

جامعة الجزائر 1

كلية الحقوق

إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص

فرع العقود والمسؤولية

إعداد الطالب

- بواشري بلقاسم

إشراف / أ. د : علي فيلاي

لجنة المناقشة

- أ . د : محمدي سليمان.....رئيسا

- أ . د : فيلاي علي.....مقررا

- أ : شياط صديق.....عضوا

السنة الدراسية 2013/2014

مقدمة

إن تخليد ذكر أمة من الأمم يبدأ بتحديد ملكيتها العقارية التي تأسست عليها ومدى تفاعلها معها وإن تاريخ ملكيتها هو تاريخ ميلادها ، فالأمة التي عاشت مشتتة لا تعمر طويلا في الذاكرة الإنسانية. ومن هنا أصبح بقاء الحضارات الإنسانية مرتبط بالثروة العقارية التي تمتلكها ، وأصبح الحديث عن التنمية الشاملة للدول وإزدهار الحياة الاجتماعية للأفراد غير ممكن دون تنظيم للملكية العقارية إستعمالا وإستغلالا وتصرفا ، غير أن السعي والتنافس الشديدين على تملك العقار خلقا منازعات كثيرة معقدة.

هذا ما دفع الدول عبر العصور للإهتمام بتنظيم الملكية العقارية ، وذلك بإيجاد قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها حتى تضمن من جهة للفرد تمتعه بملكته العقارية في أحسن الظروف، ومن جهة أخرى تمكين الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية عند تداول العقار من يد إلى أخرى . وإذا كانت في المنقولات قاعدة الحياة في المنقول سند الملكية هي الوسيلة التي تحقق العلانية وحماية الغير حسن النية عند التصرف في المنقول ، فان التصرفات الواردة على العقار يحكمها نظام قانوني خاص يتلاءم مع طبيعة العقار المتميزة بالثبات والإستقرار، الغاية منه أن ييسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق وتقرير نفاذه.

هذا النظام القانوني يسمى نظام الشهر العقاري ، ويقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة بذلك ، يمكن للناس كافة الإطلاع عليها، وبالتالي التعامل في الحق العقاري بكل ثقة وطمأنينة، إذ أن ورود الحق العيني العقاري في السجل العقاري يجعله حجة على الكافة .

وبواسطة هذا النظام القانوني المستحدث ، تم تجاوز الكثير من العيوب التي شابت الأنظمة القانونية القديمة في نقل الملكية العقارية ، فلم يعد مجرد إبرام العقد باعتباره أهم أداة لنقل الملكية كاف لنقل الملكية في العقار، فالإكتفاء بالعقد يبقي الأفراد في وضع قلق تجاه المعاملات العقارية ، لأن العقد لا يحقق العلم اللازم بحقيقة وجود الحقوق العقارية والتصرفات التي ترد عليها ، فقد يقدم المالك على إبرام عدة تصرفات على نفس العقار دون أن يتمكن المتعامل معه من العلم بالتصرفات السابقة على عقده فتتزع يده على العقار إذا ظهر المالك الحقيقي.

ونتيجة للتطور الذي عرفه نظام الشهر العقاري ، أصبح يقوم على نظامين للشهر، يعرف النظام الأول بنظام الشهر الشخصي ، تتم وفقه عملية الشهر على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو

نقله، والنظام الثاني هو نظام الشهر العيني ووفقه تتم عملية الشهر على أساس العقارات المتصرف فيها وهو نظام شهر حديث مقارنة مع نظام الشهر الشخصي.

و الجزائر على غرار الكثير من دول العالم مرت مسألة الملكية العقارية فيها بعدة مراحل متميزة، لاسيما أثناء الحقبة الإستعمارية وفترة ما بعد الإستقلال.

فأثناء فترة الإحتلال عمد المستعمر عبر جملة من النصوص القانونية إلى:

- تشجيع المعاملات العقارية، وهو الإجراء الذي أدى إلى تجريد الجزائريين الكثير من أراضيهم لفائدة فئة المعمارين في ظل نظام قانوني سائد يوفر لهذه الفئة الحماية الكاملة.
- اعتماد نظام الشهر الشخصي كنظام لشهر المعاملات العقارية، حيث كانت السندات المشهورة وفق هذا النظام غير دقيقة من حيث تعيين العقارات وأصل ملكيتها خاصة و أن القانون لم ينص على إجبارية شهر بعض الحقوق العينية العقارية كالمقايضة وحق الإرث مثلا.
- كان التعاقد لأجل نقل الملكية العقارية يعتمد على مبدأ الرضائية ولم تكن الرسمية شرط في انعقاد العقد الأمر الذي أدى إلى ازدياد وانتشار العقود العرفية.
- والخلاصة أن النظام القانوني المتعلق بالملكية العقارية خلال هذه الحقبة لم يكن في حقيقته يهدف إلى تنظيمها بقدر ما كان يهدف إلى الإستلاء عليها من أيادي الجزائريين.

لقد خلق الوضع الموروث عن الإستعمار بعد الإستقلال حالة من عدم استقرار الملكية العقارية ويظهر ذلك من

خلال:

- بقاء الكثير من الأراضي دون سندات ملكية.
- غموض سندات الملكية العقارية المشهورة خلال الفترة الاستعمارية أدى إلى فقدان مصداقيتها بمرور الزمن.
- حصول معاملات عقارية مريبة بين المعمارين و بعض الجزائريين.
- أدت هجرة المعمارين من الجزائر إلى شعور الكثير من الأملاك العقارية.

أدى هذا الوضع إلى:

- أصبحت الملكية العقارية عرضة للكثير من المنازعات.
- غياب إحصائيات دقيقة حول السوق العقاري.
- غياب الشفافية في المعاملات العقارية.

ولأجل الحد من حالة عدم الإستقرار هذه، أصدرت الجزائر نصوص تشريعية عدة لتنظيم الملكية العقارية، من بين

أهم هذه النصوص تلك المتعلقة بالشهر العقاري وذلك قصد:

- بعث الثقة في المعاملات العقارية للتخفيف من منازعاتها.
- تفعيل عملية التحصيل الجبائي الناتج عن المعاملات العقارية.
- تشجيع المستثمرين على اقتحام السوق العقاري للاستثمار فيه لاسيما في ميدان الترقية العقارية لمواجهة أزمة السكن، وفي الميدان الفلاحي لتحقيق الأمن الغذائي.
- تشجيع المؤسسات المالية على عملية الإقراض مقابل تأمين عيني يوفر الضمانات الكافية لهذه المؤسسات.
- تلبية متطلبات سياسة التهيئة والتعمير للحصول على أراضي ذات طابع عمراني لإنجاز منشآت عمومية.
- وقصد إرساء الملكية العقارية على أسس صلبة، اتخذ المشرع الجزائري جملة من التدابير القانونية لتزويد البلاد بنظام عقاري حديث يستند إلى أساس مادي هو مسح الأراضي .
- ترمي هذه التدابير من خلال إقامة مسح أراضي عام يوضح فيه القوام المادي و الموقع الطبوغرافي للعقارات وتأسيس سجل عقاري إلى تحسين الشهر العقاري، وذلك بإستبدال نظام الشهر الشخصي بنظام جديد للشهر يسمى نظام الشهر العيني .
- تم تكريس آلية الشهر هذه بصدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث أكدت المادتين 15 و 16 منه على أن كافة التصرفات الواردة على العقار ليس لها أي أثر سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا بشهرها ، صاحب صدور هذا الأمر مرسوم تنفيذيان مؤرخان في 1976/03/25 الأول رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والثاني رقم 63 /76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

يقوم نظام الشهر العيني على ركيزتين أساسيتين هما : عملية مسح الأراضي العام وعملية تأسيس السجل العقاري ، هذه الركيزة الثانية هي التي تكون محور دراستنا من خلال هذا الموضوع وذلك بالبحث عن الكيفية التي تتم بها إجراءات الشهر العقاري في السجل العقاري عبر الآلية المكلفة بذلك وهي المحافظة العقارية ، هذه الأخير تعتبر مصلحة إدارية عمومية يسيّرها محافظ عقاري ، محدثة بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74 /75 المذكور أعلاه.

ومن خلال استقراء بعض مواد الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي 63/76 فإن من أهم مهام هذه المصلحة هي عملية تأسيس السجل العقاري وكيفيات مسكه وإعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات .

و بصورة أدق فإن هذه المهام تجري داخل الأقسام الثلاثة المكونة للمحافظة العقارية ، حيث كان توزيع العمل داخل هذه الأقسام هو المبرر الذي قسمنا على أساسه هذا البحث .

فطبقاً لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمتفشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية ، فإن المحافظة العقارية تتشكل من ثلاثة أقسام وهي قسم ترقيم العقارات المسووحة ، قسم الإيداع وعمليات المحاسبة وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات ، حيث يسيّر كل قسم من طرف رئيس ينتقى من بين الموظفين بهذه المصلحة ، ويعملون جميعهم تحت سلطة وإشراف المحافظ العقاري .

يتلخص عمل قسم ترقيم العقارات في إنجاز عملية ترقيم العقارات بناء على وثائق المسح المودعة من قبل مصلحة المسح لدى المحافظة العقارية ، ويسلم على إثر ذلك للمالكين وذوي الحقوق دفاترهم العقارية فيشكل بذلك هذا العمل الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري.

يتقاسم قسم الإيداع وعمليات المحاسبة وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات التكفل بشهر الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول وكذا الإجراءات المقامة في ظل نظام الشهر الشخصي . حيث يقوم في مرحلة أولى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بفحص الوثائق الخاضعة للشهر للتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية التي يفرضها القانون فإذا تأكدت سلامتها من أي عيب أو خلل يؤشر عليها بمراجع الشهر .

وفي مرحلة ثانية يتسلم قسم مسك السجل العقاري صورة من الوثيقة المؤشر عليها بمراجع الشهر قصد التأشير بالمعلومات المدونة فيها على البطاقات العقارية المعنية ، وهي العملية التي تنتهي بموجبها إجراءات الشهر .

إن اختياري لهذا الموضوع - إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري - الغرض منه توضيح الآلية التي تتم بواسطة شهر كل ما يتعلق بالعقارات وما يجري عليها من تصرفات قانونية داخل الأقسام الثلاثة للمحافظة العقارية ، إبتداء من مرحلة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك بتبيان إجراءات ترقيم العقارات المسووحة وتسليم السندات الدالة على عملية الترقيم العقاري، لتكون حينئذ

أمام مرحلة إنشاء الحق العقاري العيني لأول مرة في السجل العقاري، ليشكل هذا الإجراء نقطة الإنطلاقة في تطبيق نظام الشهر العيني .

لكن إذا أراد صاحب الحق المنشأ بهذه الكيفية التصرف في هذا الحق بأي شكل من أشكال التصرف (بيع، تجزئة، قسمة، وقف الخ...) ، أو صدر التصرف من صاحب حق مكتسب في إطار الشهر الشخصي ولم تشمله عملية المسح بعد ، فالواجب هو القيام بإفراغ هذا التصرف في محرر رسمي لدى الشخص المخول قانوناً بإعطاء هذه الصفة ، والمؤهل بعد ذلك بإيداع هذا المحرر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد تلقي صيغة الإشهار.

بعد الفحص الدقيق للوثيقة الخاضعة للشهر من قبل المحافظ العقاري ، فعلى هذا الأخير أن يقوم بتنفيذ إجراء الإشهار إذا كانت الوثيقة مطابقة لقواعد الشهر ، أو يرفض إجراء الشهر إذا تبين أن الوثيقة المودعة جاءت مخالفة لتلك القواعد ، وللمتضرر من ذلك حق الطعن أمام الجهات القضائية المختصة .

بناءً على ما سبق ذكره سأحاول الإجابة على التساؤلات التي اقصدها من وراء هذا الموضوع والمتمثلة في: كيف يتم ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ؟ وماهي العوائق التي إعتزت إجراءات هذا الترتيم ؟ وكيف يتم شهر الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول والإجراءات المعدة في نظام الشهر الشخصي ؟ وهل إتباع هذه الإجراءات تجعل الحق العيني العقاري عنواناً للحقيقة التي لا يمكن الطعن فيها ؟ وهل هذه الإجراءات كفيلة بحماية و استقرار الملكية العقارية ؟

ستكون الإجابة على هذه التساؤلات من خلال هذا البحث الذي قسمته إلى فصلين : أتطرق في الفصل الأول للإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري باعتباره المنطلق الأول في نشأة الملكية العقارية في نظام الشهر العيني، خصصت له مبحثين ،أتناول في المبحث الأول ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري وأعالج في المبحث الثاني أهم المسائل العارضة على عملية ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري.

أما الفصل الثاني فخصصته لإجراءات شهر المحررات الواجبة الشهر والمعدة بمناسبة إجراءات لاحقة للإجراء الأول أو تلك المعدة في نظام الشهر الشخصي، قسمته إلى مبحثين أتناول في المبحث الأول المحررات الواجبة الشهر و الشروط الواجب توافرها فيها، أما المبحث الثاني فخصصته لإيداع المحررات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية قصد إتمام شهرها .

الفصل الأول

الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى

في السجل العقاري

عمدت الجزائر بعد الإستقلال إلى إيجاد آلية لتطهير الملكية العقارية بصفة شاملة للحد من الوضعية السلبية التي ورثتها عن الإستعمار في هذا المجال ، وذلك من حيث إنعدام سندات إثبات الملكية العقارية ومن حيث النقائص التي لوحظت في الكثير من السندات المشهورة في الفترة الإستعمارية (عدم وضوح تعيين العقار ، هوية المالك ناقصة ، أصل الملكية غير متسلسل الخ ...) فأصبحت هذه السندات لا تعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية للعقار .

ولتجسيد سياسة التطهير العقاري هذه ، صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث تبدأ عملية التطهير وفق هذه الآلية في مرحلة أولى بالشروع في عملية مسح عام للأراضي على أن تشكل هذه العملية في مرحلة ثانية الأساس المادي لتأسيس سجل عقاري يعمل على استقرار الملكية العقارية .

تعتبر عملية مسح الأراضي العام عملية فنية وقانونية ، يشرع فيها بمبادرة من السلطة المختصة تهدف لجمع البيانات الكافية لتحديد هوية عقار والتي تتعلق بموقعه ونطاقه وإسم مالكة وطرق تملكه والحقوق العينية العقارية المترتبة لفائدته أو التي تثقله ، وبعد الإنتهاء من هذه العملية تجمع البيانات ضمن وثائق خاصة تودع نسخة منها لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري¹ .

والغاية من هذا الإيداع هو القيام بإجراء شهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى (الحقوق المتجزئة عن حق الملكية والأعباء التي تنقل العقار) في السجل العقاري² ، ليشكل هذا الإجراء المنطلق الأول في نشأة الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني .

ويتم هذا الإجراء ضمن مجموعة من المراحل تبدأ بالإيداع الإلزامي من طرف أصحاب الحقوق للجدول المنصوص عليه في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 10 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

1 - انظر المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18 .

2 - انظر المادة 11 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر .

المتضمن تأسيس السجل العقاري¹، والذي على أساسه يشرع المحافظ العقاري في تكييف نوع التقييم العقاري بحسب الحالات التي أقرتها المواد 12،13،14 من نفس هذا المرسوم .

لتختتم هذه الإجراءات بتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تم ترقيمه ، على ان يسلم لصاحب الحق سنداً إدارياً يثبت ملكيته لهذا الحق .

إلا أن تنفيذ هذه الإجراءات في الحياة العملية أفرز بعض الإشكالات في التطبيق شكلت مسائل عارضة على ترقيم العقارات المسوَّحة، يتعلق الأمر بمسألة الزيادة في المساحة الحقيقية للعقار المسوَّح عن المساحة المذكورة في سند الملكية، ومسألة العقارات المسوَّحة الواردة في حسابات مجهولة.

بناء على ما سبق ذكره، قسمت هذا الفصل إلى مبحثين، خصصت المبحث الأول لتقييم العقارات المسوَّحة والمبحث الثاني للمسائل العارضة على ترقيم العقارات المسوَّحة.

المبحث الأول

ترقيم العقارات المسوَّحة

إن تحديد الإجراءات المتبعة في ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري تقوم أساساً على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية ، فمن خلالها يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم .

ولتمكين المالكين و الحائزين من تسلم الوثائق التي تشهد بحقوقهم أو من الاعتراض على حق فاتتهم المطالبة به أثناء عملية المسح وجب إعلامهم بحصول هذا الإيداع بكافة وسائل النشر المناسبة، فإن هم علموا بذلك فإنه ينبغي عليهم إيداع جدول يسلم لهم بالمحافظة العقارية يضمنونه بجميع المعلومات والوثائق المتعلقة بالعقار المسوَّح المسجل بوثائق المسح ليشرع المحافظ العقاري بعد ذلك في عملية التقييم العقاري ، هذه الأخيرة قد تنفذ بصفة نهائية أو بصفة مؤقتة.

يترتب عن تنفيذ عملية التقييم العقاري تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تم ترقيمه ، تتضمن هويته الدقيقة بحسب البيانات الواردة في وثائق المسح ، والتي ستكون المرآة العاكسة لكل الوضعيات القانونية الجديدة التي سوف تطرأ على العقار بمناسبة تصرفات قانونية قد ترد عليه وتكون لاحقة

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/0/1976.

للإجراء الأول ، وفي نفس الوقت تنسخ جميع البيانات التي تضمنتها البطاقة العقارية في وثيقة أخرى تسلّم لأصحاب الحقوق المرقمة ترقيماً نهائياً تسمى الدفتر العقاري .

وبذلك سنتناول دراسة هذا المبحث في ثلاثة مطالب ، نتناول في المطلب الأول إيداع وثائق مسح الأراضي العام ، وفي المطلب الثاني حالات التقييم العقاري، وفي المطلب الثالث أدوات إثبات التقييم العقاري.

المطلب الأول

إيداع وثائق مسح الأراضي العام

إن إستغلال المحافظ العقاري لوثائق المسح المودعة لديه سيكشف عن عقارات ممسوحة لها سندات ملكية سابقة لعملية المسح ، وعن عقارات بدون سندات لكنها محل حيازة تمكّن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب ، وأخيراً عن عقارات بدون سندات و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية عقارية لصالح المالك الظاهر .

تبعاً لهذه الحالات سيقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المدعمة بسندات ملكية ترقيماً نهائياً يسلم بموجبها الوثائق المشهورة لأصحابها بصفة فورية ، وإما أن يرقمها ترقيماً مؤقتاً ، فلا تسلّم الوثائق المشهورة لأصحابها إلا بمرور آجال قانونية معينة تحسب تبعاً لدرجة إفتقار سند الملكية ، وهو ما سنتطرق إليه في الفروع التالية :

الفرع الأول : مضمون وثائق المسح

تتكون وثائق مسح الأراضي المودعة على مستوى المحافظة العقارية المختصة من ثلاثة أنواع من الوثائق هي :

أولاً - مخطط مسح الأراضي

الذي يقدم الرسم البياني لإقليم البلدية بكل تفاصيله من تجزئته إلى أقسام وأماكن معلومة ومجموعات ملكية وقطع أرضية .

أ- **القسم** : هو جزء من تراب البلدي يحدد على نحو يمكن من رسمه على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويفضل أن يكون محيطه مؤسساً بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي¹ ، وتكون الأقسام في مسح الأراضي مرقمة في كل بلدية إنطلاقاً من الوحدة في تسلسل تصاعدي في الأرقام .

ب- **المكان المسمى** : المكان المسمى يشير إلى تجمع من مجموعات الملكية داخل قسم واحد واعتاد السكان أن يطلق عليه تسمية معينة²، يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم ، فإذا تعذر ذلك بسبب تقسيم مخطط المسح أو إلى شساعة المكان المسمى ، يقسم هذا الأخير مع إحتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية³.

ج- **مجموعة الملكية** : تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع الأرضية المتلاصقة التي تتمتع بنفس الحقوق وتقع عليها نفس الأعباء وتابعة لنفس المالك أو لنفس الملكية الشائعة في نفس المكان المعلوم وتشكل وحدة عقارية مستقلة تبعاً للترتيب المعطى للملكية⁴، فإذا كانت قطعة أرض خاضعة لحق إيجار فإنها بذلك تشكل جزء من الملكية مستقل عن القطعة الأخرى الخاضعة لحق الملكية⁵.

د- **القطع الأرضية** : القطعة الخاصة بمسح الأراضي هي جزء من مجموعة الملكية في قطعة واحدة ، وتنطوي على نفس طبيعة شغل الأرض أو تخصيصها⁶.

القطع الخاصة بمسح الأراضي معينة بأحرف صغيرة (a.b.c...) وفي كل مجموعة ملكية تكون تشكيلة الحروف مسترسلة إنطلاقاً من الحرف "a"

وتخص المعلومات ذات الطابع الإقتصادي أو التقني والمتصلة بالقطعة ،بالإضافة إلى شغل الأرض ومساحتها ما يلي:

- طبيعة البناءات المشيدة فوقها وإستعمالها .
- طبيعة الأرض الجيولوجية إذا تعلق الأمر بأرض فلاحية (طين ، طمي ، كلس) .
- تعيين الأشياء الموجودة عليها (بئر ، أعمدة كهرباء...) .

1- أنظر المادة 2/15 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية، عدد 30 لسنة 1976.
2- انظر المادة 3/ 15 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر.
3- انظر التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 /05/ 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .
4- انظر المادة 4/15 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر .
5 - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البلدة سنة 2001 ، ص 107،108.
6 - انظر المادة 5/15 من المرسوم رقم 62/76 ، السابق الذكر .

ثانيا- مصفوفة مسح الأراضي

وتتشكل هذه المصفوفة بدورها من الوثائق التالية :

أ- كشف الأقسام

كشف القسم هو سجل يتكون من أوراق، حيث تكون مجموعات الملكية مرتبة في تسلسل طوبوغرافي أي في تسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، وحيث وردت الإشارة إلى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بالمالك لكل وحدة عقارية ، ويقصد بالحساب الخاص لمسح الأراضي جميع مجموعات الملكية التابعة لمالك واحد في بلدية ممسوحة ، وبعد تصنيف المالكين حسب التسلسل الأبجدي ، يعطى لكل حساب رقم يبدأ حسب التسلسل التصاعدي للأرقام إنطلاقا من الوحدة العقارية ¹.

ب- سجل المساحة (دفتر المساحة)

سجل مسح الأراضي هو سجل يتكون من أوراق حيث يفتح حساب لكل مالك وكل حساب يشخص برقم حساب المالك تبين فيه هوية المالك ومجموعات الملكية التابعة له ، فهو يمثل الرابط بين المالك و الممتلكات (عدد مجموعات الملكية) التي يمتلكها في البلدية ، وترتب أوراق سجل مسح الأراضي بحسب التسلسل الأبجدي لأسماء المالكين ².

ج- جدول حسابات المصفوفة

يذكر فيه جميع المالكين بحسب الترتيب الأبجدي لأسمائهم بحيث يقابل كل مالك رقم الحساب الخاص به ، فهو يسمح بإعطاء اسم المالك تبعا لرقم الحساب ³.

ثالثا- بطاقات العقارات

لها نموذج خاص وتشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية لعملية التقييم العقاري ⁴، هذه المعلومات تتعلق بما يلي :

1 - كشف القسم يتضمن البيانات التالية :الولاية ، البلدية ، رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية ورقم الحساب .

2 - سجل المساحة يتضمن البيانات التالية : الولاية ، البلدية ، رقم الحساب ، هوية المالك (الإسم ، اللقب ، تاريخ ومكان الازدياد ، اسم الأب ، اسم الجد ، المهنة ، العنوان) ، رقم القسم رقم مجموعة الملكية ، عدد القطع عند الاقتضاء ، المساحة ، طبيعة شغل الأرض، طبيعة الأرض ، الموجودات فوق الأرض).

3- جدول حسابات المصفوفة تتضمن البيانات التالية : الولاية ، البلدية ، الاسم واللقب وتاريخ الازدياد ورقم الحساب .

4- انظر التعليم رقم 16 المؤرخة ي 1998/05/24 المرجع السابق.

- تعيين المنطقة : ريفية أو حضرية .
- مراجع مسح الأراضي : رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية ، البلدية التي يقع فيها العقار .
- مساحة العقار المسوح .
- نوع العقار المسوح : فلاحى ، مبنى...إلخ
- معلومات حول الملكية من حيث تبيان طبيعتها القانونية (عام ، خاص ، شائع ...) وأصل الملكية (تابع للدولة ، للبلدية ، للخواص) مع توضيح كيفية تملكه (شراء ، إرث ...)
- الحقوق والأعباء المترتبة له أو التي تنتقله .
- تعيين المالك أو الحائز أو المالكين على الشيوع .
- ذكر مراجع السند المتوفر للمالك .

