



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار

- إيليزي -



معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

**نظام الشهر العيني كآلية قانونية لنقل الملكية
العقارية واستقرارها في التشريع الجزائري**

تحت إشراف الأستاذ:

إعداد الطلبة:

- بن قروي أمين

- توي فريد

وتتكون لجنة المناقشة من:

- فادي بوجادي

الصفة	مؤسسة الإنتماء	الدرجة العلمية	الأستاذ
رئيسا	المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - إيليزي -	أستاذ محاضر ب	الأستاذ: رشاشي نسيم
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - إيليزي -	أستاذ محاضر ب	الأستاذ: بن قروي أمين
مناقشا	المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - إيليزي -	أستاذ محاضر ب	الأستاذ: بوخاري مصطفى أمين

الموسم الجامعي 2023/2022

الشكر

الحمد لله الذي نستعين وعليه نتوكل بتوفيق منه سبحانه وتعالى استطعنا إنجاز هذا العمل واعترافا بالفضل لأهله وعملا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من صنع إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئون فادعوا له حتى تروا أنه قد كافأتموه. «لهذا لا يسعني إلا أن أتقدم بخالص الشكر وعظيم التقدير إلى أستاذنا المحترم المشرف على هذا البحث

الدكتور بن قردى امين

الذي فتح لنا صدره الرحب وجاد علينا بتوجيهاته السديدة وأعطانا من وقته الثمين حيث تفضل بقبول الإشراف على هذه المذكر رغم كثرة أعبائه وانشغالاته فلم يمنعه ذلك من الاطلاع على كل صغيرة وكبيرة في هذا البحث فجزاه الله خير الجزاء. كما نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل أساتذة وعمال إدارة معهد الحقوق بالمركز الجامعي البزي

إهداء أول

أشكر الله العليّ القدير الذي أنعم عليّ بنعمة العقل والدين. القائل في محكم التنزيل “وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ” سورة يوسف آية 76.... صدق الله العظيم. وقال رسول الله (صلي الله عليه وسلم): ” من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه”

إلى من وضع المولى – سبحانه وتعالى – الجنة تحت قدميها، ووقَّرها في كتابه العزيز... (أمي الحبيبة). إلى خالد الذكر، وخير مثال
لرب الأسرة، والذي لم يتهاون يوم في توفير سبيل الخير والسعادة لي.. (أبي المؤقّر). اهدي تخرجي إلى أساتذتي ودكاترتي في الجامعة
الذين تعلمنا منهم الكثير جداً، ليس فقط بالعلم بل بالأخلاق والمحبة والتسامح والتفاني والجد ورأينا من خلالها الحياة بمنظور
آخر حقاً هم شجرة أضاءه لنا الكثير من الطرق لحياتنا.

توي فريد

إهداء ثاني

اهدي تخرجي هذا إلى من علمني العطاء وإلى من أحمل اسمه بكل افتخار وأرجو من الله أن يمد في عمرك لتري ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار “والدي العزيز” وإلى ملاكي في الحياة وإلى معنى الحب والحنان والتفاني وإلى بسملة الحياة وسر الوجود وإلى من كان دعائها سر نجاحي أغلى الحبايب “أمي الحبيبة” وإلى من له الفضل الكبير في تشجيعي وتحفيزي ومن منة تعلمت المثابرة والاجتهاد وإلى من بهم أكبر وعليهم أعتمد وإلى من بوجودهم أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها وإلى من عرفت معهم معنى الحياة “إخوتي وأخواتي” وإلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء وإلى من برفقتهم في دروب الحياة السعيدة والحزينة سرت .

فادي بوجادي

قائمة المختصرات:

1/ ط = طبعة.

2/ ج = جزء .

3/ د. م. ج = ديوان المطبوعات الجامعية .

4/ د.س. ن = دون سنة النشر .

5/ ج. ر = جريدة رسمية.

6/ م = المادة.

7/ ج.ر.ج.ج.د.ش = جريدة الرسمية الجمهورية الديمقراطية الشعبية.

8/ م.ت.ر = مرسوم تنفيذي رقم.

9/ ق. ر = قانون رقم

10/ م. ج = المجلد.

11/ د. ط = دون طبعة

12/ ص = صفحة

13/ ص.ص = من صفحة إلى صفحة

مقدمة

يلقى العقار اهتماما بالغاً من جميع أطراف المجتمع وكذا مختلف الأنظمة السياسية و الاقتصادية لما له من أهمية بالغة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية وهذا ما يظهر جلياً في الكم الهائل من الترسانة القانونية المنظمة للملكية العقارية والتي تسمح بتأسيس و استقرار المعاملات العقارية وحمايتها وضبط الوعاء العقاري لا سيما فيما يخص الملكية العقارية وذلك بواسطة وضع قواعد تبين كيفية التعامل بشأنها. ومن أجل تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية بات من الضروري إعلام الغير بالوضعية الحقيقية للعقارات من حيث هوية ملاكها وأصحاب الحقوق عليها، وهو الهدف الأساسي الذي إستحدث من أجله نظام الشهر العقاري.

ولقد بادرت المجتمعات البشرية عن طريق قوانينها إيجاد الوسيلة القانونية التي تنظم و تحمي الملكية العقارية و استقرار المعاملات العقارية، و هذا باعتماد بنظام الشهر العقاري كالية قانونية ، فالشهر العقاري ليس فكرة حديثة بل هو حقيقة قديمة قدم الملكية العقارية، وهي أيضاً ممتدة عبر التاريخ منذ أن شعر الإنسان بأهمية الأرض. فشهر التصرفات العقارية وإعلانها للكافة هو خير ضمان لتدعيم استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري معا

والشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات، فهو يهدف إلى إحاطة الكافة، وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه هذا ولم تتبع الشرائع المختلفة نظاماً واحداً للشهر العقاري وإنما اختلفت النظم التي أخذت بها، وفي هذا الشأن وجد نظامان أساسيان أحدهما الشهر الشخصي الذي يقوم أساساً على تسجيل العقود والتصرفات العقارية الأخرى تبعا لأسماء أطرافها ، والآخر هو الشهر العيني الذي يقوم بدوره على شهر التصرفات والحقوق الواردة على العقار على أساس العين محل التصرف باعتبار العقار وحدة قائمة بذاتها ووجود قانوني محل اعتبار ويتم فيه تسجيل التصرفات العقارية في سجل خاص، تتولى تسييره هيئة إدارية مختصة تعرف " بالمحافظة العقارية."

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد تعرض لنظام الشهر العقاري من خلال اصدار مجموعة من القوانين لاسيما الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن أعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له على التوالي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الصادر بنفس التاريخ بناء على ماسبق ذكره نطرح الإشكالية التالية : ماهو دور

نظام الشهر العيني في نقل الملكية العقارية واستقرارها في التشريع الجزائري؟

للإجابة عن هذه التساؤل نقترح خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسيان الفصل الأول تم التعرض فيه إلى الإطار المفاهيمي للشهر العقاري حيث نتطرق على مفهومه وانظمته في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فقد خصصناه للتنظيم الهيكلي لنظام الشهر العيني .أما الفصل الثاني فنفصل من خلاله الى الاجراءات القانونية لنظام الشهر العيني واثاره القانونية تم التطرق من خلاله إلى اجراءات مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري تجسيدا لنظام الشهر العيني في المبحث الأول ثم الاثار القانونية لنظام الشهر العيني و المنازعات الناتجة عنه في المبحث الثاني .

تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى إجراءات المسح والشهر، لما لهذه الدراسة من أهمية بالغة في معرفة آثار الشهر ومدى اعتباره منشئا للحق العيني أم ناقل له، وكذلك معرفة آثار التصرفات غير المشهورة، ومدى قوة الشهر في إثبات الحقوق المقيدة سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير .

ومن الناحية الاقتصادية فإن المشاكل العقارية التي تعاني منها الجزائر نتيجة لمخلفات الاستعمار، ساعدت في تعقد المعاملات العقارية، في ظل التحولات الاقتصادية والسياسية وانتهاج الجزائر اقتصاد السوق، فكان لا بد من انتهاج نظام يساعد على توفير الائتمان في المعاملات العقارية، هذا الائتمان سيكون عامل مهم وحاسم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها ودعم القروض.

-ان اختيارنا لهذا الموضوع دفعتنا إليه جوانب موضوعية: متمثلة في جهل الكثير لعملية الشهر العقاري رغم أهميته البالغة، وارتباطه بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية، مما يدفعنا إلى البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري، وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة.

-اما الجوانب الذاتية: فتتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدينا حول موضوع الشهر العقاري، كما أن قلة البحوث ذات العلاقة بهذا الموضوع رغم أهمية الشهر العقاري و تأثيره على اقتصاد البلد كان دافعا للبحث فيه .

- أما عن الأهداف المتوخاة من هذا البحث: فتكمن في متابعة مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق أهداف السياسة العقارية المتبعة و المتمثلة في ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية، التي ستعود بالفائدة على إقتصاد البلد وهذا من خلال تحليل التشريعات الصادرة في مجال الشهر العقاري، و البحث عن الثغرات الممكنة فيها.

صعوبات الدراسة:

ندرة الدراسات المتخصصة، أما عن الموجودة منها فهي تتعلق بجانب محدد، مما يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات وتحليلها. كما أن موضوع الشهر العقاري موضوع معقد لكونه مرتبط بالعقار الذي يكتسي أهمية بالغة من جهة، ومن جهة أخرى بالحقوق العينية.

ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل للإشكالية المطروحة تم الاستعانة بالمنهج التحليلي والمنهج الوصفي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العيني وتحليلها في ظل الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له على التوالي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الصادر بنفس التاريخ وذلك في إطار تكامل منهجي مركّز على لغة قانونية سهلة وبسيطة، يعد المنهج التحليلي واحداً من أهم وأبرز مناهج البحث العلمي، وهو المنهج الذي يكثر استخدامه في عملية تحليل البيانات وذلك من أجل إيجاد أفضل الحلول للمشاكل المتعلقة بها.

ويستخدم المنهج التحليلي عدة طرق في عملية معالجته للبيانات، ومن أبرز هذه الطرق طريقة التفكيك، طريقة التحليل، بالإضافة إلى استخدامه لطريقة التركيب.

أما المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بأنظمة الشهر العقاري والمصالح المسؤولة عنه، وتحديد قواعده والمنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية والأحكام القضائية، وتحليل الآراء الفقهية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.

عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال، بحيث كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الأراضي المحررة عقودها إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية و المستند على الإشهاد والكتابة العرفية و الحياة، لكن بدأت بوادر التغيير قصد تبني نظام الشهر العيني و تجسدت في السبعينات بصور قانون التوثيق 1970، و قانون الثورة الزراعية وفي الأخير الأمر 74/ 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و مرسومه التنفيذي رقم 63/76 و الذي عدل ثلاث مرات ، ولفهم هذا النظام و أثاره نتطرق ولو بصفة موجزة إلى مفهوم الشهر العقاري وأنظمتة.

