدوث واقعة الوفاة إنتقال الحقوق الميراثية من المورث إلى الورثة و جعل هذه الحقوق خاضعة لعملية الشهر، إذا كانت من قبيل الحقوق العينية العقارية، أما إذا كانت حقوق منقولة فلا داعي لشهرها.

و رغم أن المشرع جعل من إنتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق، طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75/74 السالف الذكر، حيث جاء فيها: "... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، إلا أنه لا يجوز للوارث أن يتصرف في نصيبه من التركة إلا بعد شهر حقه لدى مصلحة الشهر العقاري، و قد وضع المشرع لذلك أداة فنية لشهر حق الإرث وهي الشهادة التوثيقية.

والشهادة التوثيقية كما يدل عليها إسمها، شهادة تحرر من قبل الموثق وتشر في مجموعة البطاقات العقارية، تفيد إنتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة و الموصى لهم¹، و تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر دور الموثق فيها على إستقبال التصريح من قبل أحد الورثة، و يحزر بشأنه عقد يتضمن بيانات معينة، ولقد تم النص على الشهادة التوثيقية ضمن المادة 91 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، وقد جاء فيها: " كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة..."

وتتم عملية شهر حق الإرث، بإيداع شهادة توثيقية بناء على الفريضة المعدة من طرف الموثق أو الحكم القضائي الذي يحدد أنصبة الورثة و الذي يترتب على عدم شهره، أنه لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير² ، و في هذا الإطار حددت المادة 99 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، الآجال القانونية لشهر الشهادات التوثيقية، و التي تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999³ ، حيث جاء فيها: "... تحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر(03)، إبتداء من تاريخ تسخير المحرر، يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر (05) إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج.

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 209

2 - خالد رامول، المرجع السابق، ص: 43 .

3 - القانون 98/12 المؤرخ في 1998/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد: 98 المؤرخة في 1998/12/31 ص:

11 و 10 .

يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان التسخير المحرر أكثر من ستة أشهر (06) من الوفاة"، وقد تم الإبقاء على نفس الآجال القانونية لشهر الشهادات التوثيقية في المادة 353 الفقرة الرابعة من قانون المالية 2004¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا تضمنت الشهادة التوثيقية عقارات موقوفة وفقا خاصا، بمفهوم المادة 06 فقرة ب من القانون 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، فإنه حتى و إن كان حق الموقوف عليهم بالنسبة للعقار الموقوف وفقا خاصا هو بالتأكيد ليس حق ملكية كامل و شامل و لكن حق إنتفاع مدى الحياة في غالب الأحيان، فإن هذه الشهادة التوثيقية تكون خاضعة للشهر، فلا تكون بذلك شهادة نقل ملكية عقارية، أعدت لفائدة الورثة و إنما وثيقة تبين المستفيدين الحاليين لحق الإنتفاع، و في هذه الحالة يجب ألا تترك الشهادة التوثيقية أي لبس بالنسبة لطبيعة الحق المنقل لفائدة المستفيدين بأن تحتوي على عبارة صريحة و واضحة تفيد أن العقار المعني هو من الصنف القانوني للأموال الوقفية، وذلك قصد تمييزه بسهولة عن شهادة نقل الملكية العقارية بعد الوفاة المعدة في إطار تصفية التركة².

و يكمن هدف المشرع من إستحداث هذه الأداة الفنية لشهر حق الإرث تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، التي تعد وسيلة للحفاظ على سلسلة إنتقال الملكية العقارية، فالمحافظ العقاري لا يمكنه شهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، فتنقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا غموض فيها، من خلالها يمكن معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على عقار واحد، كما أن هذا الإجراء يتماشى ونظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 75/74 السالف الذكر، ذلك أن نظام الشهر العيني يتطلب دائما تجديد المعلومات حول العقارات، إذ لا يعقل أن يتوفى المالك سنة 1970 و تبقى الملكية مشهورة بإسمه إلى غاية 2006، ولذلك فلا بد من فرض الشهر لعملية إنتقال الملكية عن طريق الميراث، حتى يؤدي نظام الشهر العيني الغرض الذي وضع من أجله في تدعيم الإئتمان العقاري .

¹ - لقانون 03/22 المؤرخ في 28/12/2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للعدد: 83 المؤرخة في 29/12/2003 ص: 9.
² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 23/01/2001 تحت رقم: 389 بعنوان: وقف خاص - شهادة توثيقية تبين الموقوف عليهم - على المحافظ العقاري أن يذكر في وثيقة طلب المعلومات بوجود وقف مشهر.

6- الأحكام القضائية النهائية: تعد الأحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية ، وهذه الأحكام القضائية التي تتناول الحق العيني العقاري سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعا، وسواء تناولته إنشاء أو نقلا أو تعديلا، ففي كل هذه الأحوال يتعين شهر الحكم القضائي، حتى تكون له حجية في مواجهة الغير، ولقد أوجب المشرع شهر الأحكام القضائية ضمن المادة 38 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، حيث جاء فيها: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"، كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقولها: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل...".

و تجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية الواجبة الشهر هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

7- شهر بعض التصرفات الإدارية: إن الدولة و مجموعاتها المحلية تملك رصيда * عقاريا مثلها مثل الأفراد، ولذلك فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ، وذلك بإبرام مختلف التصرفات القانونية في حدود إختصاصاتها وهي كغيرها من التصرفات لا يمكن الإحتجاج بها، إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فتحرير العقود الإدارية يكون من إختصاص مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة و الجماعات المحلية، كما أكدت ذلك المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91/61 المؤرخ في 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، حيث جاء فيها: " ... تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي ... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها... ".

أما على مستوى البلدية فإن تحرير العقود الإدارية يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية، إلا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر، 1990 أصبحت الوكالة المحلية للتسيير العقاري هي المختصة لوحدها بتسيير المحافظة العقارية البلدية، و التي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق، ولم يبقى لرؤساء المجالس الشعبية سوى حق تحرير عقود التصرف في الملكية

العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة، دون حاجة للمرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 73/2 من قانون التوجيه العقاري¹.
و الإحتجاج بالعقود الإدارية سواء فيما بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، يجب أن يكون قد تم شهرها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة إعمالا بنص المادتين 15 و 16 من الأمر 75/74 السالف الذكر، و المادة 29 من قانون التوجيه العقاري، وهو ما كرسه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار 206555 المؤرخ في 28/02/2001 غير منشور" (: علاوة على أن القرار المطعون فيه لم يكرس الإعتداء أو الإستلاء على ملكية الدولة، ذلك أن قضاة المجلس لاحظوا أن ملكية القطعة المتنازع عليها لم تنتقل إلى الطاعن لعدم شهر العقد الإداري الذي يحتج به، وتبعاً لذلك قضوا برفض دعواه الرامية إلى طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عليها).

و تجدر الإشارة إلى أن عملية تسجيل العقود الإدارية لدى مصلحة التسجيل و الطابع و شهرها في المحافظة العقارية، هي من إختصاص الإدارة البائعة محررة العقد، إذ تكون ملزمة بالقيام بجميع الشكليات، أما في حالة إمتناعها عن إتمام شكليات التسجيل و الشهر العقاري، فإنه يمكن وإستثناء لمبدأ الفصل بين السلطات، وعدم جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي، أن يلجأ المشتري إلى القاضي الإداري لتوجيه أوامر للإدارة لإتمام هذه الإجراءات، إذ إعتبر القضاء الإداري الجزائري رفض الإدارة البائعة القيام بشكليات * التسجيل و الشهر يدخل ضمن حالات التعدي ، التي يجوز فيها للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة و إلزامها بإتمام تسجيل و شهر العقد الإداري موضوع المطالبة القضائية .

و في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية أهمية بالغة في إطار تسيير إجراءات الشهر العقاري، بما يحقق إستقرار و حماية المعاملات العقارية، ومع ذلك تبقى النصوص القانونية التي تحمي هذه القاعدة و تعاقب على مخالفتها في حاجة إلى إعادة النظر فيها، خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار التطور المذهل لوسائل الإستنساخ، و التي أصبحت تستعمل كوسيلة لتزوير العديد من المحررات الرسمية إلى درجة يستعصى مقارنتها مع النماذج

¹ - تنص المادة 73/2 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: " وكل تصرف تباشر الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر".

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 49 .