ترفق هذه الوثائق بمحضر عن إجتماع لجنة مسح الأراضي¹ المجتمعة قبل إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المعنية عند الإنتهاء من الأشغال التقنية للجان المسح وإيداع وثائق المسح بمقر البلدية المعنية بالمسح ، حيث تصادق على عمل لجان المسح وتبدي رأيها في الشكاوي المقدمة لها وتحاول أن توفق بين المعنيين ، كل ذلك يدون بهذا المحضر الذي يجب أن يؤرخ ويوقع من طرف جميع أعضاء اللجنة .

الفرع الثاني: إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي

تنص المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي "عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي . كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية "

- نستنتج من نص هذه المادة أن وثائق المسح تعد في ثلاثة نسخ تودع واحدة منها بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للإطلاع ، وذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- نسخة ثانية تودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لتأسيس السجل العقاري.
- الثالثة تحفظ بمصلحة المسح للإطلاع من طرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص².

1- المنشأة بموجب المادة 07 من المرسوم رقم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

2- انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 ، المرجع السابق .

والهدف من هذا الإيداع لدى المحافظة العقارية هو القيام بإجراءات شهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري قصد الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني ، وهو ما بينته المادة 11 من الأمر المذكور أعلاه بالنص على أنه "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه" ، وهو ما تنص عليه أيضاً المادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر بالقول "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري " .

ولأجل تفعيل عملية مسح الأراضي، ومن ثمّ الإسراع في تأسيس السجل العقاري ، يمكن أن يتعلق الإيداع بقسم أو مجموعة أقسام من البلدية التي شرع في مسحها عملاً بنص المادة 08 المذكورة أعلاه "... ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية..." .

يجرر بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح محضر معد من طرف المحافظ العقاري يسلمه للجهة المودعة لإثبات حصول الإيداع¹ وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر بالقول " يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يجرره المحافظ العقاري " .

وتشترط المادة التاسعة من نفس المرسوم أن " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوَّحة من المحافظ العقاري " وحتى يتمكن لهم ذلك نصت المادة 13 من نفس الأمر على ما يلي " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري ، جدولاً محرراً على نسختين² حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط .

1 - زيادة على أهمية هذا المحضر في إثبات حصول الإيداع وإعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول تأسيس السجل العقاري ، فمنه كذلك يبدأ حساب آجال التقييم العقاري المؤقت ، كما يشكل تاريخ المحضر نهاية العمل بنظام الشهر الشخصي وبداية الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني للعقارات المسوَّحة التي تم إيداعها وكتنتيجة لذلك يرفض المحافظ العقاري إيداع المحررات المعدة في إطار نظام الشهر الشخصي بعد هذا التاريخ.

2 - يعد في شكل استمارة تسمى إشهار عيني رقم 20(20PR)، تسلمه المحافظة العقارية ليملاؤه المعني بالمعلومات المطلوبة ثم يوقعه وعند اللزوم توضع تأشيرة السلطة التي شاركت في تحريره .

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة

للإشهار، يجب أن تتضمن :

1- وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي .

2- هوية و أهلية أصحاب الحقوق

3- الأعباء المثقلة بما هذه العقارات "

وهو ما أكدت عليه أيضا المادة 10 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه بالقول " ينبغي على كل

مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا

تسلمه الإدارة يحتوي على ما يأتي :

1- وصف العقارات التي يجوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع

عمليات مسح الأراضي ، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي .

2- لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه .

3- الإمتيازات والرهنون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار ، مع ذكر ذوي

الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

يرفق هذا الجدول عند الإقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل

الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار "

ونشير أنه يتم الإحتفاظ بهذا الجدول رفقة باقي وثائق المسح بالمحافظة العقارية على مستوى قسم

ترقيم العقارات الممسوحة¹.

1 - تجري عملية التقييم العقاري داخل هذا القسم ، الذي يشكل أحد الأقسام الثلاثة المكونة للمحافظة العقارية المنصوص عليها في المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة في 1991/08/14 ص 1233.

المطلب الثاني

حالات الترقيم العقاري

بالرجوع لنصوص المواد 12 ، 13 ، 14 من المرسوم 63/76 فإننا نستخلص حالتين إثنين يتم على أساسها ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري فيما أن يكون الترقيم نهائيًا وإما أن يكون مؤقتًا وقد يكون هذا الأخير مؤقتًا لمدة 04 أشهر أو مؤقتًا لمدة سنتين.

من الناحية العملية يتم الفصل بين حالات الترقيم العقاري بالإعتماد على المعلومات الواردة بوثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية لا سيما منها البطاقة العقارية لما تحويه هذه الأخيرة من معلومات ضرورية لعملية الترقيم العقاري.

الفرع الأول : الترقيم النهائي

نصت المادة 12 من المرسوم 63/76 على حالة الترقيم العقاري النهائي بالقول "يعتبر الترقيم نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود ، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة ، طبقًا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

وينقل المحافظ العقاري تلقائيًا ، عند الإقتضاء قيود الإمتيازات والرهنون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها "

بناءً على نص هذه المادة يشرع المحافظ العقاري بعد الإمضاء على محضر إستلام ووثائق المسح بإعطاء مراجع الترقيم النهائي للعقارات المسوَّحة التي يحوز أصحابها سندات لها حجة قانونية في مجال الملكية العقارية¹ ويسلمهم على إثر ذلك سندات ملكية مثبتة لتلك الحقوق ، وذلك دون إنتظار مرور أي أجل تقدم خلالها معارضات على الترقيم ، وبناءً على ذلك فإن سلطة المحافظ العقاري في هذه الحالة تكون سلطة مقيّدة² بحيث لا يبيق للمعترضين سوى اللجوء إلى القضاء لنقض هذه الحقوق طبقًا لأحكام المادة 16 من نفس هذا المرسوم .

1- وهي : السندات الرسمية المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي ، السندات الرسمية غير المشهورة المعدة قبل صدور الأمر 74/75 والتي لم تقدم للإشهار بسبب عدم إجبارية الشهر العقاري ، السندات العرفية المعدة قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971 والتي إكتسبت تاريخًا ثابتًا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني.

2- استثناءً يمكن للمحافظ العقاري قبول الاعتراض على الترقيم النهائي إذا زادت مساحة العقار المسوَّح عن المساحة المذكورة في السند طبقًا لنص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

عملياً تبدأ إجراءات التقييم بإيداع المعني الجدول المنصوص عليه في المادة 13 من الأمر 74/75 والمادة 10 من المرسوم رقم 63/76 المذكورين سابقاً ، مرفقاً إياه بالسند الذي يبين أصل الملكية وهوية المالك ، ليقوم المحافظ العقاري بمطابقة ذلك بالمعلومات الواردة بوثائق مسح الأراضي فإذا تأكدت المطابقة ينجز المحافظ العقاري عملية التقييم العقاري النهائي فيقيد مراجع التقييم النهائي على البطاقات العقارية المنشأة وقت تسلم وثائق المسح ، وينقل عليها عند الإقتضاء قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها ليسلم على إثر ذلك للمالك دفتره العقاري مؤشراً عليه بجميع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

يحصّل المحافظ العقاري مقابل إنجاز عملية التقييم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية رسوم ثابتة تدعى برسوم الشهر الخاصة بالإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية في السجل العقاري¹.

الفرع الثاني: التقييم المؤقت

على خلاف التقييم النهائي فإنه في هذه الحالة لا ترقم العقارات المسوَّحة ترقيماً نهائياً إلا بمرور آجال قانونية معينة قصد تمكين من تقرر له المصلحة في الاعتراض على التقييم ، و عليه لا تسلم الدفاتر العقارية لأصحاب هذه الحقوق إلا بعد مرور هذه الآجال التي يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء المحافظ العقاري لمخضّر تسلم وثائق المسح.

أولاً- حالات التقييم المؤقت

على أساس الأجل الممنوح قانوناً للتقييم المؤقت ، فإننا نميز له حالتين.

أ - التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 بالقول: "يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر ، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

و يصبح التقييم المؤقت نهائياً عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت."

1- انظر نسب الرسوم الخاصة بالإجراء الأول المحددة بموجب المادة 02/351 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية، العدد 83 الصادرة في 2003/12/29 ، ص 7،8 ، مع ملاحظة أن نسب هذه الرسوم غير ثابتة فقد تتغير بموجب قوانين المالية.

يؤخذ من نص هذه المادة أنه عندما تشير المعلومات الواردة بوثائق المسح لاسيما تلك المبينة ببطاقة التحقيق العقارية إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يظل التقييم محتفظا بطابعه المؤقت لمدة 04 أشهر ، و ذلك حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة في الإعتراض على هذا التقييم ، يصبح التقييم بعد مرور هذا الأجل نهائيا و يسلم للمعني دفتره العقاري¹ ما لم تقدم أي اعتراضات أو إذا سحبت أو تم رفضها إذا قدمت خارج الأجل المنصوص عليه².

ب- التقييم المؤقت لمدة سنتين

نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 بالقول: "يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم ، بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة ، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني."

وفقا لأحكام هذه المادة يظل التقييم مؤقتا لمدة سنتين يسري من يوم الإمضاء على محضر تسلم ووثائق المسح ، و نكون بصدد هذه الحالة إذا كانت العقارات محل التقييم بدون سندات و أنها لم تكن محل حيازة من مالكيها الظاهر تسمح له بإكتسابها عن طريق التقادم المكسب³ ، يصبح بعد مرور هذا الأجل التقييم نهائيا و يسلم على إثر ذلك الدفتر العقاري لصاحب الحق بحسب المساحة المقيدة في ووثائق المسح⁴.

غير أنه يمكن للمحافظ العقاري ألا يتقيد بهذه المدة و يرقم العقار ترقيما نهائيا قبل فواتها و ذلك في حالة ظهور وقائع قانونية جديدة تسمح للمحافظ العقاري دون أي إلتباس التأكد من أحقية ملكية الشخص المعني للعقار.

1- أنظر التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي، المرجع السابق.

2- كما يجب على الحائز المعني إيداع الجدول المنصوص عليه في المادة 13 من الأمر 74/75 و المادة 10 من المرسوم رقم 63/76 بالبيانات المطلوبة ، كما يرفق من الناحية العملية نسخة من شهادة الميلاد و نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للتأكد من هوية الحائز بصفة دقيقة.

3- يتأكد المحافظ العقاري من ذلك من خلال المعلومات الواردة ببطاقة التحقيق العقارية حيث تكون في هذه الحالة خالية من أي دليل يسمح للمحافظ العقاري بإبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية لصالح المالك الظاهر.

4- خلال التقييم المؤقت لا تثار مسألة الفوارق في المساحة المنصوص عليها في المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السابقة الذكر مادام أن هذه العقارات ليست لها سندات مشهورة سابقا.

نشير أنه في كلا الحالتين الخاصة بالترقيم المؤقت يجب ألا تثار خلال هذه الآجال أي معارضاة على الترقيم و إلا بقي مؤقتا حين الفصل فيه قضائيا و بصفة نهائية.

كما يمكن للمالك الظاهر خلال مدة الترقيم و في إنتظار حصوله على الدفتر العقاري أن يطلب من المحافظ العقاري تسليمه شهادة تثبت هذا الترقيم تسمى شهادة الترقيم المؤقت ، لإستعمالها في حدود ما يسمح به القانون المنصوص عليها في المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 التي عدلت المادة 01/353 من قانون التسجيل فيما يتعلق بالرسوم الخاصة بالشهر العقاري حيث أشارت الى فرض "رسم ثابت قدره 1.000 دج لتسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت المطلوبة بناء على طلب المعنيين تتابعا مع الإجراء الأول للدفتر العقاري.

تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري. "

و تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي ، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 الصادر بتاريخ 2006/11/15 الذي جاء فيه " حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري ، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه "¹

و يلجأ المعنيون في غالب الأحيان إلى طلب تسليمهم هذه الشهادة ، إما بغية توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة مؤسسات مالية عمومية لضمان قروض ذات المدى المتوسط أو الطويل² ، أو قصد الحصول على رخصة بناء طبقا لأحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير.

1 - انظر مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد 02 لسنة 2006 ، ص 413.

2 - أصبحت البنوك والمؤسسات المالية تحجم عن منح قروض مقابل تقديم تأمين عيني وارد في هذه الشهادة ، بسبب عدم ثبوت الملكية واستقرارها على صاحبها، حيث لا يمكن لها توقيع حجز عقاري مادام أن الملكية لم تثبت لصاحبها بصفة نهائية ، كما قد يتغير الترقيم بإسم شخص آخر غير الشخص المذكور في هذه الشهادة .

ثانيا- الإعتراض على الترقيم المؤقت

إذا كان الترقيم العقاري النهائي الحاصل وفق أحكام المادة 12 السالفة الذكر لا يثير أي شك في أحقية ملكية الشخص للعقار المسوح على أساس أنه يجوز سندا له حجية قانونية مطلقة تجاه الكافة و عليه فالقانون لم يمنح أي أجل للإعتراض على هذا الترقيم الا في حالات استثنائية ، و إن نقض هذه الحقوق يكون فقط مباشرة عن طريق القضاء، فإن الترقيم المؤقت المحدد بنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 يمكن الإعتراض عليه في الآجال المحددة أي خلال أربعة أشهر أو سنتين ممن كانت له مصلحة في الإعتراض¹ ، و الحكمة من ذلك أن القانون يهدف من جهة إلى إعطاء فرصة لمراجعة ترقيم هذه الحقوق لفائدة أصحابها الحقيقيين أو على الأقل إذا كان لهم نصيب فيها ، و من جهة أخرى يسعى للمحافظة على إستقرار الملكية العقارية إذا مرت تلك الآجال دون تسجيل أي إعتراض.

نظمت طريقة الإحتجاج على الترقيم المؤقت المادة 15 من المرسوم 63/76 بالنص على أن: "يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يشار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ، و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر المصالحة ، و يكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف.

و تكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل إعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري..."

نستخلص من نص المادة مايلي:

1- أثبت الواقع العملي تسجيل الكثير من الإعتراضات على الترقيم المؤقت الأمر الذي أدى إلى نزاعات لا حصر لها سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى القضاء ، و تجدر الملاحظة هنا أن الكثير من المعارضين يباشرون هذا الحق بشكل تعسفي وذلك لان أحكام الشهر العقاري لم تقيد المعارضين بشروط معينة لممارسة هذا الحق، وان المتضررين من هذا الإعتراضات التعسفية يهلون مباشرة التعويض المدني على أساس الاستعمال التعسفي للحق.

أنه إذا أثبتت الإحتجاجات بعد مرور الآجال المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 أي بعد مرور الأربعة أشهر أو الستين ، يصبح التقييم نهائيا بقوة القانون¹ ، و تنتهي بذلك سلطة المحافظ العقاري لإجراء محاولات الصلح بين الأطراف و يصبح القضاء هو المختص بإلغاء التقييم.

في حالة ما إذا أثبتت الإحتجاجات ضمن الآجال القانونية فإن المحافظ العقاري ، و لضبط عملية الإحتجاجات يفتح سجلا خاصا لإستقبال طلبات المعارضة² ، ليقوم بعد ذلك بإستدعاء الأطراف المعنية أمامه لإجراء محاولات المصالحة في جلسة يحدد تاريخها في الإستدعاء.

و قصد إثبات و تنظيم محاولات الصلح يمسك المحافظ العقاري سجلا مساعدا يدون فيه إتفاقات الأطراف بحيث تكون هذه الإتفاقات في شكل محضر يحرره المحافظ العقاري يكتسي هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

و لا شك أن محاولات الصلح التي خوّل القانون للمحافظ العقاري إجرائها سوف تكفل إما بالنجاح أو يكون مصيرها الفشل و على أساس ذلك نفرق بين محاولة الصلح الناجحة و محاولة الصلح الفاشلة و ذلك لما يترتب عن كل محاولة من آثار قانونية معينة.

أ - محاولة الصلح الناجحة

ذاكللت محاولات الصلح بالنجاح يدرج ما إتفق عليه الأطراف في محضر يوقع عليه الطرفين بمعية المحافظ العقاري و على أساس هذا المحضر يصبح التقييم نهائيا.

و الملاحظ من الناحية العملية أن محضر المصالحة قد يتضمن الإتفاقات التالية:

- تنازل أحد الأطراف للآخر عن كلية العقار ، و يحدث ذلك إذا ما قام المعارض بسحب معارضته إعترافا منه للمعارض عليه بأحقية في تملك العقار ، أو أن يقر المعارض عليه أن مصالح المسح سجلت العقار بإسمه على سبيل الخطأ فيرقم العقار بناء على ذلك الإتفاق تقيما نهائيا لفائدة أحدهما.

- إعتراف المدعى عليه و المرقمة الحقوق العقارية بإسمه في وثائق المسح أن للمعارض حقوقا في الوحدة العقارية ، فترقم الوحدة العقارية بإسمهما على الشيوخ كل بحسب نصيبه فيها.

1- يقوم المحافظ العقاري بالرد على طلبات الاعتراض بعد الآجال القانونية بموجب رسالة يعلم فيها المعارض أن الوحدة العقارية محل الاعتراض أصبحت مرقمة تقيما نهائيا و ما عليكم إلا الإلتجاء للجهات القضائية المختصة لإلغاء التقييم طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 ، حيث سيشكل هذا الرد المتضمن لمراجع التقييم العقاري القرار الإداري محل المطالبة بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

2- من الناحية العملية تكون المعارضة بموجب رسالة موصى عليها من المدعي أو طلب يودعه بنفسه لدى المحافظة العقارية ، أو عن طريق نائب له .

- أن يتضمن الإتفاق إدخال باقي الورثة في عملية الترقيم العقاري و ذلك إذا قام أحد الورثة بتسجيل العقار باسمه ، ثم قام باقي الورثة بالإعتراض على الترقيم و يتم إدخالهم بموجب فريضة شرعية تحدد نصيب كل وارث في الوحدة العقارية.

- قد يحصل سهوا أثناء عملية المسح إضافة أسماء مالكين ظاهرين لوحدة عقارية ليس لهم علاقة بالمالك الحقيقي ولا بالوحدة نفسها ، فللمالك الظاهر الحقيقي الإعتراض على الترقيم حتى لا يستفيد معه أشخاص آخرون دون وجه حق ، فإذا إتفق الأطراف على تصحيح الخطأ ترقم نهائيا بإسم مالكة الحقيقي¹.

- قد يعترض مالك ظاهر على ترقيم وحدة عقارية مجاورة للوحدة العقارية المرقمة بإسمه، حيث يدعي أن جزء منها تابع لوحدة العقارية ، فإذا ما أقر مالك الوحدة العقارية المجاورة بذلك ، فإنه سيتم الترقيم على أساس هذا الإتفاق .²

ب- محاولة الصلح الفاشلة

إذا كانت محاولات الصلح التي أجراها المحافظ العقاري دون جدوى فإنه يحزر محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف و يؤشر بذلك في السجل المساعد الخاص بمحاضر المصالحة وعدم المصالحة .

و تعطي المادة 15 من المرسوم 63/76 السالفة الذكر بعد عدم المصالحة مهلة 06 أشهر للطرف المدعي تسري إبتداء من تاريخ تبليغ المحضر، لكي يرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة³ و ذلك بعد شهرها بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام نص المادة 85 من المرسوم 63/76 ، ليقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بالتأشير بمراجع العريضة على البطاقة العقارية المقيده عليها الحقوق العقارية محل المعارضة ، و يبقى الترقيم مؤقتا لغاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي.

أما إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال أجل 06 أشهر أي عريضة تفيده قيام المدعي برفع دعوى قضائية يجب على المحافظ العقاري إتمام الترقيم العقاري ترقيفا نهائيا باسم المدعى عليه.

1- نكون هنا بصدد حالة قليلة الحدوث يكون فيها المعارض على الترقيم المؤقت هو نفسه الشخص المسجلة باسمه الوحدة العقارية في وثائق المسح.

2- في جميع نتائج الإتفاق الذي يتضمنه محضر المصالحة ، إذا تضمن هذا الأخير تغييرات في وثائق المسح ، يبلغ المحافظ العقاري مصالح المسح بنسخة من المحضر للحصول على وثائق مسح جديدة تعبر عن الحالة الجديدة الناتجة عن هذه التغييرات ، لاسيما إذا تضمن محضر المصالحة تغييرات تمس بمحدود الوحدة العقارية ، حيث يجب معاينة هذه التغييرات بواسطة وثائق القياس المعدة من قبل مصلحة المسح ، كون المساس بمحدود الوحدة العقارية ينتج عنه وحدات عقارية جديدة.

3- القسم العقاري بالحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هو المختص بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت طبقا لنص المادة 517 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ما يمكن ملاحظته حول أجل 06 أشهر الممنوح للطرف الذي ينازع في التقييم المؤقت يعتبر أجلا مسقطا ، فمرور هذا الأجل يسقط حق المدعي في رفع دعوى إلغاء التقييم المؤقت ، في حين أن المادة 16 من نفس المرسوم تتيح للأطراف المتنازعة حول الحقوق العقارية الناجمة عن التقييم النهائي دون تقييدهم بأجل مسقط ، فتبقي إمكانية مباشرة الدعوى قائمة مهما مر من وقت صار فيه التقييم نهائيا ، و ذلك من شأنه أن يقلل من القوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري و يؤثر سلبا على إستقرار نظام الملكية العقارية¹.

المطلب الثالث

أدوات إثبات التقييم العقاري

إن تعيين الحقوق العقارية المرقمة ترقيما نهائيا أو مؤقتا بالشكل الذي بيناه سابقا يقتضي إيجاد أدوات تثبت حصول التقييم العقاري ، أولى هذه الأدوات تتمثل في مجموعة البطاقات العقارية ، حيث لا يمكن الإدعاء بوجود حق عقاري عيني إلا إذا قابلته بطاقة عقارية تبرر وجوده.

وإذا ما أصبح التقييم نهائيا وأراد صاحب الحق إستظهار حقه ، كان من الضروري منحه بمناسبة الإجراء الأول وثيقة يستدل بها على وجود هذا الحق بمجموعة البطاقات العقارية تشكل دليل ملكيته في الأراضي الممسوحة² والتي بموجبها يستطيع مستقبلا التصرف في هذا الحق على الوجه الذي يشاء ، تسمى هذه الوثيقة بالدفتر العقاري، هذا الأخير يعتبر الشيء الملموس لدى صاحب الحق الذي يشعر بمجرد إستلامه أن حقه أصبح في مأمن من كل إعتداء .

ولمعرفة الدور الهام الذي تهدف إليه هذه الأدوات قسمت هذا المطلب إلى فرعين ، نتطرق في الفرع الأول إلى مجموعة البطاقات العقارية ، وفي الفرع الثاني إلى الدفتر العقاري.

الفرع الأول : البطاقات العقارية

تثبت عملية التقييم العقاري النهائي الذي تم بموجب المادة 12 من المرسوم 63/76 أو الذي تم بعد إنقضاء آجال التقييم العقاري المؤقت طبقا لأحكام المادتين 13 و14 من نفس المرسوم ، بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية المؤسسة بموجب المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.³

1 - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر 2008 ، ص 115.

2- انظر المادتين 18 و19 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

3- تنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن "كل حق

للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارها في مجموعة البطاقات العقارية..."

إن السجل العقاري والبطاقات العقارية لا يعبران عن مفهوم واحد¹ ، إنما هي إحدى مشتقاته لها أهمية كبيرة من حيث أنها توفر للمتعاملين في المجال العقاري بمجرد الإطلاع عليها كل المعلومات المتعلقة بالعقار سواء ما تعلق بوضعيته القانونية أو نطاقه الطبيعي وبهذا فهي تعكس حقيقة العقار ووضعيته بوضوح وبذلك فهي توفر حماية المتعاملين والمالك والغير على حد سواء فتزيد من ثقة المشتريين والمرتهنين وتنشط الإئتمان العقاري وتحقيق الإستقرار للملكية العقارية².

نص المشرع ضمن أحكام المرسوم 63/76 المذكور أعلاه على ثلاثة أنواع للبطاقات العقارية يتم إنشاؤها عند الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري ، وهي البطاقات الأبجدية ، بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية³.

أولاً: البطاقات الأبجدية

يمسك المحافظ العقاري مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين ، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات⁴.

تشكل البطاقة الأبجدية من قسمين :

- القسم العلوي : يؤشر فيه بالبيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً.

- القسم السفلي : وهو عبارة عن جدول يؤشر فيه بجميع البيانات الأساسية الخاصة بتعيين العقارات (البلدية موقع العقار ، القسم ، الرقم ، الشارع أو الحي ، المساحة ...) وكذلك الأعباء التي تثقل هذه العقارات .

وسواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين ، فإن ترتيب هذه البطاقات يكون حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق ، إلا أن مجموعة البطاقات الأبجدية الخاصة بالأشخاص المعنوية يتم مسكها ضمن مجموعة متميزة عن مجموعة البطاقات الأبجدية الخاصة بالأشخاص الطبيعيين.

1 - Gabriel Marty. Pierre Raynaud .Droit civil.les suretés. La publicité foncière sirey 1971.P382

2- بسكري أنيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، لسنة 2001ص 49،48.

3- نستبعد دراسة البطاقات الشخصية المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 ، والمادة 113 من المرسوم رقم 63/ 76 لأنها خاصة بالحقوق العينية العقارية غير المشمولة بعملية المسح العام للأراضي .

4- انظر المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

إن الغاية من مسك المحافظ العقاري لهذه البطاقات هي غاية إدارية بحتة إذ تعتبر همزة وصل بين باقي البطاقات العقارية ، كما أنها تسهل عمل أعوان المحافظة العقارية لمعرفة الذمة العقارية الإجمالية للأشخاص .

ثانيا : بطاقات قطع الأراضي

تنص المادة 23 من المرسوم 63/76 السابق الذكر عما يلي: " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

لهذه البطاقات نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار عيني رقم 01(PR01)1 وتتألف من قسمين :

القسم العلوي: ويذكر فيه المحافظ العقاري ما يلي:

مراجع المسح وهي : البلدية التي يقع فيها العقار ، رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية ، المكان المذكور وسعة المسح .

تاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها .

مراجع شهر الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري (تاريخ الإشهار ، الحجم و الرقم) .

-القسم السفلي : و يحتوي على خمسة جداول :

- الجدول الأول : التعيين الدقيق للوحدة العقارية (مجموعة الملكية) لا سيما نطاقها ، نوعها ، عدد القطع المكونة لها ، البنائات ، الأغراس المقامة عليها ، طبيعة التربة ...

- الجدول الثاني : يذكر فيه المحافظ العقاري ما يلي:

- الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وترتب هذه الإجراءات بحسب أسباب نشوئها ، بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري هو المنشأ الأول لها .

- تعيين المالك : فيشأن الأشخاص الطبيعية نذكر الإسم ، اللقب ، تاريخ الميلاد ، ورقم شهادة الميلاد ، المهنة ، الجنسية ، مع الإشارة لشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76.

1- انظر قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الذي صدر تطبيقا للمادة 22 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- أما بشأن الأشخاص المعنوية : فيذكر الإسم أو الإسم التجاري ، الجنسية ، نوع الشخص المعنوي ، مقره الإجتماعي إلخ ...

وإذا كانت الحقوق المشهورة شائعة يجب أن يعين نصيب كل شريك في الشيع ويعبر عن هذا النصيب بنسبة تؤخذ من العقار أو بتحديد المساحة الشائعة منه .

- في الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالإرتفاقات الإيجابية والسلبية .

- في الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس .

- في الجدول الخامس : الإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق¹ .

والجدير بالذكر أن البطاقة العقارية لا تستعمل إلا لعقار يخص شخصا واحدا أو عدة أشخاص لهم جميعا حقوقا شائعة على جميع أجزاء العقار بدون تمييز² .

أما فيما يتعلق بكيفية ترتيبها فإنها تتم على مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية ، وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب التصاعدي للأقسام المودعة والترتيب التصاعدي لأرقام مجموعات الملكية المشكلة لكل قسم³ ، ولتوضيح هذا أكثر نقدم المثال الآتي :

إذا كان نطاق إختصاص محافظة عقارية ما يمتد إلى 20 بلدية ، وتم إيداع وثائق مسح أراضي خاصة بثلاثة عشر قسما لإحدى هذه البلديات ، فإن مجموعة البطاقات العقارية المحدثة نتيجة هذا الإيداع تمسك ضمن مجموعة متميزة عن مجموعة البطاقات الخاصة بالبلديات الأخرى ، بحيث ترتب هذه الأقسام تصاعديا ابتداء من القسم رقم 01 إلى القسم رقم 13 ، وإذا كان كل قسم يحتوي على 10 مجموعات للملكية (وحدات عقارية) تحدث 10 بطاقات قطع الأراضي لكل قسم ترتب داخله تصاعديا ابتداء من مجموعة الملكية رقم 01 إلى مجموعة الملكية رقم 10 .

فإذا حدث مثلا تغييرا لحدود الوحدة العقارية رقم 05 الواردة بالقسم رقم 01 بموجب إجراءات لاحقة للأجراء الأول لشهر الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري (قسمة ، تجزئة ، محضر تغير في ترقيم مجموعة ملكية إلخ ...) وإنبثقت منها 05 وحدات عقارية جديدة ، تحدث لها 05 بطاقات قطع أراضي جديدة تأخذ الأرقام التالية للوحدة الأخيرة بهذا القسم أي الوحدة العقارية

1- انظر المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بدون سنة الطبع ، ص 191 .

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

رقم 10 ، فتضاف لهذا القسم 05 وحدات جديدة هي الوحدات رقم 11،12،13،14،15 فيصبح القسم رقم 01 يحتوي على 15 وحدة عقارية بدلا من 10 وحدات ، مع التنبيه أن الوحدة العقارية رقم 05 التي إنبثقت منها الوحدات الجديدة تصبح ملغاة وغير عملية .

ثالثا : البطاقات العقارية الحضرية

تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري ، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي¹.

وتعتبر كعقارات حضرية بحسب التشريع العقاري الجزائري وتكون موضوع إحداث هذه البطاقات العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة .

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع أو الرقم ، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية².

الملاحظ أن الأسس والمعايير المعتمدة في التفرقة بين الأراضي الحضرية و الأراضي الريفية من الناحية الواقعية غير سليمة ، بوصفها أنها أسس ومعايير غير مستقرة ومتغيرة بإستمرار خاصة معيار عدد السكان الذين يتزايد عددهم بسرعة³.

وتكون البطاقات الحضرية إما في صورة بطاقة عامة للعقار المبنى أو في صورة بطاقة خاصة بكل جزء من هذا العقار إذا كان العقار خاضع لنظام الملكية المشتركة .

وتعد البطاقة العامة وفق نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار عيني رقم 02 (PR02) والبطاقة الخاصة تكون في نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار عيني رقم 03 (PR03)⁴.

أ- البطاقة العامة للعقار

تحدث بطاقة عقارية تسمى البطاقة العامة للعقار ، عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي ، التي يؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تم مجموع العقار⁵.

1- انظر المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2- انظر المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

3- صدافي عمر ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر 1984 ، ص79.

4 - انظر القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 السابق الذكر .

5- انظر المادة 28 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

إذن البطاقة العامة للعقار تحدث للعقار المبني متى كان عقارا حضريا في مفهوم المادة 21 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ، سواء كان مخصصا للإستعمال الفردي أو للإستعمال الجماعي ولا يهم إن كان هذا العقار ممسوحا أو غير ممسوح.

وتقسم البطاقة العامة إلى قسمين ، قسم علوي وقسم سفلي :

- **القسم العلوي** : يذكر المحافظ العقاري فيه ما يلي : البلدية التي يوجد بها العقار ، الحي أو النهج أو الرقم ، أما إذا كان العقار ممسوح فيضيف ذكر مراجع المسح (رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية، المكان المسمى ، سعة المسح) ، مراجع الإشهار(التاريخ ، الحجم ، الرقم) وكذلك تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها .

- **القسم السفلي** : وتحتوي على ستة جداول وهي :

- الجدول الأول : تعيين مجموع العقار ولا سيما وصفه الوجيه مع بيان نوعه ورقمه .

- الجدول الثاني : تعيين القطع عند الإقتضاء ، أي إذا كان العقار خاضع لنظام الملكية المشتركة فيجب ذكر جميع الأجزاء الخاصة المكونة لهذا العقار وذلك ببيان رقم الحصة ، إسم العمارة ، الدرج، الطبقة ، نوعية الحصة (سكنية ، تجارية ، حرفية إلخ ...) النسبة في الملكية المشتركة ، المساحة.

-الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة ، إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة وهوية الشخص الإعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطها الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت المسح الأول للملك المقسم .

- الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية .

- الجدول الخامس : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشر سنة غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

- الجدول السادس : الإمتيازات والرهن ، وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها¹.

أما فيما يتعلق بكيفية ترتيبها فإنها تتم في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب رقم القسم ورقم مجموعات الملكية¹.

1- نظر المادة 29 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

ب- البطاقة الخاصة للعقار

إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة ، يحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى (البطاقة الخاصة للملكية المشتركة) التي تكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني ² .

وعلى غرار البطاقة العامة تقسم البطاقة الخاصة إلى قسمين :

- **القسم العلوي** : يذكر فيه المحافظ العقاري البيانات التالية : البلدية التي يوجد بها العقار ، رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية ، سعة مسح الحصة ، الحي أو النهج أو الرقم ، مراجع الإشهار (التاريخ ، الحجم ، الرقم) ، تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها .

- **القسم السفلي** : وتحتوي على ستة جداول تتضمن ما يلي :

- الجدول الأول : التعيين الموجز لكلية العقار المقسم مع بيان نوعه وموقعه بحسب ما هو مدون على البطاقة العامة .

- الجدول الثاني : تعيين القطعة موقعها، رقمها ، اسم العمارة التي تتبعها ، الدرج ، الطبقة ، نوعها (شقة ، محل تجاري ، إلخ...) مساحتها ، نسبتها في الملكية المشتركة .

- الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية .

- الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاعات الايجابية والسلبية.

- الجدول الخامس : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات الأكثر من اثني عشر سنة غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.

- الجدول السادس : الإمتيازات والرهون وكذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها³.

1- انظر المادة 1/32 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2- انظر الفقرة الثانية من المادة 28 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

3- انظر المادة 30 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

وترتب هذه البطاقات تبعا للبطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع¹.

و لتوضيح أدق لطريقة ترتيب هذه البطاقات نقدم المثال التالي : على فرض أنه تم بمحافظه عقارية إيداع ثلاثة أقسام ، وعلى فرض أن الوحدة العقارية رقم 01 من القسم رقم 01 عبارة عن عمارة مكونة من 15 حصة (محلات تجارية وشقق) فانه تحدث عند الإجراء الأول :

01- بطاقة عامة واحدة خاصة بكلية العقار (العمارة) ، تعين عليها جميع الأجزاء الخاصة (مجموعة الحصص المكونة لـ 15 محلا تجاريا والشقق السكنية) إبتداء من الحصة الأولى إلى غاية الحصة الخامسة عشر .
02- بطاقة خاصة لكل حصة (محل تجاري أو شقة) فتصبح لدينا 15 بطاقة خاصة ترتب بعد البطاقة العامة تصاعديا من الحصة رقم 01 إلى الحصة رقم 15.

الفرع الثاني : الدفتر العقاري

رأينا أن البطاقات العقارية المؤسسة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية تشكل دليلا على حصول عملية التقييم العقاري إلا أن هذا التأسيس يظل إجراء داخليا لا يستشعره أصحاب الحقوق المرقمة بإسمهم ترقىما نهائيا²، لذا وجب أن تتوج هذه العملية بتسليمهم سندا يثبت حصول هذا التقييم، وفعلا أحدثت المشرع الجزائري هذا السند وسماه الدفتر العقاري .

أولا : تعريف الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من التقييم العقاري النهائي الحاصل بعد إنتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلا لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول، وفي هذا المعنى نصت المادة 01/18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية... " و نصت المادة 19 من نفس الأمر على أن "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت

1- انظر المادتين 02/32 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2- يجوز لكل شخص الإطلاع على وثائق السجل العقاري لاسيما منها البطاقات العقارية ، ويكون الإطلاع طبقا للتشريع الجزائري بطريقة غير مباشرة أي بواسطة النسخ والمستخرجات التي يسلمها المحافظ العقاري بناء على طلب صاحب المصلحة وهو ما نصت عليه المادة 02/55 من المرسوم رقم 63/76 " وينبغي عليه (المحافظ العقاري) بناء على طلب وفي أجل شهر أن يسلم نسحا ومستخرجات عن بطاقات العقارات أو شهادات بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات " ، وهذا عكس بعض الدول كألمانيا مثلا التي أخذت بطريقة الإطلاع المباشر على الوثائق العقارية ودون وساطة أحد .

الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"، ويكون هذا الدفتر مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹.

ثانياً : مشتملات الدفتر العقاري

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة محتومة بطابع المحافظة العقارية المعنية تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن مجموعة البيانات التالية :

إسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها ، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الإقتضاء.

أما الصفحات المتبقية فتشغلها ستة (06) جداول تتعلق بما يلي :

- الجدول الأول : يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح (الحالة ، المساحة ، والمحتوى)

- الجدول الثاني : خاص بالملكية ويتضمن ما يلي :

- قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها .

ثم تأتي التأشير الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها (تاريخ الإشهار ، الحجم والرقم) .

- القسم الثاني خاص بتعيين المالك وتحديد فيه الهوية الكاملة للمالك والشرط الشخصي ، بحيث تصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي باقي التأشير الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا إنتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول .

- الجدول الثالث : يحتوي هذا الجدول على إشتراك بالفاصل ، إتفاقيات إيجابية وسلبية : حقوق مشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ ، الحجم والرقم) .

- الجدول الرابع : يحتوي هذا الجدول على التجزئات والأعباء، وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ ، الحجم والرقم) ، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا .

1- انظر المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

- الجدول الخامس : خاص بالإمتيازات والرهون وينقسم إلى قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إظهارها (التاريخ ، الحجم والرقم) وقسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة .

- الجدول السادس : يحتوي هذا الجدول على تأشيرة التصديق المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم 63/76 ، فيذكر فيه تاريخ تسليم الدفتر والمقر الخاص بالمحافظة العقارية ، ثم يشهد فيه المحافظ العقاري بأن الدفتر المسلم مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية وبمضيه مع وضع خاتم المحافظة العقارية المعنية¹.

ثالثا: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

أ- إعداد الدفتر العقاري

يقوم إعداد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري، هذا النسخ يجب أن يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة. وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات ، وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري ويسطر خط بالحبر يفصل بين إجراء وآخر .

ويشهد المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية².

ب- تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية ريفية أو حضرية لعقار ممسوح ، فإذا كان هذا المالك شخصا واحدا يسلم له الدفتر العقاري المعد بالكيفية السابقة شخصيا³ ، أما إذا تمثل المالك في عدة أشخاص كما في حالة الملكية الشائعة، فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بالمحافظة العقارية و يستعاض عن ذلك بتسليم كل شريك في الشيع بمستخرج من الدفتر

1- انظر القرار الوزاري المؤرخ في 1975/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري .

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

3- يعد المحافظ العقاري في هذه الحالة محضر تسليم دفتر عقاري يوقعه رفقة المعني ويحفظ بأرشفيف المحافظة وذلك لإثبات عملية التسليم .

العقاري¹ المحتفظ به ليقوم مقامه إذا أراد الشركاء أو أحدهم التصرف في نصيبه من العقار مستقبلا ولا يمكن أن يطالبهم المحافظ العقاري بإحضاره بمناسبة إجراءات لاحقة للإجراء الأول، ومع ذلك يمكن للشركاء على الشروع سحب الدفتر العقاري متى عيّنوا بموجب وكالة قانونية وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر، وعلى المحافظ العقاري أن يشير على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري²، ويصبح بعدها كل شريك مطالب بإحضار الدفتر العقاري المسحوب إذا أقام تصرفات قانونية لاحقة للإجراء الأول على العقار الذي يشتمله هذا الدفتر.

وما يلاحظ أيضا أنه إذا تم نسخ هذه البيانات بطريقة مغلوطة من البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري، فعلى المحافظ العقاري بعد تصحيح البطاقات العقارية أن يبادر بتصحيح الدفتر العقاري، فإذا كان هذا الأخير محتفظا به بالمحافظة العقارية، فإن عملية التصحيح تجري بدون تدخل من حامله، أما إذا كان بحوزة صاحبه و إكتشف المحافظ العقاري هذه الأغلاط فعليه أن ينذره بضرورة تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه، أما إذا إكتشفها صاحب الدفتر فعلى هذا الأخير توجيه طلب للمحافظ العقاري يرفق معه الدفتر المعني³.

أما إذا حدث وأن فقد المالك الدفتر العقاري المسلم له، أو أن يتلف بسبب حادث ما، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب الدفتر أن يحصل على دفتر جديد يعوض الدفتر المفقود أو المتلف⁴ وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه بتصريح بالضياح مسلم له من جهة مختصة موجه للمحافظ العقاري.
- إثبات هويته أمام المحافظ العقاري .
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر جديد .

1- يسلم هذا المستخرج طبقا للكميات التي حددها المادة 55 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر، ويدفع المعني في هذه الحالة زيادة على رسم الإشهار الخاص بالإجراء الأول (الدفتر العقاري) حقوقا خاصة بتسليم هذا المستخرج محددة بنص المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 13 المؤرخ في 2009/05/25 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية وكميات ذلك .

2- انظر المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

3- انظر المادة 33 و 51 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

4- انظر المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

رابعاً: الطبيعة القانونية للدفتـر العقاري

تنص المادة 01/10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي... " تسمى هذه المصلحة بالمحافظة العقارية والمحدثة بموجب المادة 20 من نفس الأمر التي نصت على أن " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري... " وأكدت ذلك المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري " ، ويعين هذا الأخير بموجب قرار من وزير المالية¹.

تتبع المحافظة العقارية على مستوى الولاية مديرية الحفظ العقاري و التي تتبع بدورها على المستوى المركزي المديرية العامة للأملاك الوطنية² ، وأن هذه الأخيرة تعتبر إحدى هياكل وزارة المالية³ يتضح مما سبق أن المحافظ العقاري موظف إداري خاضع لقانون الوظيفة العمومية تربطه بالإدارة علاقة لائحية تنظيمية⁴.

ولما كان الأمر كذلك ، فإن قراراته تعد قرارات إدارية وتكون قابلة للطعن أمام القضاء⁵ ، ويدخل ضمن هذه القرارات تسليم الدفاتر العقارية المتضمنة حقوق عقارية ناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المسووحة والجائز نقضها بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 .

وإستناداً إلى المعيار الشكلي المتبنى من طرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن مسألة الإختصاص النوعي تؤول إلى المحاكم الإدارية بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها .

-
- 1- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 18 مارس 1992 ، ص 600.
 - 2- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري . الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991 ، ص 379.
 - 3- انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، ص 13.
 - 4- مجيد حوفي، الدفتـر العقاري . مقال منشور بمجلة الوثوق ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 08 . الجزائر 2002 ، ص 15.
 - 5- انظر المادة 24 من الأمر 74/75 السابق الذكر .

وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى القضائية في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري بإعتباره المؤهل قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية¹ في القضايا المرفوعة أمام المحاكم ، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية².

وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد فيه على الصبغة الإدارية للدفاتر العقارية ويرجع الإختصاص في منازعاتها للقضاء الإداري جاء فيه " .. لكن حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية ، لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة ... "3.

خامسا : القيمة القانونية للدفتر العقاري .

طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، يشكل الدفتر العقاري سند ملكية الحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني ، والمغني عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام ، وذلك لأنه :

- يشكل نقطة الإنطلاقة في نشأة الملكية العقارية لأنه يأتي نتيجة عملية مسح عام للأراضي، الغرض منها أساسا تطهير الملكية العقارية وتثبيتها بتسليم أصحابها سندات ذات حجية كاملة .

- ترسم فيه المسيرة القانونية للحقوق المشهورة وذلك من خلال مطابقته الفورية مع كل ما يطرأ على العقارات من تغييرات قانونية .

- بياناته تكون مطابقة تماما للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية ، وأن بيانات هذه الأخيرة تعكس الوضعية الحقيقية والحالية للعقارات، على أساس أنها خضعت أولا لعملية إستقصاء ميداني من

1- انظر الجريدة الرسمية العدد 20 سنة 1999 ، ص 09.

2 - غير ان المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر تنص على " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي ، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمنضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري " .

3- انظر قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2007/07/25 ، ملف رقم 34825 ، فهرس رقم 898.

طرف لجنة المسح، وثانياً لمراقبة دقيقة من المحافظ العقاري عند تشكيل البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري، لذلك وجب أن تكون هذه البيانات حجة على الكافة، ولا يمكن لأي كان الإدعاء بخلاف ذلك.

- كأصل عام، يتوقف شهر الإجراءات المقامة بعد الإجراء الأول دائماً على إرفاقه مع الوثائق المودعة

وفي مضمون نص المادة 19 المذكورة أعلاه، صدر قرار عن المحكمة العليا في 28/06/2000 ملف رقم 197920¹ إعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية حيث جاء فيه: "يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية لكن من حيث الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32، 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة².

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون، ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال".

إن المنازعة في الدفتر العقاري، بإعتباره السند المجسد لعملية التقييم العقاري النهائي أمام القضاء، تجدد أساسها القانوني في المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي أجازت إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي ودون تحديد لأي أجل مسقط لذلك، مما يشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني وبالتالي يكون له الأثر السيئ على استقرار الملكية العقارية، علماً أن الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت التقييم النهائي غير قابل لأي منازعة ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه³.

1- انظر المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

2- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، تنظيم ملغى كونه صدر تنفيذاً للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وأن هذا الأخير ألغي بموجب المادة 75 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

3- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دارهومة الجزائر 2003، ص 51، 52.

المبحث الثاني

المسائل العارضة على ترقيم العقارات المسوَّحة

قد تعترض عملية ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري عوائق تشكل مسائل عارضة تحول دون إتمام ترقيم بعض العقارات المسوَّحة ، مما يؤدي إلى حرمان أصحاب هذه الحقوق من الحصول على دفاترهم العقارية أو إلى تأجيل إستلامها، فقد يظهر للمحافظ العقاري أثناء مباشرة عملية الترخيم العقاري وفق الإجراءات التي سبق توضيحها أعلاه، أن المساحة الحقيقية لبعض العقارات المسوَّحة زائدة عن المساحة المذكورة في السند المقدم بمقدار يتجاوز النسبة المسموح بها أي بنسبة 20/01 من المساحة الكلية للعقار، وقد لا تسجل بعض العقارات بوثائق المسح على أسماء أصحابها فتدرج ضمن حسابات مجهولة .

تمت معالجة حالات الفوارق في المساحة بالزيادة بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، أما الفارق في المساحة المتعلقة بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة أو تلك الناجمة عن أخطاء عائدة للإدارة وكذلك العقارات الواردة في حساب المجهول فتمت معالجتها بموجب مذكرات و تعليمات إدارية صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

وعلى هذا الأساس قسمت هذا المبحث إلى مطلبين ، أتناول في المطلب الأول مسألة زيادة المساحة الحقيقية للعقار المسوَّح عن المساحة المذكورة في سند الملكية ، وفي المطلب الثاني أتناول مسألة العقارات الواردة في حسابات مجهولة .

المطلب الأول

مسألة زيادة المساحة الحقيقية للعقار المسوَّح عن المساحة المذكورة في سند الملكية

إن معالجة هذه المسألة يقتضي التفرقة بين حالات الفارق في المساحة بالزيادة الناتجة عن توسع على حساب الوحدة العقارية المجاورة للوحدة العقارية المعنية بالترقيم، سواء كان أصل الملكية المبرز يعود للدولة أو للخواص ، وبين تلك الحالات التي يتضح فيها أن المساحة الزائدة سببها أخطاء إدارية سواء تعلق الأمر بأخطاء في قياس المساحات عند أشغال التقويم للتنازل عن أملاك الدولة أو الأخطاء الناتجة عن عمل أعوان مسح الأراضي أثناء سير عملية المسح.

الفرع الأول : تسوية المساحة الزائدة بالنظر لأصل ملكية السند

تختلف إجراءات تسوية الفارق في المساحة الذي يتجاوز النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 من مساحة العقار المسوَّح فيما يخص عقارات كانت ملكا للدولة في الأصل وتنازلت عنها بموجب عقود إدارية

مشهرة بالمحافظة العقارية قبل عملية مسح الأراضي العام ، عن إجراءات التسوية في الحالة التي يكون فيها فارق المساحة متعلقا بعقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة .

أولاً: حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للدولة

نصت على هذه الحالة المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005¹ بالقول "عندما يتضح أن قطعة أرض عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقاً للأمر 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات ، أو للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى ، أن القياس الذي تم أثناء عملية المسح العام للأراضي ، بيّن أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل عن القيمة الحقيقية ، وتدرج عائدات البيع في الحساب 201.006 ، يقيد العقار على إثر ذلك في السجل العقاري .