المبحث الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري وأنظمتة

في الماضي وقبل وضع أي نظام للشهر العقاري، كانت الحقوق العينية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقد، غير ان الملكية العقارية كانت عرضة للمنازعات والخلافات وعدم الاستقرار والثبات، إذ كان يتوجب على المشتري قبل شراء حق عيني أن يتحقق ويتحرى بشكل دقيق عن ملكية البائع لهذا الحق حيث يستند إلى ظاهر الحال، لكن لا شيء يحول دون أن يكون واضح اليد غاصبا أو متصرفا في العقار كما أن المؤسسات المالية تمتنع عن فتح الاعتمادات لقاء تأمينات عقارية نظرا لأن الملكية العقارية غير مستقرة ، وتجاه ما تقدم ولايجاد أوضاع مستقرة وتعميم الثقة والطمأنينة وتشجيع الائتمان تبنت غالبية الدول نظام الشهر العقاري¹

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأنظمتة

سنحاول تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال التطرق إلى تعريف الشهر العقاري وأهميته في (الفرع الأول) وأنظمة الشهر العقاري في (الفرع الثاني) .

¹ اسعد دياب، طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2 لبنان، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1993 ص 9.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري وأهميته

أولاً: تعريف الشهر العقاري: في إطار التعريف بنظام الشهر العقاري، سنبين المقصود به بالوقوف على معناه الاصطلاحي (أولاً)، ومعناه القانوني (ثانياً) كما يلي:

أ / المعنى الاصطلاحي:

الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير ومن شأن هذه القواعد تنظيم قيد هذه الأخيرة مع حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للاطلاع الكافة، فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوتية مطلقة.

ب/ المعنى القانوني:

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بالشهر الإعلام والنشر أما العقار فعرّفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري بأنه " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف".¹

فالشهر العقاري عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهار بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم التشريعات في العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها²

إذ يتم إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو زوالها وفقاً لإجراءات شهر معينة، ومن مجمل هذه الإجراءات يتكون ما يسمى بنظام الشهر العقاري³.

¹ م. 683 من الأمر 58-75. المؤرخ في 1975/09/29 المتضمن القانون المدني الجزائري. ج. ر. ج. ج. د. ش. ع. 78. المؤرخ في 1975/09/30.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13.

³ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2007 ص ص 21-08.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

فالشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادية التي تستدعي عموماً عملية مسح الأراضي، ومن جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة، وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية فنظام الشهر يهدف عموماً إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر العالم والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 202 من القانون المدني "هو كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"¹

وباستقراء جملة القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يحد عن باقي التشريعات في عدم تحديد مفهوم للشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه، لذلك فقد تباينت تعريفاته .

حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها"².

وهناك من عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهار وجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"³.

¹ م. 683 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق ص 07.

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د.س.ن، ص 11.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

ثانيا /أهمية وخصائص الشهر العقاري:

أ / أهمية الشهر العقاري:

لا ينكر أحد منا ما لفائدة الشهر في كل تصرف عقاري فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو ما يجري عليها من تصرفات ، بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه إلا وهو مطلع على حالة العقار فلا يصيبه أي ضرر ، إضافة إلى تسهيل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية و تشجيع الائتمان العقاري ،¹ إذ يتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم ، أو للقيام بمشروعات أخرى تنعكس إيجابيا على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في حياة أي مجتمع ، فتعمل على تنشيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية ، كما أنه في نطاق الاقتصاد الحديث يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال.

فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة محاربة خفية التبادلات، تحويلات.²

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما يثقلها من أعباء. فأى شخص يريد شراء عقار مثال، وكان هذا العقار مثقال رهن، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن وبالتالي ضمان عدم شراؤه وهو مرهون، كما يمكن أن يعلم المشتري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة المشتري ولم يتصرف فيه. وهنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية³.

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 07.

² زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم) ، ج. الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1962، ص 50.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 08.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني، ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري. إن نظام الشهر العقاري هو أحسن وسيلة لتنظيم وحفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر التراب خاصة في ظل وجود المسح العام.

ب/ خصائص الشهر العقاري

أولاً: أنه نظام قانوني. فالقانون مصدر هذا النظام، إذ يقوم على جملة تشريعات تحدد أهدافه، وتنظم نشاطاته ومعاملاته، به تنشأ السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها، وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات، وما يترتب عليها من نتائج وبه يتم وضع عقوبات وجزاءات نتيجة حدوث خلل ما في الالتزامات.

ثانياً: نظام عقاري عامة يكون في مجال العقارات، فهو يعد فرعاً من التشريع العقاري بمفهومه العام، غير أنه يوجد استثناءات فيما يخص المنقول، حيث توجد منقولات تخصص للشهر العقاري سواء من حيث استقرار مكانها أو بالإمكان تركيز شهرها في مكان معين كالمتاجر والسفن¹.....

غير ذلك توجد حقوق شخصية تشبه الحقوق العينية تخضع لإجراءات الشهر العقاري ويمكن أن تمتد لبعض الدعاوى والإجراءات كالحجوز وفقاً للمادة 85 من المرسوم 76-63² المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ثالثاً: نظام إداري. لأن عملية الشهر موكلة إلى مصلحة إدارية عمومية تابعة للدولة، وهي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العمومي الذي يتولى إدارتها.

رابعاً: الشهر يكفل تثبيت الملكية. ومنه يحد أو يقضي على المنازعات المتعلقة بها، فمن يكتسب حقاً عينياً عقارياً وكان مستنداً إلى قيود وبيانات السجل العقاري يثبت ما اكتسبه.

¹ بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015 - 2016، ص 117.

² م.ت.ر 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل و المتمم م.ت.ر 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976 ج. ر.ج. ج. د. ش. ع. 20، المؤرخ في 13.09.1980.

الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري¹

عرّف التشريع العقاري في العالم، نوعين اثنين من الأنظمة للشهر العقاري ألا وهما نظام الشهر الشخصي (أولا) و كذا نظام الشهر العيني (ثانيا)

أولا/ نظام الشهر الشخصي:

يقوم هذا النظام على أساس واعتبار أن كل التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى، يتم شهرها بالاعتماد على صاحب الحق ذاته وليس على العقار أو الحق ، وذلك بتعيين الذمة العقارية للشخص سواء كانت سلبية أو إيجابية.

ويكون ذلك بتحديد كل العناصر المتعلقة بهوية الشخص وأهليته - على حسب كل تشريع من التشريعات العالمية - كاللقب، الاسم، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، عنوان مقر السكن أو الإقامة، المهنة، اسم الزوج أو الزوجة... إلخ. ويتم تدوينها في سجلات وفهارس خاصة أو صحيفة، أو بطاقات شخصية.

وفي ظل هذا النظام يتم الشهر طبقا لاسم الشخص المالك أو صاحب الحق وليس طبقا لموقع العقار ومن هنا جاءت تسميته بالنظام الشخصي.

ولا يكون تعيين وتحديد العقار ذا أهمية مقارنة بالشخص ذاته حيث يتم تعيين العناصر الأساسية فقط² كتحديد المساحة، الموقع، الحدود، ولا يمكن معرفته -أي العقار- مستقلا عن الأشخاص، فهو لا يعرف بموقعه ورقمه وإنما يعرف باسم مالكه.

¹ حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 08

² حددت الفقرة الأولى من المادة 06 من المرسوم المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 في التشريع الفرنسي الذي يأخذ بالنظام الشخصي للشهر العقاري، عناصر تعيين العقارات كما يلي: - طبيعة العقار، - بلدية موقعه، - مساحته، - مراجع مخطط المسح أو إذا وجدت أرقام مخطط مصلحة الطبوغرافية والتنظيم العقاري أو في غيابهما، ذكر أسماء الملاك المجاورين. وهذا المرسوم لم يميز في تحديده لعناصر تعيين العقارات بين العقارات الريفية والحضرية، غير انه يبقى ذكر، بالنسبة للمدن وخاصة التكتلات الكبرى حيث توجد الطرقات العامة والخاصة، اسم الشوارع وأرقام العقارات، كما أن هذه الأخيرة لا تترك للأطراف ولكن تكون موضوعة من طرف المصالح المحلية بموجب تنظيم أو مراقبة أو بيان رسمي، وبالنسبة للعقارات الجماعية (رقم العمارة، الدرج، رقم الشقة... إلخ).

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

مثال: لو أراد شخص ما البحث عن معلومات عن عقار ما (له عنوان ومساحة وحدود) من مصلحة الشهر العقاري (المحافظة العقارية) فإنه لا يمكن أن يلبي طلبه إذا كان العقار يخضع للنظام الشخصي، ولكن يمكنه الحصول على الذمة العقارية للشخص المالك إذا قدم معلومات عن هوية مالكه (تقديم شهادة ميلاد المالك مثلاً).

ويمتاز نظام الشهر الشخصي بكونه إجراء يضاف إلى الشكليات في التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية الأخرى، مع ما يوفره من علنية وطمأنينة نسبية في حماية وحفظ الحقوق العقارية.

كما يعتبر الشهر في هذا النظام مجرد العلانية وليس سبباً لنشوء الحقوق العينية وانتقالها حيث انتقال الحق يتم من تاريخ الانعقاد¹.

1/ خصائص نظام الشهر الشخصي :

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي، يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص نوجزها فيما يلي :

- إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم نظام للشهر، حيث أن أغلب دول العالم في تشريعاتها انتهجت هذا النظام كفرنسا، إيطاليا، المملكة العربية السعودية ومصر التي أخذت به بموجب القانون رقم 114 سنة 1946 ولا يزال معمول به إلى يومنا هذا بالرغم من إصدار مرسوم 04 جانفي 1955 الذي أدخل الصفة العينية على نظام الشهر في فرنسا .

- لهذا النظام وظيفة إعلانية، فالملكية والحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين.

- التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي، دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ أو مثقلا بأعباء عينية فليس له أية قوة ثبوتية ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها.²

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 08.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

- يتم الشهر فيه على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية ومن هنا كان نظاما شخصيا، نما ينظر إلى الهوية الكاملة فلا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، وللأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.

2/ مبادئ نظام الشهر الشخصي:

- 1- أن نظام الشهر الشخصي يركز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر .
- 2- ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها ال تخضع للتدقيق والرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، ويتم إشهارها حتى وان كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها. مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:
 - أ) أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم، فيطلب استرداد العقار، وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد.
 - ب) أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما يملك هو، وبالتالي لا يمكن أن يطهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال، يبقى هذا الحق مهددا بكل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف.

عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية تعد أحد أهم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي¹.

3/ تقييم نظام الشهر الشخصي:

- عدم وجود الدقة والضبط والتحري في البيانات مما ينتج عنه ضياع الحق وعدم توفر الحماية الكافية، كأن يشهر التصرف في ملكية عقار ما أو حق عقاري لأكثر من شخص وهو ما يعرف " بالشهر المزدوج" ونشوء حقوق موازية ومزاحة وذلك نتيجة لتشابه الأسماء وكذا الاختلاف في كتابة الاسم الواحد بأكثر من طريقة باللغة الأجنبية، (مثلا اللقب: محمدي يكتب بالفرنسية Mohamedi،

¹ جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ال جزائر 2002، ص 08.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

M'hamedi،Mohammedi) وهو ما يؤدي إلى نشوء أكثر من حساب للشخص الواحد وتشتت تصرفاته القانونية في أكثر من

سجل وفهرس.¹

- عدم حصر ومعرفة العقارات بحيث العقارات في ظل هذا النظام غير محددة وغير معروفة الهوية على الإطلاق مما يجعل أمر معاينتها ومطابقتها مع سند الملكية من طرف الخلف الخاص (مثلا المشتري) أمر غير متيقن وتشوبه الشكوك.
- التصرف الخاضع للشهر في هذا النظام يشهر كما هو، فإذا كان صحيحا بقي صحيحا وإن كان باطلا أو قابل للإبطال بقي التصرف على حاله، إذ الشهر في هذا النظام ليس من شأنه أن يطهر عيوب العقد.
- ونظام الشهر الشخصي متبع في معظم البلاد اللاتينية كفرنسا وبلجيكا وإيطاليا وبعض الدول العربية كمصر²

4/- عيوب نظام الشهر الشخصي

- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء.
- إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أي ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، و بالتالي لا يعطي لراغي التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.
- إن التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا ومتحققا من الاسم الكامل للملك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على الوثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سالمته خلال مدة لا تقل عن 100 سنة وهي مهمة شاقة.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج. الأول، دار النهضة العربية، 1994. ص 474.