الأصلية، وهذا الأمر يتطلب ضرورة إيجاد الميكانيزمات الكافية التي تساهم في مراقبة قاعدة الرسمية¹.

المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة توفر الشروط القانونية للوثائق العقارية المقدمة له لإخضاعها للشهر العقاري.

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص

الشخص في القانون، قد يكون طبيعيا وقد يكون معنويا أو اعتباريا. وهذا الأخير قد يكون خاصا أو عاما يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازما لصفة إنسان ، وذلك في الحدود التي يقرها القانون².

وسواء كان الشخص طبيعي أو عاما ، هناك شروط قانونية ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

وجب على المحافظ العقاري التحقق من هوية وأهلية الأطراف على وثائق الإثبات وكذا صحة المستندات المطلوبة من أجل الإشهار وفق ماتنص عليه المادة 22 من الأمر رقم 74/75. أولا: بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

نصت على ذلك المادة 62 من المرسوم 76/63 ، على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية ، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان والدة ومهنة أصحاب الحق ، و أسماء زوجاتهم ، أما فيما يخص الشهادة التوثيقية فيجب الإشارة فيها للحالة المدنية للمتوفي و التصديق عليها ، مع ذكر أسماء و ألقاب و موطن وتاريخ الوالدة ، ومهنة كل وارث أو موصى له ، ولقد تم تعديل الشروط القانونية التي تضمنتها المادة 62 من المرسوم 76/63 بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 و الاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم ، و إضافة

¹ - خالد رامول، المرجع السابق، ص47

² -المادة 49 من التقنين المدني .

عنصر جنسية الأطراف ، وتجدر الإشارة أنه لا تنصرف هذه الشروط القانونية على الوكيل ، القيم أو الوصي ، الذي يقتصر تعيينهم على ذكر الأسماء و الألقاب و السن ، دون عناصر أخرى مع إرفاق السند الذي يثبت لهم هذه الصفة و ذكره كذلك ، وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعية " الشرط الشخصي للأطراف " كما نصت على ذلك المادة 65 من المرسوم 76/63.

ثانيا: بالنسبة للأشخاص المعنوية

تختلف عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية ، باختلاف شكل الشخص المعنوي وطبيعته القانونية ، وفي هذا السياق نصت المادة 63 من المرسوم 76¹/63 ، فعند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة ، يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين ، وكل تغيير يطرأ على الشخص المعنوي الحقا ، كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد ، المقر أو القانون الأساسي ، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية ، وذلك استقرارا للمعاملات العقارية ، ويكون هذا التغيير من الناحية العملية بإيداع عقد رسمي تصحيحي ن والذي يكون تابع للإشهار الأول ومصححا له.

الفرع الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

يتم تعيين العقار موضوع التصرف القانوني بحسب موقعه ، أي ما إذا كان في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة ، أو خاضع لنظام الملكية الشائعة أو المشتركة .
أولا: بالنسبة للعقار الممسوح

طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76 فإن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يثبت فيه نوع العقار والبلدية التي يقع فيه وتعيين القسم المساحي لكل جزء من إقليم البلدية المحدد ورقم مخطط المسح والمكان المذكور².

ثانيا: بالنسبة للعقار الريفي

تقضي المادة 144 من نفس المرسوم فإنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططا مسح الأراضي ، فإن كل قرار قضائي أو كل قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مايلي :

¹ - المادة 63 من المرسوم 76/63 المرجع السابق

² - مجيد خلفوني المرجع السابق ص 102

نوع العقار "موقعه- محتوياته " بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري .

ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح للأراضي ، ووثائقها لاتزال محفوظة ، يرجع إليها وقت الحاجة ، وفي حالة عدم وجودها ، يذكر أسماء المالكين المجاورين .

ثالثا: بالنسبة للعقار الحضري

تعتبر عقارات حضرية طبقا للمادة 21 من المرسوم 63/76، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عنة ألفي نسمة .

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى اسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار وإلى رقمه وطبيعته ومساحته.

رابعا : بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة حالة قانونية، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالإشتراك لعين معينة كالعمارة مثلا، تحتوي على أجزاء خاصة وعامة. يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع ، الرقم والمساحة ، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحصة ، النسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76 .

وفي حالة التعديل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة. مثلا ، عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها 20 ، ووقع تقسم القطعة 05 إلى قطعتين ، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغير من 20 إلى 22 ، ويختفي رقم القطعة 05 طبقا للمادة 68 من نفس المرسوم ويتعين إشهار هذا العقد ، ويكون مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم .

المطلب الثالث: مبدأ الشهر المسبق

اشترط المشرع احترام قاعدة الشهر المسبق في العقود الخاضعة للشهر العقاري، أي أنه لا يمكن إشهار حق ينصب على عقار ما لم يتم إشهار السند السابق للمتصرف، عملا بأحكام

المادة 88 من المرسوم رقم 76¹/63 التي تنص على ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89... " من المرسوم نفسه.

الفرع الأول: المبرر القانوني لقاعدة الشهر المسبق

لإقتراض مشروعية الشهر الأول ما يبرره، بالنظر للإجراءات الطويلة وطرق الطعن المتعددة وتقرير مدة طويلة لإجراء الطعون، والتي نص عليها قانون مسح الأراضي وغيره .² وترمي هذه القاعدة إلى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية وتسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية والتي من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق.

ويظهر حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الإلتمان العقاري، من خلال إعطاء الطابع الإجباري لهذه القاعدة لشهر كل التصرفات الواردة على العقارات في المحافظة العقارية، فيقوم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو بدون رضا الأطراف، حيث تنص المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 : "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".³

و نريد الإشارة هنا إلى العقود الإدارية المنوه عنها في خطاب هذه المادة يجب أن يكون المحرر الإداري فعلا ناقلا للملكية و من ثم تستبعد عقود التخصيص، و مداولات المجلس الشعبي البلدي، و القرارات الصادرة عن رئيس البلدية أو الوالي، و عقود الإمتياز و كذلك محاضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع لأنها جميعا ليست سندات ملكية.

1 - المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المرجع السابق.

2 - زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 75 .

3 - تموح منى ، المرجع السابق. ص 36 .

و حتى تكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة و الجماعات المحلية، أو الموثق إذا ارتأت الإدارة اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية.¹

و في هذا السياق قضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار يحمل رقم 18360 الصادر بتاريخ 28/10/1998 : "إن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها بمجرد إستظهار المدعى عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب نقض القرار"، و أكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر.²

غير أن تطبيق هذه القاعدة لا يكون في جميع الأحوال، إنما ترد عليها إستثناءات.

الفرع الثاني: استثناءات قاعدة الشهر المسبق

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها و المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية ، لا يمكن تطبيقها و أعمالها في جميع الأحوال ، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق ، سواء باعتبارها أول إجراء ، أو حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني ، ومن هذه الاستثناءات ما نصت عليه المادة 89 المعدلة من المرسوم 63/76، أو ما نصت عليها نصوص متفرقة، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الإستثناءات على قاعدة الشهر المسبق نتناولها على النحو التالي:

أولا : الاستثناءات المنصوص عليها بموجب مرسوم 63/76

نصت المادة 89 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ والمعدلة بمرسوم رقم 123/93، على أن تستثنى قاعدة الشهر المسبق في الحالات التالية:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم.

1 - حمدي باشا عمر، "نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2000، ص 46-45.

2 - لغرفة العقارية المحكمة العليا، قرار رقم 18360 الصادر في 28/10/1998 منشور بالمجلة القضائية، العدد، 01، 1999، ص 81 و ما يليها.

3 - أنظر المادة 89 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تم تعديلها بموجب المرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم، ج.ر العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971 .

والجدير ذكره أن المحافظ العقاري يتلقى في بعض الأحيان، صعوبات في مراقبة قاعدة الشهر المسبق، لأنها وثائق مودعة عند أول إجراء خاص بالشهر أو لأن الوضعية العقارية في تلك الفترة شهدت مرحلة انتقالية بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ولم تعرف الاستقرار بعد.

ثانيا : استثناءات قاعدة الشهر المسبق بموجب نصوص مختلفة

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية، نلاحظ استثناءات أخرى وردت على مبدأ الشهر المسبق إضافة إلى ما سبق ذكره، وهي كالآتي:

أ- إشهار عقد الشهرة (شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب)

إن تحرير عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹، باعتباره أول إجراء بالنسبة للعقار، فهو استثناء من قاعدة الشهر المسبق.