في حالة غياب طلب صريح للإقتناء ، تعيّن المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح وتقيّد في السجل العقاري بإسم الدولة "

يتضح من نص هذه المادة أنها جاءت لتعالج حالات التوسع على حساب أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة تم التنازل عنها بموجب عقود إدارية مشهرة حيث يكون هذا التوسع جزءاً زائداً عن العقار المتنازل عنه ، بحيث إذا لم يشكل هذا الجزء قطعة أرض قابلة للبناء حسب التشريع المعمول به والمتعلق بالتهيئة والتعمير يتم التنازل عنه لفائدة صاحب العقد الإداري مقابل ثمن يُمثل قيمته التجارية الحقيقية² ، أما إذا تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض مستقلة وقابلة للبناء فيجب ترقيمه بإسم الدولة .

أما عن إجراء التسوية فإنها تتطلب تدخل مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة والحفظ العقاري لتقوم كل مصلحة بالدور المنوط بها والمبين كما يلي:³

أ- دور مصلحة مسح الأراضي

1 - انظر القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 2004/12/30 ، ص 16،15 .

2 - لمعرفة كيفيات تحديد القيمة الحقيقية للأراضي المعنية بالتسوية راجع المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

3 - أنظر التعليم رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

تقوم مصلحة المسح أثناء عملية المسح بتحديد وحدتين عقاريتين ، تمثل الوحدة الأولى المساحة المذكورة في سند الملكية وتسجل بإسم شاغلها في وثائق المسح ، وتمثل الوحدة الثانية المساحة الزائدة عن تلك المذكورة في السند والتي تأخذ مسألة تسجيلها بوثائق المسح إحتمالين :

1. إما أن يشكل الفارق في المساحة قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير فتسجل حينها الوحدة العقارية المعنية في وثائق المسح بإسم الدولة .

2. إذا لم يشكل الفارق في المساحة قطعة أرض قابلة للتعمير ، فعلى مصلحة المسح تسجيل الوحدة العقارية المتكونة من المساحة الزائدة في وثائق المسح بإسم الشاغل صاحب سند الملكية ، مع الإشارة في وثائق المسح لا سيما بطاقة التحقيق العقارية أن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حتى يسهل على المحافظ العقاري معرفة ذلك عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

بعد ذلك يتم إخطار شاغل المساحة الزائدة برسالة من مدير مسح الأراضي للولاية يعلمه فيها أن العقار المشغول من طرفه بموجب العقد الإداري (تاريخ الإشهار ، الحجم ، الرقم) والحامل لمراجع مسح الأراضي الآتية (البلدية ، رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية) ، التابع للدولة في الأصل يتضمن بحسب القياس المسحي المعين أثناء سير عملية المسح مساحة تزيد عن المساحة المذكورة في السند الذي بحوزة المعني ، والمبينة مراجعه أعلاه بفارق يزيد عن نسبة 20/01 ، وبالتالي فإنه بإمكان الشاغل طبقاً لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 شراء المساحة الزائدة بتقديم طلب إلى مديرية أملاك الدولة المعنية .

وبالمقابل يتعيّن على المدير الولائي لمسح الأراضي فور الإنتهاء من الأشغال الميدانية لقسم معين إبلاغ مدير أملاك الدولة بالولاية المعنية بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السابقة الذكر ، يعلمه فيها أنه أثناء إجراء عمليات مسح الأراضي العام بإقليم بلدية معينة ، كشف قياس العقارات التابعة للدولة في الأصل عن وجود فارق في المساحات بالزيادة تفوق النسبة المسموح بها ، وعليه فقد تم إعلام الأشخاص المعنيين بإمكانية شراء المساحة الزائدة المتاحة لهم بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

ب- دور مصلحة أملاك الدولة

يتقدم شاغل المساحة الزائدة بطلب إلى مدير أملاك الدولة للولاية المعنية يوضح فيه هويته الكاملة ، ثم يعبر عن رغبته في شراء المساحة الزائدة التي تم ملاحظتها من طرف فرقة المسح أثناء قياس ملكيته

والتي تحمل مراجع المسح الآتية (البلدية ، رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية) ، ليطلب في الأخير تحديد سعر التنازل عن هذه المساحة ، وكذا الوثائق الإدارية الأخرى الواجب إحضارها لإتمام عملية التنازل .

تقوم مصلحة أملاك الدولة إستجابة لطلب المعني بتحديد القيمة التجارية للمساحة الزائدة ، وبما أن الأمر يتعلق بإجراء تسوية جاء تنفيذها لنص قانوني ويندرج في إطار عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري ، فإنه لا تستوجب هذه الوضعية إعداد عقد إداري للتنازل ، بل يكفي أن تعد مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة شهادة رفع يد وتسلمها لشاغل المساحة الزائدة ، بعد تسديد هذا الأخير لسعر الشراء المحدد من طرف مصلحة أملاك الدولة ، ليتم ترقيم المساحة الزائدة في السجل العقاري بالمحافظة العقارية بمجرد إظهار المعني هذه الشهادة للمحافظ العقاري .

ج- دور المحافظ العقاري

بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، ترقم المساحة المذكورة في سند الملكية بصفة آلية بإسم صاحب العقد الإداري .

أما الوحدة العقارية المكونة من المساحة الزائدة ، فترقم بإسم الشاغل ترقيماً مؤقتاً ، لحين تقديم هذا الأخير شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصلحة أملاك الدولة ، وبعد إستظهار هذه الشهادة أمام المحافظ العقاري ترقم الوحدة المعنية ترقيماً نهائياً بإسم صاحبها .

أما إذا لم يقدم المعني شهادة رفع اليد خلال أجل سنتين ، مما يفسر عدم رغبة هذا الأخير في شراء المساحة الزائدة ، ترقم الوحدة العقارية التي تشكل الفائض في المساحة ترقيماً نهائياً بإسم الدولة .

ثانياً : حالة زيادة مساحة عقار يرجع أصل ملكيته للخواص

إذا تعلقت المساحة الزائدة بعقارات لا يعود أصل ملكيتها للدولة ، وإنما ترجع لمعاملات عقارية تمت بين خواص قبل عملية مسح الأراضي العام ، ففي هذه الحالة يتعين على أعوان المسح الأخذ بالقياسات الجديدة المعايينة أثناء إجراء عملية المسح وتسجيلها بوثائق المسح لصالح صاحب السند على أساس هذا القياس .

والجدير بالإشارة أنه يتوجب على فرقة المسح قبل الأخذ بالقياس الجديد التأكيد بأكبر دقة أن الفارق في المساحة لم ينتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة ، وإذا ما لوحظ أن الفارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها ، فعلى عون المسح ذكر ذلك في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق العقارية وهذا حتى في غياب أي احتجاج .

أن الإشارة لهذا الفارق في وثائق المسح يمكن من جهة كل من له مصلحة بإبداء إعتراضه خلال فترة إيداع الوثائق بمقر البلدية المنصوص عليها بموجب المادة 11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام ، ومن جهة ثانية حتى يتأكد المحافظ العقاري عند ترقيم العقار المعني ، أن مصالح المسح قد عملت بكيفية ملائمة تجنّب إعادة مراسلتها للتحقق من سعة المسح مرة ثانية.

غير أن هذه الإجراءات لا تمنع مصلحة أملاك الدولة من القيام بالتحقيقات اللازمة حول فارق المساحة الملاحظ بوثائق المسح، فإذا أكدت هذه التحقيقات أحقية الدولة في تملك المساحة الزائدة فيتوجب على مصلحة أملاك الدولة الاعتراض على عملية التقييم العقاري ، ويكون طريقها إلى ذلك مثل غيرها من أشخاص القانون الخاص ، أي إما الاعتراض أمام المحافظ العقاري على التقييم المؤقت المنصوص عليه بموجب المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر ، أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري النهائي ، سواء تم هذا التقييم مباشرة بعد إيداع وثائق المسح ، أو بعد تحول التقييم العقاري المؤقت إلى تقييم نهائي نتيجة فوات الآجال المحددة في المادتين 13 و 14 المذكورتين أعلاه¹ .

كما تجدر الإشارة في الأخير التذكير بإجراءات تسوية مساحة العقارات الزائدة عن المساحة المذكورة في سند الملكية قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 والمذكورة رقم 10787 السابقة الذكر .

1- أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 تناولت فيها مسألة الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في سند الملكية مع تلك المقيّدة في مصفوفة المسح بنسبة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت الإجراءات التي تضمنتها هذه التعليمة كالآتي :

- يجب على المحافظ العقاري مراسلة مصلحة المسح خلال ثلاثة أيام من إستلامه عريضة المعني.
- قيام مصلحة المسح بالتحقيقات اللازمة ومن ثم بالتصحيحات المحتملة خلال أجل 15 يوما من اتصال المحافظ العقاري .

- إيداع وثائق المسح المصححة خلال نفس الأجل السابق ذكره ، وعلى المحافظ العقاري خلال أجل يومين بعد هذا الإيداع إعداد الدفتر العقاري حسب الوثائق الجديدة² .

2- إن معاينة حالات الفوارق في المساحة المعاينة خلال الفترة الممتدة ما بين 2005/01/02 وهو تاريخ دخول المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حيز التطبيق وتاريخ 2008/11/29 وهو تاريخ صدور

1 - انظر المذكرة رقم 498 المؤرخة في 2013/01/16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .وزارة المالية .

2 - لم تأت هذه التعليمة بإجراءات واضحة التسوية ، حيث لم تعالج الفارق في المساحة تبعا لنوع أصل الملكية وبالنتيجة لم تحدد مصير المساحة الزائدة .

التعليمة رقم 10787 السابقة الذكر ، بوثائق المسح التي تم إيداعها بالمحافظة العقارية، يتكفل بتسويتها المحافظ العقاري بالكيفية التالية :

- إذا كان الفارق في المساحة يتعلق بعقارات تابعة أصلا للدولة فهو ملزم بإبلاغ مصلحة أملاك الدولة بالمساحة الزائدة إعمالا للنص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المذكور أعلاه ، وعلى هذه الأخيرة التحقق ميدانيا فيما إذا كانت المساحة ناتجة عن توسع أو عن خطأ إداري¹.

- إذا كان الفارق في المساحة يتعلق بعقارات يعود أصل ملكيتها للخواص ، في ظل غياب التعليمات المنصوص عليها في المذكرة رقم 10787 المذكورة أعلاه ، يجري المحافظ العقاري التسوية في هذه الحالة بالشكل الآتي:

- إذا تقدم المعني صاحب السند بطلب تصحيح المساحة للمحافظ العقاري ، أو تلقى هذا الأخير إعتراضات على المساحة الزائدة ممن لهم مصلحة في ذلك خلال أجل الستين ، يرأس المحافظ العقاري مصلحة المسح للقيام بالتحقيقات اللازمة ميدانيا ، فإذا أكدت المعاينة وجود مساحة زائدة مقارنة مع تلك المذكورة في سند الملكية ، تقوم مصلحة المسح بتحديد وحدتين عقاريتين² تسجلان بوثائق المسح بإسم صاحب السند ، ثم تودع الوثائق الجديدة بالمحافظة العقارية لينتهي بذلك رد مصلحة المسح على مراسلة المحافظ العقاري ، ليقوم هذا الأخير بالترقيم النهائي للوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في السند بإسم صاحب السند.

أما في يخص الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة ، فإنها تبقى مرقمة ترقيما مؤقتا باسم صاحب السند ، و في غياب أي اعتراض خلال أجل الستين يصبح الترقيم نهائيا باسم صاحب السند طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

أما إذا أثبتت احتجاجات خلال أجل الستين على ترقيم الوحدة المكونة للمساحة الزائدة ، فللمحافظ العقاري أن يجري محاولات صلح بين المعني والمعترضين على الترقيم المؤقت طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم ، فإذا نجحت محاولات الصلح ترقم نهائيا الوحدة المتنازع

1- انظر المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

2- ويتم ذلك بإعداد وثائق القياس المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ليلغى بذلك رقم الوحدة الأصلية المكونة من المساحة المذكورة في سند الملكية والمساحة الزائدة وتصبح كل مساحة تشكل وحدة عقارية جديدة يعطى لها رقم مسح جديد.

عليها بإسم أحد الطرفين ، أما إذا بءت محاولة الصلح بالفشل فعلى المعترض اللجوء إلى القضاء لإلغاء التقييم المؤقت للوحدة العقارية المشككة من المساحة الزائدة .

- إذا لم يتقدم المعني بطلب التصحيح ولم يتلق المحافظ العقاري اعتراضات على المساحة الزائدة خلال أجل السنتين ترقم الوحدة العقارية المتضمنة المساحة المذكورة في السند والمساحة الزائدة ترقيما نهائيا بإسم صاحب السند .

الفرع الثاني: تسوية المساحة الزائدة الناتجة عن أخطاء إدارية

يتعلق الأمر بالأخطاء المرتكبة من طرف اعوان الادارة عند اخذ القياسات المعاينة في الميدان ، ونذكر منها :

أولا :الأخطاء الناتجة عن أعمال التقييم في إطار التنازل عن أملاك الدولة

قد تنتج المساحة الزائدة التي تفوق نسبة 20/1 ،و المعاينة خلال عملية المسح عن خطأ ارتكبه العون المقوم في قياس مساحة العقار المتنازل عليه ، فيحصل أن تكون المساحة الحقيقية للعقار المتنازل عليه تزيد عن المساحة المذكورة في السند، وبالتالي يظهر فارق في المساحة يشغله المتنازل له لم يدفع ثمنه ، وكانت وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية قد تضمنت مثل هذه الحالات ، الأمر الذي قد يحول دون حصول المعني على ترقيم نهائي على أساس المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03//25 السابق الذكر وبالتالي يبقى التقييم مؤقتا ، وقد يلحق ضررا بالدولة إن حصل التقييم بعد فوات آجال التقييم المؤقت ، ويصبح الشخص المعني مالكا لفائض مساحة لم تحصل الدولة مقابل لها .

إن أكثر الحالات الملاحظة ، تتعلق بالعقارات المتنازل عليها في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

إذا ظهر الفارق في المساحة بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية فعلى المحافظ العقاري أولا التأكد من سعة المسح من خلال الاتصال بمصلحة المسح ، للتأكد من عدم وجود توسع على حساب الوحدات العقارية المجاورة للوحدة المعنية بالتصحيح ثم يحظر مصلحة أملاك الدولة بحالة الفارق في المساحة ، وعلى هذه الأخيرة أن تعتمد في تحقيقاتها زيادة على المعاينة الميدانية ، فحصى ملف المعني الذي تم التنازل على أساسه ، فإذا تعلق الأمر بمساحة زائدة تتبع نفس العقار المتنازل عليه بموجب عقد إداري مشهر ، تعد مصلحة أملاك الدولة شهادة رفع اليد تسلمها للمعني ، بعد تسديد هذا الأخير قيمة الفائض في

المساحة حسب آخر جدول الأسعار الذي تم العمل به في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المذكور أعلاه .

على مستوى المحافظة العقارية ، يرقم المحافظ العقاري العقار المعني ترقيميا مؤقتا ، يصبح نهائيا بعد تقديم المعني شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصلحة أملاك الدولة¹ تثبت تسديد المعني لقيمة التنازل عن المساحة الزائدة².

أما إذا تبين الفارق قبل انطلاق عملية المسح ، أو أن الوثائق المتعلقة بهذه العملية لم يتم إيداعها بعد على مستوى المحافظة العقارية ، فإن إعداد شهادة رفع اليد من طرف مصلحة أملاك الدولة تبقى عديمة الجدوى بالنسبة للمعنيين ، خاصة إذا علمنا أن الفترة الممتدة من تاريخ الانطلاق في أشغال المسح وتاريخ إيداع وثائق المسح قد تمتد أحيانا لسنوات .

تفاديا لهذا الوضع ، فإنه يجب على مصلحة أملاك بعد تحديد المساحة الزائدة وتسديد سعر التنازل من طرف المعني ، إعداد عقد تعديلي للعقد الأصلي المشهر يتضمن المساحة الحقيقية للعقار المتنازل عليه سابقا وشهوه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، مما سيمكن المحافظ العقاري بالتأشير بهذا التعديل على البطاقة العقارية للمعني عندما يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ستكون المساحة المقيدة بوثائق المسح مطابقة للمساحة المذكورة في سند ملكية المعني ، فيتم ترقيمها باسمه ترقيميا نهائيا على أساس المادة 12 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

غير أنه يحدث أحيانا أن يكون العقار المكتسب في إطار التنازل عن أملاك الدولة محل معاملات عقارية متتالية بموجب عقود توثيقية وهو الأمر الذي قد يطرح إشكالا في كيفية تسوية المساحة الزائدة لفائدة المالك الحالي باعتبار أن هذا الأخير لا تربطه علاقة تعاقدية مع مصلحة أملاك الدولة .

في هذه الحالة وعندما تكون وثائق المسح مودعة بالمحافظة العقارية ، يستفيد المالك الحالي من التسوية وكأنه المالك الأصلي وفق نفس الإجراءات المذكورة أعلاه ، أي تحديد المساحة الزائدة وتحصيل سعرها ، ثم تسليم المعني شهادة رفع اليد ، التي على أساسها يرقم المحافظ العقاري العقار المتضمن المساحة الزائدة ترقيميا نهائيا باسم المالك الحالي.

1 - إذا تأخرت مصلحة أملاك الدولة في إتخاذ هذا الإجراء و انقضت أجال الترقيم المؤقت ، أصبح الترقيم نهائيا بقوة القانون ، ولا يبقى حينئذ مصلحة أملاك الدولة الحق في استرجاع حقوقها سوى الطعن أمام القضاء في الترقيم النهائي .

2 - أنظر التعلية رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 السابقة الذكر.

أما إذا كانت وثائق المسح غير مودعة أو أن عملية المسح لم يشرع فيها بعد، فإن تصحيح الخطأ يقع بصفة منفردة على عاتق مصلحة أملاك الدولة، فبعد دفع المبلغ المعادل لسعر التنازل عن المساحة الزائدة على عاتق المالك الحالي، يتوجب بعد ذلك على مصلحة أملاك الدولة إعداد شهادة لفائدة هذا الأخير تمكنه من تسوية وضعيته بعقد توثيقي يتضمن المساحة الإجمالية والدقيقة للعقار.

يجب أن تتضمن الشهادة الموقعة من طرف مدير أملاك الدولة والمرسلة نسخة منها للمحافظ

العقاري المختص إقليميا المعلومات التالية :

- مراجع العقد الإداري الأصلي المعدة في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07

- المساحة المذكورة في العقد الإداري الأصلي .

- مراجع طلب التسوية الذي قدمه المعني .

- مراجع تقرير التحقيق المعد من طرف الأعوان المختصون بمفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ممضي من

طرف رئيسها .

- مراجع مخطط المسح إذا تعلق الأمر بمنطقة شرع في مسحها .

- القياس الجديد الكلي و المساحة الزائدة محل التسوية .

- مراجع التقرير أو بطاقة التقويم الإضافي المحدد للمبلغ الواجب دفعه من طرف المالك الحالي والذي يعادل

سعر المساحة الزائدة .

- مراجع العقد التوثيقي الذي على أساسه تصرف المالك الأصلي في العقار محل التسوية أو مختلف مراجع

العقود التوثيقية في حالة معاملات عقارية متتالية متعلقة بنفس العقار .

- مراجع وصل الدفع الذي قام به المالك الأصلي لحساب مفتشية أملاك الدولة .

على أساس هذه الشهادة يعد الموثق عقدا جديدا لفائدة المالك الحالي تخضع لإجراءات الشهر

العقاري، وإذا ما تم إيداع وثائق المسح المشتملة على هذا العقار بالمحافظة العقارية، فعلى المحافظ العقاري

تسليم المعني دفتره العقاري الذي يجب أن يتضمن المساحة الحقيقية المقيدة بوثائق المسح¹.

ثانيا : الأخطاء الناتجة عن عمل أعوان مسح الأراضي

1 - انظر المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 2009/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

هي أخطاء ترتكب من طرف أعوان المسح أثناء عملية المسح تؤدي إلى إحداث فوارق في المساحات تتجاوز نسبة 20/01 المسموح بها ، تجعل من القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية لا تعبر عن المساحة الحقيقية المشغولة من طرف صاحبها ، ويحصل ذلك في الحالات الآتية :

أ- الأخطاء في قياس المساحات

وهي الحالة التي تكون فيها القياسات المعاينة أثناء عملية المسح لا تعبر عن سعة المسح الحقيقية للوحدة العقارية ، فيظهر فارق في المساحة بالزيادة في وثائق المسح غير موجود فعلياً ، وغالباً ما تثار هذه الحالة من قبل شاغل الوحدة العقارية أو من قبل المحافظ العقاري في حالة وجود سند ملكية بينت مقارنته مع وثائق المسح وجود فائض في المساحة وتبدأ إجراءات التصحيح بناء على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري يكون موضوعه طلب تصحيح مساحة يرفقه بتقرير خبرة يدعم به جدية إدعائه خاصة في حالة عدم وجود سند ملكية .

يقوم المحافظ العقاري بناء على ذلك الطلب بمراسلة مصلحة المسح يطلب فيها التأكد من سعة مسح الوحدة العقارية المقيدة باسم طالب التصحيح ، وعلى هذه الأخيرة الإنتقال لموقع الوحدة العقارية وإعادة قياسها من جديد بشرط عدم المساس بحدود الوحدات العقارية المجاورة .

بعد إستدراك الخطأ ، ترسل مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري وثائق مسح جديدة تتضمن القياس الصحيح ، وعلى أساس هذا القياس الجديد يرقم المحافظ العقاري الوحدة العقارية بإسم شاغلها .

ب- الأخطاء في تحديد موقع الوحدة العقارية

قد يحصل أن ترقم وحدة عقارية بإسم غير شاغلها الفعلي ما يؤدي إلى وجود تباين في تحديد موقع الوحدة العقارية بين الواقع ووثائق المسح ، حيث تكون مراجع مسح الوحدة العقارية التي تتضمنها هذه الوثائق لا تتطابق مع الوحدة العقارية المشغولة فعلياً من طرف المعني ، وبالتالي تكون الوحدة العقارية الفعلية مسجلة بإسم شخص آخر¹ .

غالباً ما يكون الفارق في المساحة بين الودعتين العقاريتين هو السبب في إكتشاف الخطأ في ترقيم الودعتين العقاريتين .

1 - كأن يكون المالك يشغل فعلياً الوحدة العقارية رقم 01 ، بينما قيدت باسمه في وثائق المسح الوحدة العقارية رقم 02 وكانت مساحة هذه الأخيرة تزيد عن مساحة الوحدة الأولى ، فلا بد من تصحيح الترقيم لتفادي هذه الوضعية .

ولتصحيح الوضعية يقوم المحافظ العقاري بإجراء محاولة صلح بين الطرفين ضمن الآجال القانونية وعلى أساس محضر الصلح يحصل المحافظ العقاري على وثائق مسح جديدة من مصلحة المسح ، ثم يرقم الوحدات العقارية بأسماء أصحابها بحسب ما تم الإتفاق عليه .

أما إذا فشلت محاولة الصلح أو أن طلب التصحيح جاء أصلاً خارج الآجال القانونية الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت، فلا يبق للمدعي سوى حق الطعن أمام القضاء بالغاء الترقيم المؤقت إذا قدّم إعتراضه ضمن هذه الآجال ، أو بإلغاء الترقيم النهائي إذا حصل الإعتراض بعد فواتها .

ج- الأخطاء في تعيين حدود الوحدة العقارية

قد تزيد مساحة وحدة عقارية بسبب خطأ في تعيين حدود وحدة عقارية بمخطط المسح يؤدي إلى تداخل حدود وحدة عقارية ضمن حدود وحدة عقارية مجاورة ، الأمر الذي يشكل تعدي على حدود هذه الوحدة فتزيد مساحة وحدة عقارية على حساب وحدة أخرى .

إذا تقدم بطلب التصحيح صاحب الوحدة الزائدة المساحة ، يعتبر ذلك إقراراً منه بوجود فائض مساحة تشمله الوحدة العقارية المسجلة في وثائق المسح بإسمه ، ويكون بذلك الطرفان متفقان على إجراء التسوية ، فيكفي حينئذ تصحيح الوضعية بإجراء محضر مصالح من طرف المحافظ العقاري إذا لم تنقض آجال الترقيم المؤقت بعد، أما إذا إنقض آجل السنتين فتسوى الوضعية عن طريق القضاء من خلال طعن المتضرر في الترقيم النهائي .