² لازالت مصر تعمل بالنظام الشخصي، رغم صدور القانون رقم 142 لسنة 1964 المتعلق بنظام السجل العيني، في 10 ذي القعدة سنة 1383 هـ، الموافق 24 مارس سنة 1964م، حيث تقول المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون تنظيم الشهر العقاري: " غير مستطاع إدخال نظام السجلات العينية وتطبيقه إلا على سبيل التدرج" حيث أن تطبيق هذا النظام " لن يكون إلا على سبيل التدرج لتفتت الأراضي وانتشار الملكيات الصغيرة في أرجاء مصر منذ أمد بعيد ". عبد الرزاق السنهاوري، مرجع سابق، ص. 474.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

يبرز في هذا النظام احتمال وجود عدة سندات للملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه

المالك الحقيقي إلى شخص ثان، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعي ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي .

- إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم و بالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي و هو الحائز، و مالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر.

إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية.¹

- إن لعيوب و مساوئ نظام الشهر الشخصي، آثار سلبية على التطور الاقتصادي و الاجتماعي للدول، و ذلك راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغير أسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراء القسمة العقارية، اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية و بالتالي عدم الائتمان في المعاملات العقارية، و بالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري.²

ثانيا: نظام الشهر العيني

نظام الشهر العقاري العيني هو أرقى ما وصل إليه الفكر القانوني في مجال المعاملات والتصرفات العقارية، " إنه نابع من النظام الألماني للسجل العقاري حيث ينشأ -عن ترقيم السجلات العقارية (السجل العقاري) -طابع مؤسس للحق. وخلافا للقانون الفرنسي فإن الإشهار هو عنصر أساسي في نقل الملكية.

يعتبر الشهر العقاري عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر وهي المحافظة العقارية والغرض من ذلك إعلام الكافة بها و إظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن إطلاع عليها و الأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، ولا ينقل الحق العيني العقاري المبيع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، ولو كان العقار معينا بالذات و مملوكا للبائع، كذلك لا

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 09.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

ينتقل الحق العقاري حتى لو كان العقار معينا بالنوع لأن التصرفات التي يراد بها إنشاء حق عيني من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييره أو زواله يجب شهرها الدول أخذت بهذا المبدأ إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا الغرض سبيلا واحدا فهناك من أخذ بنظام الشهر الشخصي وهناك من تبنت نظام الشهر العيني¹.

فمن أراد الاطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والاتفاقات والتي تنقله، بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية لهم.

1/تعريف الشهر العيني

يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقار أو الوحدة العقارية محل الحق، على أن تخصص صفحة في دفتر الشهر لكل عقار يوصف فيها وصفا دقيقا من حيث: موقعه، مساحته، طبيعته وتبين الحقوق وصف الواردة عليه، فتشكل ما يسمى السجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي²

فمن أراد الاطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والاتفاقات والتي تنقله، بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية لهم³.

¹ محمدي بدر الدين، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار دعم مناخ الأعمال في الجزائر" «المجلة الأكاديمية للبحث القانوني» م. ج 3، ع. 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2011، ص. 96.

² مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2005-2006، ص. 109.

³ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص. 45.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

2/ مبادئ الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص والمبادئ فكل خاصية تمثل مبدأ يقوم عليه هذا النظام وتتمثل هذه المبادئ أساسا في مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ حظر التقادم، مبدأ القيد المطلق.

- مبدأ التخصيص: يتخذ نظام الشهر العيني أو العقار أو الوحدة العقارية أساس تصرفات الواردة على هذا الأخير، وكذلك من مجموع البطاقات العقارية، يتكون السجل العيني وبالرجوع إلى المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي نجده بنص في مادته 23. على ما يلي " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده..." تضيف المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري «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". ومجموعة البطاقات العقارية، تشكل ما يعرف بالسجل العقاري. تعتبر البطاقة بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية، ويعتبر السجل العقاري بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة. كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة، ويؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة.

- مبدأ الشرعية:

يقضي مبدأ الشرعية على أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات، التي يجري القيد في السجل بموجبها، كي لا تشهر إلا الحقوق المشروعة، حيث وبالرجوع إلى المادة 22 من ال أمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على ما يلي "يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار². فتحقيقا لمبدأ مشروعية الشهر العقاري، خول للمحافظ العقاري دورا مهما متميزا إيجابياً، بحيث اوجب عليه المشرع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها على مستواه لشروطها في جانبها الشكلي

¹ م.ت.ر 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر.ع. 30 مؤرخة في 1976/04/13.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

والموضوعي، كما يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، تشير المادة 105 من المرسوم 63/76 بأن موضع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

– مبدأ القيد المطلق:

تعتبر عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية في نظام الشهر العيني والتي تستمد معلوماتها أساسا من العقار، ويقصد بهذه القاعدة أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري أساس مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهي التي تعدلها أو تنقلها أو تزيلها أو نشئها، ثم إن السند العقاري المشهر يمكن لصاحبه الاحتجاج به أمام الكافة سواء أطراف العقد أو الغير، فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري يكسبه بصفة مطلقة ونهائية¹ كما يعتبر مبدأ القيد المطلق مكملا لمبدأ مشروعية التسجيل، فالتصرف الذي يتم تسجيله بعد التحري عن صحته لها حجية كاملة ومطلقة، إذ تنتقل الملكية والحقوق العينية بمجرد القيد، فمن قيد بصفته مالكا أو صاحب حق على الوحدة العقارية كان له ذلك، وحتى لو كان تصرف باطل أو معيب

– مبدأ حظر التقادم:² لقد أخذت معظم التشريعات العالمية بنظام الشهر العيني ووضعت قواعد قانونية خاصة مفادها أن العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوقى لصاحب العقار وبناء على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري.

ففي نظام الشهر العيني ليس هناك ما يرر ويثبت حقوق المالك سوى عملية الشهر فليس هناك مالك آخر سوى ذلك المقيد بالصفحة في بطاقة العقار، فمن غير الممكن إذن قبول القول بأن الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير وذلك على أساس الثقة في هذه القيمة الرسمية للسجل العيني يمكن إبطاله بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت وضع يد كاف للاكتساب بطريق التقادم إذ أن هذا سيكون هدمًا لسلطة السجل العيني ونقصا لجميع النتائج الإيجابية التي يمكن أن تنتظر من هذا النظام.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

لكن بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه وبالعودة إلى الأمر 74/75¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 فإننا لا نجد في أي منهم نص قانوني ينص صراحة على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه يعد من بين أهم مبادئ لنظام الشهر العيني. كما أنه لم ينص على حظر التقادم لا في الأمر رقم 74/75 ولا في المرسومان ال تنفيذيان 62/76 و 63/73 مما يتيح إمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني لذلك من الضروري تدخل المشرع الجزائري بنص صراحة على هذا المبدأ خاصة في المناطق التي تطبق عليها نظام الشهر العيني وهي المناطق الممسوحة.

3/- تقييم نظام الشهر العيني:

يعد نظام الشهر العيني كثير المزايا مقارنة مع نظام الشهر الشخصي والذي في نظر الفقه لم يتوصل إلى تحقيق أهداف الشهر العقاري، فبالعكس فنظام الشهر العيني الذي امتاز هو على نظام الشهر الشخصي بتحقيق استقرار الملكية العقارية إلا أنه رغم ذلك لم ينجو من بعض العيوب التي اتسم بها نظام الشهر العيني، لا تقلل من اعتباره النظام الأكثر قوة ودقة وأفضل سبيل لحماية الملكية العقارية وتمكينها من أداء دورها الاجتماعي والاقتصادي ، إذ أنه من جهة استطاع تفادي العيوب التي وقع فيها النظام الشخصي من ناحية الشكل والموضوع، ومن جهة أخرى استطاع بعث الأمن و الأمان و الاستقرار لصاحب الحق والمتعامل معه على حد سواء وهو الهدف الذي يسعى إلى ، تحقيقه نظام الشهر العقاري³

4/مزايا الشهر العيني:

يتسم نظام الشهر العيني بجملة من المزايا التي تكمن فيما يلي:

- يعتبر السجل العيني ثورة كاملة في نظام الشهر، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة.

¹ الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع. 92 مؤرخة في 18/11/1975.

² م.ت.ر 62/76 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر.ع. 30 مؤرخة في 13/04/1976 المعدل والمتمم م.ت. 210/80 ، المؤرخ في 13/09/1980.

³ فردي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

- نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدین، حيث أن كل ما قيد في السجل العقاري يعتبر حقيقة مطلقة، وعلى ذلك فكل من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التحقق من استقرار الحق العيني، ولا يكون مجبرا على التصرف .-نظام الشهر العيني يوفر نوع من الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار القانوني اعتمادا على القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري مما تؤدي هذه القيود والبيانات الحجية المطلقة. - نظام السجل العيني يسهل على المحافظة العقارية التعرف على الحالة القانونية للعقار وذلك بمجرد العودة والاطلاع في الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف بهدف معرفة كل ما يتعلق بهذا الأخير من حيث الموقع الحدود والرقم المساحة . ويضمن عدم التعدي عليه أو على أي جزءاً للمنازعات منه، كما يضع حد التي تنشأ بشأن الحدود.
- نظام الشهر العيني يتجنب جميع العيوب و كل الأخطار التي قد تترتب شأن تشابه الأسماء بالاعتماد على العقار للشهر والتسجيل في السجل العقاري، دون الاعتماد على اسم المالك أو صاحب الحق العيني¹.
- نظام الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا لعقار وهذا ما يساعد عملية تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة.
- ارتفاع قيمة العقارات كنتيجة طبيعية لوجود مبادئ نظام الشهر العيني، وتحفيز المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري بضمان العقارات المشهورة.

5/عيوب الشهر العيني:

- رغم المحاسن الكثيرة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب التي تكمن في الإجراءات الأولية الواجب اتخاذها من أجل شهر الحقوق العينية العقارية. وهذه العيوب تتمثل في:
- كثرة النفقات في تطبيقه إذ لا يمكن وضع نظام الشهر العيني موضع التنفيذ إلا بعد عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة وعبر كامل التراب الوطني، وهذا الأمر يستدعي أموالا جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تسعى جميع الدول في توفيره

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 08.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

-النظام الشهر العيني يؤدي إلى تفكك الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير من العقار.