ويمكن تعريف عقد الشهرة أنه: "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"، وقد تبنى المشرع هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي، خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة كما ذكرنا سابقا في بلادنا ليست لها سندات مكتوبة.

فمن كان حائزا لعقار من نوع الملك بدون سند، في تراب البلديات غير الممسوحة على أن تكون الحيازة مستمرة، غير منقطعة وعلانية، ليست مشوبة بلبس ولا متنازع عليها، يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية.

وصدر منشور عن وزارة المالية بمنع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة ومشهرة وإن لم يسمها المسح نظرا لما وقع من تحايل على المالك الغائبين قد

¹ - المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف 57 بالملكية، ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04.

كانت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا نحو هذا الاتجاه في قرار لها صادر بتاريخ 09/03/1998 ويحمل الرقم 129947 وكرسه مجلس الدولة.

ولكن الغرفة العقارية للمحكمة العليا كان لها موقفا مغايرا فتعتبر إعداد عقد الشهرة ممكن في الأراضي غير الممسوحة حتى وإن كان لها عقود مشهورة¹ والجدير بالذكر هناك إشكالية تتعلق بهذا الصنف من العقود فيما يخص تنازع الاختصاص النوعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فالغرفة العقارية بمجلس الدولة تقضي بعدم اختصاصها النوعي معتبرة أن القاضي العادي هو المختص لأن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدى صحة العقود التوثيقية. في حين أن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تصرح بدورها عدم اختصاصها اعتمادا على المادة 7 من ق.إ.م.

وهكذا فإن هذا الإشكال القانوني لم يحل ويتعين طرحه على محكمة التنازع للبحث فيه. أما خطوات تنفيذ هذا الإجراء، فبعد اتصال الحائز المعني بالموثق عن طريق طلب إعداد عقد شهرة مع تقديمه كل المعلومات الضرورية الخاصة بالعقار، يتأكد الموثق من وضعية العقار القانونية وأنه لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو البلديات، ثم يقوم بالإعلان عن طلب إعداد عقد الشهرة عبر الصحافة الوطنية وعن طريق اللصق في مقر البلدية. يتقدم كل من له اعتراض على إعداد هذا العقد إلى مكتب التوثيق، في أجل أربعة أشهر تبدأ من تاريخ الإعلان.

وتطرح هذه العقود كذلك إشكال جدي حول الطعن فيها دون الاعتراض على تحريرها بعد مضي هذه المدة. وفي هذا الصدد كان اجتهاد الغرفة المدنية اعتبرت عدم الاعتراض على تحرير العقد خلال مدة أربع شهور يحصن العقد ولا يمكن الطعن فيه أمام القضاء. ثم تراجعت الغرفة العقارية لاحقا واعتبرت أن الطعن ممكن، وأن عقد الشهرة هو مجرد عقد تقريبي يمكن الطعن فيه بالبطلان أمام القضاء.²

ومتى تم إشهار عقد الشهرة في المحافظة العقارية، كان هذا الإشهار الأول بالنسبة للعقار.

¹ - أنظر تعليق السيد المستشار زودة عمر، تعليق على هذا الاجتهاد منشور بمجلة الموثق، العدد، 06، 1999، ص 15.
² - قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا، رقم 190541 صدر بتاريخ، 29/03/2000، المجلة القضائية، العدد، 01، 2000، ص 151.

ب-إشهار شهادة الحيازة

لكون حائز العقار لا يمتلك سندات قانونية والأرض موضوع الحيازة لم يتم تحرير عقد خاص بها، يشكل إشهار شهادة الحيازة استثناء على مبدأ الشهر المسبق، وتخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

وقد نص المشرع على شهادة الحيازة في المادة 39 وما يليها من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري¹، فكل شخص يمارس ملكية على أرض، على أن تكون ملكية هادئة، مستمرة، غير منقطعة وعلانية، يمكنه أن يحصل على شهادة الحيازة التي يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين، وذلك طبقاً للمادة 40 من نفس القانون المذكور سابقاً.

كما نصت التعليمات العامة المؤرخة في 06/06/1994 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح، أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزاً حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم، ويقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته².

أما إجراءات الحصول على هذا السند، بينها المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

ج- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح أراضيها:

بناء على القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983³ المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يستفيد من ملكية أراض فلاحية أو قابلة لذلك، كل شخص يقوم باستصلاح قطع استناداً إلى برنامج يعده وتمنح للمالك مهلة خمس سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة، حتى ينجز برنامج الاستصلاح.

1 - أنظر المادة 39 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد، 49 المؤرخة. 18/11/1990.

2 - الأستاذين : زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص. 80.

3 - راجع القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر عدد، 34 المؤرخة في 16/08/1983.

ونلاحظ أن القضاء الإداري نصييه ضئيل من هذه النزاعات المتعلقة بتطبيق القانون المشار إليه أعلاه و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 و يذكر السيد محافظ الدولة المساعد بوصوف موسى أنه عثر على قرار وحيد صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا و يحمل الرقم 29585 المؤرخ في 06/10/1991 و الذي ألغى القرار الإداري المتضمن إلغاء عقد استفادة سابق لأنه كان قبل مرور مهلة (5) سنوات الممنوحة للمستصلح من أجل إتمام عملية الاستصلاح تحت طائلة بطلان العقد وبعد تسجيل عقد الملكية، يشهر في المحافظة العقارية وهو بمثابة أول إجراء بالنسبة لقطعة الأرض المستصلحة وبالتالي هو استثناء على قاعدة الشهر المسبق.

المبحث الثالث : سلطات المحافظ العقاري

بمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75/74 السابق ذكره، يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف وأيضا في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار، ومتى تأكد من إستيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا، قام بإجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري.

و إذا تبين للمحافظ العقاري هناك أي نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للإشهار، قام برفض الإيداع أو رد الإجراء بعد قبوله للإيداع، هذا ويمكن للطرف المتضرر ممارسة حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

المطلب الأول : سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصا خطيرا يسهل اكتشافه، قرر رفض الإيداع.¹

لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة.

وتم تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76¹ وهي:

¹ - منى تموح - مرجع سابق

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير حدود الملكية، عدم تقديم وثيقة القياس.

- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 .

- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الامتيازات و الرهون لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93، 95، 98، أو عندما تكون غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم. وإضافة إلى هذه الأسباب، نصت المادة 353 من قانون التسجيل على سببين آخرين لرفض الإيداع وهما:

حالة غياب التصريح التقييمي للعقار في العقد، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة، عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

وهكذا، يكون إذن رفض الإيداع فوراً وكلياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص السريع للوثيقة المودعة قصد الإشهار، وكلي لأن الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار وإن كان النقص الذي اكتشفه المحافظ العقاري يتعلق فقط ببعض البيانات أو الأطراف أو العقارات المعينة في الوثيقة المودعة.²

وطبقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 63/76، يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع، أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو

¹ - أنظر المادة 100 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - التعلية رقم 5322 المؤرخ في 15/09/1976، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 124.

الخلافات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، ومؤدى هذا أن قرار المحافظ العقاري يجب أن يكون مسيبا.

وإذا لم يتم التبليغ المنصوص عليه مباشرة للموقع على التصديق نفسه، يتعين أن يتم برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول.

توجه الرسالة خلال خمسة عشر يوما من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة، وعلى هذا الأخير قبل انقضاء مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالوصول، أو من الإشعار برفض استلام الرسالة الموصى عليها، أن يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة. وفي حالة تصحيح أو تعديل الوثيقة، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، أما في حالة عدم قيام موقع التصديق، بتصحيح ما طلب منه أو لم يتم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري برفض أو استحالة القيام بذلك ولو قبل انقضاء الأجل، فإنه يرفض الإجراء.

المطلب الثاني : سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء

على العكس من رفض الإيداع، يتطلب رفض الإجراء فحصا دقيقا للوثائق المودعة و التي تبدو لأول وهلة قانونية، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصا في الوثيقة المقبولة فيمنح أجلا للمتمس لتصحيح هذه الأخطاء.¹

ولا يستبعد إجراء الإشهار نهائيا إلا إذا إنقضى الأجل ولم يبادر المعني بتصحيح هذه الأخطاء، أما عن أسباب رفض الإجراء، ذكرتها المادة 101 من المرسوم رقم 76/63 ، وتشمل الحالات الآتية: عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95/1 من المرسوم رقم، 76/63 الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.

- عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للإشهار مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية، فيما يخص تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي.

¹ - التعلية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1996 المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص.125

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا للمادة 104 من المرسوم رقم 76/63 أن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإيداع كان من الواجب رفضه. و طريقة تبليغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق تكون إما مباشرة أو بواسطة رسالة موسى عليها مع طلب إشعار باستلام يرسل إلى المعني، على أن يقوم هذا الأخير بإصلاح السهو وإيداع الوثائق التعديلية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ، فإذا رفض الموقع على التصديق التصحيح المطلوب منه، أو لم يبادر به ضمن الأجل القانونية، قام المحافظ العقاري بتثبيت قراره و يصبح بذلك رفض الإجراء نهائيا. و يبلغ القرار إلى الموقع على التصديق خلال مهلة ثمانية أيام من إنقضاء الأجل المحدد لتصحيح أو إستكمال الوثائق المودعة.
- و في الأخير نشير إلى أن قرار رفض الإجراء يعني الإجراء كله الذي طلب من أجله الإشهار، غير أن هناك حالات أوردتها المشرع في المادة 106 من المرسوم رقم 76/63 يكون قرار الرفض جزئيا، أي يخص إلا بعض العقارات أو الأطراف، وهذا إذا تعلق الأمر ب:
 - نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فيتضمن القرار أو الوثيقة المودعة إجراءات كثيرة.
 - المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة، المنجزة بموجب عقد واحد.
 - إشهار الإمتيازات أو الرهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز إذ على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن طلب الشهر يستجيب إلى أحكام القانون و التنظيم و عليه رفض الإشهار إذا لم يوافق تعيين العقار، قواعد التشريع المعمول به كما يقوم بفحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، مما يقوده إلى مراقبة إدعاءات و حجج المتقدم بطلب الإشهار.

المطلب الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة للوثائق التي لم تراعى فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع المتضرر من حق الطعن في قرار المحافظ العقاري وكذلك بالنسبة للأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته

لمهامه وهذا ما تنص عليه المادة 24 من الأمر رقم 75 / 74¹ المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي " : تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " حيث يجب على المعنى بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة 2 شهرين، وذلك ابتداء من تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها² وعلى أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليميا أي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها أو المحكمة التي يعمل المحافظ العقاري في دائرة اختصاصها وهذا تطبيقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. لكن من الناحية العملية أن كثيرا من المتضررين قبل لجوءهم إلى القضاء يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري بصفتها المسؤول الأول عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي.

والجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن هي الجهة القضائية الإدارية، لأن الرفض يتم من طرف المحافظ العقاري حسب قانون الشهر ويعد قرارا إداريا بمعنى الكلمة فإذا كان الرفض مخالفا لما نص عليه القانون كان رفض تعسفي يمكن للمعني أن يتابع المحافظ إداريا وقضائيا أمام المحاكم الإدارية.

وحول الطعن في أخطاء المحافظ العقاري التي تستدعي قيام أركان الخطأ التقصيري تنص المادة 23 من الأمر 74 /75 على ما يلي «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

يفهم من هذا النص أن الدولة تكون مسؤولة عن تعويض المضرور، واحتفظت للدولة بالحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة الخطأ الجسيم. والغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال.

¹ - أنظر المادة 24 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق

² - أنظر المادة 110 من المرسوم رقم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

تحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم اكتشاف الفعل الضار وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.

أما عن صفة التمثيل القضائي، تمثل الدولة قضائيا من طرف مديري الحفظ العقاري على مستوى المحلي ومديري أملاك الدولة كل حسب اختصاصه الإقليمي.

وعلى مستوى المركزي، المدير العام للأملاك الوطنية لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري، المرفوعة أمام مجلس الدولة أو على مستوى محكمة التنازع.

وذلك حسب القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 الذي جاء في مادته الأولى بما يلي: « يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة كل من:

1-المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام:

- المحكمة العليا

- مجلس الدولة.

- محكمة التنازع.

2 - مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام.

- المحاكم.

- المجالس القضائية.

- المحاكم الإدارية.

الفصل الثاني علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي وامتيازات دمجهما

تمهيد

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام المسح العقاري وسماها المشرع مسح الأراضي العام.

ونظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي في إنجاح السياسة العقارية باعتبارها عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية وبشرية كبيرة تبنها المشرع من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية الهدف منها التحكم وضبط المعاملات العقارية ومن أهمها الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وقد تبعته عدة مراسيم.

وتظهر أهمية العلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي عمليا عندما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر المطلوب، فعليه في هذه الحالة أن يتحقق من أن العقارات

موضوع الإجراء قد تم تعيينها في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية ومن جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات التي كانت موضوع إشهار في مجموعة البطاقات العقارية وذلك لتسوية وثائق المسح عملا بالمادة رقم 72 من المرسوم رقم 63/76.

ولتفادي عدم التنسيق وعدم التعاون الذي كان يعرقل من مدى نجاعة تطور علاقة وتسهيلا للإجراءات بين هاتين المصلحتين ، تم دمج مصلحتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي عبر القانون التكميلي لسنة 2020 عبر المادة 39.

المبحث الأول: إعداد المسح العام للأراضي

يعد مسح الأراضي العام في الجزائر من الأدوات الفنية والقانونية لتعريف وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى إقليم الدولة.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

أولا-التعريف اللغوي

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

ثانيا-التعريف الاصطلاحي

المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح بل اكتفى بالحديث عن الغرض منها ، حيث نصت المادة رقم 02 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العيني " وأضافت المادة رقم 04 من نفس الأمر على أنه يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من اجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي إذا المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده

¹ - عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص. 27

وقوامه ونوعه القانوني وأسم ماله وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه مما يؤدي على تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة به نهائياً.¹

المطلب الثاني : إجراءات إعداد مسح العقاري

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

المبحث الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

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

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

المطلب الأول: محضر تسليم وثائق المسح

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ، حيث تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة.

نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.

تشكل عملية الإيداع الأخيرة همزة وصل أساسية بين مصلحة الحفظ العقاري ومصلحة مسح الأراضي ، نصت المادة رقم 08 من المرسوم 63²/76 الفقرة الأخيرة " ...يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري."

¹ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة دار هومة، الجزائر، طبعة، 2014 ص. 217.

² - أنظر المادة 08 من المرسوم 76/63 المؤرخ في، 25/03/1976، المرجع السابق

بعد الانتهاء من مراحل المسح المذكورة سابقا تنتج وثائق المسح، يستلم نسخة منها المحافظ العقاري، هذا الاستلام يثبت عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري نفسه، يهدف هذا الإشهار من جهة حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.¹

العقارية من أجل استلام شهادة الترقيم العقاري المؤقت أو دفتر عقاري حسب الحالة، ومن نصت المادة رقم 09 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي..."

وبالتالي فإن تاريخ هذا المحضر يكتسي أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي.

المطلب الثاني : الترقيم العقاري

تم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية T10 ويقوم المحافظ العقاري² بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات.

والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات يعني قيدها في السجل العقاري و إعطاؤها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المعدل والمتمم على أن هناك نوعين من الترقيمات العقارية وهي كالاتي:

الفرع الأول: الترقيم المؤقت

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

أولا : الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

¹ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المرجع السابق
² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المرجع السابق.

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب¹ ، يتم ترقيم العقار لمدة أربعة أشهر، أما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم رقم 76/63²، ويجري سريانها من يوم الترخيم، وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على لحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري. و يصبح هذا الترخيم نهائيا بعد إنقضاء هذا الميعاد دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لم تصله معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني. كما أنه بات من الضروري، القيام بالتريخ النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، وهو ما أشرنا إليه سابقا، وذلك حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح، المطالبة بحقوقهم طبقا لأحكام المرسوم رقم 76/63.

ثانيا : الترخيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترخيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية.

ويجري سريانها ابتداء من يوم الترخيم .

ويصبح هذا الترخيم ترقيفا نهائيا عند انقضائه ، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة³ تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته ، كما قد يكون الترخيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترخيم نهائيا⁴ لفائدة الدولة .

ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يفيد سند ملكيته، وهذا مانصت عليه المادة 14 من المرسوم 76/63.