أما إذا جاء طلب التصحيح بناء على عريضة صاحب الوحدة الناقصة وكان ذلك خلال مهلة السنتين فقد يقبل المدعي عليه إجراءات الصلح وقد يرفضها ، فإذا اتفق الطرفان على إجراءات الصلح أمام المحافظ العقاري تسوى الوضعية بناء على هذا الإتفاق ، أما إذا لم يتفقا على إجراءات الصلح فعلى المدعي اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الترقيم المؤقت ، أو إلغاء الترقيم النهائي في حالة ما إذا جاء طلب التصحيح بعد فوات الأجل القانوني المذكور أعلاه.

المطلب الثاني

مسألة العقارات الواردة في حساب المجهول

رأينا أن المقصود بالحساب الخاص بمسح الأراضي هو مجمل مجموعات الملكية التابعة لمالك واحد في بلدية شملها مسح الأراضي ، وبعد تصنيف المالكين حسب الترتيب الأبجدي لأسمائهم ، يتم إعطاء رقم لكل حساب حسب التسلسل التصاعدي للأرقام إنطلاقاً من الوحدة العقارية .

لكن يحدث ألا تقيّد فرق المسح أثناء عملها الميداني مجموعات الملكية على إسم صاحبها إما بسبب السهو أو بسبب الإهمال الناتج عن عدم إتخاذ التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز¹... إلخ مما يطرح إشكالية ترقيم هذه العقارات في السجل العقاري عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

لا شك أن إسقاط أسماء أصحاب الحقوق من وثائق المسح أثار صعوبات جمّة لأصحابها للحصول على ترقيم نهائي لهذه الحقوق ، مادام أن المشرع لم يتصد لمثل هذه الحالة لا في الأمر 74/75 ولا في المراسيم التنفيذية له.

وتداركا لهذه الصعوبات تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار مذكرتين² حاولت من خلالهما معالجة مسألة حساب المجهول ، وكان ذلك على النحو التالي :

الفرع الأول : حالة حيازة سند مشهر.

تكفلت بمعالجة هذه الوضعية المذكورة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03³ حيث جاءت تتعلق بحالات وجود سندات ملكية قانونية تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام ، حيث أصبح أصحاب هذه الحقوق من جهة غير قادرين على التصرف فيها في إطار نظام الشهر الشخصي مادام أنه تم إيداع وثائق المسح الخاصة بهذه العقارات لدى المحافظة العقارية ، ومن جهة ثانية لا يستطيعون الحصول على ترقيم نهائي يمكنهم من التصرف فيها في ظل نظام الشهر العيني وذلك بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام للبلدية موقع تلك العقارات بطريقة سليمة.

-
- 1 - لم تعد هذه الأسباب تبرر هذه الوضعية ، حيث أصبح حساب المجهول ظاهرة لا يكاد يجول منها أي إيداع لوثائق المسح على مستوى المحافظات العقارية .
 - 2 - يذكر أنه قبل صدور المذكرتين ، و في غياب أي نص قانوني أو تنظيمي يعالج هذه الوضعية ، كان المحافظ العقاري يرفض أي تسوية ويقوم بإحالة طالبها إلى القضاء ، في حين لجأت بعض مديريات الحفظ العقاري إلى تأسيس لجنة مشكلة من ممثل عن المحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي لتسوية هذه الوضعية.
 - 3 - جاء في هذه المذكرة أن نحو ثلث (1/3) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد ، غياب الطبيعة القانونية) بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات ، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ ، نتج عنها عدد وافر من الشكاوي عن المواطنين يطالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري.

أولا : التحقيق في طلبات التقييم العقاري

يقدم طلب التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، يودعه المعني في نسختين ، تسلم له أو لمثله في الحال نسخة منها ممهورة بختم المحافظة وتاريخ الإيداع¹.

وعملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم 76- 63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي يخول للمحافظ العقاري تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي وذلك متى سمحت له وقائع قانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني، يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب المقدم الذي يجب أن ينصب من جهة على التحقيق في سند ملكية العقار المراد تسويته ، ومن جهة أخرى التحقيق في العقار نفسه المفترض تسجيله في حساب المجهول والذي يجب أن يتطابق مع سند ملكية المعني .

أ- التحقيق في سند الملكية

يجب على المحافظ العقاري أن يتأكد من أن السند المرفق سند مشهر، وأن الحقوق المشهورة مازالت حقوقا حالية للمالك لم يتصرف فيها ، وتختلف إجراءات التحقيق فيما إذا كان السند المرفق مشهرا بنفس المحافظة العقارية عنه فيما إذا كان السند مشهرا في محافظة أخرى إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الفاتح مارس 1961 .

ففي الحالة الأولى يحقق المحافظ العقاري في السند بمطابقته مع الصورة الثانية المحتفظ بها بأرشفيف المحافظة العقارية للثبوت من مراجع إشهار السند (الحجم ، الرقم ، تاريخ الإشهار ، محرر السند ...إلخ) ، ويتحقق من أن الحق لا يزال حقا حاليا لم يتصرف فيه صاحبه من خلال الإطلاع على البطاقة العقارية للمعني .

1 - يرفق الطلب بالوثائق التالية :

نسخة من سند الملكية ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، نسخة من شهادة الميلاد ، فريضة المالك الأصلي وشهادات ميلاد الورثة المذكورين في الفريضة عند الاقتضاء ، شهادة عقارية بكشف المعاملات العقارية السالبة و الموجبة إذا كان السند مشهر في محافظة عقارية أخرى ، كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي يسمى نموذج محافظة المسح رقم 14 (CC14) تسلمه إياه مصلحة المسح .

أما في الحالة الثانية ، فعلى طالب التسوية ، إضافة على تقديم نسخة من سند الملكية فهو مطالب كذلك بإحضار شهادة عقارية (حالة إيجابية) من المحافظة العقارية الأم تثبت أن الحقوق المذكورة في السند ملك للمعني وغير متصرف فيها¹.

ب- التحقيق في العقار محل التسوية

إن الهدف الأساسي من التحقيق في العقار هو تحديده على مخطط مسح الأراضي ومعاينة تطابق محتوياته المادية وبعد ذلك إستخراج مراجع المسح (رقم القسم ورقم الوحدة العقارية ، وثانيا التأكد من أنه ليس ملكا للدولة) .

في بعض الأحيان يمكن للمحافظ العقاري تحديد العقار على مخطط مسح الأراضي² ، ومثال ذلك حالة المحلات السكنية أو التجارية ... الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وذلك لإمكانية تحديدها بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر سابقا ، وهذا ما نجده لا سيما فيما يخص العقارات المباعة في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية العمومية.

كذلك يمكن تحديد العقارات التي تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع ، نهج ، حي ، ساحة) ، الموقع و الإشارة إلى الرقم .

لكن غالبا ما تتعذر عملية تحديد العقار المذكور في سند الملكية المعد قبل إنجاز عملية مسح الأراضي العام من قبل المحافظ العقاري ، لذا وجب أن تجري عملية التحقيق في العقار من طرف مصالح مسح الأراضي بناء على طلب من المحافظ العقاري ويكون ذلك في أغلب الأحيان بطريقة المعاينة الميدانية.

يكون التحقيق في العقار محل التسوية (تحديد موقعه ، مساحته ، محتوياته ...) ضروريا من قبل مصالح مسح الأراضي لا سيما في الحالات الآتية :

- إذا كان العقار المذكور في سند الملكية يشكّل وحدة عقارية مدرجة في مخطط المسح داخل قطعة أرض ذات مساحة أكبر ، وأن هذه الأخيرة مسجلة بدورها في حساب المجهول ، الشيء الذي يفسر على أن هذا الفضاء الكبير قد ضم في مخطط المسح عدة وحدات عقارية مجاورة .

1 - أشارت المذكرة المذكورة أعلاه على أن إجراءات البحث على المعلومات في هذه الحالة تقع على عاتق مدير الحفظ العقاري بناء على طلب المحافظ العقاري خلال أجل 08 أيام أو في حدود 15 يوما على التوالي ، وذلك بحسب ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا ، لكن عمليا فإن إحضار الشهادة العقارية يكون بسعي من طالب التسوية نفسه ويرفقها مع طلب التسوية.

2- عمليا ، لا يقوم المحافظ العقاري بهذه العملية إلا بناء على إحضار المعني كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي (CC 14) يسلم له من مصلحة المسح يتضمن مراجع مسح الوحدة العقارية المقيدة في حساب المجهول .

- إذا كان فارق شاسع في مساحة العقار محل التسوية أو إختلاف في حدوده عند مطابقة عناصر تعيين

العقار حسب ماهو مذكور بالسند المقدم مع مجموعة الملكية المقيدة في حساب المجهول .

بعد ذلك ، يجب على المحافظ العقاري التحقق من أن العقار محل طلب التسوية ليس ملكا للدولة أو على الأقل ليس لها حقوقا فيه ، والملاحظ هنا أن التحقيق يقتصر على السندات الرسمية المشهورة المعدة قبل صدور الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، والأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، أين أصبح بعد هذا التاريخ نقل الملكية والحقوق العينية في العقار لا تتم إلا بالشهر ، وعلى ذلك فإن السندات الرسمية المحررة قبل تاريخ 1976/03/25 والتي لم تقدم للإشهار بسبب عدم إجبارية الشهر العقاري آنذاك تكون لها الحجية الكاملة بين الأطراف .

وما دام الأمر يتعلق بسندات غير مشهورة ، فإنه يصعب على المحافظ العقاري التحقيق فيه من هذه الزاوية بصفة منفردة ، لذا يتعين عليه التبليغ التلقائي لمصالح أملاك الدولة كلما تعلق الأمر بسند مشهر قبل هذا التاريخ لإبداء رأيها فيما إن كان العقار ملكا للدولة أو ملكية خاصة ليس لها حقوق فيها .

إن الهدف من التحقيق في العقود المشهورة قبل هذا التاريخ هو التأكد من عدم وجود تصرف قانوني غير مشهر بسبب الطبيعة الإختيارية للشهر كما سبق بيان ذلك ، قد تم بموجبه نقل ملكية العقار لفائدة الدولة ، وبالتالي منع تحايل الأشخاص في إستعمال السند مرة ثانية مادام أنه فقد أصل ملكيته بموجب التصرف غير المشهر .

أما إذا كان نقل الملكية تم بعقد غير مشهر لفائدة شخص آخر غير الدولة فعلى من كانت له مصلحة في التسوية الاعتراض على الترقيم إذا لم ينفذ بعد ، أما إذا نفذ في غياب المعارض فلا يبقى لهذا الأخير إلا اللجوء إلى القضاء للطعن في الترقيم النهائي¹ .

ثانيا : إجراءات التسوية

إذا روعيت التعليمات السابق ذكرها ، يكون التكفل بطلبات التسوية وفق الإجراءات التالية :

1- إذا أمكن تحديد العقار إستنادا لمخطط مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية دون أي لبس ، ولم يكن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروريا كون السند محل التحقيق مشهر بعد تاريخ

1 - يرفض المحافظ العقاري تسوية المجهول ويحيل الطالبين لها إلى القضاء متى تعلق طلباتهم بنفس الوحدة العقارية ، وجاوزت الحقوق المطلوب تسويتها المساحة الكلية لهذه الوحدة .

1976/03/25 كما بينا ذلك أعلاه ، فعلى المحافظ العقاري الشروع في ترقيم العقار محل طلب التسوية

ترقيما نهائيا في السجل العقاري ، وتسليم المعني دفتره العقاري .

2- إذا كان تدخل مصلحة المسح ضروريا ، فإنها تقوم بعد إستلامها مراسلة المحافظ العقاري المرفقة

بنسخة من ملف التسوية الذي أودعه المعني بالمحافظة العقارية بالتنقل إلى عين المكان ، وذلك طبعاً بعد إخطار

المعني بتاريخ مرور فرقة المسح .

3- تقوم فرقة المسح أثناء المعاينة الميدانية بالعمليات الآتية :

- التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة محتويات العقار المذكورة في سند الملكية مع تلك المعاينة في

الواقع ، وعند الإقتضاء تقوم بإتمام تعيين العقار إذا تم ملاحظة وجود تغييرات لاحقة قد طرأت عليه بعد

إعداد سند الملكية .

- إجراء وضع الحدود لمجموعة الملكية الجديدة ، وذلك إذا تعلق التسوية بحقوق مأخوذة من الوحدة

العقارية المبينة على مخطط المسح¹ ، و يجب عندئذ إعداد وثائق القياس مجاناً وإعطاء مراجع مسح جديدة

للوحدات العقارية الناتجة عن تغيير حدود الوحدة الأصلية المبينة في مخطط المسح (رقم القسم ، رقم

الوحدة وسعة مسح الوحدات الجديدة) .

- يقوم أعوان المسح بملاء بطاقة التحقيق العقارية بتضمينها كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة

الملكية محل التسوية وكذا بمراجع المسح ، كونها ستكون لاحقاً موضوع إرسال إلى المحافظة العقارية رفقة وثيقة

القياس المعدة اقتضاء بسبب تغيير أرقام مجموعة الوحدة العقارية كما بينا ذلك أعلاه .

4- بإستلام المحافظ العقاري لرد مصلحة مسح الأراضي ومصلحة أملاك الدولة المزود بالمعلومات

الضرورية المطلوبة في عملية التحقيق ، يشرع في إنجاز عملية التقييم العقاري النهائي وإعداد الدفتر العقاري

وتسليمه للمعني .

5- لأجل التكفل بطلبات التسوية في أقرب الآجال حددت نفس المذكرة مواعيد لذلك ألزمت جميع

المصالح المكلفة بالتسوية بإحترامها وهي كالاتي:

- يعد المحافظ العقاري الدفتر العقاري خلال الثمانية (08) أيام التي تلي : إما تاريخ إيداع طلب التسوية

وذلك عندما يباشر المحافظ العقاري عملية التقييم العقاري دون الاتصال بمصلحة مسح الأراضي ولا بإدارة

أملاك الدولة ، مع الأخذ بعين الإعتبار حساب المدة المحددة من قبل ، أي في حالة طلب معلومات عن سند

1- ومثال ذلك أن تكون لطالب التسوية حقوقاً شائعة تشكل جزء من الوحدة العقارية المبينة على مخطط مسح الأراضي ولا تستغرقها كلها فننقسم الوحدة

العقارية الأصلية إلى وحدتين أو أكثر تشكل حقوق المعني إحدى هذه الوحدات الجديدة.

ملكية مشهورة في محافظة عقارية أخرى ، أو من تاريخ تلقي المعلومات المطلوبة من مصلحي مسح الأراضي و أملاك الدولة .

- إذا كان الإتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروريا كما هو الأمر في الحالة الميمنة سابقا ، وكان إجراء التحقيق من قبل مصلحة مسح الأراضي غير ضروري فإن الإتصال يكون خلال الآجال المحددة أدناه.

أما إذا كان تدخل مصلحة مسح الأراضي ضروريا في التحقيق فإن الإتصال بمصلحة أملاك الدولة لا يتم إلا بعد استلام رد مصلحة مسح الأراضي .

- يجب على مصلحي أملاك الدولة ومسح الأراضي الرد على طلبات المحافظ العقاري خلال 15 يوما من تاريخ الطلب¹ ، ويعد سكوت مصلحة أملاك الدولة عن الرد خلال هذا الأجل اعترافا منها أن العقار محل التحقيق ملكية خاصة ، وتقع المسؤولية في هذه الحالة على عاتق المدير الولائي لأملاك الدولة المعني إذا تبين لاحقا العكس².

وإذا أسفرت نتيجة البحث أن العقار موضوع التحقيق ملك للدولة فعلى المحافظ العقاري إعداد الدفتر العقاري على هذا الأساس ويسلمه للمدير الولائي لأملاك الدولة وعلى هذا الأخير الإستحواذ على العقار بطريقة فعلية والسهر على تسييره في إطار التشريع المعمول به .

- تبادل الوثائق بين المصالح المعنية (المحافظة العقارية ، وكالة مسح الأراضي ، وأملاك الدولة) يتم عن طريق البريد المحمول أو الإيداع المباشر ، وكل إيداع يجب إثباته في كشف إرسال معد في نسختين تسلم إحداها للمودع بعد ختمه كإشعار بالإستلام .

- الردود على طلبات التسوية تكون حسب التسلسل الزمني لإستلامها ، مع الأخذ بعين الاعتبار المدة التي يستغرقها الإتصال بالمصالح المذكورة أعلاه ، إذا كان تدخلها ضروريا.

6- إن عملية التقييم العقاري المنجزة في إطار تطهير حساب المجهول يتطلب تحيين وثائق المسح بحسب الوضعيات الجديدة ، ولكي يتسنى ذلك ، ينقل المحافظ العقاري إلى علم مصلحة مسح الأراضي التغييرات الحاصلة (تعيين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان حساب المجهول) ، ويتم ذلك بواسطة نموذج إشهار عيني رقم 12 (PR12) .

1- عمليا ، هذا الأجل غير محترم ، لاسيما أجل رد مصلحة مسح الأراضي ، هذا الواقع أدى في بعض الولايات إلى شلل في عملية تطهير حساب المجهول ، على اعتبار أن رد هذه المصلحة هو المحرك الأساسي لعمليات التسوية .

2 - أنظر المذكرة رقم 1308 المؤرخة في 2013/12/16، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

وبناء على ذلك تعد ، تم ترسل مصلحة المسح إلى المحافظة العقارية وثائق مسح جديدة (دفتر المساحة ، مخطط مسح الأراضي) خاصة بالأقسام والوحدات التي مستها التغييرات وبأسماء مالكيها الجدد عوض حساب المجهول¹.

نشير في الأخير انه من بين الإشكاليات القانونية التي طرحت بمناسبة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، هي فوات آجال التقييم العقاري المقدرة بسنتين ، وبالنتيجة ترقيم هذه العقارات بإسم الدولة عملا بأحكام التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري².

أدى هذا الحكم إلى عدم الإستجابة لطلبات التسوية بعد فوات آجال السنتين وإعتراض مصلحة أملاك الدولة على كل تسوية بحجة أن ترقيم هذه العقارات أصبح نهائيا بإسم الدولة.

تداركا لهذه النتائج أصدرت المديرية للأملاك الوطنية مذكرات تأمر فيها المصالح المعنية بالإستجابة لطلبات التسوية المدعمة بسندات لها حجية لاسيما السندات المشهورة مهما كان تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية³، مستبعدة تسوية الطلبات غير المدعمة بسندات قانونية بعد فوات أجل السنتين ، كما ذكرت من خلالها أيضا أن الأحكام المتعلقة بتسوية حساب المجهول هي تلك الأحكام المنصوص عليها في التعليمتين المتعلقتين بتسوية حساب المجهول المذكورتين سابقا وليس بمضمون أحكام التعليم رقم 16 السابقة الذكر⁴.

الفرع الثاني: حالة إنعدام سند مشهر

إذا كانت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليم المذكورة أعلاه قد أعطت الأولوية في تطهير الحساب المجهول لأصحاب السندات المشهورة بتمكينهم الحصول على ترقيم عقاري نهائي ، فان التطهير العقاري الشامل المعتمد بموجب آلية المسح يقتضي تمكين كل حائز من الحصول على سند ملكية ، وذلك

1- يجري تبادل المعلومات بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي طبقا للقواعد المحددة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 .

2- أحدثت هذه التعليم حالة جديدة من حالات التقييم العقاري لم ينص عليها المرسوم رقم 63/76 ، حيث اعتبرت أن العقارات الواردة في حساب المجهول قرينة على ملكيتها للدولة ، ولم تؤسس ذلك الإعتبار قانونا والنتيجة أن كان له الأثر البالغ في إهدار حقوق المالكين الحقيقيين لهذه العقارات .

3 - يشكل ذلك تجاوزا لمدة التقييم العقاري القصوى والمحددة بأجل سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر تحسب من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

4- انظر المذكرات رقم 9642 ، 7049 و7886 المؤرخة على التوالي في 2008/10/22 و 2013/07/10 و 2013/08/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

عملاً بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي يخول لكل حائز أو من ليس له سند كاف لإثبات الملكية الاستفادة من ترقيم عقاري مؤقت يتحول إلى ترقيم عقاري نهائي بعد مرور أجل أقصاه سنتين .

وفي ظل وجود هذا المبدأ فلا مانع من إستفادة أصحاب هذه الحقوق من سندات إثبات لها مهما كانت تبريرات تسجيلها في حسابات مجهولة .

على غرار الإجراءات التي أقرتها المديرية العامة لتسوية العقارات المسووحة المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة وفق ما بيناه أعلاه ، أصدرت هذه السلطة المذكورة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 خاصة بتسوية العقارات المسووحة المسجلة في حسابات مجهولة التي يفتقد أصحابها سندات مشهورة .

حددت هذه المذكرة أولاً الشروط الموضوعية الواجب توافرها في طلبات التسوية ثم بينت الإجراءات المتبعة في ذلك.

أولاً : الشروط الموضوعية للتسوية

إن فحص طلبات الإعتراف بصفة المالك أو الحائز للحصول على ترقيم عقاري في السجل العقاري لحقوق عقارية كانت سندات إثباتها غير مشهورة في المحافظة العقارية وتم تقييدها بحساب المجهول خلال عملية المسح ميزت بين ثلاثة أنواع من هذه الطلبات كانت بمثابة الشروط الموضوعية لعملية التسوية ويتعلق الأمر بطلبات تسوية مدعمة بسندات غير مشهورة إلا أن التشريعات العقارية المعمول بها تعطيها حجة قانونية في إثبات الملكية العقارية ، وطلبات أخرى مدعمة بسندات تعتبر في نظر هذه التشريعات غير كافية لإثبات الملكية العقارية ، أما النوع الثالث من هذه الطلبات ، هي تلك التي لا يشير محتواها إلى وجود أي سند يدعمها.

أ- وجود سندات غير مشهورة لها حجة قانونية في إثبات الملكية العقارية

من بين الأشخاص المطالبين بترقيم عقاري في السجل العقاري مسجل في حساب المجهول ، نجد فئة منهم تحوز سندات تشكل بموجب التشريعات المعمول بها دليلاً على وجود حق ملكية (سندات معترف لها بصفة الرسمية غير مشهورة ، العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل سنة 1971) بحيث لو أن هؤلاء الأشخاص كانوا حاضرين في الميدان أثناء عملية المسح لإستفادوا بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة

العقارية من ترقيم عقاري نهائي طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ¹.

1- السندات الرسمية غير المشهورة

وتتكون من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه ، والتي لم تقدم للإشهار خاصة بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار في ذلك الوقت .

يتعين بالخصوص ذكر العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 التي لم تستكمل إجراءات شهرها .

يتعلق الأمر بالعقود المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين سابقا وكذلك عقود القضاة الشرعيين ، والتي أقر لها قضاء المحكمة العليا صفة الرسمية في كثير من قراراتها²، حيث جاء في القرار رقم 348178 بتاريخ 2006/04/11 " حيث من الثابت وما إستقر عليه إجتهد المحكمة العليا إن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها و الثابتة التاريخ فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها"³.

2- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971

إكتسبت هذه العقود صفتها الرسمية من نص المادة 89 من المرسوم 63/76 عندما أعفت حاملي هذه العقود من قاعدة الأثر النسبي المنصوص عليها في المادة 88 من نفس المرسوم .

للإشارة فإن تصحيح هذه العقود قد لحق في مرحلة أولى العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 وذلك عندما عدلت المادة 89 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر بالمادة الثالثة من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 63/76 السابق الذكر .

وفي مرحلة ثانية تمديد فترة 1961/03/01 إلى تاريخ 1971/01/01 وذلك بموجب المادة الأولى من المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدلة للمادة 89 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

1 - تنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه على مايلي " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ..."

2- انظر كذلك القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03 والقرار رقم 138233، الصادر بتاريخ 1996/10/06 .

3- انظر مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد 01 لسنة 2006، ص438.

والملاحظ أن التصحيح الحاصل في المرحلة الأولى ينتج عنه توجيه الأطراف أمام القضاء لإثبات صحة هذه العقود عن طريق أحكام قضائية توجه للشهر بالمحافظة العقارية .

أما التصحيح الحاصل في المرحلة الثانية فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 أصبحت ذات حجة قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لإثبات صحتها ، مع إمكانها الحصول على صفة الرسمية باللجوء إلى موثق لتحرير عقد إيداع عرفي يتم شهره بالمحافظة العقارية¹ ويكون في هذه الحالة محل الإيداع لدى المحافظة العقارية العقد الرسمي الذي يثبت إفراغ محتوى العقد العرفي تطبيقاً لمبدأ رسمية العقود الخاضعة للشهر وليس العقد العرفي الثابت التاريخ المعايين للمعاملة العقارية التي خالفت الحظر المنصوص بالمادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق² .