- يعاب أيضا على هذا النظام انه يتسبب في اهدار الحقوق العينية و يمكن ان يكون وسيلة اغتصاب للملكية خاصة في القيد الاول بعد المسح بالنسبة للاراضي التي لم تكن لها عقود كما ان البعض يعيب عليه ايضا انه يؤدي الى تفتيت الملكية¹

المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري²

اوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية. بصدر الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري قد أعلن صراحة عن الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

الفرع الاول: تبني نظام الشهر العيني

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 75-74 المشار إليه، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام. إن الغاية من صدور هذا الأمر، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري، كما سبق وقلنا أن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلى إذا تم مسح كل الأراضي، الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية. رغم البدء في المسح منذ 1971 إلا أنه لم يتقدم كثيرا، إذ توجد مساحات لم تحرر عقودها رغم تشجيع الحكومة الحائزين بذلك، حتى يحصلوا على سندات ملكية طبقا للمرسوم 83-35 ومنح شهادات حياة. فضلا

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ط2019-2020، دار هومة، الجزائر، س 2019-2020، ص48

² حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص17.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

عن ذلك القانون المدني لم يكرس اكتساب كل الحقوق العينية العقارية بالتقادم، دون التفريق بين الأراضي المسوحة وغير المسوحة¹. وتبني المشرع لهذا النظام يظهر لنا من خلال المادة الأولى من المرسوم 76-63 التي تنص على ما يلي:² "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية - جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي..."

كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم على ما يلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وأماكن لي، معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجراء للملكية وقطع الأراضي."

من خلال ما تقدم نلاحظ أن المشرع اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأراضي إلى وحدات عقارية تخصص لكل وحدة بطاقة عقارية لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها. في حقيقة الأمر وبعد صدور الأمر 75-74 نجد أن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، فنظام الشهر العيني كأصل عام وكاستثناء وكمرحلة انتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة. هذا ما يفيد أن نظام الشهر الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، أي أنه نظام مختلط.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية، من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر 75-74 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي.

وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 76-63 من تمديد العمل بهذا النظام حين يقوم المحافظون بمسك البطاقات العقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح بعد ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات³. عطائها للمعمرين أما بالنسبة لمرحلة الاحتلال الفرنسي فكانت فترة

¹ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 17.

² الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 19.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري المرجع السابق ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

تجريد المواطنين من أراضيهم، وهنا طبق نظام الشهر الشخصي وقد صدرت العديد من القوانين المتعلقة بالمعاملات العقارية الخاصة، حتى بعد الاستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، مع استبعاد لكل القوانين التي تمس بالسيادة الوطنية هنا أبقى المشرع على المرسوم 59-190 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري، والذي أوجب إفراغ التصرفات في قالب رسمي مع تبيان كامل الهوية للأطراف وتعيين العقارات وتأسيس أصل الملكية ونظرا لعدم شمولية تطبيق المرسوم 59-190 وإصدار قانون بتاريخ 03/01/1959 الذي يرمي إلى إلزام الموثقين تأسيس ومعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث تم منع تسجيل العقود العرفية وكلاء الدعاوى بإشهار كافة العقود، وبذلك فإن نظام الشهر المطبق في الجزائر تحول من نظام شخصي إلى نظام شهر عيني .

بعدها أصدر المشرع الجزائري الأمر 75-158 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري نص في المادة 793 على مراعاة قواعد الشهر العقاري واستمر العمل بهذا النظام الشخصي إلى غاية صدور الأمر 75-74 ومراسيمه التنفيذية، والذي أقر بنظام الشهر العيني كأصل واستثناء العمل بنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي .

المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي لنظام الشهر العيني

يدير كل إجراءات الشهر العيني مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري المستحدثة بموجب القرار الوزاري مشترك مؤرخ 11 يوليو سنة 2022² و الذي يذكر مصالح هاته المديرية ومهامها (المطلب الأول) وكذا المحافظة العقارية و التي صدر بشأنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ بنفس التاريخ³ و الذي يقسمها الى اقسام يسيرها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري (المطلب الثاني)

¹ الأمر 58/75، المؤرخ في رقم 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق ص 07.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 11 يوليو سنة 2022، المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية

أماكن الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج ر ج د ش ع 59، مؤرخة في 08 سبتمبر 2022 ص 16

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 11 يوليو سنة 2022. يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أماكن الدولة و

للمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم ج ر ج د ش ع 59 المؤرخة في 08 سبتمبر 2022 ص 19

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

المطلب الأول: مصالح مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

تتنوع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة، تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك، ومطابقة الوثائق بالمشح والحسابات. الميدانية وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام والذي سنحاول تعريفه (الفرع الأول) ذكر أنواعه و (الفرع الثاني)، ثم الحديث عن الأهداف المرجوة منه (الفرع الثالث).

الفرع الأول مصلحة مسح الأراضي

المدلول اللغوي: المسح هو الإزالة، يقال مسح الشيء أي أزال الأثر، عنه ويقال مسح الأرض أي قاسها وقسمها. بينما يعود أصل كلمة (مسح) بالفرنسية (CADASTRE) إلى السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك. المدلول الاصطلاحي للمسح: يمكن تعريف المسح بأنه عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد القوام المادي للأملاك العقارية والملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية من أجل ضبطها في مجموعة البطاقات العقارية.

مزايا ومهام عملية المسح العقاري¹

أولاً مزايا المسح العقاري: يتميز المسح العقاري بوصفه أساساً مادياً للسجل العقاري بعدة مميزات:

1 / المسح هو عملية وصفية للعقارات : حيث يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، ويبين أنماط المزروعات الفلاحية للعقارات الفلاحية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة.

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 24.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

- 2/ المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات : وذلك بتحديد العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين (مالك، منتفع، صاحب حق ارتفاق) ... ، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية ، وذلك بالاستناد إلى السندات والوثائق المقدمة ومن ثم فإن أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار لابد من إشهاره في السجل العقاري مع مراجعة الوثائق¹ المساحية ، وتعديل وثائق القياس.
- 3 / المسح هو تقدير لقيمة العقار: فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فقيمه التجارية هي التي تحدد تقديره، مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية، نظر لأن قيمة العقار تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح .
- 4 / المسح نظام للمعلومات: وذلك من خلال الوثائق والمخططات التي تعدها مصالح المسح من خلال عملية المسح العقاري، فتصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية :
- جدول أقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي . سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل وترتب حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء وتكلف مصلحة مسح الأراضي، على الخصوص، بما يأتي :
- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتحديثه،
- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري،
- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها . وتنظم في ثلاثة مكاتب :
- مكتب الأشغال المسحية.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الحفظ المسحي.
- يُكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص، بما يأتي :

¹ - م.ت.ر 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجان،

—تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي،

—القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية¹.

يُكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية، على الخصوص، بما يأتي :

- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها،

—مركزة المسوحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة .

يُكلف مكتب الحفظ المسحي على الخصوص بما يأتي :ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري،

—معاينة التعديلات الواجب القيم بها على الوثائق المسحية، —ضمان تنفيذ ومتابعة برنامج تجديد مسح الأراضي.

الفرع الثاني: مصلحة الحفظ العقاري

المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1772 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر، وبما أن فرنسا كانت

تعتبر الجزائر مقاطعة تابعة لها، فقد أرسلت قوانينها على هذا الإقليم، وجاءت بعدة تشريعات وتم تعديلها إلى أن أصدر المشرع الأمر

75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام، إذ مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، وكانت في شكل مكاتب تابعة لولاية شؤون أملاك الدولة

²والشؤون العقارية، وصدرت في هذا الشأن عدة مراسيم لتنظيم المحافظة تسيير هياكلها.

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 24.

² عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2010، ص109.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

تعد المحافظة العقارية شخص معنوي عام له وجود قانوني، محدث بموجب المادة 20 من الأمر 74/ 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1995 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الحبل العقاري، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري، لها دائرة اختصاص إقليمي محدد على مستواها تتم عملية الإشهار العقاري¹

تُكلف مصلحة الحفظ العقاري، على الخصوص، بما يأتي :

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتعيينه،
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،
- تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية .

وتنظم في أربعة 4 مكاتب :

- مكتب الشهر العقاري،
 - مكتب السجل العقاري،
 - مكتب البطاقة والوثائق وخدمات المحافظات العقارية،
 - مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل .
- يُكلف مكتب الشهر العقاري، على الخصوص بما يأتي :
- السهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري،
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .
- يُكلف مكتب السجل العقاري، على الخصوص، بما يأتي :

- السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتعيينه،
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري .

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

يُكلف مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية على الخصوص، بما يأتي :

- السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية،
- تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.
- يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل، على الخصوص، بما يأتي:
- مراقبة أنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السّلمية،
- متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري وإعداد الوضعيات الخاصة بذلك،
- السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية¹

الفرع الثالث مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:²

- تكلف مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، على الخصوص، بما يأتي:
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة،
- دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوي المستلمة وضمان متابعتها . وتنظم في مكتبين:
- مكتب العرائض والمذكرات القضائية،
- مكتب متابعة الإجراءات القضائية .

يُكلف مكتب العرائض والمذكرات القضائية، على الخصوص، بما يأتي :

ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة، —إعداد العرائض والمذكرات القضائية، —دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوي المستلمة وضمان متابعتها . يُكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية،

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 11 يوليو سنة 2022، المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، مرجع سابق ص 17

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

على الخصوص، بما يأتي: متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية، -التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفرع الرابع: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشفة¹

-تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،

-تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية،

-تنظيم وتسيير أرشفة ووثائق المديرية الولائية. وتنظم في ثلاثة مكاتب:

-مكتب رقمته أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،

-مكتب التوجيه والاتصال،

-مكتب الأرشفة.

*يكلف مكتب رقمته أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، على الخصوص، بما يأتي:

-إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها،

-تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمته أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،

-صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، والسهر على استغلالها الأمثل.

*يكلف مكتب التوجيه والاتصال، على الخصوص، بما يأتي

تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور،

-تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما،

-السهر على تحسين الخدمة العمومية .

¹القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 11 يوليو سنة 2022، المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، مرجع سابق، ص 17

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

يُكلف مكتب الأرشفة، على الخصوص بما يأتي :

- تنظيم وتسيير أرشفة ووثائق المديرية الولائية،
- تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشفة بالتنسيق مع المصالح المعنية.

الفرع الخامس مصلحة الوسائل العامة¹

- ضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي،
- ضمان تزويد هيكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها،
- تنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها . وتنظم في مكتبين :
- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين، - مكتب الوسائل والحاسبة .
- يُكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين، على الخصوص، بما يأتي :
- تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية،
- تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية،
- إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين، والمسك الحين ملفاتهم ووضعيات تعدادهم،
- المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية .

يُكلف مكتب الوسائل والحاسبة، على الخصوص، بما يأتي :

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 11 يوليوز سنة 2022 المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، المرجع السابق ص 18.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

– تنفيذ ميزانية المديرية الولائية،

– تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية، من الوسائل المادية والتقنية والمالية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية،

– ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها،

– اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية،

– تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية¹.

المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية

هي خمسة أقسام، قسم الإيداع و عمليات المحاسبة (الفرع الأول) قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات (الفرع

الثاني) قسم التقييمات العقارية (الفرع الثالث) قسم المسح العقاري (الفرع الرابع) قسم رقمه أنظمة المحافظة العقارية (الفرع الخامس)

الفرع الأول: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة²

يشكل قسم الإيداع، الإجراء الأولي للشهر العقاري. ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها

الإشهار العقاري بحيث لا يمكن أن تتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محررا ما دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع.

يدون في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد

تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر و يسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع

التي سجل بموجبه كل تسليم للوثائق، وينفذ الإجراءات بتاريخ تسلسلها وحسب ترتيبها

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل11 يوليو سنة 2022 المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، المرجع السابق ص 18.