ثالثا : الترخيم المؤقت لمجهول

1 - نظر المادة 827 من التقنين المدني، "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو 99 خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

2 - أنظر المادة 13 فقرة 2 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في، 25/03/1976 المرجع السابق.

3 - أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في، 25/03/1976 المرجع السابق.

4 - التعلية رقم 16 المؤرخة في، 24/05/1998، المرجع السابق.

يكون هذا الترقيم لفائدة الدولة في حالة وجود أملاك عقارية غير مطالب بها من طرف أي شخص وغير معروف مالکها الحقيقي بعد التحقيق العقاري والسماع للملاك المجاورين ، تقيد لمجهول بعد انتهاء السنتين يصبح الترقيم نهائي لصالح الدولة شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور مالکها الحقيقي أما بموجب قانون المالية 2015 فقد عدلت المادة 65 منه نص المادة 11 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما يلي:

المادة 11 يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح ،

أما المادة 66 فقد ألغت أحكام المادة 13 من الأمر 75/74 وأدرجت المادة 67 القسم الرابع في الباب الثاني من الأمر 75/74 وأضافت المادة 23 مكرر يرقم : كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح الأراضي العام ترقيما نهائيا باسم الدولة وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي اللجنة تتكون من ممثلين مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالکه.

أي انه بعد أن يصبح الترقيم نهائي لفائدة الدولة فإن من حق كل من يستطيع أن يثبت أحقيته للعقار أن يقدم ما يثبت ذلك خلال اجل 15 سنة ، ولكن يلاحظ أن هذه المدة طويلة نوعا ما لأن الأملاك المجهولة هذه هل ستبقى على ما هي عليه حتى يتقدم من يثبت احقيته عليها ام انها ستضم لأملاك الدولة ؟

الفرع الثاني : الترقيم النهائي

المادة 12 من المرسوم رقم 76/63 جاء فيها : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...". ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى) (و في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والإحتفاظ به.¹

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجباريا، في السجل العقاري، قيود الإمتيازات، الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

و الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية.²

المطلب الثالث : إعداد وتسليم الدفتر العقاري

في ظل الأمر 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية والمرسوم التنفيذي له 73/32 كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر 71/73 قد أشارت إلى أن هذه الشهادات ستستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية مسح الأراضي³، وفي إطار هذه المادة جاء الأمر 75/74 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له بأحكام تنص على أنه في الأراضي الممسوحة يسلم لأصحاب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد في قرار وزير المالية الصادر، 1976/05/27 ويكون ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه تقيد فيها بياناته بصفة نافية للجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية ، حيث يدون في الدفتر العقاري كافة البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، ويصبح هذا الدفتر هو الذي يشكل سند الملكية لصاحب الحق العيني العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2006 الذي كرس فيه أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات البلدية ومسح الأراضي تشكل المنطلق الوحيد لإقامة

1 - رمول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص97

2 - الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص 50

3 - الأستاذ مجيد خلفوني، مقال، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق العدد 8، 2002، ص 15.

البينة في نشأة الملكية العقارية (المادة 19 من الأمر 75/74 ، قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ؛ قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 2006/06/28.

المبحث الثالث: توافق آلية مسح الأراضي مع السجل العقاري

لاشك في أن وضعية العقارات غير مستقرة، كون العقارات المسوَّحة قد تكون موضوع تغييرات منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار وأخرى العكس، لهذا السبب وحتى لا تفقد الوثائق العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية، ميزتها كونها تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار، يجب مسك هذه الوثائق باستمرار وضبطها، وموافقة مجموعة البطاقات العقارية مع مسح الأراضي، وهو ما ورد في المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، في المواد من 74 إلى 82 .

و أي تعديل في وضعية العقار لا يكون موضوع تحويل قانوني لدى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل تم إظهاره مسبقاً في الفهرس العقاري¹.

المطلب الأول : الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية

تتجسد العلاقة الوطيدة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية في الوثائق المتبادلة بين المصلحتين، منها الإستثمارات الصادرة عن مصلحة مسح الأراضي من جهة و من جهة أخرى الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح، حتى يتم إعلام هذه الأخيرة بكل تغيير لمطابقة الوثائق بين المصلحتين.

الفرع الأول : الوثائق المسلمة من طرف مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري

المعلومات المقدمة من طرف مصلحة مسح الأراضي يتم تصنيفها فيما يلي:

أولاً : مستخرج مسح الأراضي

بموجب المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم، على مصلحة المسح مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتزم من طرف المحافظ العقاري.

¹ - P. Simler, P. Delebecque, droit Civil, " Les sûretés, la publicité foncière", Op Cit, P 636.

حيث يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 6 أشهر¹ ، كما يسهل هذا المستخرج لمصالح مسح الأراضي وجود حساب آخر مالك قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرف المحافظ العقاري. والمادة 77 من المرسوم رقم 76/63 تنص: "يسلم مستخرج مسح الأراضي المنصوص عليه بموجب المادة 74 من قبل المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل التحرير النهائي لكل سند موضوع إشهار أو كل شهادة موثقة.

و يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم العقود أو الشهادات و المستخرج المسلم بمناسبة إشهار قرار قضائي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم الطلب المقدم إلى العدالة أو في يوم التنبيه المنشور من أجل إستحقاق حجز و فيما يخص المزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم دفتر الشروط إذا تم هذا عن طريق التراضي و في يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء ". وتبين المادة 78 من نفس المرسوم، أنه في حالة تغيير حدود الملكية يتضمن مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، البيانات المساحية و محتويات الوحدات العقارية قبل و بعد تغيير الحدود. "

ثانيا : المحاضر المثبتة للتغيرات في أرقام الوحدات العقارية

تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً، فحسب المادة 83 من المرسوم 76/63 السابق ذكره، تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائياً².

تتولد هذه التغييرات عن حوادث طبيعية (إنجراف تربة، طمي ...) أو عن قرارات إدارية كتغيير في الحدود الإدارية، وفي كلا الحالتين ينتج تغيير في مجموعة الملكية³.

ثالثا : المحاضر المثبتة لهدم وبناء جديد

1 - الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 354.

2 - طلעות عبد الحق و جمال خالقية، "دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري"، مذكرة نهاية الدارسة لنيل شهادة 116 الدراسات العليا في المالية المعهد الوطني للمالي، القليعة، 1996، ص 95.

3 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المرجع السابق.

حسب المادة رقم 83 من المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 1976/03/25 تبلغ أيضا للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم¹، بواسطة مطبوع تسمى " محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم "نموذج -PR15، يبلغ المحضرين المذكورين إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه ضمن جدول نموذج -PR13 المحاضر المذكورة تسجل في سجل الإيداع وتمنح أرقام تسلسلية من أجل ترتيبها في المحفوظات الأخرى مع الوثائق المودعة للإشهار و تؤشر في البطاقيّة العقارية، وتتفاوت التأشيرات تبعا لطبيعة المعلومات المقدم أي:

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

- محاضر إثبات عمليات الهدم والبناءات الجديدة تؤدي إلى تحيين قوام العقار. يعيد المحافظ العقاري النسخ الأصلية للمحاضر PR14، PR 15 إلى مصلحة مسح الأراضي مع استكمالها بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري حتى تتولى هذه المصلحة بناء عليها التحيين النهائي لوثائق مسح الأراضي.

الفرع الثاني: الوثائق المسلمة من المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي

يسلم المحافظ العقاري مجموعة من الوثائق لمصلحة المسح من أجل المطابقة بين الوثائق المحفوظة لديها وما تم إرساله من طرف المحافظة العقارية، هذه الوثائق عديدة أهمها نماذج PR4 (أو PR4 bis ملخص العقد) ووثائق القياس إضافة إلى وثائق أخرى في حالات خاصة

أولا : ملخص نموذج مستخرج العقد

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

- نموذج PR4 الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض.

- نموذج PR4 bis الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي.

للحصول على هذا المستخرج يقوم محرر العقد بتقديم طلب من خلال استمارة من نوع CC4، تتولى مصلحة المسح إعداد هذا المستخرج في أجل أقصاه 15 يوم وتسليمه إلى محرر العقد،

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

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من تطابق البيانات الواردة في العقد المودع بتلك الواردة في المستخرج فإنه يقوم بإشهار العقد المودع، ويشير هذا الإشهار ضمن الإطار المخصص لذلك من المستخرج بذكر مراجع الإشهار من تاريخ وحجم ورقم.