ب- وجود سندات غير كافية لإثبات حق الملكية العقارية

قد يضمن الراغبون في الاستفادة من التسوية طلباتهم سندات عقارية تعتبر في نظر الشريعة الساري المفعول سندات غير كافية لإثبات حق الملكية العقارية ، ومع ذلك يمكن الإعتماد على المعلومات المحتواة فيها وإعتبارها دليلاً على أحقية أصحابها في الحصول على ترقيم عقاري³ .

يتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة بعد تاريخ 1970/12/31⁴ ، تتضمن بعضها تاريخها الثابت والبعض الآخر منها لا يكتشف تاريخ إعدادها إلا بعد الفحص الدقيق لها ، وفي كلا الحالتين يجب أن يكون التاريخ الثابت سابقاً لتاريخ مرور فرقة المسح ويتم التأكد من ذلك من خلال التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق العقاري .

1- عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت

يتعلق الأمر أساساً بالعقود العرفية المتضمنة نقل حقوقاً عقارية التي إكتسبت تاريخاً ثابتاً بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل في الفترة الممتدة بين جوان 1983 أين سمح قانون المالية التكميلي لسنة 1983 بموجب المادة 6/178 بتسجيل العقود العرفية لاعطائها تاريخاً ثابتاً ، وديسمبر 1992 تاريخ حظر تسجيل

1 - إن العقود العرفية التي تم إيداعها لدى المحافظة العقارية لإعطائها الصبغة الرسمية غير معنية بالتسوية وفق هذه المذكرة ، بل تتم تسويتها طبقاً للمذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الخاصة بـتسوية العقارات المجهولة التي يجوز أصحابها سندات مشهورة .

2 - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغداددي ، الجزائر 2009 ، ص 157.

3 - تنص المادة 1/14 على ما يلي "يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ...".

4 - انظر قرار المحكمة العليا ، الغرف المجتمعة ، المؤرخ في 1997/02/18 تحت رقم 136156 الذي وحدت فيه القضاء ببطلان العقود العرفية المحررة بعد تاريخ 1971/01/01 .

هذه العقود إعمالاً لنص المادة 61 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

كما يمكن التأكد من أن هذه العقود اكتسبت تاريخاً ثابتاً عن طريق وسائل إثباته الأخرى المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني أي من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام ، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص ، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء¹.

2- عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض

إن العقود العرفية التي لا تتضمن تاريخاً ثابتاً بمفهوم المادة 328 من القانون المدني ، يمكن بعد فحص دقيق لها إكتشاف تاريخ تحريرها ويتحقق ذلك في الإفتراضات التالية :

عند الملاحظة بأنه من بين الوحدات العقارية المجاورة للعقار الوارد في حساب المجهول الذي هو موضوع طلب التسوية أن بعضها تم مسحها بإسم أشخاص يجوزون عقوداً عرفية تضمنت أو لم تتضمن تاريخاً ثابتاً قد إستفادوا من ترقيم عقاري مؤقت تحصلوا بموجبه على دفاترهم العقارية .

أو أن المقارنة بين العقود العرفية التي هي بحوزة الأشخاص المستفيدين من الترقيم العقاري بالعقود العرفية المقدمة تدعيماً لطلبات التسوية بينت أن الوثيقتين قد صدرتا على سبيل المثال من نفس صاحب العقار الأصلي أو ورثته على أساس سند قانوني له حجة في مجال الملكية العقارية .

وقد تثبت المقارنة أن الوثائق المقدمة تتشابه في الشكل أو تحتوي على معلومات تدل على وجود طالب التسوية في الميدان كحائز للوحدة العقارية المطالب بتسويتها (كأن يكون اسمه مذكوراً في عقد عرفي يحوزه شخص استفاد من ترقيم عقاري كمالك مجاور) .

ج- الغياب الكامل لسندات إثبات حق الملكية العقارية

وهي حالة يفتقر فيها طلب التسوية لأي سند يتعلق بحق الملكية العقارية ، لذا وجب إجراء تحقيقات عقارية معمقة تؤكد أن صاحب الطلب يمارس حيازة فعلية² للوحدة العقارية محل طلب التسوية قبل

1 - جعلت المذكرة رقم 6124 المؤرخة في 17/12/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الفصل في مسألة إنساب الخط والإمضاء للمتوفي من اختصاص القضاء وليس اختصاص المحافظ العقاري .

2 - يستدل على ذلك من خلال معاينة الوقائع التي تدل على هذه الحيازة (شغل حقيقي للسكن ، أرض فلاحية مستغلة ، وجود سياج... إلخ) .

مرور فرقة المسح أو على الأقل من يوم الشروع في مسحها ، وذلك سواء تعلق حق طلب التسوية بمجمل الوحدة العقارية أو كانت له حقوقاً تتواجد ضمن وحدة عقارية أكبر .

ثانياً : إجراءات التسوية

في ظل توافر الشروط الموضوعية السابقة ، تجري عملية التسوية كما يلي :

أ- دراسة طلبات التسوية

توجه طلبات التسوية¹ في هذه الحالة إلى المدير الولائي للحفظ العقاري²، وعلى هذا الأخير أن يفتح سجلاً خاصاً يسجل فيه الإيداعات المستلمة بحسب تاريخ إستلامها بحيث ترقم وتختتم صفحاته بطابع المديرية ثم يسلم للطالب وصلاً يثبت حصول الإيداع ، يشرع مدير الحفظ العقاري خلال أجل ثمانية (8) أيام من إستلام وتسجيل الطلب في مراسلة المصالح المشاركة في عملية التسوية .

1- مراسلة المحافظ العقاري المختص إقليمياً

الهدف من هذه المراسلة هو التأكد من أن المعلومات المحتواة ضمن طلب التسوية مطابقة لتلك الموجودة بوثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية وأن الوحدة العقارية محل طلب التسوية فعلاً واردة في حساب مجهول³.

1 - يرفق طلب التسوية في هذه الحالة بالوثائق التالية :

_ مخطط تحديد للوحدة العقارية (أو الحقوق) يعده خبير عقاري معتمد مشمول بتقرير خبرة .

_ تصريح شرطي يقر فيه المعني بعدم وجود سند للحقوق محل التسوية ، وعدم وجود نزاع حولها .

_ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لطالب التسوية .

_ نسخة من شهادة ميلاد طالب التسوية .

_ كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي للوحدة العقارية محل التسوية (CC14) .

_ شهادة شهود يعدها موثق في حالة الغياب الكامل لسند الملكية .

² - لم تغط هذه المذكرة الأساس القانوني لما أشركت المدير الولائي للحفظ العقاري في معالجة طلبات التسوية ، ما يعتبر إغتناباً لسلطة المحافظ

العقاري في عملية التقييم العقاري على الأقل في جانبها الموضوعي .

3 - لأنه قد يفرضي تحقيق المحافظ العقاري من خلال البطاقة العقارية إلى اكتشاف أن الوحدة العقارية محل طلب التسوية سبق وأن تمت إجراءات تسويتها لفائدة شخص آخر ، بالنتيجة يتم رفض طلب العارض الحالي الذي لا يبق له سوى حق الطعن في التقييم النهائي أمام القضاء .

2- مراسلة مصالح أملاك الدولة

وذلك لتمكين مدير أملاك الدولة المعني بإبداء رأيه حول الوضعية القانونية للوحدة العقارية المعنية بالتسوية بالنظر لأملاك الدولة ، على ألا يتجاوز أجل الرد أجل خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ مراسلته¹.

3- مراسلة مصلحة مسح الأراضي

إن غاية الإتصال بمصلحة المسح هو إعداد وثائق مسح أراضي جديدة (بطاقة التحقيق العقارية، سجل المساحة، مخطط مسح ووثائق قياس عند الإقتضاء) تعكس الوضعية المراد تسويتها، ولا يتسنى ذلك إلا بانتقال فرقة المسح من جديد إلى الميدان لمعاينة الوحدة العقارية المعنية بالتسوية. وعلى غرار مصلحة أملاك الدولة ، فإن مصلحة مسح الأراضي ملزمة هي الأخرى بالرد على مراسلة مدير الحفظ العقاري خلال نفس الأجل المذكور أعلاه.

ب- تنفيذ عملية التقييم العقاري

بإستلام مدير الحفظ العقاري لردي مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي تنتهي عملية التحقيق وبإيعاز منه يشرع المحافظ العقاري في إتمام تنفيذ عملية التقييم العقاري. ويكون ذلك كما يلي :

1- يقوم خلال أجل 15 يوما من تاريخ ردي مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي بتقييم العقار محل طلب التسوية تقيما نهائيا لفائدة صاحبه الذي يجوز على سند له حجية لإثبات الملكية العقارية، وهذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية².

2- إذا كان بجوزة العارض سندا غير كاف تم أخذه بعين الإعتبار فإنه سيستفيد إما من ترقيم مؤقت¹ لمدة أربعة (04) أشهر إذا بينت دراسة السند أن حيازة المعني للعقار تفوق مدة 15 سنة يوم الحصول على المعلومات الناتجة عن تحقيقات مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

1 - تعتمد مصلحة أملاك الدولة على تبرير ردها على عمل مفتشيات أملاك الدولة التابعة لها حيث يتواجد على مستوى هذه الأخيرة مكاتب خاصة بالتحقيقات العقارية .

2 - يفهم من نص المذكور أن فتح آجال التسوية جاء خصوصا لحالات الطلبات المدعمة بسندات ملكية لها حجة قانونية في إثبات الملكية العقارية دون الحالات الأخرى ، وهو ما أكدته فعلا المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 السابقة الذكر ، وأخيرا استبعدت صراحة المذكرة رقم 7049 المؤرخة في 2013/07/10 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية معالجة الحالات غير المدعمة بسندات ملكية لها حجة قانونية من نطاق تطبيق هذه التعليمات وإننا نرى انه لا يوجد أي مسوغ قانوني لفتح آجال التقييم لحالات معينة واحترامها في حالات أخرى مادام أن أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 عالجت جميع الحالات، لا سيما إن تم تفسير هذه المذكرة بأحقية ترقيم هذه العقارات باسم الدولة طبقا للتعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

أو من ترقيم مؤقت لمدة تعادل أجل سنتين (2) عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بحيث لا يمكن أن تقل هذه المدة عن أجل أربعة (4) أشهر.

3- عند الغياب الكامل لسند عقاري يدعم به العارض طلبه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة تعادل باقي أجل سنتين خاصة بالقسم الذي يتضمن العقار محل طلب التسوية بحيث لا تكون مدة الترخيم المؤقت أقل من أجل أربعة (4) أشهر .

1- خلال مدة الترخيم المؤقت وإلى غاية حصول العارض على دفتره العقاري يحق له طلب شهادة ترقيم عقاري مؤقت يسلمها له المحافظ العقاري خلال 15 يوماً من تاريخ إستلام ردي مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري.

الفصل الثاني

شهر المحررات الواجبة الشهر

سنتناول في هذا الفصل إجراءات شهر المحررات المنطوية على تصرفات أو وقائع قانونية أو أحكام قضائية متعلقة بحقوق عقارية والتي أوجب التشريع الجزائري شهرها ، سواء كانت تلك المحررات اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس السجل العقاري ، أو تلك المحررات المعدة في إطار نظام الشهر الشخصي الذي أبقى المشرع العقاري على إستمراره كمرحلة انتقالية لحين الإنتهاء الكلي من عملية مسح الأراضي العام .

ويكون ذلك بالبحث في الإجراءات العملية التي نكشف من خلالها على المراحل التي تمر بها عملية شهر هذه المحررات على مستوى المحافظة العقارية ، وذلك حين قيام أصحاب الحقوق العقارية بالتصرف فيها بشتى طرق التصرف التي يسمح بها القانون أو بمناسبة وقائع قانونية تحوي حقوقا عقارية أو حين صدور أحكام قضائية بشأن هذه الحقوق .

إن الخوض في هذه الإجراءات يستدعي أولا تحديد أنواع المحررات الخاضعة للشهر في القانون الجزائري ، ولكي تكون هذه المحررات قابلة للشهر يشترط التشريع العقاري على محرريها ضرورة توافرها على جملة من الشروط القانونية ، من هذه الشروط ما يتعلق بشكل المحرر ومنها ما يتعلق بهوية أطرافه ، ومنها ما يتعلق بتعيين الحقوق العينية العقارية ، كون هذه الشروط سوف تكون محل مراقبة دقيقة من طرف المحافظ العقاري عند إيداع هذه المحررات بالمحافظة العقارية .

إن النهاية الحتمية لهذه المحررات بعهد إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ستكون إما بقبول إيداعها وتنفيذ إجراء شهرها متى روعيت في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة ثم إرجاعها للمودع، على أن تستتبع وبصفة منفردة من طرف المحافظ العقاري وأعوانه بإجراءات داخلية بالمحافظة العقارية تنتهي بموجبها عملية الشهر العقاري ، وإما أن يتم رفض إيداعها وبالتالي رفض إجراء شهرها.

هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا الفصل والذي قسمناه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول: أنواع المحررات الواجبة الشهر والشروط القانونية الواجب توافرها فيها، وفي المبحث الثاني: إيداع المحررات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية لإتمام إجراءات شهرها.

المبحث الأول

المحركات الواجبة الشهر والشروط الواجب توافرها فيها

تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم...."

ما يؤخذ من نص هذه المادة أن الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية هم الأشخاص المؤهلون قانونا لتحريير الوثائق الخاضعة للشهر العقاري ، وعلى هذا الأساس يمكن تصنيف المحررات الخاضعة للشهر بالنظر الى صفة محرريها إلى محررات توثيقية ومحررات إدارية ومحررات قضائية .

ولما كانت هذه المحررات تحوي حقوقا لها مكانة مميزة لدى الجميع، كفلها القانون بحماية قانونية خاصة حيث أخضع المحررات الواجبة الشهر لقاعدتين أساسيتين ترتكز عليها عملية الشهر العقاري ، تتمثل القاعدة الأولى في ضرورة إخضاع كافة المحررات الواجبة الشهر ودون إستثناء لقاعدة الرسمية ، والقاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق مع ما لهذه القاعدة الأخيرة من إستثناءات .

إن ضمان إشهار هذه المحررات لن يتحقق بتوافر القاعدتين السابقتين فحسب بل لا بد من التأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها هذه المحررات سواء تلك المعلومات المتعلقة بالعقارات محل التصرف أو بهوية الأشخاص القائمين بهذا التصرف ، وذلك في إطار ما حوله القانون للمحافظ العقاري من صلاحيات واسعة في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .

هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول أنواع المحررات الواجبة الشهر ، وفي المطلب الثاني الشروط القانونية الواجب توافرها في المحررات الواجبة الشهر .

المطلب الأول

أنواع المحررات الواجبة الشهر

تنوع المحررات التي ترد على العقارات بتنوع الأشخاص والسلطات المؤهلة لتحرييرها ، فإما أن تكون محررات توثيقية تحرر بمعرفة موثق ، أو محررات قضائية تتضمن مختلف الأحكام التي يصدرها القاضي ، أو محررات إدارية تعد بمناسبة نشاط المؤسسات الإدارية داخل الدولة .

وعلى أساس ما قد تتضمنه هذه المحررات من تصرفات ووقائع قانونية وأحكام قضائية تتعلق بحق عقاري عيني ، وبالنظر إلى صفة محرريها سنقوم بفرز أنواع المحررات الخاضعة للشهر العقاري في التشريع الجزائري.

الفرع الأول : المحررات التوثيقية

هي جميع المحررات التي يعدها الموثق¹ والمتضمنة لحقوق عينية عقارية ، سواء أعدت هذه المحررات بسبب وقائع قانونية رتبت حقا عينيا عقاريا أو بسبب تصرفات قانونية منشئة، ناقلة، مصرحة، معدلة أو منهيبة لهذه الحقوق، كما يمتد سبب إعداد هذه المحررات أحيانا إلى بعض التصرفات المنشئة لحقوق شخصية، وفي كل الحالات يقع الإلتزام بنقل الملكية في هذه المحررات على عاتق الموثق.

تبعاً لهذا التقسيم سنحاول عرض أنواع المحررات التي يعدها الموثق قصد إشهارها بالمحافظة العقارية .

أولا : التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية

تكون التصرفات منشئة للحق العيني العقاري إذا لم يكن موجودا من قبل وهي من أوجدته ابتداء، و مثال التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية، العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية المتجزئة عن حق الملكية وهي حق إنتفاع بعقار، حق السكن أو حق إرتفاق على عقار².

ومثال التصرفات المنشئة لحق عيني عقاري تبعي، عقد الرهن الرسمي المنصوص عليه في المواد من 882 إلى 936 من القانون المدني، وعقد الرهن الحيازي العقاري المنصوص عليه في المواد من 966،967،968 من القانون المدني و حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار والذي افرد له المشرع المواد 999،1000،1001 من القانون المدني.

ثانيا : التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

هي تلك التصرفات التي تؤدي إلى نقل الحق العيني العقاري من شخص لآخر ، وقد تفرغ هذه التصرفات في شكل إبرام عقود قد تكون ملزمة لجانبين ، أو ملزمة لجانب واحد ، وقد يصدر التصرف القانوني بإرادة منفردة .

ونقدم العقود التالية كمثال عن العقود الملزمة لجانبين:

أ- **عقد البيع العقاري** : هو من أهم العقود إنتشارا بين الأشخاص لنقل الملكية العقارية ولا يترتب الأثر العيني لعقد البيع إلا بعد شهره بالمحافظة العقارية ، ويترتب عن عدم شهره أن الحق العقاري لا ينتقل للمشتري وتظل الملكية بيد البائع مالكة الأصلي ولا ييق للمشتري سوى إسترداد ثمن المبيع ومبلغ التعويض إذا ثبت أنه لحق المشتري ضررا من ذلك³.

1- عرفت المادة 3 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق كما يلي : "الموثق ضابط عمومي ، مفوض من قبل السلطة

العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطاءها هذه الصبغة".

2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006، ص 73 .

3- مجيد خلوفي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، 2008 ص 40 .

ب- **عقد المقايضة:** إذا كان محله عقارا ، تسري عليه طبقا لنص المادة 415 من القانون المدني أحكام

البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة .

ج- **عقد تقديم عقار لحصة في الشركة على سبيل التملك:** وتسري على هذا العقد طبقا لنص المادة

422 من القانون المدني كذلك أحكام البيع.

وكمثال عن العقود الملزمة لجانب واحد سنتعرض لعقد الهبة بإعتباره أهم عقود التبرع المنتشرة بين

الأشخاص في نقل الملكية العقارية.

فالهبة تصرف يتم بين الأحياء ويرد على مال دون عوض ويكون بنية التبرع¹ ، فإذا كان هذا المال

حقا عينيا عقاريا وجب إفراغ هذا التصرف في شكل عقد رسمي يحرر من قبل موثق ويخضع لإجراءات

الشهر² .

ويسري نفس الحكم إذا تصرف الوهاب في حق الإنتفاع لأن هبة حق الإنتفاع دون حق الرقبة جائز

والعكس غير ممكن ، لأن الحيازة ركن من أركان عقد الهبة طبقا لنص المادة 206 من القانون 11/84

المتضمن قانون الأسرة ، وأن الإحتفاظ بحق الإنتفاع يخل بهذا الركن.

أما ما يمكن أن نسوقه كمثال عن التصرفات القانونية الصادرة بإرادة منفردة الوصية والوقف .

أ- **الوصية:** عرفت المادة 184 من قانون الأسرة "الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق

التبرع" ، وإذا كان الموصى به حقا عينيا عقاريا فإن الوصية تخضع لإجراءات الشهر العقاري لنقل هذا الحق

للموصى له بعد موت الموصي³ .

ب- **الوقف:** عرفته المادة الثالثة من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف

المعدل والمتمم "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على

وجه من وجوه البر والخير" ، وقد يكون الوقف خاصا أو عاما وفي كلا النوعين إذا ما ورد التصرف على عقار

فنص المادة 41 من القانون السالف الذكر توجب إفراغه في عقد موثق وأن يشهر لدى المصلحة المكلفة

بمسلك السجل العقاري ، وبالتالي فإن الوقف لا يثبت إلا بالعقد الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية المختصة .

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة الجزائر 2004 ، ص 152 .

2 - انظر المادة 206 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 .

3 - عمليا لا يشهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على عقار مكتسب عن طريق الوصية لدى المحافظة العقارية ، إلا أننا نرى انه لا مانع من شهرها بعد ان تصبح نافذة كونها تدخل في عموم التصرفات الواردة على عقار ، وأن مصلحة الموصى له والغير على حد سواء تتطلب ذلك .

وتجدر الإشارة إلى أنه وتطبيقا للمادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها حيث نصت المادة 06 منه على إخضاع هذه الوثيقة لعملية التسجيل والإشهار العقاري.

ثالثا: التصرفات المعدلة أو المنهية لحقوق عقارية أصلية

ومن أمثلة التصرفات المعدلة لحق عقاري أصلي، العقد المعدل لحق إنتفاع على عقار لمدة محددة بعقد يطيل هذه المدة أو ينقص منها، ويمكن التمثيل أيضا بعقد يعدل من حق الإرتفاق بعقد يزيد أو ينقص في مدى هذه الحق.

ومن أمثلة التصرفات المنهية لحق عقاري أصلي عقد ينهي حق الإنتفاع في عقار قبل إنقضاء مدته، أو عقد ينهي حق الإستعمال أو حق السكن في عقار قبل إنقضاء مدة الحق وكان كل من الحقين معقودا لمدة معينة، أو عقد ينهي حق الإرتفاق ولم تكن له مدة محددة¹.

رابعا : التصرفات الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية

هي تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكدده ، فهي لا تنشئه ولا تنقله ذلك أن هذا الحق كان موجودا من قبل²، ومن بين التصرفات الكاشفة التي يعدها الموثق نذكر ما يلي :

أ- **القسمة الرضائية:** تنص المادة 722 من القانون المدني على أنه "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع....."، وتنص المادة 723 على أنه "يستطيع الشركاء إذا إنعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها..."، فإذا كان هناك عقار شائع بين عدة شركاء وقام الشركاء بقسمته بالإتفاق بينهم كانت القسمة رضائية ، أي عقدا أطرافه هم الشركاء في العقار³.

إذا حصل هذا الإتفاق بينهم وجب إفراغه في عقد رسمي يجره الموثق ، يتم فيه إفراز حصة كل شريك في العقار ، وذلك بناء على مخطط قسمة يعده خبير عقاري معتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ، ترفق معه وثائق القياس مصادق عليها من طرف مصلحة المسح طبقا لنص المادة 18 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إذا تعلقت القسمة بعقار واقع بمنطقة ممسوحة، ولا تصبح

1 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملكية ، نخضة مصر، 2011 ص 348 .

2 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ص 78 .

3 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق ص 380 .

القسمة نافذة في حق الشركاء ولا في حق الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية حيث تنشأ بطاقات عقارية جديدة لكل حصة من الحصص المفزة وبإسم كل مالك.

ولما كانت عملية القسمة كاشفة للحق فقط فإن كل شريك يعتبر مالكا لحصته المفزة من تاريخ إكتسابه الملكية الشائعة لا من تاريخ القسمة وهو ما نصت عليه المادة 730 من القانون المدني بأنه "يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع..."¹.

ب- إيداع رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة والجداول الوصفية للتقسيم

1- رخصة التجزئة:

تكون في شكل قرار تمنحه السلطة الإدارية المختصة لإجراء تقسيم قطعة أرض غير مبنية إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر² يودعها الموثق بناء على طلب المعني لدى المحافظة العقارية قصد شهرها مرفوقا بالوثائق التالية:

- مخطط تجزئة على سلم 1/2000 أو 1/5000 يجب إعداده من طرف خبير عقاري معتمد .

- إستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وكذا أرقامها ومساحتها .

- دفتر شروط التجزئة .

- يجب أن يحتوي مخطط التجزئة على تأشيرة الموافقة من طرف مصلحة التعمير³.

إذا تعلق التجزئة بعقار ممسوح، فبالإضافة لهذه المرفقات، يجب تقديم وثائق القياس طبقا لنص المادة

18 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المذكور أعلاه.

تجدر الإشارة أنه إذا كان القرار المتضمن رخصة التجزئة، يخول لصاحبه الحق في التجزئة فإن

الوجود المادي للوحدات العقارية المنبثقة عن الوحدة العقارية المجزئة يبقى متوقفا على إنجاز أشغال التهيئة في

أجل محدد بثلاث سنوات طبقا للتنظيم العمراني وإلا سقطت رخصة التجزئة إن لم تنجز هذه الأشغال خلال

هذه المدة، وفي هذا الشأن فإن المادة 25 من المرسوم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير

ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك قيّدت عمليات

1 - تطبيقا لمبدأ الأثر النسبي للشهر المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، يكتفي بعض

الموثقين بالإشارة فقط لمراجع شهر القسمة بمناسبة تحرير عقد يتضمن التنازل عن الحصة المفزة الناتجة عن القسمة ، والصحيح أنه يجب

الإشارة لمراجع شهر السند الذي اكتسبت به الملكية الشائعة ثم مراجع شهر عقد القسمة .