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل11 يوليو سنة 2022 يحدد التنظيم الداخلي لفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم ج ر ج د ش ع 50 المؤرخة في 08 سبتمبر 2022 ص 20.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

ويكلف على الخصوص قسم الايداع و عمليات المحاسبة بميلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر

-مسك سجل الايداع و ادراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه و تسليم الوصولات الخاصة بذلك

-تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية

-الاسهر على مسك محاسبة الايرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية¹

الفرع الثاني: قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات

يوجد على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يشتمل على نوعين من البيانات:

النوع الأول، يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع، ومساحة، وطبيعته. أما النوع الثاني مثل في الحالة القانونية للعقار، ويشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه. في هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل حتى يشكل صورة العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتحيينه². صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل11 يوليو سنة 2022 المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، المرجع السابق ص 29.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر 2011، ص111.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

ويتكفل بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه واستيفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا للبحث عن المعلومات المطلوبة من الأفراد وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت¹

يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين، وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهرة.

—مسك البطاقة العقارية وتحيينها،

—إجراء تصنيف الوثائق المشهرة والسهر على حفظها،

—حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري، —القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات.

الفرع الثالث: قسم التقييمات العقارية

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر.

يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري²

¹ فاطمة الزهراء دريلو: المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، الجزائر 2009، ص 276.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

يرتكز على مهمة مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، كما يتابع إيداع الوثائق المسحية، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، بالإضافة لمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقاري وإعداد وتسليم الدفاتر العقارية،

– القيام بتأسيس سجل عقاري والتقييم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

– التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتقييم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التقييم،

– إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الرابع: قسم المسح العقاري¹

– استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

– حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.

ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.

الفرع الخامس: قسم رقمه أنظمة المحافظة العقارية

– إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.

– رقمه أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.

– تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمه أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 11 يوليو سنة 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية املاك الدولة و للمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم المرجع السابق ص 20

ملخص الفصل الأول

الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير ومن شأن هذه القواعد تنظيم قيد هذه الأخيرة مع حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للاطلاع الكافة، فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوتية مطلقة، ينط لمؤسسات عمومية ذات طابع اداري مهمة تنفيذ اجراءات الشهر العقاري و هاته المؤسسات هي مديرية مسح الاراضي و الحفظ العقاري يسيرها مديرها و كذا المحافظة العقارية و يسيرها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري ، و يتميز الشهر العقاري عموما و الشهر العيني خصوصا بالطابع الإداري لكون المصلحة التي تشرف عليه هي مصلحة عمومية و بالطابع العيني باعتبار المشرع أخذ بنظام الشهر العيني ، وبالطابع الإلزامي لان التصرفات الواقعة على العقار لا أثر لها إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

الفصل الثاني:

الاجراءات والاثار القانونية لنظام

لشهر العيني

الفصل الثاني: الاجراءات والاثار القانونية لنظام للشهر العيني

وفيها تنطرق الى الاجراءات التي تجسد مبادئ نظام الشهر العيني ,بداية باجراءات مسح الاراضي العام (المبحث

الاول)وصولا الى اجراءات تأسيس السجل العقاري (المبحث الثاني)

المبحث الاول: مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري تجسيدا لنظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على محورين رئيسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، وهما يقوم نظام الشهر العيني على

محورين رئيسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، وهما مسح الأراضي والسجل العقاري.

المطلب الاول: مسح الاراضي العام

اوجب المشرع الجزائري اعداد مسح الاراضي العام كاول مرحلة قبل البدا في عملية الشهر,لذا وجب علينا تحديد مفهوم مسح الاراضي

العام (الفرع الاول) كما نتعرض لاجراءات المسح الاراضي العام (الفرع الثاني)

الفرع الاول: مفهوم مسح الاراضي العام

سنتطرق إلى كل ما يتعلق بالمسح العام للأراضي من خلال تعريف المسح العام للأراضي أولا، واجراءات المسح العام للأراضي ثانيا:

اولا/ تعريف مسح الاراضي العام

المسح عملية فنية قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه

ونوعه القانوني و اسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة عليه أو له بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة

به نهائيا¹.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط 02 ،دار هومة ، الجزائر 2014،ص88.

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح، واكتفى بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه هذه الآلية حيث تنص المادة 25 من الأمر 75-74 "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري،". وفي مادته الرابعة "تحدد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي

وقد ركز المشرع على أهداف العملية فهي عملية يراد بها فرز سائر الملكيات الواردة على العقار بغرض تأسيس السجل العقاري و، خص المشرع المنظومة العقارية بتشريع مميز وتبعه بتنظيمات لتطهير الملكية العقارية.

ثانيا / أهداف مسح الأراضي العام

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا سباتيا أو وقتيا من حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الامر 75/74¹ السالفة الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف الأخذ بنظامك، الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني لأن، الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية، على العقارات على المنصب سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، ففي ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية، على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.

¹ الأمر 74/75، المؤرخ في رقم 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 19.

الفرع الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي .

إذا كان المشرع الجزائري قد أسند إداريا عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بـ "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي" موضوع المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، وخفف بذلك العبء على السلطة المركزية الممثلة في وزارة المالية، فإنه مع ذلك حكم كذلك عملية المسح بجملة من الإجراءات والأعمال التحضيرية، نفصلها فيما يلي:

أولاً: جمع الوثائق والتصوير الجوي

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية¹ جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية (FONCIERE LA CARTE D SITIATION) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون 09/84² المؤرخ في 4 ديسمبر 1984 حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق

إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي - المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح - تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم.

- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي³

¹ نورة أورهون: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص145.

² ق. ر 09/84، المؤرخ في 4 فيراير 1984، لمتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتتم.

³ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر 2011-2012، ص 42.

-عملية التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي لأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، وتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ثانيا: تجزئة الاقليم البلدي وتحديد الحدود

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن اجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) المؤرخ في 04/02/1984 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة¹ يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي ترقيم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم من القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين²

ثالثا / التحقيق العقاري

وبعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال والمتمثلة في التحقيق العقاري، ويتم خلالها معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة ا، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، تتم بواسطة عونين محققين واحد من الحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص17.

² عماد الدين رحابية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراة ، جامعة مولود معمور، تيزي وزو 2014. ص228.

لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147¹ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.

تنص المادة 1 من القانون رقم 07-02² يتعلق بالتحقيق العقاري: " هدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ". كما تضيف المادة 02 من نفس القانون: " يطبق إجراء معينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية" من استقراءنا لنص المواد السالفة الذكر نلاحظ أن معينة العقارات تشمل: العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية (العقارات الغير خاضعة لعملية المسح) أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداثةها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحال.

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري كتجسيد لنظام الشهر العيني³

إذا ما تم الانتهاء من عملية المسح الاراضي العام تودع وثائق المسح بقسم ايداع وثائق المسح (الفرع الاول) ليمنح لها بعد ذلك الترفيم العقاري (الفرع الثاني) وتتوج هاته الاجراءات بتسليم الدفتر العقاري كآخر اجراء (الفرع الثالث).

¹ المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الاولى 1429 الموافق 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج

رج ج د ش ، ع 26، مؤرخة في 25 ماي 2008، ص 4

² قانون 07-02 مؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق

تحقيق عقاري ج رج ج د ش ، ع 15، مؤرخة في 28 فبراير 2007، ص 11

³ المواد 08/09/10/11 من م.ت.ر. 63.76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 17.

الفرع الاول: اجراءات ايداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري

عند الانتهاء من عمليات المسح، يتم إيداع وثائق المسح الأراضي بالمحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحضره المحافظ العقاري حيث يكون هذا المحضر محل إشهار واسع خلال ثمانية أيام، وعلى ضوء وثائق مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسحوبة إما تقيماً نهائياً، أو تقيماً مؤقتاً لمدة 3 أشهر أو سنتين.

الفرع الثاني: التقييم المؤقت والنهائي

يتم تقييم العقارات بالمحافظة العقارية ممثلة بالمحافظ العقاري و يختلف التقييم العقاري حسب حالة كل عقار فيمنحه المحافظ العقاري تقيماً مؤقتاً (أولاً) أو تقيماً نهائياً (ثانياً)

أولاً: التقييم المؤقت:

يمنح المحافظ العقاري تقيماً مؤقتاً حسب حالة كل عقار فقد يمنح للعقار تقيماً مؤقتاً لمدة 04 اشهر (أ) كما قد يمنح للعقار تقيماً مؤقتاً لمدة سنتين 02 (ب) وقد يمنح للعقار تقيماً مؤقتاً لمدة 15 يوماً (ج).

أ/ التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر: ترقم العقارات هنا تقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وللذين يمارسون حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب. ولتطبيق هذا التقييم يشترط ما يلي:

ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة عند تاريخ إيداع وثائق المسح.

-ألا يكون للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية.

ويصبح هذا التقييم نهائيا بعد انقضاء مدة 12 أشهر بشرط إذا لم يسجل أي اعتراض خلال هذه المدة، أو قدمت اعتراضات لكن تم رفضها لعدم تأسيسها، أو إذا قدمت لكن تم سحبها، وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك فور انتهاء مدة التقييم وعندئذ له أن يسحب الدفتر العقاري الخاص بـ 152.

ب- التقييم المؤقت لمدة سنتين: ¹ بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات إثبات كافية وعندما لا تكون عناصر التحقيق الذي قامت به فرقة المسح كافية لتحديد حقوق الملكية من طرف المحافظ العقاري، هنا ترقم ترقيما مؤقتا لمدة عامين، بمعنى آخر أن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولا يمكن أيضا ترقيمها مؤقتا نهائيا، فهذه العقارات ترقم ترقيما مؤقتا لمدة عامين وبعد انقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائيا.

* التقييم المؤقت لمدة 15 سنة:

طبقا للمادة 23 مكرر من الامر 74-75 المعدلة بموجب قانون المالية 2018 يرقم كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة او حائزه في حساب ما يسمى (حساب العقارات غير المطالب بها اثناء عمليات مسح الاراضي) و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

و في حالة المطالبة على اساس سند الملكية مشهر خلال الاجال المذكورة اعلاه ،يقوم المحافظ العقاري و في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات التي يقوم بها لدى مصالح املاك الدولة و مسح الاراضي بالتقييم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة²

ثانيا / التقييم النهائي: حسب المادة 03 من المرسوم 22/12 السالف الذكر " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة ³ طبقا للتشريع المعمول به، لاثبات حق الملكية "... ويقصد بالسندات أو العقود المقبولة، مجموع العقود والسندات المشهورة أو القرارات القضائية النهائية، إضافة إلى العقود الثابتة التاريخ.

¹ بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 27.

² حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 2019-2020، المرجع السابق ص 52

³ م.ت.ر 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 17.

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ثم يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف م سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعة أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري

هي بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء ملاك أو أصحاب الحقوق على هذا والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة عليه أو له وكذا اسم المالك أو العقار .ويدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول "bordereau" الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد .وعموما ما يسمى بالسجل العقاري الذي يشكل قاعدة المعلومات العامة المتعلقة بالوضعية القانونية والمادية للعقارات والذي يمسك على مستوى كل محافظة ما هو إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية. إذ تعد من الوسائل المادية لعمل المحافظ العقاري، تحتوي كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة بالعقارات ضمن النطاق الجغرافي لاختصاصه.