يقوم بعد ذلك بإرسال العقد المشار إلى محرره والمستخرج إلى مصلحة المسح ضمن جدول 11PR ابتداء من كل شهر حتى اليوم العاشر منه، تقوم مصلحة مسح الأراضي بعمليات التحيين الضرورية على مستوى وثائق مسح الأراضي باسم المالك أو المالكين الجدد أو أصحاب الحق ضمن هذه الوثائق.

ملاحظة: يجب أن يقل تاريخ المستخرج CC4 bis عن ستة أشهر.

من يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق الحجز.

من يوم الطلب المقدم إلى العدالة بالنسبة لإشهار قرار قضائي.

من يوم إبرام العقود والشهادات.

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

ثانيا: وثائق القياس

أكدت المادة رقم 74 فقرة 1 من المرسوم 63/76 على أن تعيين الوحدات العقارية يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وطبقا لوثائق القياس¹، كل تغيير لحدود الملكية في البلديات الممسوحة تتم معاينته بموجب محضر التحديد CC1 ويكون بموجب الخطوات التالية :

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

¹ - أنظر المادة 74 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

طلب الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل CC16 أو CC15 عن إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال 08 أيام.

تقوم مصلحة المسح بإعداد مستخرج المسح خلال 15 يوم من تاريخ الطلب بالإضافة - حتى يتمكن المهندس من إعداد وثيقة القياس فإنه يستدعي الأطراف المعنية بتغيير الحدود من أجل الإمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة.¹

ثم يقوم بإرسال وثيقة القياس من نوع CC2 أو CC2bis المعدة على ورق شفاف مرفقة بالمستخرج المساحي على مصلحة مسح الأراضي .

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

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

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

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

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

المطلب الثاني: التغييرات الواردة على الطبيعة القانونية للعقارات

الفرع الأول: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات

¹ - أنظر المادة 78 من المرسوم 76/63 : " ينكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، في حالة تغير حدود الملكية، البيانات المساحية و محتويات الوحدات العقاري قبل و بعد تغيير الحدود و تبقى الوثيقة الخاصة بالقياس مرفقة.

عند معاينة التغييرات يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج مسح الأراضي لا تفوق مدة إعداده أشهر، وهو ما تقضي به المادة 74 من المرسوم رقم 76/63 المعدل و المتمم، وذلك حتى يسهل على المحافظ العقاري تعيين العقار والإطلاع على السجل العقاري وإستعمال البطاقة العقارية المعنية.

ونميز نوعين من التحولات، منها التحولات المغيرة للحدود و أخرى غير مغيرة للحدود.

اولا : تحولات دون تغيير في الحدود

على محرر العقد عند كل تحويل، أن يطلب من مصلحة مسح الأراضي تسليمه مستخرج مسح الأراضي، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوما التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقاً للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح و مضمون العقد يلخص في شكل مستخرج العقد.¹

وقصد تسهيل الإجراءات المفروضة لتعديل الوضعية القانونية للعقار، ورد في المادة 76 من المرسوم 76/63 السابق ذكره، أن نفس مطبوعة PR4 bis تعد في آن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد² بهذا فإنه يتم تزويد هذا المطبوع بمعلومات على أساس أنه مستخرج المسح من طرف مصلحة مسح الأراضي و مكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة للتحويل العقاري.

يسلم نموذج PR4 bis إلى المحافظ العقاري، في نفس الوقت مع الوثيقة محل الإشهار، وعند إستلام العقد موضوع الإشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق مما يلي:

- مصادقة مصلحة مسح الأراضي على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن لا يكون أكثر من 6 أشهر.

- مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة الخاضعة للإشهار.

- و تحت طائلة رفض الإجراء، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء و مسك السجل العقاري و على هذا الأساس يسطر المحافظ العقاري بقلم أحمر آخر إجراء مدون بالبطاقة والذي فقد

1 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

2 - أنظر المادة 76 الفقرة 02 من المرسوم 76/63 : "يكون هذا المطبوع في آن واحد مستخرج العقد المنصوص عليها في المادة 73 128 و مستخرج مسح الأراضي الذي نص عليه بموجب المادة 74 كسند لكل وثيقة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد إشهار نقل الملكية بعد الوفاة أو عقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو مسقط لحق الملكية أو لحق الإنتفاع أو لحق ملكية المباني و الغراس".

طبيعته الحالية، و يسجل في البطاقة الجديدة الإجراء الجديد و تكرر هذه العملية بالنسبة للدفتن العقاري الواجب تقديمه للمحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة محل الإشهار.

بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري، يبعث المحافظ العقاري مستخرج العقد نموذج PR4 bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح، وذلك طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد. و تطبيقا لنص القرار المؤرخ في 1976/05/27، فإن مستخرجات العقد نموذج PR4 bis تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 1 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR11.¹

ثانيا: تحولات مغيرة للحدود

قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية، وتعد هذه الوثيقة على أساس نسخ من مستخرج مخطط المسح وتسلم من طرف مصلحة مسح الأراضي عند طلبها من قبل الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود. ترسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح قصد التأشير عليها و إعطاء الوحدات العقارية الجديدة أرقاما مؤقتة، بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف المهندس، وبعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث، يجب أن تبرز في وثيقة القياس الوضعية القديمة للوحدة العقارية و الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة، وتسلم هذه الوثيقة علاوة على مستخرج نموذج PR4 bis للمحافظ العقاري أثناء تنفيذ إجراء إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة على العقار.

أما عند تنفيذ إجراء الشهر العقاري، فإن وثيقة القياس تسلم إلى مصلحة المسح مرفقة بمستخرج المسح ، على أن يتم الإرسال في ظرف كبير الحجم يؤشر عليه بعبارة "لايطوى" وعليه فإن المسك الموالي لإجراء الشهر الخاص بتعديل في الحدود من شأنه:

- إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.

- فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.

- بالنسبة للدفاتر العقارية، يلغى الدفتن العقاري لمجموعة الملكية الأصلية و يعوض بدفاتر

جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

¹ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق

الفرع الثاني : التغيرات التي لاتؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات

طبقا للمادة رقم 21 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمادتين 2 و3 من قرار 1978/03/09 ، فإن مصلحة مسح الأراضي تتولى إثبات هذه التغيرات تلقائيا إما أثناء جولاتها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص محليا .

تنص المادة 83 من المرسوم 76/62 المؤرخ في 1976/03/25 على أنه " تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا" ، وهذه التغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات مثل إزالة أو تأسيس وحدات ناتجة عن أحداث طبيعية (انجراف التربة، الطمي، تشكل الجزر، إلخ...) أو قرارات إدارية (تغيير حدود ما بين البلديات...)، يبلغ المحافظ العقاري بالتغيرات المذكورة بموجب محضر نموذج 4-PR يسمى " محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية " مرفق بمخطط منظم نموذج 20CC يسلم مطابق للمخطط المساحي حتى يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينة المنجزة.

المطلب الثالث: دمج مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

الفرع الاول : دوافع عملية الدمج والقانون المنظم لها.

بالرغم من أن مهتمتي إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ترميان إلى غايات مشتركة لاسيما التطهير النهائي للوضعية العقارية للبلاد ووضع في متناول المصالح المكلفة بتسيير المجال العقاري وسيلة تمكن من تلبية حاجيات مستعجلة فيما يخص المعلومات العقاري ، إلا أنها حولت إلى مصلحتين إداريتين مختلفتين وهما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كلفت بإنجاز العمليات التقنية الزامية إعداد مسح الأراضي ادى إلى¹ :

أ- دوافع وأسباب عملية الدمج

¹ أ، دصدراتي صدراتي ، وأستاذ بوزيدي خالد – دمج مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري ودورهما في حماية الملكية العقارية ص71 - الطبعة الاولى 2024 .

• صعوبات التنسيق في القيام بمهام تتطلب تضافر جهود المصلحتين في مجال طلاق عمليات المسح ووضعها حيز العمل على مستوى المحافظة العقارية ، وتطابق وثائق المسح والسجل العقاري.

• إعداد مجموعة وثائق عقارية ذات نوعية دون المستوى تسببت في وقوع نزاعات عند المباشرة عمليات تسجيل العقارات الممسوحة.