2 - انظر المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 22، 1990.

3 - انظر المادة 06/23 من المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 21، 1991.

بيع أو إيجار القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة ، بتسليم شهادة تصرح بتنفيذ الأشغال والتعليمات المفروضة في قرار التجزئة من طرف نفس السلطة المصدرة لقرار التجزئة ، حيث نصت الفقرة الثالثة من هذه المادة على ضرورة الإشارة لمراجع شهادة تنفيذ الأشغال ضمن عقود التنازل عن الوحدات الجديدة الناتجة عن التجزئة، وفي غياب ذلك يرفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار¹.

وقصد المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي ، أقر المشرع تنظيمًا خاصًا حدد فيه شروط تجزئة هذا النوع من الأراضي فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

يجب على الموثق قبل تحرير مضمون المعاملة أن يقدم طلب التجزئة للمصالح الفلاحية بالولاية التي يوجد بإقليمها العقار الفلاحي المراد تجزئته ، يضمّن هذا الطلب بجميع المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار محل التجزئة .

تقوم المصالح الفلاحية بإجراء تحقيق في الطلب ، فإذا ما طابق طلب التجزئة المساحة المرجعية للتجزئة المنصوص عليها في المادة الثالثة من المرسوم 490/97 المذكور أعلاه ، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتحرير ترخيص بتجزئة الأرض الفلاحية وذلك في أجل لا يتعدى أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وإلا أعتبر سكوته بعد فوات هذا الأجل قبولاً .

أما إذا كان طلب التجزئة لا يحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في المادة الثالثة السابقة الذكر ، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض للموثق في شكل قرار إداري مسبب².

2- شهادة التقسيم

بحسب المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن شهادة التقسيم تسلم في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

وعند إيداعها من طرف الموثق بالمحافظة العقارية قصد إشهارها ترفق لزوماً بمخطط تقسيم معد من طرف خبير عقاري معتمد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يمثل الوحدة العقارية المبنية محل التقسيم وكذا حدود ومساحات الحصص الناتجة عن عملية التقسيم ويكون مؤشراً عليه من قبل مصلحة التعمير³.

1 - انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية .

2 - سماعتين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2002 ص 189 ، 191 .

3- انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 ،السابقة الذكر .

وعلى غرار عمليات القسمة أو التجزئة، فإن عملية التقسيم إذا إنصبت على عقار مسموح يجب على الخبير العقاري ، إضافة للوثائق السابقة إرتفاق وثائق القياس الممثلة لمخطط التقسيم تحمل تأشيرة مصالح المسح .

3 - شهادة المطابقة

ألزمت المادة 54 من المرسوم 176/91 المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة البناء تسليمه عند إتمام أشغال البناء ، شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وفق أحكام رخصة البناء ، لذلك وجب على المحافظ العقاري أن يطالب المودعين بإرفاقها مع الوثيقة الخاضعة للشهر عندما تتضمن هذه الأخيرة تغييرا للمحتويات المادية للعقار مقارنة مع أصل الملكية ، ليتأكد من أن عملية إنجاز البناء قد تمت بطريقة قانونية .

4 - إيداع الجدول الوصفي للتقسيم

إن إعداد هذا الجدول هو نتيجة لنظام الملكية المشتركة طبقا لنص المادة 743 من القانون المدني ، حيث يوضح فيه الحصص الخاصة بكل مشترك وتحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، يعده خبير عقاري معتمد يبيّن القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة¹ ، يحرره الموثق بناء على طلب المعني قصد تمكين هذا الأخير من التصرف مستقبلا في الحصص الخاصة الناتجة عن التقسيم.

ج - شهر حق الإرث:

يتم شهر الحقوق العينية العقارية الموروثة بإعداد شهادة توثيقية يحررها الموثق، يثبت فيها إنتقال الملكية من المورث إلى الورثة أو الموصى لهم وفي هذا الشأن تنص المادة 91 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه على أن "كل انتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن تثبت بموجب شهادة موثقة..." .

والغرض من إعداد هذه الشهادة هو جعلها كأداة فنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية تطبيقا لمبدأ الأثر النسبي للشهر ، و وسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية² ، وبذلك لا يستطيع الورثة قبل شهر هذه الشهادة التصرف في الحقوق العقارية التي آلت إليهم عن طريق مورثهم و إن

1 - انظر المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة الاقتصاد.

2- زروقي ليلي وحدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 212 .

ثبتت لهم صفة الملكية بمجرد واقعة الوفاة، وعليه فإن إعداد هذه الشهادة يشكّل قيّدا على التصرف فقط دون المساس بصفة الورثة كمالكين¹.

خامسا : شهر التصرفات المنشئة لحق شخصي

أ- عقود الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة

يتمدد نطاق الشهر في التشريع الجزائري لبعض التصرفات المنشئة لحق شخصي ومثال ذلك عقود الإيجار الواردة على عقار إذا تجاوزت مدة إيجاره 12 سنة²، وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 السابق الذكر كما يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها...". والحكمة من ذلك هو أن الإيجار لمدة 12 سنة أو أكثر ينقص من قيمة العقار خاصة إذا أريد بيعه أو رهنه لأنه يمنع الحائز له من الإنتفاع به طوال مدة الإيجار³.

ب- الوعد البيع

يعتبر الوعد بالبيع من العقود التي تتضمن تعهدا بنقل الملكية مما يستوجب إخضاعه للشكل الرسمي نظرا لإشتراط المشرع إتمامه في شكل العقد المراد إبرامه وفقا لنص المادة 71 من القانون المدني ، ورغم إشتراط الشكل في هذا النوع من العقود فإنه لم يضع نصا صريحا يوجب إخضاعها إلى إجراء الشهر⁴، إلا أنه وبموجب قانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ومن خلال نص المادة 10 منه التي عدلت المواد من 01/ 353 إلى 13/353 من قانون التسجيل المتعلقة برسم الإشهار العقاري فقد أشارت المادة 02/353 إلى إجازة شهر الوعد بالبيع عندما فرضت رسم إشهار يقدر بـ 01% من قيمة العقار الموعد ببيعه⁵.

1- وذلك بدليل المادة 15 من الأمر 74/75 التي نصت بالقول "...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" وهو ما قضت به المادة 127 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالقول أنه " يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي " .

2 - يلاحظ أن هناك تعارض بين مدة الإيجار في هذا النص والمدة المذكورة في نص المادة 2/896 من القانون المدني ، لذا وجب توحيد المدة في النصين.

3 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ص 100 .

4- موسى نسيمة ، حجية العقود المشهورة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 1999 ، ص 46.

5 - إن كان الوعد بالبيع يخول لصاحبه حقا شخصيا، فان ورود هذا الحق على العقار يستلزم حماية قانونية خاصة تتحقق عن طريق الشهر.

الفرع الثاني : المحررات الإدارية

هي محررات تعدها سلطة إدارية مؤهلة قانونا بذلك عند نقل أملاكها العقارية إليها أو إلى غيرها ، وتكون إما في شكل عقود أو قرارات إدارية ، بحيث لا ترتب أثرها العيني إلا بإشهارها لدى المحافظة العقارية ، و أمثلة هذه المحررات نذكر مايلي:

أولاً: العقود والقرارات المعدة من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة.

مديرية أملاك الدولة في الولاية عبارة عن مصلحة عمومية تتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية الموضوعة بدورها تحت تصرف وزارة المالية¹ من أهم اختصاصاتها بحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ، أنها تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وتحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها .

ومن أهم العقود والقرارات التي تعدها هذه المصلحة والتي يجب شهرها لدى المحافظة العقارية نذكر ما

يلي:

- العقود الإدارية المعدة لفائدة المترشحين الذين تقدموا بطلب إكتساب السكنات التي يشغلونها والمتنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004²، حيث تنص المادة 14 منه على ما يلي "يبرم عقد بيع المقبل على الشراء ومالك العقار موضوع التنازع طبقاً لتشريع المعمول به ..."

- العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في إطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³ والمرسومين التنفيذييين له رقم 09-152 ورقم 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009 حيث تنص المادة 10 من الأمر المذكور أعلاه على ما يلي "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز".

1 - انظ المادة 02 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 السابق الذكر .
2 - الجريدة الرسمية ، العدد 48 المؤرخة في 2003/08/13.
3- الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03 ص 03.

- العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية¹ والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، حيث مكن هذا القانون المستصلحين من الإستفادة من عقود التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد إستصلاحها وتحويلها إلى أراضي فلاحية².

- العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والمعدة في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جولية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها³، حيث تنص المادة 40 منه على أنه "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 03 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل..."

-العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴، حيث تنص المادة 06 منه بالقول " تعد إدارة الأملاك الوطنية بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

1 - الجريدة الرسمية، العدد 34 ، المؤرخة في 1983/08/16، ص 1373.

2 - جمّدت المذكورة رقم 7322 الصادرة في 2009/06/09 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، إعداد عقود استصلاح الأراضي التي كانت موضوع منح بعد صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي وذلك لغاية صدور النص التطبيقي للمادة 18 منه والتي نصت على أن تطبيق شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستصلاح سيتم عن طريق التنظيم، والملاحظ أن النص التطبيقي لهذه المادة لم يصدر بعد .

3 - الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 2008/08/03.

4- الجريدة الرسمية ، العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18 و الذي ألغى أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الإمتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الإمتياز في الشيوخ بمخصص متساوية " وتؤكد المادة الثامنة منه بأنه " تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الإمتياز من جميع المصاريف "

- عقود الإسترجاع المعدة في إطار تطبيق أحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والذي ألغى الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية وإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين، ثم وبعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 إمتد حق الإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963¹.

-العقود الإدارية المعدة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16-09-2003 الذي يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدججة في القطاع العمراني ، حيث تنص المادة 05 منه " يصدر الوالي قرار استرجاع الأرض الفلاحية المعنية ... يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري ..."

-عقود الإدماج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة: ومثال ذلك العقود المتضمنة إسترجاع الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وكذلك الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات الإقتصادية لإدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة قصد منحها على شكل إمتياز تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها²، حيث تنص المادة 12 منه على مايلي "تجسد عملية الإسترجاع من قبل الدولة بما يأتي ... إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية والإقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية .

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة بسجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة".

1- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر. المرجع السابق، ص 253، 254 .

2 - الذي صدر تطبيقاً للأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 السابق الذكر.

-قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بإقرارها الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على التنازل عن أملاكهم العقارية لغرض المنفعة العامة، تخضع عملية نزع الملكية لإجراءات صارمة ومحددة في إطار القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993¹ حيث تنص المادة 02 من القانون 11/91 المذكور أعلاه على مايلي "... تعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية..."، كما نصت المادة 30 منه على أن "يلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنتزع منه إلى المستفيد وتخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري...".

ثانيا - المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي

تنص المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية ما يلي... 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية...".

و بناء على المادة 21 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي نصت على " أن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها "

على أن تبلغ هذه التعديلات للمحافظ العقاري في شكل محاضر محدد نموذجها وشروط إعدادها بموجب قرار من وزير المالية²، وبالفعل صدر القرار الوزاري المؤرخ في التاسع مارس 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، الذي حدد نماذج هذه المحاضر في نموذج إشهار عيني رقم 14 (PR14) خاص بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعة الملكية، ونموذج إشهار عيني رقم 15 (PR15) الخاص بالتعديلات الناتجة عن البناء والهدم³.

تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات هذه التغييرات تلقائيا بمناسبة إما جولاها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، هذه التغييرات يمكن أن تنتج عن:

1 - المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 51 ، سنة 1993 .

2 - انظر المادتين 83،84 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3 - انظر المادتين 2،3 من هذا القرار.

- حوادث طبيعية مثل إنجراف التربة، الطمي...
- قرارات إدارية تحدث تغييرا في حدود الأرض.
- عمليات بناء أو هدم يقوم بها الملاك.

الحالتان الأولى والثانية ينتج عنهما تغييرا في ترقيم الوحدات العقارية، أما الحالة الثالثة فينتج عنها تعديل في قوام العقار¹.

أ- التغييرات في ترقيم الوحدات العقارية

عملا بأحكام المادة 83 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 "تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور...".

وتثبت هذه التغييرات بواسطة المطبوعة المسماة محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية نموذج إشهار عيني رقم 14 (PR14).

ب- البناءات الجديدة وعمليات الهدم

عملا بأحكام المادة 83 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر، تبلغ أيضا للمحافظ العقاري التعديلات الناتجة عن البناء والهدم، ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تسمى "محضر إثبات بناءات وعمليات هدم نموذج إشهار عيني رقم 15 (PR15).

تسجل هذه المحاضر بسجل الإيداع وفي نفس الوقت تمنح أرقام تسلسلية جديدة "نموذج إشهار عيني رقم 15 (PR15)".

ج- إستعمال المحاضر إ - ع رقم 14 و إ - ع رقم 15 من طرف المحافظ العقاري

بعد التأشير بمحتوى التغييرات التي تضمنتها على البطاقات العقارية المعنية ترتب نسخة منها في المحفوظات مع الوثائق الأخرى المشهورة، ويجوز المحافظ العقاري النسخة الثانية من هذه المحاضر إلى مصلحة مسح الأراضي بعد إستكمالها بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري، حيث تتولى هذه الأخيرة بناء على ذلك التحيين النهائي لوثائق مسح الأراضي .

1 - انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 السابقة الذكر .

ثالثا - محررات إدارية معدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

أ- شهادة الحيازة :حدد المشرع كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بموجب المادة 39 وما يليها من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991.

إن شهادة الحيازة هي مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها، وأن هذه الشهادة لا ترق إلى سند ملكية، إلا أنه يمكن أن تشكل سندا قويا لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب¹.

وإن كانت المادة 39 من القانون 25/90 عدت شروط إعداد هذه الشهادة فإن أهم هذه الشروط هو أن يكون العقار محل الطلب يقع في بلدية لم تفتح بها عملية مسح الأراضي العام، وهذا طبيعي نظرا لتعارض قواعد الحيازة مع قواعد مسح الأراضي، إلا أنه بموجب القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011² تم التخفيف من حدة هذا الشرط، بحيث رخصت المادة 21 منه لرؤساء المجالس الشعبية البلدية تسليم شهادة الحيازة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تشرع فيها بعد أشغال مسح الأراضي على أساس شهادة صريحة يسلمها المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتوقف عن إعداد شهادة الحيازة على مستوى القسم من البلدية المعنية إثر إخطار المدير الولائي لمسح الأراضي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص فور الشروع في أشغال المسح على مستوى هذا القسم³.

ب- عقود التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام

إن كان المشرع قد حظر بموجب المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على البلديات التصرف في أملاكها العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص دون المرور على الوكالات العقارية بإعتبارها وكيلها القانوني وإعتبرتها تصرفات باطلة وعديمة الأثر، فإنه أجاز لها التصرف مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العامة المكلفة بتسيير المرافق العمومية ذات طابع إداري وهذا دون المرور على الوكالات العقارية، أو إستبدالها بأراض أخرى من أجل إنجاز منشآت عمومية⁴.

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ص133.

2 - الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20/11/2011.

3- انظر المذكرة رقم 8569 المؤرخة في 25/08/2011 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

4- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص258، 259.

رابعاً- سندات الملكية المسلمة عن طريق تحقيق عقاري

هي تلك السندات المعدة في إطار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و المرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 .

حيث أجازت المادة 04 من هذا القانون لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند، أو للمالك الذي بيده سند الملكية المحرر قبل 1961/03/01 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأموال المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، من أجل المعاينة المادية والقانونية للأموال العقارية محل الحيازة وتسليم سند ملكية بذلك.

يتم التحقيق العقاري ميدانياً من قبل أعوان المديرية الولائية للحفظ العقاري، و ذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

تنتهي عملية التحقيق العقاري بتحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساساً لعملية التقييم العقاري بإسم المالك في شكل مقرر، يعد للشهر والتأشير به على هامش البطاقات العقارية المؤقتة².

يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري، ويعد تنفيذ هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي قصد تسليمه للمعني³.

إن النتيجة الطبيعية لسلطة و مراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً وجملة الصلاحيات التي أعطيت له في هذا القانون، جعلت عملية تسليم سند الملكية من إختصاصه طالما أن نقطة بداية فتح التحقيق العقاري تتم على مستوى هذه الجهة طبقاً للمادة 04 فقرة 03 من هذا القانون⁴.

1- انظر المادة 09 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/02/28، عدد 15.

2 - انظر المادة 20 من المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 2008/05/25 .

3 - انظر المادة 16 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر.

4 - د/ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص333،332.

الفرع الثالث: المحررات القضائية

هي تلك المحررات المعدة بمعرفة جهة قضائية والمتضمنة لحق عيني عقاري ناتج عن الفصل في خصومة عقارية، بحيث تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية لترتيب أثرها العيني.

وقد نصت على إلزامية إشهارها المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 ، كما أشارت إلى ذلك نصوص المواد 62،63،66 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من هذا المرسوم على كتاب الضبط العمل على إشهار جميع الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم¹.

وتعتبر كمحررات قضائية تخضع للشهر المحررات التالية :

أولاً: أوامر الحجز العقاري

أ- الحجز التحفظي على العقارات

أجازت المادة 652 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحجز تحفظيا على عقارات المدين، وذلك بتقديم طلب من طرف الدائن مرفق بالسند الذي يثبت أصل الدين أو المسوغات الظاهرة التي ترححه إلى رئيس محكمة موطن العقار، هذا الأخير يصدر أمرا بالحجز ، يقيّد بالمحافظة العقارية المختصة خلال 15 يوما من تاريخ صدوره تحت طائلة البطلان ، فيكون هذا القيد بمثابة إجراء تحفظي يضمن الدائن من خلاله حقه من عقارات مدينه خوفا من التصرف فيها ، لغاية رفعه دعوى إثبات الدين و الحصول على حكم نهائي يفصل في أصل الدين².

ب- الحجز التنفيذي على العقارات

يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الأخرى لمدينه³ إذا كان بيده سندا تنفيذيا تحضيريا لبيعها بالمزاد العلني ، وذلك بتقديم طلب لرئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها هذه الحقوق ويتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة نفسه في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ليودع الأمر بالحجز على الفور أو في اليوم الموالي كأقصى حد من تبليغه الرسمي للمدين في

1- الملاحظ في الحياة العملية أن كاتب الضبط لا يقوم بإيداع الحكم أو القرار القضائي لدى المحافظة العقارية مباشرة قصد شهره ، بل يكفي بتسليم الحكم أو

القرار للمعني لإفراغه في محرر توثيقي، ويكون بذلك الموثق هو المكلف بإيداع الحكم أو القرار لدى المحافظة العقارية .

2 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة الجزائر 2012 ، ص232.

3 - يتعلق الأمر هنا بأوامر حجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة ، أما أوامر الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية غير المشهورة المحدث بموجب نص المادة 766 من القانون 09/08 قانون الإجراءات المدنية و الادارية ، فلا يقيد بالمحافظة العقارية بل تقيد على مستوى المحكمة المختصة في سجل خاص عملا بنص المادة 768 من نفس هذا القانون.

مصلحة الشهر العقاري التي تتبع لها هذه الحقوق لقيّد أمر الحجز، وأن المحافظ العقاري ملزم بهذا القيد وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية للمحجوز عليه خلال أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية، بحيث يصبح العقار أو الحق العيني العقاري إبتداءً من تاريخ القيد بالمحافظة العقارية تحت يد القضاء ولا يجوز للمحجوز عليه التصرف فيه¹.

ثانياً - الأحكام والقرارات القضائية:

تجدر الإشارة أن القانون يشترط لقبول المنازعة العقارية أمام القضاء شهر الدعوى العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر² وذلك قصد إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء وبالتالي حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه إذا ما تصرف صاحب الحق المهدر في العقار لصالح الغير، فإذا ما روعي هذا الإجراء، وصدر الحكم نهائياً أي كان حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه، وجب شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً حتى تنتقل الملكية فيما بين أطراف الحكم، ويكون كذلك حجة في مواجهة الغير.

وتتمثل أهم هذه الأحكام و القرارات فيما يلي:

أ- حكم رسو المزداد في بيع العقار المحجوز

يعتبر حكم رسو المزداد النهائية الطبيعية لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار وبه تنتهي عملية الحجز³.

ويعتبر هذا الحكم بحسب نص المادة 762 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 السالف الذكر سنداً للملكية، يتعيّن على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره وذلك حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزداد.

والجدير بالذكر أن المادة 766 من القانون 09/08 أجازت للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني، على أن يتم شهر

1- انظر المواد، 722، 724، 725، 728، 735 من القانون 09.08 السابق الذكر.

2 - انظر المادة 17 من القانون 09.08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 215 المؤرخة في 2008/04/23.

3 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 313.

حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية¹.

ب- الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة

عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وذكرت المادة 795 من القانون المدني على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الإنتفاع .
ففي حالة إستفاء الشفيع جميع الإجراءات المقررة لممارسة حقه في الشفعة طبقا لأحكام المواد من 799 إلى 802 من القانون المدني، وتبيّن للقاضي أن الإجراءات كاملة أصدر حكما في الدعوى يقضي بثبوت الشفعة لفائدة الشفيع ليحل بذلك محل المشتري.

ويعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا في هذه الحالة سنداً للملكية الشفيع بحكم المادة 803 من القانون المدني، وأن هذه الملكية المثبتة بمقتضى الحكم القضائي تستمد سندها من القانون وليس من إرادة الأطراف، وعليه يعتبر حكما منشأ لفائدة الشفيع وبالتالي يخضع هذا الحكم لعملية الشهر العقاري².

ج - الحكم القاضي بقسمة العقار المملوك على الشيوخ

إذا لم يحصل إتفاق بين الشركاء حول اقتسام العقار المملوك على الشيوخ، فعلى من يهمله الأمر اللجوء إلى القضاء للخروج من حالة الشيوخ، وذلك برفع دعوى قضائية على باقي الشركاء³، ويقسم العقار المشاع بين الشركاء على أساس تكوين مجموعة حصص مبينة على مخطط يعده خبير يعينه القاضي، بحيث تجري القسمة بطريق الإقتراع وتختص المحكمة بتثبيتها بعد فرز نصيب كل شريك والفصل في كل المنازعات ، لا سيما ما يتعلق منها بفرز نصيب كل شريك وتكوين الحصص⁴.

والجدير بالذكر أنه إذا تعلقت القسمة بأراضي فلاحية فالقاضي يرفض القسمة إذا لم تتطابق مع المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المذكور

1 - في التشريع الجزائري لا تنتقل الملكية العقارية إلا عن طريق الشهر، وأن المحجوز عليه لا يعتبر في هذه الحالة مالكا للعقار، كما أن ملكية المحجوز عليه للعقار تعد شرطا من شروط توقيع الحجز، كما يمكن لنص هذه المادة أن تفتح المجال لكي يحصل اتفاق بين شخصين على توقيع حجز صوري وتصبح بذلك الأحكام القضائية أداة لتسوية ملكية عقارات ليس لها سندات ملكية سابقة.

2- مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص180، 181.

3 - انظر المادة 1/724 من القانون المدني .

4 - انظر الفقرة الثانية من المادة 724 والمواد 725، 726، 727 من الأمر 58/75 السابق الذكر.

أعلاه ، على أن يتم بيعها عن طريق المزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا ما طالبوا هذا بالإجماع¹.

وفي كلا الحالتين فإن حكم القاضي بقسمة العقارات المملوكة على الشيوخ يكون حكما كاشفا عن حقوق المتقاسمين ومن ثم يجب شهره بالمحافظة العقارية ليكون حجة في مواجهة الغير.

د- الحكم القائم مقام العقد بسبب نكول الواعد بالتعاقد

الوعد بالتعاقد عقد بمقتضاه يلتزم شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد آخر في المستقبل، مع شخص آخر يسمى الموعد له، إذا ما أظهر هذا الأخير إرادته في التعاقد خلال فترة معينة، وإذا كان الشكل ركنا في العقد الموعد به كبيع العقار مثلا فإن الشكل يعتبر ركنا في الوعد بالتعاقد²، وفي هذا المعنى عرفه المشرع الجزائري في المادة 71 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، وتبعاً لذلك فقد يحصل أن يعد شخص يبيع عقار يملكه³ لفائدة شخص آخر فينشأ بموجب هذا الوعد التزاما شخصيا في ذمة الواعد يتمثل في التنفيذ العيني للإتفاق المبرم بينهما، وذلك بإتمام عملية البيع النهائي خلال المدة المحددة لإعلان الرغبة في التعاقد.