إنشاء البطاقة يكون من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المادة 05 من المرسوم التنفيذي 234-89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 92-63 أما عن مسكها ومراجعة بياناتها فهو عمل المحافظ العقاري، المادة 03 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

لتأسيس مجموعة البطاقات العقارية على المعنيين إيداع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط والذي يجب أن يتضمن:

أ- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي،

ب - هوية وأهلية أصحاب الحقوق،

ج - الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

من مهام المحافظة العقارية مسك السجل العقاري، حيث يعمل على مسك مجموع البطاقات المكونة للسجل العقاري، فنصت المادة 12 من الأمر 174/75¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، وفي المادة 03 من نفس الأمر أوضح شكله وكيفية إعداده حيث نصت على "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 12 أعلاه، يحسب في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

والمادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بينت كيفية مسك السجل العقاري وحددت هوية هذه البطاقات،² وتم تحديد نموذج البطاقات العقارية بموجب قرار وزير المالية³ ويتم التأشير عليها بكيفية واضحة وبالحبر الأسود الذي لا يحى، وهي تتمثل هذه البطاقات في:

- بطاقات قطع الأراضي: نص عليها المشرع في المواد من 32 إلى 32 من المرسوم 12/22* السالف الذكر، حيث تحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت للإجراءات مسح الأراضي، وتمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي.

تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الصفراء البيانات علي وتحتوي (Série P.R. N°1) (التالية):

البلدية، أرقام المسح: حيث يذكر البلدية التي يوجد بها العقار، ورقم القسم ومجموعة الملكية وسعة المسح التي تستمد من وثائق مسح الأراضي

- تعيين مجموعة الملكية: حيث يذكر بصفة موجزة العقار مع بيان نوعه .

الملكية: ويحتوي على البيانات التالية:

¹ الامر 75/74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 19.

² م. 19 من م. ت. 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 17.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 07.

الإجراءات، تعيين المالكين المتتابعين - اشتراك بالفاصل اتفاقات إيجابية وسلبية: ويتضمن تغييرات أو تشطيطات اجراءات غير التغييرات أو التشطيطات .

- تجزيئات وأعباء: وتسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.

- الامتيازات والرهون: ويحتوي على خانة تسجيلات التي يقيد بها الرهون والامتيازات وخانة تغييرات (حوالات وتشطيطات) وتسجل فيها كل تغيير يمس الرهون أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها¹.

تسليم الدفتر العقاري: إستحدث الدفتر العقاري بموجب المادتين 18 و 19 من الأمر 10/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولم يقدم المشرع الجزائري أي تعريفا له، ولكنه أشار إلى أنه يعتبر سند للملكية، تدون فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية، أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعريفات.

عرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر على أنه " بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية . " هذا التعريف اقتصر على تحديد محتوى الدفتر العقاري، كما لم يبين طبيعته القانونية ولا الهيئة المصدرة له²

. وعرفه البعض على أنه " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، يسلم لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة . " رغم أن هذا التعريف أشار إلى محتوى الدفتر العقاري وطبيعته، إلا أنه لم يحدد الجهة المسئولة عن تسليمه³.

يتم التأشير على البطاقات العقارية طبقا للمادة 33 من المرسوم رقم 76 - 63 بواسطة الخبر الأسود الذي لا يحصى ويكتابة واضحة ومقروءة دون ترك البياض ودون التحشير، بينما تكون بالخبر الأحمر الذي لا يحصى التأشيرات المتعلقة بالتساؤلات الخاضعة لنظام خاص، كتسجيل الرهون وحقوق الامتياز، كما يجب أن تسطر الخطوط المسطرة، ويسطر خط بالخبر بعد كل الإجراءات.

¹ الامر 75/74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 19.

² مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، ملتقى علمي حول: الأيام المغاربية للقانون العقاري، يومي 25-26 نوفمبر 2005 بصفافس، مجلة دراسات قانونية، ع. 13، تونس 2006، ص 84.

³ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 14.

المبحث الثاني: الاثار القانونية لنظام الشهر العيني والمنازعات الناتجة عنه

اذا ما تمت اجراءات الشهر العيني تنتج عنه اثار قانونية (المطلب الاول) كما تثور نتيجة عنه ايضا منازعات يفصل فيها القضاء المختص اقليميا و نوعيا (المطلب الثاني)

المطلب الاول: الاثر المنشئ والمطهر لنظام للشهر العيني وحجته بين الأطراف

لا أثر ألي تصرف متعلق بعقار إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، لذلك فإن نظام الشهر العيني له الأثر منشئ (أولا)، كما يضمن عدم انتقال العقار مثقل بأي عيب أي أن له أثر مطهر (ثانيا)

الفرع الاول: الاثر المنشئ والمطهر لنظام الشهر العيني

إن مبدأ الأثر المنشئ للشهر قد تطور من حيث أطرافه مع تطور نظم الشهر العقاري في مختلف التشريعات المقارنة، فقد تطور هذا الأثر وانتقل من القاعدة المزدوجة في نقل الملكية العقارية . والتي مؤداها أن الملكية العقارية كانت تنتقل بين المتعاقدين فور العقد، ولكن لا يجوز للمشتري أن يحتج بها على الغير إلا إذا شهر عقده.

اولا: الاثر المنشئ لنظام الشهر العيني¹

إن نظام الشهر العيني، يجعل أصحاب الحقوق المشهرة وكل من يتعامل معهم على أساس الشهر في مأمن من أي تصرف يتم دون شهره ، ويغير في الحقوق أو سلطة أصحابها عليها وقد نص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية، وقانون الشهر العقاري على ضرورة شهر جميع الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية، ومه ام كان مصدرها، سواء أكان تصرفا قانونيا أو واقعية مادية، وسواء كانت التصرفات القانونية منشئة أو ناقله أو معدلة أو مقررة أو منهية للحق، ويعرف ذلك باسم مبدأ الشهر المطلق، على أن مبدأ الشهر المطلق يرتبط في وجوده بأحد المبادئ الأساسية في نظام السجل العيني وهو "مبدأ الأثر المنشئ للشهر"،

¹ مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق ص 47.

وفي ظل مبدأ الأثر المنشئ للشهر فإننا نجد أن القيد في السجل العيني يختلف عن التسجيل في السجل الشخصي من حيث الأثر الذي يترتب على إتمام شكلية الشهر.¹

فبينما ينشأ الحق أو ينتقل أو يزول بين أطرافه في نظام الشهر الشخصي - والذي يعد القانون الفرنسي نموذج - له بمجرد التعاقد فإن هذا الحق العيني العقاري لا يكون له أي وجود، ولا يعتد بالتصرف الواقع عليه لا فيما بين أطرافه، ولا في مواجهة الغير إلا بعد إتمام الشهر، فبالإضافة إلى أن الشهر العقاري له دور عام في إعلام الغير بالحقوق العينية العقارية، فإنه وفقاً لمبدأ الأثر المنشئ للشهر يعتبر الوسيلة المباشرة لاكتساب هذه الحقوق.

وقد ذهب البعض من التشريعات الأجنبية رغم اعتمادها نظام السجل العقاري - كالتشريع التونسي مثلاً - إلى اعتبار أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، وبدون شهرها في السجل العقاري، ولك لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير، إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري، والقول بأن إرادة الطرفين غير كافية لنقل الحق العيني من أحدهما للآخر دون الجوء إلى الشهر.

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية، على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة المنقول هو سند الحائز، فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثال تنتج كافة آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد و أهمها الالتزام، و رغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري، و بالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها، ما عدا نشوء الحق العيني و الذي يتطلب القيد²

¹ حسن عبد الباسط جمعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1999، ص 78.

² مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 166.

يختلف أثر القيد في السجل العقاري يختلف من دولة إلى أخرى، فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائري، و يعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها السجل العقاري¹. أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية و جاء في المادة 02 من نفس الأمر: "إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

ثانيا: الأثر المطهر لنظام الشهر العيني

يعرف التطهير بأنه تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به من عيوب .ويقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خاليا من كل العيوب الغير مشهورة التي تنقل العقار، أما إذا كان العقار تم إشهاره معيبا بأحد عيوب الرضا مثال، فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال، إلا انه لا يمكن الاحتجاج بها، ما دام أنه تم إشهار هذا التصرف استنادا للقوة الثبوتية، ولا يمكن إبطاله إلا بدعوى قضائية.

ويسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، فنصت المادة 22 من الأمر 74/75 على: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"²..، كما يتحقق من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة والنظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي /6367 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. الأثر المطهر للشهر العقاري يساعد على ثبات المعاملات العقارية واستقرارها، من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، "نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 08.

² م. 22 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 19.

الفرع الثاني حجية نظام الشهر العيني

يختلف مفهوم حجية الشهر بالنسبة لأطراف العقد (أولاً) من مفهومه في مواجهة الغير (ثانياً)

أولاً: حجية الشهر العيني بين الطرفين

الاعتداد بتاريخ القيد في السجل العقاري يعني أنه في الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري، يبقى الحق العيني على حاله قبل إبرام التصرف ففي حالة إبرام عقد بيع يبقى العقار ملكاً للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته وترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار، فلا يملك الدائن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلى من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري و لا يعتد بتاريخ إبرام عقد البيع في حين أن دائن البائع بإمكانه التنفيذ على البائع طالما أن عقد البيع لم يتم شهره بالمحافظة العقارية. و بهذا فإن عقد البيع المبرم بين الطرفين و الغير مشهر، يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توفرت أركانه المتمثلة في الرضا و المحل و السبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي كما نصت على ذلك المادة 232 مكرر 1 من القانون المدني، فيرتب التزاماً تجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، في مقابل التزم شخصي من البائع بتسليم العقار، و يتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية، و حينها تنتقل ملكية العقار و يتمتع المشتري كافة امتيازات حق الملكية . حجية القيد في السجل العقاري بين الأطراف من شأنها أن تضمن حقوق الأطراف أنفسهم، في ظل الأثر المطهر للشهر العقاري.

ثانياً: حجية الشهر في مواجهة الغير¹

إن الدور الأساسي للشهر العقاري، هو تمكين الغير من معرفة الحقوق العينية والتي لا يمكنهم العلم بها لولا وجود هذا الشهر العقاري، والشهر القانوني يلعب دوراً هاماً لإعلام كل صاحب مصلحة يرغب في معرفة الوضع القانوني الحقيقي للعقار، ويسمح الشهر بهذا المفهوم لمن يقدم على اكتساب حق على العقار بالامتناع عن التعامل إذا ما عرف من خلال :

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 33.

__ بيانات السجل العقاري أن شخصا آخر قد سبق له اكتساب هذا الحق. ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي إذن شهر الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء بحيث أن الحق العيني المتعلق به، وغي ر المشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الاحتجاج به على الغير، فنصت المادة 15 من أمر 74/ 75 على أن: "كل حق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية¹.."

وبالرجوع لنص المادة 15 من الأمر 74/75² نستخلص أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار ولم يشهره بالمحافظة العقارية، يعتبر أمام الغير في حكم المعلوم أي كأنه لم يتم أصل، ويهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه هو غير موجود أصل.