• تسجيل نسبة عالية من الأملاك العقارية في حساب الاملاك الغير المعترف على اصحابها وكذا تسجيل أملاك عقارية تابعة للدولة باسم خواص بغير صواب وأملاك تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعة للقانون الخاص باسم الدولة او البلدية.

ب- قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المنظم لعملية الدمج

لقد استعرضنا في النقطة أ الدوافع والاسباب التي جعلت المشرع يفكر في الحل لتلك المشكلات وبغرض معالجة هذه الوضعية المضرة بالتماسك الاجتماعي والتطور الاقتصادي والحقوق التي تعود لمختلف اصناف الملاك ، يبدو من الملائم العمل على جمع مصلحتي مسح الاراضي والحفظ العقاري في هيئة ادارية واحدة وهذا خاصة وان المصلحتين باشرتا أعمال رقمه هامة وتحوزان على قاعدتي بيانات متميزتين وتتوجهان نحو تسيير رقمي للمعطيات.

يجدر التوضيح أن الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ينص على إعداد مسح الأراضي العام يستند على تحديد الملكيات ولا يوضح هذا النص بأن هذا التحديد يكون مرفقا بتحقيق قانوني من شأنه تعيين الحقوق العينية , غير أن هذين الإجراءين لا يمكن الفصل بينهما وبالتالي يبدو من الضروري إدراج نص قانوني يؤسس التحقيق القانوني كمبدأ كما هو الأمر بالنسبة لتحديد الملكيات.

وبالنظر للطابع لاستعجالي لتنفيذ هذا النظام, فإنه من الضروري القيام بتعديل بعض أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 لغرض :

جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي وتلك المكلفة بالحفظ العقاري في هيئة إدارية موحدة. التوضيح بكيفية صريحة أن التحقيق القانوني يمثل إجراء لا يمكن فصله عن عملية تحديد الملكية .

التكريس القانوني للتسيير الرقمي لوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري¹ . وعليه يبدو من الملائم القيام من جهة بإدراج المادة 3 مكرر ضمن الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وهذا للتكفل بالاقترحات السالفة الذكر, ومن جهة أخرى إلغاء المادة 5 من نفس النص لتحقيق الانسجام بين الأحكام .

¹ أ, دصدراتي صدراتي ، وأستاذ بوزيدي خالد – دمج مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية ص81 - الطبعة الاولى 2024.

من المرجح أن تسمح هذه التعديلات اعتباراً من عام 2021 للهيئتين الموحدتين بالشروع في أشغال ترمي إلى إنشاء نظام جديد للترميم المساحي وتجديده مع تسريع وتيرة إنجاز مسح الأراضي في المناطق الحضرية الذي يعاني من تأخر كبير.

الفرع الثاني: استحداث إدارة جديدة لمسح الأراضي وموقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأموال الوطنية .

صدر في نفس الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخ في 6 يونيو 2021 ومباشرة بعد المرسوم المتعلق بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مرسوم تضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية حيث جاء في مادته الثانية في قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري مديريتين ، الأولى سميت مديرية عمليات مسح الأراضي والثانية سميت مديرية المحافظة العقارية هذا على المستوى المركزي وعلى المستوى الجهوي استحدثت مديرية فرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري تتبع المديرية الجهوية للأموال الوطنية حسب ما جاء به القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 7 أفريل 2022 والذي حدد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية والذي جاء تباعاً للمرسوم 21-393 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية ولاسيما المادة 4 الفقرة 3 منه ، في حين مازال التنظيم المحلي على مستوى الولايات لم يوضح بعد فيها هذا التسمية فلقد تمت الإشارة إليه في القرار الوزاري المشترك إليه أنفاً وقد سميت على المستوى المحلي بالمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.¹

أ- تفعيل الإدارة الجديدة لمسح الأراضي والحفظ العقاري

بموجب مرسوم تنفيذي صدر بتاريخ 15 جوان 2021 في الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخ في 06 جوان 2021 حلت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم ، تباعاً للقانون 20-07 المؤرخ في 04 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، ولاسيما المادة 39 وكذا 40 حولت أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدامها إلى وزارة المالية حسب المادة 1 و2 من نفس المرسوم²، كما ألغيت أحكام المرسوم 89-234 بموجب المادة 5 من المرسوم السالف الذكر.

ب - موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأموال الوطنية واختصاصها الإقليمي

فطبقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 صدر قراراً وزارياً مؤرخ في 2 ديسمبر 2021 حدد مواقع المقرات الإدارية للمديرية الجهوية

¹ أ، دصدراتي صدراتي ، وأستاذ بوزيدي خالد – دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية ص79- الطبعة الأولى 2024.

² المرسوم التنفيذي 21-251، المؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق ل6 يونيو 2021، ج، ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 15 يونيو 2021.

للأملاك الوطنية واختصاصها الإقليمي في ثلاث مواد ألحق بجدول في خانتين الأولى لموقع المقر الإداري والثاني للاختصاص الإقليمي بالولاية.

الختامة

الخاتمة

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

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

فالمحافظ العقاري ليست له مهام قضائية، إنما بمقتضى المادة 22 من الأمر 75/74 السابق ذكرها، يحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام الشهر و بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم رقم 76/63 بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة عليه التحقق بأن موضوع أو سبب العقد مشروع وغير مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام.

لكن في بعض الحالات يثور إلتباس، كحالة رفض المحافظ العقاري لأحد بنود العقد وهو بصدد تفحص العقد المراد إشهاره، علما أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاقهما أو طبقا للقانون بتعديل من القاضي، كما أنه وطبقا للمادة 109 من المرسوم 76/63 عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف، يوقف تنفيذ الإجراء إلى غاية تصحيح الخطأ كأنما أصدر أمر على ذيل عريضة، وحتى عند تطبيق أحكام المادة 105 السابق ذكرها هناك من يرى أن المحافظ العقاري قد يضطر إلى التدخل في موضوع العقد ونفس الشيء بالنسبة لأصل الملكية، لذا يجب على المشرع مزيد من الدقة في تناول صلاحيات المحافظ العقاري.

ومن أجل السير في عملية إعداد المسح العام للأراضي، ورد في المرسوم رقم 76/63 إمكانية الإستعانة بخبراء عقاريين لإعداد مسح الأراضي العام، وهو ما أكد عليه القرار المؤرخ في 13/03/1999 المتعلق بتنفيذ المهندسين العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك في إطار عقود التعامل الثانوي مما يسمح للقطاع الخاص بالمساهمة في إعداد مسح الأراضي العام و هي خطوة إيجابية لتعميم المسح عبر كامل التراب الوطني.

وفي ظل إنفتاح السوق العقارية و كثرة الاستثمارات، مما يجعل تعديل هذا المرسوم أمرا ملحا حتى تتماشى المحافظات العقارية وعلى وجه الخصوص دور المحافظ العقاري مع الواقع و التغييرات الإقتصادية والسياسية. و لمواكبة هذه التغييرات، نقترح بعض الحلول:

- ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى، إذ أن عدد المحافظات العقارية الحالية هو 186 محافظة عقارية من بينها 166 بصد العمل، وهو عدد غير كاف مقارنة بمجموع 1541 بلدية عبر التراب الوطني.

- إعادة النظر في القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية الشهر العقاري بما يتماشى و التطورات السياسية و الإقتصادية، لا سيما المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- تعميم إستعمال الإعلام الآلي عبر جميع المحافظات العقارية للتخفيف من إزدحام غرفة الأرشيف، وتسليم المعلومات ومراقبة جميع الوثائق في أسرع وقت ممكن.

وبما أن المشرع الجزائري قد أولى عناية خاصة لنظام الشهر العقاري، إلا أن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا قام هذا الأخير بإزالة كل ما من شأنه أن يخل بقواعد هذا النظام ويشكك في قوتها الثبوتية، وهو ما لم يحسمه المشرع إذ لم يفصل لحد الآن في بعض المسائل التي تقلل وتشكك في القوة الثبوتية للقيد، باعتبار هذا الأخير هو المنشئ للحق العيني وليس التصرف، حيث أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء حتى بعد شهر التصرف، فلذا يجب إعادة النظر أو إلغاء المواد 16، 85 من المرسوم 76/63 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في السجل العقاري استنادا إلى وثائق المسح، والمادة 827 وما يليها من القانون المدني لأنها تكرر التقادم المكسب كسبب من أسباب الملكية العقارية.