المطلب الثاني: منازعات الشهر العيني

يهدف نظام الشهر العقاري إلى التقليل من المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية من خلال جملة من الإجراءات، ورغم هذا تنشأ منازعات عند تأسيس السجل العقاري وأثناء عمليات الشهر العقاري، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري مثل المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري، ومنها ما هو من اختصاص القضاء العادي كمنازعات أعمال المسح العام. ومن أجل الإلمام بمنازعات الشهر العقاري سنقسم هذا المطلب إلى أربعة فروع نخصص الفرع الأول لمنازعات المسح العام، والفرع الثاني لمنازعات إعداد السجل العقاري، والفرع الثالث للمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، أما الفرع الرابع سنخصصه لمنازعات التحقيق العقاريز

الفرع الاول: منازعات مسح الاراضي العام

منح المشرع الجزائري فرصة الطعن في وثائق مسح الأراضي، وهذا خلال مراحل إعداد المسح العام وعبر مرحلتين، المرحلة الأولى تدعى المرحلة الإدارية (أولا) والمرحلة الثانية تسمى المرحلة القضائية (ثانيا).

¹ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 07.

² الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المرجع السابق ص 19.

أولاً: المرحلة الإدارية: عند إيداع وثائق مسح الأراضي في مقر البلدية لمدة شهر، يمكن لأي شخص الاطلاع عليها، وتقديم احتجاج متعلق بالحدود في حالة المساس بحقوقه، إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رئيس فرقة المسح، وتسجل هذا الاحتجاج في سجل خاص الذي يبلغ إلى لجنة المسح¹. تقوم لجنة المسح بدراسة الاحتجاجات والشكاوى، فتعمل على الاجتماع مع المعنيين لحل الخلافات الموجودة بينهم، ففي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم، يمنح أجل 12 أشهر للجوء إلى القضاء، وعند انقضاء أجل تصبح الحدود نهائية²

ثانياً: المرحلة القضائية: كما سبق ذكره، عند دراسة لجنة المسح للشكاوى المقدمة إليها، تمنح للمدعي مدة 12 أشهر للتوجه إلى

القضاء، والسؤال الذي يثار في هذه الحالة هو، ما هي الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً في هذه المنازعات؟

المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم تنص على: "يعطى أجل قدره 12 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً" أشارت المادة 02 السالفة الذكر إلى الجهات القضائية المختصة، ويبدو أن المشرع كان يقصد بالاختصاص النوعي القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية إذا كان بين أشخاص القانون

الخاص، إذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري وأما اختصاص الإقليمي هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار حسب نص المادة 221 من القانون رقم 10-17 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية³

¹ م 11 من م.ت.ر. 62/76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج. ر.ج. ج. د. ش، المرجع السابق ص 19.

² ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

³ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 40.

الفرع الثاني: منازعات اعداد السجل العيني

يمارس المحافظ العقاري صلاحياته فيصدر جملة من القرارات منها رفض الإيداع ورفض الإجراء، كما يقوم بتقييم العقارات إما ترقيما نهائيا
ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري أو ترقيما مؤقتا، وهذا بموجب عمليات التقييم العقاري الناتجة عن عملية مسح الأراضي المنصوص عليها
بموجب الأمر 12/10 المرسوم التنفيذي 23/12، وقد أقر المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء.

سننظر إلى المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري (أولا)، ثم المنازعة في قرار ارت رفض الإيداع ورفض الإجراء (ثانيا)

أولا: المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري

عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقاري، يعمل المحافظ العقاري على تقييم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة 12 أشهر أو عامين، أو
ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري للمعني.

1- المنازعة في التقييم المؤقت: خلال فترة التقييم المؤقت تتاح للمواطنين تقديم طعونهم واحتجاجاتهم بواسطة رسالة مضمونة أو تسجيل
في سجل خاص، فيقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف و محاولة إجراء الصلح بينهما¹.

2- المنازعة في التقييم النهائي: يعتبر التقييم نهائيا إذا كان المالك يجوز على سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع، أو عند انتهاء آجال
التقييم المؤقت والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، وفي هذه الحالة ال يوجد حل أمام أي شخص
يرغب في الطعن في التقييم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء²

و قد أيد القضاء هذا الاتجاه في القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن المحكمة العليا في قضية (ت.ب) ضد
(ح.س) حيث جاء فيها "حيث بالفعل، فإنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74/78 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن
تأسيس السجل العقاري و تأسيس الدفتر العقاري تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما و قت الإشهار في السجل

¹ م. 15، من م.ت.ر 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 17.

² ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 40.

العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية" وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري ال يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا قضائيا ."

في هذه الحالة يعتبر دعوى الطعن في التقييم النهائي هي دعوى إلغاء للدفتر العقاري وهنا يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن المحافظ

العقاري لتوفر جميع أركان القرار الإداري، فالدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري وهو موظف عمومي مسئول عن

المحافظة العقارية التي هي تحت وصاية وزارة المالية، ويحدث آثارا قانونية من خلال إنشاء حقوق عينية.

ومن هذا المنطلق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي من اختصاص القضاء الإداري وهذا ما أشارت إليه مذكرة المديرية العامة لأملاك

الوطنية رقم 9108 الصادرة بتاريخ 2007/12/02 والتي جاء فيها "إن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص

الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقاري

ويؤكد هذا الاتجاه قرار مجلس الدولة رقم 34825 الصادر بتاريخ 2007/07/25 عن مجلس الدولة الذي جاء فيه "حيث أن الدفاتر

العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها الاختصاص الغرفة الإدارية

الجهوية بناء على المادة 11 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة.

ثانيا: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء :

تعد قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء من أهم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، بإصدارها يعني توقيف عملية الشهر العقاري

لتصرف معين، وتفاديا لتعسف المحافظ العقاري في استخدام هذه الصلاحية، جعل المشرع هذه القارة عرضة للطعن أمام القضاء. فمن

خلال المادة 110 من المرسوم التنفيذي 63/76¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإن المحافظ العقاري يبلغ محرر السند

المقدم للشهر العقاري بقرار الرفض بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم للمرسل مباشرة مقابل

اعت ارف بالتسليم، وتمنح له مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة المختصة.

¹ م.ت.ر 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 17.

ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً

لوزير المالية وفقاً لإجراءات التمثيل القضائي المشار إليها سابقاً.¹

الحكم الصادر في دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رفض الإجراء سيتضمن إما رفض الدعوى و بالتالي تثبيت قرار المحافظ العقاري، و إما إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء و في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر العقاري، و هذا ما تشير إليه الفقرة الثالثة من المادة 112 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها " إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه، حسب الحالة، إما يحتفظ به ما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار أو تشطب عليه، أو يرفض نهائياً و القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه."

الفرع الثالث: منازعات الحقوق المشهورة

إن المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة هي تلك المنازعات التي غالباً ما يكون أطرافها الأفراد، ولا يمكن أن يكون المحافظ العقاري طرفاً فيها إلا في حالة حدوث خطأ في إجراءات الشهر العقاري.²

لذلك أجاز المشرع الجزائري في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الطعن في الحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية، لكنه اشترط أن ترمي هذه الدعاوى إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقاً بالمحافظة العقارية، كما اشترط إشهار هذه الدعاوى بالمحافظة العقارية³

ترفع دعاوى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة بالقسم العقاري للمحاكم العادية وهذا بموجب نص المادة 007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، والتي حددت بدورها أنواع الدعاوى الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية وهي الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقاً،⁴

¹ م. 03/112 من م. ت. 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 30.

² ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري المرجع السابق ص 40.

³ م. 85 من م. ت. ر. 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق ص 30.

⁴ ق. ر. 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج. ر. ج. ج. د. ش. ع. 21 المؤرخ في 2008/04/23.

الفرع الرابع: منازعات التحقيق العقاري

لا تخلو عمليات الشهر العقاري من المنازعات، لذلك قام المشرع الجزائري بتنظيمها، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري (أولا) ومنها ما هو من اختصاص القضاء العادي (ثانيا).

أولا: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري: تنجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في العلمية الخاصة بتسليم سند

الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما حالة الطعن في قرار رفض التقييم العقاري وحالة دعوى إلغاء التقييم العقاري

1 / الطعن في قرار رفض التقييم العقاري: عند انتهاء التحقيق العقاري، وإذا كانت نتيجته ال ثبت حق المعني في التقييم العقاري، يحرر مدير الحفظ العقاري مقرر مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، ويبلغ هذا المقرر إلى المعني في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.

وبحق للمعني الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة 12 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر، بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، وهذا طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية رقم 08-09

2 / دعوى إلغاء التقييم العقاري : المادة 18 من لقانون رقم 102/07¹ تنص على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية

من خلال نص المادة السابقة فإن المشرع منح لمدير الحفظ العقاري صالحة اللجوء إلى القضاء إذا تم التقييم على أساس وثائق مزورة أو بناء على تصريحات غير صحيحة، فيقوم برفع دعوى قضائية تهدف إلغاء التقييم العقاري الذي استفاد منه المعني، كما يعمل مدير الحفظ العقاري على إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية ضد المعني، بغية تحريك الدعوى العمومية نتيجة لتبليغات كاذبة أو وثائق مزورة. "

¹ ق.ر 02-07، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري

ثانيا: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء العادي أثناء مراحل التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري، وبعد تحرير محضر التقييم المؤقت، الذي يلصق بمقر البلدية لمدة 21 يوما، تمنح مدة 21 يوم ابتداء من الثمانية أيام الموالية من يوم لصق محضر التقييم المؤقت لتقديم الاعتراضات.

في حالة وجود أي اعتراض يسعى العون المحقق إجراء محاولات للصلح بين الطرفين ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر للصلح الذي تؤخذ نتيجته بعين الاعتبار عند تحرير المقرر النهائي، أما في حالة عدم الوصول اتفاق بين الطرفين يحرر محضر عدم الصلح ويبلغ الطرفين بذلك، وتمنح للمدعي مدة شهرين لجوء إلى القضاء.

في هذه الحالة يرفع المدعي دعوى قضائية في القسم العقاري في المحكمة الابتدائية التي تشهر بالمحافظة العقارية، ويؤشر المحافظ العقاري على هامش البطاقة العقاري المؤقتة المنشأة، ويعمل مدير الحفظ العقاري على تبليغ الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة، يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بمواصلة اجراءات التحقيق العقاري¹.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر 2004، ص 78.

ملخص الفصل الثاني

من خلال تحليلنا لمواد الامر 74-75 المتضمن مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري يظهر جليا ان اجراءات مسح الاراضي العام هي اول مرحلة تسبق اجراءات تأسيس السجل العقاري , حيث تودع وثائق المسح بقسم الايداع و عمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية, ليشرع بعدها المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا او نهائيا و تتوج هاته الاجراءات باخر اجراء الا و هو تسليم الدفتر العقاري.

و لا يخلو اي اجراء كان سواء من اجراءات مسح الاراضي العام او اجراءات تأسيس السجل العقاري من نشوب المنازعات العقارية ,ولاجل الحد من هاته المنازعات و ايجاد حلول لها نظم المشرع الجزائري كيفية اللجوء للقضاء المختص للفصل فيها ويتم اللجوء اما للقضاء العادي او القضاء الاداري كل حسب اختصاصه النوعي و الاقليمي و حتى في تنازع الاختصاص ان وجد.