وقصد مواكبة التطور الحاصل من كل الجوانب ، فقد تظن المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2020 ضمن المادة 03 مكرر منه إنشاء إدارة مكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري ، وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك ، دليل على تخطي ونقطة نوعية لمعالجة الاختلالات.

كما تم دمج مصلحتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي بموجب المادة 39 من القانون المالية التكميلي لسنة 2020 والغرض منه الحد من عدم التناسق وعدم التعاون الملحوظ بين المصلحتين.

ولمواصلة هذه الإصلاحات يتعين على المشرع :

- إدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين إجراءات سير عملية المسح ، وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية، بدلا من الاعتماد على مجموعة التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- توسيع سلطات لجنة المسح ، وجعل قراراتها تتمتع بالإلزامية اتجاه الأطراف ، وعدم اقتصرها على فحص ودراسة الشكاوى المسجلة أثناء عملية المسح ، طالما أن رئيسها قاضيا - إنشاء سجل عقاري معلوماتي كفيل بإعطاء معلومات حول العقار بشكل دقيق وسريع .

- العناية بالعنصر البشري من خلال التكوين المستمر والتحفيز المادي لرفع مستوى الأداء .

- ضمان برمجة تكوين دوري لكل المتدخلين في مسار إعداد العقود الرسمية الواردة على الملكية العقارية، خاصة منهم الموثقين، المحافظين العقاريين، و ذلك قصد تحيين معارفهم في المجال العقاري و في أساليب تطبيق القانون .

- إنشاء بنك معطيات تمكن الخبراء العقاريين والمستثمرين وأهل الاختصاص من الاطلاع على الوثائق المسحوية و إدراج عملية تحيين المعلومات المتعلقة بالعقار المتاح للاستثمار.

المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا : الكتب

الأستاذين زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2002.

حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة – الوصية – الوقف)، دار هومه، طبعة 2004.

جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006

مجيد خلفوني – العقار في القانون الجزائري – دار الخلدونية- الطبعة 2012

عبدالحفيظ بن عبيدة – إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري – دار هومه- الطبعة 2013.

مجيد خلفوني – نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري – دار هومه- الطبعة الرابعة 2014

حمدي باشا عمر – القضاء العقاري – دار هومه- طبعة جديدة – 2014

خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1

مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، طبعة 1

محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 1

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، مصر، طبعة 2

أ، صدراتي صدراتي ، وأستاذ بوزيدي خالد – دمج مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية ص79- الطبعة الاولى 2024

ثانيا: الدوريات والمقالات

1. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعديلات الأخيرة، دار

المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1992

2. مقال الأستاذ حمدي باشا عمر، شهر الدعاوى العقارية، مجلة الموثق، العدد، 09،

الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.

3. مقال الأستاذ خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد، 08 الغرفة الوطنية للموثقين، 2002 .
4. مقال الأستاذة زروقي ليلي، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، عن مجلة مجلس الدولة، العدد، 2 .
5. مقال د. حيرش نور الدين ، د. يحيوي سعاد جامعة معسكر، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري - المجلد الأول: العدد الرابع (ديسمبر 2019) مجلة التمكين الاجتماعي مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة
6. شريف بن عقون، الوقف في التشريعات الجزائرية، مجلة الموثق، العدد: 07 (جوان - جويلية)، سنة 2002.
7. محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد: 03 سنة 2001.
8. حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، مجلة الموثق، العدد: 07 (جوان - جويلية) سنة 2002.

ثالثا: الرسائل والاطروحات

- 1-تموح منى -بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود و المسؤولية، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، الجزائر 2002-2004 .
- 2-أزوا عبدالقادر -مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري ، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري.أدرار 2013-2014.
- 3-محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2001.
- 4-بن خوذة محمد وبن يوب محمد ، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق- تخصص قانون خاص-عين تموشنت ، 2019-2020.
- 5-حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

6- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982.

رابعا: النصوص التشريعية

- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني الجزائري، جريدة رسمية، العدد، 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 يتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد: 98 المؤرخة في 31/12/1998
- القانون رقم 03/22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 29/12/2003 .
-

خامسا : النصوص التنظيمية .

- المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976
- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983

- المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.
- المرسوم رقم 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 95/55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995.
- القرار المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999.
- المرسوم التنفيذي 21-251، المؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق ل6 يونيو 2021، ج، ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 15 يونيو 2021

سادسا : التعليمات

- التعليمية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية.
- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية.

سابعا : توثيق المراجع الأجنبية

Unpublished Thesis or Dissertation ;

- J.B Grisoni (1990), les conceptions française et suisse de la
publicité foncière et leurs effets, thèse de licence, université de
Lausanne, 1990.

Law ;

- Annexe fixant les taches des sections des inspections des domaines
et des conservations foncièr

الفه رس

1	.....	المقدمة
	الفصل الأول :	
	المحافظة العقارية ودورها في عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري	
6	.....	تمهيد
7	.....	المبحث الأول:
7	.....	المطلب الأول:
7	.....	الفرع الأول:
9	.....	الفرع الثاني:
13	.....	الفرع الثالث:
16	.....	المطلب الثاني:
20	.....	الفرع الأول:
24	.....	المطلب الثالث:
25	.....	الفرع الأول:
26	.....	الفرع الثاني:
28	.....	المبحث الثاني:
28	.....	المطلب الأول:
31	.....	الفرع الأول:
34	.....	الفرع الثاني:
54	.....	المطلب الثاني:
54	.....	الفرع الأول:
56	.....	الفرع الثاني :
58	.....	المطلب الثالث:
58	.....	الفرع الأول:
60	.....	الفرع الثاني:
66	.....	المبحث الثالث :
66	.....	المطلب الأول :
69	.....	المطلب الثاني :
71	.....	المطلب الثالث:

الفصل الثاني:

علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي وامتيازات دمجها

76	.....	تمهيد
77	.....	المبحث الأول:
77	.....	المطلب الأول:
78	.....	المطلب الثاني :
78	.....	المبحث الثاني:
78	.....	المطلب الأول:
80	.....	المطلب الثاني :
80	.....	الفرع الأول:
83	.....	الفرع الثاني :
84	.....	المطلب الثالث :
85	.....	المبحث الثالث:
86	.....	المطلب الأول:

86	الوثائق المسلمة من طرف مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري.....	الفرع الأول :
89	الوثائق المسلمة من المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح.....	الفرع الثاني:
92	التغييرات الواردة على الطبيعة القانونية للعقارات.....	المطلب الثاني:
93	التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات	الفرع الأول:
94	التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات	الفرع الثاني:
97	دمج مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.....	المطلب الثالث :
97	دوافع عملية الدمج والقانون المنظم لها.....	الفرع الأول:
100	استحداث إدارة جديدة لمسح الأراضي وموقع المقرات الإدارية للمديريات	الفرع الثاني:
103	.....	الخاتمة
109	.....	المصادر و المراجع.....
117	.....	الفهرس
120	.....	الملخص

ملخص مذكرة الماستر

لقد أورد المشرع الجزائري المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة وهي أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بحيث لا يكون للعقود الرسمية العقارية أثرا إلا بإشهارها في المحافظات العقارية وخول لها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهورة الحجية المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير وهذا نظرا لما تكتسيه عملية حفظ الوثائق العقارية المشهورة من أهمية بالغة سواء على الملكية العقارية من حيث حمايتها واستقرارها وضمان تداولها أو على الملاك والمتعاملين في العقار من حيث إعلامهم بما ينقل هذه العقارات من أعباء.

الكلمات المفتاحية:

1/ العقار 2/ المحافظة 3/ الشهر 4/ النظام ، التشريع.

Abstract of The master thesis

The Algerian legislator has provided the real estate governorate as a mechanism for real estate preservation in general and for establishing the real estate registry in particular. It is the state's tool to ensure the protection of the right to real estate ownership and other real rights, so that official real estate contracts have no effect except by announcing them in the real estate governorates and it is empowered with all powers to achieve its goal so that its published documents are authentic. Absolute, in a way that guarantees the protection of the rights of others. This is in view of the great importance that the process of preserving publicized real estate documents has, whether on real estate ownership in terms of protecting it, its stability, and ensuring its circulation, or on the owners and dealers in the real estate in terms of informing them of the burdens that transfer these properties.

key words:

1/ The property 2/ The governorate 3/ The month 4/ The system, legislation.