خاتمة

خاتمة

إن تمتع نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا، وبقوة ثبوت مطلقة من شأنه أن يزيد الثقة في المعاملات العقارية، كما أن مبدأ القيد المطلق سيدعم هذه الثقة، طالما أن المعاملات العقارية ليس لها حجية على الغير أو حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في مصلحة الشهر العقاري، وهذا ما سيعود بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمار ودعم القرض. لكن لا يمكن أن الحديث عن نظام الشهر العقاري العيني دون الانتهاء من عملية المسح العام لكامل العقارات عبر التراب الوطني، فرغم مرور ما يقارب الأربعين عاما على صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، إلا أن عملية مسح الأراضي لا زالت تسير بوتيرة بطيئة جدا، حيث لم يتم مسح سوى 10 % من المناطق الريفية و 27 % من المناطق الحضرية، وهذا راجع بالأساس إلى قلة الإمكانيات المادية والبشرية. كما أن المشرع الجزائري امتاز بأخذه بنظام الشهر العقاري العيني، إلا أن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا أزيح كل ما من شأنه الإخلال بالمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام، خاصة وأن هذه المبادئ تعد الأسس المتينة التي تدعم الثقة في التصرفات العقارية وتضمن استقرار الملكية العقارية، حتى يتسنى لنا الجزم بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بصفة فعلية، ولذلك يتعين النظر فيما تضمنه نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري من مبادئ مع ما يقوم عليه نظام الشهر العيني.

النتائج :

من خلال هذا البحث توصلنا إلى النتائج التالية:

نظام الشهر المعتمد في الجزائر نظام عيني يقوم على أساس إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

أخذ المشرع الجزائري بكل مبادئ الشعر العيني مثل الأثر المنشئ للشهر، القوة الثبوتية ومظهر التقادم والشرعية والتنظيم العيني وأحكام

نظام الشهر الشخصي الموروثة عن فرنسا في التنظيم الإداري للمحافظات العقارية وطبيعة عمل المحافظ ... إلخ

-الشهر في القانون الجزائري لا يصح تصرفا باطلا وتخلفه لا يبطل تصرفا صحيحا، وذلك بخلاف القوانين التي تأخذ بالأثر المظهر للشهر وتلك التي تعتبر الشهر ركنا في التصرفات العقارية، غير أنه لا حجة للحقوق والتصرفات غير المشهورة في التشريع الجزائري سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير وذلك كما هو عليه الحال في جل قوانين البلدان التي تأخذ بنظام الشهر العيني .

المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية قائمة بذاتها مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة لديها تعمل تحت وصاية وزارة المالية استحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75- 74 المؤرخ في 12- 11- 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . يرأس المحافظة العقارية موظف إداري منصب ضمن المناصب العليا في البلاد وهو المحافظ العقاري يتمتع بعدة صلاحيات عند شهر الوثائق الرسمية، إذ يتولى تنفيذ إجراء الشهر، كما له صلاحية مراقبة توافر الشروط الشكلية والموضوعية في السند المراد شهره، و له بمناسبة ذلك أن يصدر قرارا برفض أو قبول إيداع الوثائق المودعة لديه أو رفض الشهر أو قبوله.

الاقتراحات :

وانطلاقا مما تقدم ذكره وبيانه فإننا نرى ضرورة إبداء مجموعة من الاقتراحات، كون تنظيم المشرع لعملية الشهر العقاري لا يخلو من الانتقادات والنقائص، والتي نجملها فيما يلي :جهاز الحفظ العقاري الجزائري واعتماد السجل العقاري الالكتروني والاستعانة بالتكنولوجيات -عصرن الحديثة والمتمثلة في استعمال الأجهزة السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وذلك لتفادي الوقوع في الأخطاء .

-ضرورة إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني وهذا للعمل على نظام واحد وهو نظام الشهر العيني، وهذا في أقرب وقت ممكن لأنه يتبين أنه بعد مرور 15 سنة من انطلاق العملية لم يتم إنجاز سوى جزء .

-إلغاء المادة 16 من المرسوم 63-76 ،بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المدونة في السجل استنادا لوثائق المسح لأنها تسمح بإعادة النظر فيها عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل، من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عنه عدم الاستقرار في المعاملات العقارية والمساس بمصداقية السجل العقاري .

الملاحق

قائمة الملاحق

[illegible]

صورة 1 يمثل تصريح ضياع دفتر عقاري

..... بجاية في:

..... المجلس القضائي

أمر على ذيل عريضة من أجل الحجز التحفظي على عقار

لفائدة السيد: الساكن المدعي

القائم في حقه الأستاذ الكائن مقر مكتبه في

ضد السيد: الساكن مدعى عليه

***** ليطلب للرئيس الموقر *****

يتشرف العارض بأن يعرض على سيادتكم الموقرة ما يلي:

حيث أن العارض تحصل على حكم تحت رقم من محكمة بتاريخ والذي تم تأييده بقرار نهائي تحت رقم من مجلس قضاء بتاريخ والذي قضى ضد المدعى عليه السيد بـ وبدفع مبلغ كتعويض، نتيجة استيلائه على أموال الشركة التي تجمعها مع موكلي العارض (نسخة من حكم المحكمة وقرار المجلس القضائي، نسختين مرفقتين). حيث تم تبليغ القرار للمدعى عليه مع محضر إلزام بالدفع طبقا للمادة 408 وما يلها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، صادر عن المحضر القضائي الأستاذ بتاريخ (نسخة عن المحضر، وثيقة مرفقة). حيث تبين أن الأموال المنقولة للمدين غير كافية لضمان الدين. حيث خاف موكلي المدعي من لجوء المدعى عليه السيد إلى تحويل ملكية العقار (وثيقة مرفقة) الذي يملكه أو يتصرف فيه.

***** لهذه الأسباب ومن أجلها *****

ترجو من سيادتكم إصدار أمر على عريضة بالحجز التحفظي على عقار المدين السيد الكائن في طبقا لنص المواد 647 إلى 649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتقييده في المحافظة العقارية حسب نص المادة 652 من نفس القانون.

مع كافة التحفظات
عن العارض وكيله

صورة 2 تمثل نموذج لأمر على ذيل عريضة من أجل الحجز التحفظي على عقار

قائمة المصادر والمراجع

اولا/ المراجع العامة

- 1/ اسعد دياب، طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2 لبنان، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1939،
- 3/ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- 4/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2000.
- 5/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، 2002.
- 6/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا) ، دار هومه، 2003.
- 7/ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، 2003.
- 8/ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة طبع.
- 9/ حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 10/ زهدي يكن، السجل العقاري (في لبنان و العالم) ، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، 1962.
- 11/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة) ، الجزء الرابع، مصر، طبعة
- 12/ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، الجزائر ، دار هومه 2004.
- 13/ عماد الدين رحامية. ، (الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.) جامعة مولود معمير، تيزي وزو 2014.
- 14/ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة . 2003.
- 15/ لبيض ليلي (الشهر العقاري في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير). كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2007/2008.
- 16/ ليلي باشا. (المنازعات العقارية في التشريع الجزائري). الجزائر: دار هومة. 2002.
- 17/ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.

18/ مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1992.

19/ محمدي بدر الدين، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار دعم مناخ الأعمال في الجزائر» «الجلّة الأكاديمية للبحث القانوني"، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011.

20/ ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائري، بدون طبعة.

21/ حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط 2020/2019، دار هوم، الجزائر س 2020/2019

ثانيا/ المراجع الخاصة

1/ المذكرات والرسائل

1/ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة 2011.2012./

2/ مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، 2 كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2005-2006.

3/ لبيض ليلى (الشهر العقاري في التشريع الجزائري) (رسالة ماجستير). كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2007/2008.

4/ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص 16

5/ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، إشراف طابور عبد الحفيظ، كلية الحقوق، جامعة منتوري، 2009-2010، قسنطينة

6/ لباس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائري مذكرة لنيل رسالة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، نوقشت يوم 2006/11/04

7/ سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2018/2019

ب/ النصوص التشريعية والتنظيمية:

1. الأمر 58-75. المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. العدد 78. المؤرخ في 30/09/1975.
2. الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
4. القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 28/02/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي، رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 04/1976.
6. المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980 ورقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- 8/ المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26 المؤرخ في 25.05.2008.
- 9 المرسوم التنفيذي 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976 ج. ر. ج. ج. د. ش العدد 20، المؤرخ في 13.09.1980.
- 10/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق ل 18 أكتوبر سنة 2021 المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية العدد 59 مؤرخة في 11 يوليو 2022.
- 11/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق ل 18 أكتوبر سنة 2021 المتضمن تحديد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية العدد 59 مؤرخة في 11 يوليو 2022

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الشكر.....	أ
إهداء أول	ب
إهداء ثاني	ت
قائمة المختصرات:	ج
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.	6
المبحث الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري وانظمته	6
المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري وأنظمته	6
الفرع الاول: تعريف الشهر العقاري وأهميته	7
الفرع الثاني: أنظمة الشهر العقاري	11
المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري	21
الفرع الاول: تبني نظام الشهر العيني	21
الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي	22
المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي لنظام الشهر العيني	23
المطلب الاول: مصالح مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري	24
الفرع الأول مصلحة مسح الأراضي	24
الفرع الثاني: مصلحة الحفظ العقاري	26
الفرع الثالث مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:	28

29	الفرع الرابع: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشفة
30	الفرع الخامس: مصلحة الوسائل والمالية
31	المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية
31	الفرع الأول: قسم الأيداع وعمليات المحاسبة
32	الفرع الثاني: قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
33	الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية
34	الفرع الرابع: قسم المسح العقاري
34	الفرع الخامس: قسم رقمته أنظمة المحافظة العقارية
41	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لنظام للشهر العيني وأثاره القانونية
41	المبحث الأول: مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تجسيدا لنظام الشهر العيني
41	المطلب الأول: مسح الأراضي العام
41	الفرع الأول: مفهوم مسح الأراضي العام
43	الفرع الثاني: إجراءات المسح العام للأراضي
45	المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري كتجسيد لنظام الشهر العيني
46	الفرع الأول: إجراءات أيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري
46	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت والنهائي
48	الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري
51	المبحث الثاني: الآثار القانونية لنظام الشهر العيني والمنازعات الناتجة عنه
51	المطلب الأول: الأثر المنشئ والمطهر لنظام الشهر العيني وحجته بين الأطراف
51	الفرع الأول: الأثر المنشئ والمطهر لنظام الشهر العيني

54	الفرع الثاني حجية نظام الشهر العيني
55	المطلب الثاني: منازعات الشهر العيني
57	الفرع الثاني: منازعات اعداد السجل العيني
59	الفرع الثالث: منازعات الحقوق المشهورة
60	الفرع الرابع: منازعات التحقيق العقاري
64	خاتمة
67	قائمة الملاحق
69	قائمة المصادر والمراجع
74	فهرس المحتويات

ملخص باللغة العربية

ملخص باللغة الإنجليزية

ملخص باللغة العربية:

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، ويضمن هذا النظام توفير العالم حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى. ويحظى هذا النظام بأهمية بالغة يستمدّها من أهمية العقار في جميع نواحي الحياة الاجتماعية منها والاقتصادية، ويتميز في الجزائر بالطابع الإداري لكون المصلحة التي تشرف عليه هي مصلحة إدارية، وبالطابع العيني لكون المشرع أخذ بنظام الشهر العيني وبالطابع الإلزامي لأن التصرفات الواقعة على عقار لا أثر لها إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

ملخص باللغة الإنجليزية:

The real estate registry is defined as a legal system that includes a set of procedures and formalities that are implemented by a public interest. This system is of great importance, deriving from the importance of real estate in all aspects of social and economic life. It has only from the date of its publication in the real estate governorate.