فإذا نكل الواعد ورفض تنفيذ الوعد، جاز للموعد له أن يستصدر حكما قضائيا يقوم مقام البيع طبقا لنص المادة 72 من القانون المدني متى تبين للقاضي صحة الوعد بالبيع وثبوت ملكية الواعد للعقار الموعد ببيعه.

فإذا صار الحكم المستصدر نهائيا، وكان التنفيذ العيني لا يزال ممكنا وجب التأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية لفائدة الموعد له ليكون الحكم حجة على طرفيه وعلى الغير بالشهر⁴.

ه- الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب

نصت المادة 827 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أن "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له خمسة عشر سنة بدون إنقطاع"

1 - انظر المادة 728 من الأمر 58/75 السابق الذكر .

2 - د. محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات ، الطبعة الرابعة، دار الهدى الجزائر 2007 ، ص 126.129 .

3 - نأخذ عقد الوعد ببيع العقار كتطبيق للقاعدة العامة في الوعد بالتعاقد ، كون بيع العقار هو التصرف الأكثر شيوعا بين الأشخاص .

4 - مجيد خلوي ، المرجع السابق ، ص 192.

نستنتج من نص المادة أنه يمكن لواقع اليد على العقار أن يملكه إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع ، على أن تتوفر كافة باقي الشروط التي يجب أن تتوفر في الحيازة المكسبة للتملك، وهي أن تكون علنية ،هادئة لا لبس فيها ، وأن تتوفر نية التملك في الحائز وكذلك أن يكون العقار موضوع الحيازة واقع ببلدية غير ممسوحة، فإذا ما توافرت هذه الشروط فللحائز حق إكتساب ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى دون الحاجة إلى أي إجراء آخر¹.

لكن إذا ما وجدت منازعة للحائز على هذا الحق، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى على المالك السابق أو على من يعتدي على هذا الحق دعوى بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب للحصول على حكم يكشف به عن حقه العيني العقاري، إلا أن هذا الحكم لا ينتج أثره في نقل الملكية للحائز ولا يمكنه الإحتجاج به على الغير إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الحيازة².

و- الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في المنازعات المتعلقة بإلغاء التقييم العقاري

يختص القضاء العادي بإلغاء التقييم المؤقت في السجل العقاري الذي تم بموجب المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذا كان النزاع العقاري قائما بين أشخاص القانون الخاص³، وذلك إذا باءت بالفشل محاولات الصلح التي أقامها المحافظ العقاري بين الطرفين المتنازعين ورفع المدعي دعواه خلال 06 أشهر من تاريخ تبليغ هذا الأخير من طرف المحافظ العقاري بمحضر عدم المصالحة⁴، ويظل التقييم المؤقت محافظا على طابعه المؤقت لغاية صدور حكم قضائي نهائي⁵ إما برفض مزاعم المدعي وإبقاء التقييم على حاله بإسم

1 - بتمام هذه الإجراءات كان بإمكان الحائز في إطار المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية اللجوء لموثق لإعداد عقد شهرة يكون بمثابة سند ملكية للحقوق المكتسبة بالتقادم، إلا أنه بصور القانون 02.07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري والرسوم رقم التنفيذي له رقم 08/147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، فإنه بموجب المادة 19 من هذا القانون والمادة 24 من هذا المرسوم رقم تم إلغاء المرسوم رقم 83/352.

2 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 89.88.

3 - انظر المادة 516 من القانون 09/08 ، السابق الذكر.

4 - انظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

5 - انظر الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

المدعي عليه، وإما أن يقبل القاضي هذه المزاعم ويصدر الحكم بإعادة ترقيم الوحدة العقارية المتنازع عليها باسم المدعي¹.

أما إذا كان الترتيم نهائياً، فطبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه فإنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..." ويكون القاضي المختص هنا هو القاضي الإداري بما أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل فيها للقضاء الإداري².

ز- الأحكام والقرارات القضائية المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية

الحقوق العينية التبعية هي حقوق عينية تهدف إلى تأمين أو ضمان الوفاء بحق شخصي ضماناً خاصاً، وقد سميت كذلك كونها تابعة للحق الشخصي محل الضمان، حيث لا يمكن تصوّر وجود حق عيني تبعي بصفة مستقلة من دون حق شخصي يضمه³.

وتشمل الحقوق العينية التبعية في التقنين المدني الجزائري، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي وحقوق الإمتياز، منها ما ينشأ بالعقد وهو الرهن الحيازي والرهن الرسمي، إلا أنه قد يكون مصدر هذا الأخير حكم القضاء أو القانون⁴ زيادة على العقد، ومنها ما ينشأ بواسطة أمر القاضي وهذا هو حق التخصيص ومنها أخيراً ما ينشأ بنص القانون فقط وهو حق الإمتياز⁵.

بناء على ما سبق ذكره فإن الحقوق العينية التبعية المنشأة بواسطة حكم القاضي هي :

1- الرهن الرسمي

هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ضماناً للوفاء بالإلتزام، ويمكن الدائن المرتهن من تتبع العقار في أي يد يكون لإستفاء حقه من ثمنه بالأفضلية على الدائنين التاليين له،⁶ ومع ذلك يمكن للرهن

1 - تكفي بعض الأحكام والقرارات القضائية بإلغاء الترتيم العقاري سواء كان مؤقتاً أو نهائياً بالنص في منطوقها على إلغاء ترقيم الوحدة العقارية محل النزاع، دون النص على إعادة ترقيمها باسم المدعي مما يطرح إشكالا في تنفيذها على مستوى المحافظة العقارية، إلى حين استصدار حكم آخر يحدد مصير الترتيم الملغى.

2 - انظر قرار مجلس الدولة المؤرخ في 25/07/2007 السابق الذكر.

3- علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر 2011، ص 118.

4 - ومثال الرهن القانوني الرهن المخصص ضماناً للوفاء بالديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية المستحدث بموجب المادة 96 من القانون 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

5 - د. محمد صبري السعدي، الواضع في شرح القانون المدني، التأمينات العينية. دار الهدى عين مليلة الجزائر 2010، ص 14.15.

6 - د. محمد فريدة (زواوي)، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق المؤسسة الوطنية للفتون المطبعية الجزائر 1997، ص 33.

الرسمي أن ينشأ بموجب حكم قضائي وهو ما نصت عليه المادة 1/883 من القانون المدني بقولها " لا يعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون" ولكي يحتج على الغير بالحكم المنشئ لهذا الحق يجب قيده بالمحافظة العقارية وهي ما نصت عليه المادة 1/904 من القانون المدني " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيّد العقد أو الحكم المثبت للرهن..." وأن إجراءات القيد هذه تخضع إلى القانون الذي ينظم الشهر العقاري بحسب ما أشارت إليه نص المادة 905 من القانون المدني "تسري على إجراء القيد وتحديدته وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري".

2- حق التخصيص

هو حق عيني تبعي يتقرر بأمر من رئيس المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بناء على حكم واجب التنفيذ صادر له بإلتزام مدينه بالدين، ويخول له ميزتي التقدم والتبعية بالنسبة لتلك العقارات.

فحق الإختصاص يعتبر نوعاً ما من الإجراءات التحفظية يلجأ إليها الدائن ليضمن تنفيذ الحكم الصادر له ضد مدينه، فيتجنب خطر تصرف المدين في عقاراته، إذ يستطيع تتبعها في أي يد تنتقل إليها تلك العقارات¹.

و حق التخصيص مثله مثل الرهن الرسمي يجب قيده بالمحافظة العقارية حتى يسري في مواجهة الغير ويستطيع بذلك صاحب هذا الحق مباشرة حق التقدم وحق التبعية².

المطلب الثاني

الشروط الواجب توافرها في المحررات الواجبة الشهر

لضمان إنجاز عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية ، قيد المشرع الجهات المخولة بتحرير الوثائق الخاضعة للشهر بمجموعة من الضوابط تتوقف على توافرها عملية الشهر العقاري ، فلتنظيم هذه العملية فرض شرطي الرسمية و الشهر المسبق ، ولتمكين إتمام إجراءات الشهر بطريقة صحيحة إشتراط ضرورة الإلتزام بجملة من العناصر والبيانات الخاصة بتعيين الأطراف والعقارات .

1 - د. محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 201.202.

2 - انظر المادة 947 من الأمر 58/75 السابق الذكر.

الفرع الأول : شرط الرسمية

إذا كانت القاعدة العامة في التعاقد في القانون الجزائري هي مبدأ الرضائية، فإنه أوجب بالمقابل في بعض المعاملات مبدأ الرسمية، وهو مبدأ مفروض على المعاملات الواردة على العقارات.

أولاً- تعريف الرسمية

عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصاته".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع عرف العقد الرسمي بتحديد الشروط الواجب توافرها فيه وهي أن يصدر العقد من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة¹ وأن يكون كل من هؤلاء مختصاً بتحرير العقد ، وأخيراً مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحريره ، وعليه فإنه إذا ما إحتل شرط من هذه الشروط أو كلها أصبح العقد باطلاً بإعتباره عقداً رسمياً كما إذا مثلاً لم يحرره موظف عام أو كان غير مختص من حيث المكان أو الزمان أو من حيث الموضوع أو أنه لم تراعى فيه الأوضاع القانونية المطلوبة².

ثانياً- إشتراط الشكل الرسمي في المحررات الخاضعة للشهر العقاري

إشتترت المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قاعدة الرسمية في جميع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري عندما نصت على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي". فحاء هذا النص ليؤكد الحكم المنصوص عليه في المادة 324 مكرر التي تنص على: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي...".

1 - يرى الأستاذ الموثق زيتوني عمر في مقال له تحت عنوان حجية العقد الرسمي منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 3 ، الجزائر 2001 ، ص 35 إن تطبيق هذا المصطلح على الخبر الذي يعينه القاضي كما جرت العادة لدى الكثير من شراح القانون تطبيق غير سليم ذلك لأن إكتساب الخبرة القضائية صفة رسمية مستمدة من سلطة وعمل القاضي لا من صفة الخبر .

2 - ميدى احمد ، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2005 ، ص45.

لأن الرسمية في هذا النوع من العقود ركن لإنعقادها وأن تخلفها يترتب عنه بطلانها المطلق ، بطلان لا ينتج عنه أي أثر قانوني ويترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى الحالة السابقة على إبرام العقد، إذ يجب على كل متعاقد أن يرد ما تسلمه أو ما حصل عليه بمقتضاه¹.

ثالثا- نتائج إشتراط الشكل الرسمي في المحررات الخاضعة للشهر العقاري

- لا تقتصر حجية السند الرسمي على أطرافه فقط، بل تسري حجته على الغير كذلك، وهو ما عبرت عنه المادة 324 مكرر⁵ بقولها: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني" ومعنى ذلك أنه لا يستطيع أي شخص أن ينكر البيانات التي لحقها وصف الرسمية إلا عن طريق الطعن بالتزوير² وهو ما يشكل دعما قويا لمبدأ إستقرار المعاملات ، خاصة إذا تعلقت هذه المعاملات بحق له أهمية مميزة في حياة الأشخاص، ألا وهو حق الملكية العقارية.

- إن تدخل موظف عام، ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في تحرير الوثائق الخاضعة للشهر يشكل حماية للأطراف المتعاقدة وللغير، وذلك عند تنبيههم بخطورة التصرف المقدمين عليه، وذلك لما يفترض في معدي هذه الوثائق الدراية الكاملة بالأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذا التصرف.

- فرض قاعدة الرسمية في المحررات الخاضعة للشهر ، تجعل هذه الأخيرة تستجيب للشروط القانونية الواجب توافرها فيها لاسيما منها الشروط المتعلقة بالأطراف و العقارات.

- تمكن هذه القاعدة الدولة من بسط رقابتها على سوق العقارات للتقليل عن عمليات المضاربة، كما تمكنها أيضا من تحصيل مداخيل مالية معتبرة بمناسبة تحصيل رسوم التسجيل و الشهر العقاري³.

- إن تقرير مبدأ الرسمية على الوثائق الخاضعة للشهر العقاري يؤكد منع الشك و الريبة على البيانات التي تتضمنها البطاقات العقارية ، على أساس إستناد هذه البيانات إلى مصادر موقن بصحتها⁴.

الفرع الثاني: شرط الشهر المسبق

إضافة لقاعدة الرسمية إشتراط المشرع كذلك مبدأ الشهر المسبق للحقوق العينية العقارية محل المحررات المودعة بالمحافظة العقارية الذي يشكل ضمانا من الضمانات الأساسية لتسلسل إنتقال الحقوق العقارية⁵ ويمنع حدوث أي لبس أو اضطراب عند التعامل فيها ، إلا أن المشرع إستثنى تطبيق هذا المبدأ في حالات معينة .

1 - سيدي مخلف حفيظة ، الشكلية لإنعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2010، ص 62.
2 - د/ محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 60.
3 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البلدة 2001 ، ص 38، 39.
4- طوايبي حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2002 ، ص 89.
5- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 149 .

أولاً : تعريف قاعدة الشهر المسبق

نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على هذه القاعدة بالقول على أنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه..."

يفهم من نص هذه المادة أنه لا يمكن إجراء شهر محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر نفسه الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه¹، أو بمعنى آخر أن يكون المتصرف أو صاحب الحق الأخير سبق وأن شهر السند الذي ينوي بموجبه التصرف في العقار ، مما يؤكد فعليا ملكيته لهذا العقار .

من الناحية العملية يشير محرر الوثيقة في الفقرة الخاصة بأصل الملكية التي تأتي عادة بعد الفقرة الخاصة بتعيين العقار إلى الطريقة التي إكتسب بها المتصرف الحالي العقار المتصرف فيه عن طريق (ال شراء، الهبة ، حكم قضائي، الإرث إلخ...) ، مع ضرورة الإشارة إلى مراجع إجراء إشهار هذا السند خاصة منها التاريخ والحجم والرقم، إذ أنه بواسطة هذه المراجع يتمكن المحافظ العقاري من الإطلاع على الصورة الثانية من السند المحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية² للإعتماد عليها في عملية التحقيق في الوثيقة المودعة.

وتتجلى الأهمية الخاصة لهذا المبدأ في منع المتصرف السابق التصرف في العقار مرة ثانية وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 88 المذكورة أعلاه "أنه ابتداء من الشهر المعطى للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق ، دون الإحلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري."

ولكن لا تتكسر هذه الأهمية فعليا إلا بعد التحقيق الذي يجريه المحافظ العقاري³ بعد إيداع المحرر بالمحافظة العقارية وفي حالة غياب مراجع أصل الملكية فالقانون يخول للمحافظ العقاري مباشرة سلطاته برفض

1- رمول خالد، المرجع السابق، ص 48 .

2- إذا كان السند مشهر بالمحافظة العقارية الأم يجب على المودع إحضار نسخة من السند مرفق بشهادة عقارية تثبت أن العقار محل التصرف الحالي غير متصرف فيه حتى يتمكن المحافظ العقاري من مطابقة معلومات الوثيقة المودعة مع أصل ملكيته.

3 - لأنه من الناحية العملية يمكن إنجاز عدة تصرفات بموجب أصل ملكية واحد كما في حالة البيع في الشيوخ وان المحافظ العقاري هو وحده من يستطيع منع مواصلة التصرف بموجب هذا الأصل إذا انتهت كل حقوقه وذلك بمناسبة الإطلاع على البطاقة العقارية للشخص المتصرف.

إيداع المحرر أو رفض إجراء شهره إذا ما تم قبول إيداعه ثم تبين من عملية التحقيق عدم مطابقته مع أصل الملكية السابق.

ثانيا: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

قد تشكل بعض الحالات المنطلق الأول في نشوء الملكية العقارية وبذلك لا تستدعي وجود سبب سابق منشئ لها، فهي الأصل الأول لتصرفات لاحقة ، وبالتالي لا يمكن للمحافظ العقاري حينئذ بسط رقابته على الوثيقة المودعة إلا بناء على المعلومات المدرجة فيها .

شكلت هذه الحالات مجموعة من الإستثناءات على مبدأ الشهر المسبق نصت عليها نصوص

تشريعية عقارية مختلفة يمكن حصرها فيما يلي :

أ- الإستثناءان الواردان في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري¹ وهما:

1_ الإستثناء المتعلق بالإجراء الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري الذي تم بموجب المواد من 8 إلى 17 من المرسوم 63/76 ، حيث جاء هذا الإستثناء لوضع حلول للصعوبات الناتجة عن عملية المسح في مرحلتها الأولية المحدثة بموجب الأمر 75 / 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، كون أن أغلب الوحدات المسوحة يشغلها أصحابها بدون سندات قانونية وبالتالي أصبح من المتعذر تطبيق مبدأ الشهر المسبق ، وأصبح المحافظ العقاري يقوم بشهر العقارات المسوحة على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية².

2_ الإستثناء المتعلق بالعقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01.

للإشارة فإن العقد العرفي هو العقد الذي لم يحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام ولا يتطلب أي شرط شكلي في تحريره ، بل يكفي لصحته أن يكون موقعا من أطرافه، وأن يكون له تاريخ ثابت بالوقائع المذكورة في المادة 328 من القانون المدني للإحتجاج به على الغير³، والوقائع التي يثبت بها هذا التاريخ نصت عليها المادة 328 ق م جزائري بالقول "لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

1- المعدل والمتمم في مواده 15، 18، 89، بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1989/09/13، والمعدلة كذلك بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 152 و 153.

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 77.

من يوم تسجيله.

من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء."

وللتصرف في الحقوق العقارية المكتسبة بموجب هذا العقد يجب قبل ذلك إفراغها في قالب رسمي طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه، وبناء على هذا فإن العقود العرفية المتضمنة حقوقا عقارية عينية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01¹ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني تكون باطلة بطلانا مطلقا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من نفس القانون .

ب_ الاستثناء المتعلق بشهر شهادة الحياة

أحدث المشرع هذه الشهادة بموجب نص المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ثم تلا ذلك صدور المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1997 المتضمن كيفية إحداث شهادة الحياة وتسليمها وذلك للسير نحو تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي ، وذلك من خلال دفع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة ولم تشملها عملية المسح بعد الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على هذه الأراضي تسمى شهادة الحياة تسلم لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة إختصاصه العقار محل الطلب ، وذلك للمساهمة بطريقة غير مباشرة مستقبلا في تأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الأمر 74/75، زيادة على ذلك تمكين المواطنين من الحصول على قروض بمناسبة رهن هذه الأراضي لدى المؤسسات المالية وذلك بغية تشجيع الإستثمار في هذه المناطق².

بعد إعداد هذه الشهادة وتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع، يتم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ويكون هذا الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني مما يشكل إستثناء على قاعدة الشهر المسبق³.

1 - وهو تاريخ دخول حيز التنفيذ القانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق حيث تم تكريس قاعدة الرسمية في المعاملات العقارية طبقا لنص المادة 12 من هذا القانون .

2 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة الجزائر 2007 ص 98، 97.

3 - انظر المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة الإقتصاد.

ج- الإستثناء المتعلق بالسندات الملكية المعدة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن

تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

في إطار مواصلة تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد ، يمكن بعد عملية تحقيق عقاري تنجزها السلطة الإدارية المعنية في هذا القانون أن تسلم لكل شخص يمارس حيازة ثابتة على عقار ، سند يثبت ملكيته لهذا العقار .

يشهر هذا السند على مستوى المحافظة العقارية المختصة، ويشكل هذا الإشهار نقطة الإنطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية وبالتالي يعد إستثناء من إستثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي¹.

د- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار عملية إستصلاح الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 12/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 فإنه بعد الإنتهاء من عملية الإستصلاح تعد وتسلم مصالح أملاك الدولة عقدا إداريا للمستفيد يخضع لإجراءات الشهر العقاري ، بحيث تشكل عملية شهرها الإجراء الأول في إنشاء الملكية مما يعتبر إستثناء على قاعدة الشهر المسبق

هـ- وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي المحدثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها .

تصدر هذه الوثيقة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا في نموذج خاص ويخضع الملك الوقفي محل هذه الوثيقة إلى التسجيل و الإشهار العقاري² حيث لا يشترط عند عملية الشهر إثبات أصل ملكية الملك الوقفي مما يعتبر إستثناء على قاعدة الشهر المسبق.

و- شهر حكم رسو المزاد عند الحجز على العقارات غير المشهورة وذلك لما أجازت المادة 766 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني ، على أن تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية³.

1 - زبدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2011، ص 120 .

2 - انظر المواد 2، 5، 6 من المرسوم رقم 336/2000 السابق الذكر .

3 - انظر المادة 774 من القانون رقم 09/08 السابق الذكر .

الفرع الثالث : الشروط المتعلقة بهوية الأطراف و تعيين العقارات

لأجل إتمام إجراءات الشهر العقاري بطريقة سليمة وضع المشرع مجموعة من الشروط في المحررات الخاضعة للشهر تتعلق بالتحقيق في هوية أطراف التصرف والتعيين الدقيق للعقارات محل التصرف، كون توفر هذه الشروط سوف تكون محل مراقبة المحافظ العقاري عند إيداع هذه المحررات.

أولاً : الشروط الخاصة بهوية الأطراف

لقد نصت المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على شرط التحقيق في هوية أطراف المحررات المودعة قصد إشهارها بالقول " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات ، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ، وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة " ، وفعلا صدر المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ليبين إجراءات التحقيق في هوية الأطراف من طرف المحافظ العقاري من خلال أحكام المواد من 62 إلى 65 من هذا المرسوم ، حيث تضمنت هذه المواد البيانات والعناصر الواجب توافرها لتحديد هوية أطراف المحرر المودع ، وإن الإخلال بهذه الشروط سيفضي إما إلى رفض إيداعها أو إرجاء شهرها.

وتنصرف عبارة الأطراف الواردة في هذه المواد للأشخاص الطبيعية والمعنوية متى كانت صاحبة حق عقاري عيني تريد التصرف فيه ، ولا يمكن أن تنصرف هذه العبارة إلى الوكيل والوصي الشرعي والقيم فهم مجرد ممثلين للأطراف حيث يكون تحديد هويتهم محدودا دون الحاجة لإظهار جميع عناصر الهوية الواردة في المواد 62 إلى 65 من المرسوم المذكور أعلاه¹

أ- الشروط المتعلقة بالأشخاص الطبيعية

نصت على هذه الشروط المادة 62 من المرسوم 63/76 حيث اشترطت بأن يشمل كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية على عناصر التعيين التالية: ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وموطن ومهنة الأطراف.

أما بالنسبة للشهادة الوثائقية المعدة بعد الوفاة يجب الإشارة للحالة المدنية للمتوفي وذكر عناصر تعيين هوية كل وارث أي اللقب والإسم، الموطن، تاريخ الولادة، الجنسية، والمهنة².

1- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص163.

2 - رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 57.

ب- الشروط المتعلقة بالأشخاص المعنوية

تكفلت بتحديد هذه الشروط المادة 63 من المرسوم 63/76 حيث إشترتت بأن يشتمل كل عقد أو قرار قضائي البيانات التالية :

هوية الشركات و الجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها ، ويشار فضلا عن ذلك بالنسبة للشركات ، شكلها القانوني ومقرها ، بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري ، وبالنسبة للجمعيات مقرها وتاريخ ومكان تصريحها ، بالنسبة للنقابات مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية ، أما بالنسبة للدولة والجماعات المحلية يجب ذكر تسمية الدولة أو الولاية أو البلدية . وما تجدر الإشارة إليه أنه قد تطرأ تغييرات على عناصر وبيانات هوية الأطراف أشخاصا طبيعية كانت أم أشخاصا معنوية ، لذا يجب أن يشهر هذا التعديل مرة ثانية في نفس المحافظة وذلك لحماية الملكية العقارية ولضمان إستقرار المعاملات العقارية¹.

ج- التصديق على هوية الأطراف

نصت على ذلك المادة 64 من المرسوم 63/76 حيث أوجبت أن تحمل الوثائق المودعة للإشهار تأشيرة موقعة من قبل محرريها أسفل المحرر تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية²، حيث يشهد الموقع على شخصية طالب العقد بأن ذلك تحقق بصفة قانونية كما يشهد أن الأطراف المذكورين في العقد جزائريو الجنسية وليسوا في حالة عجز أو منع أو نقصان للأهلية المدنية طبقا للمادة 65 من المرسوم 36/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. ولقد عدت المادة 64 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف وحصرتهم فيما يلي :

الموثقون ، كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة ، الوزراء ، الولاة ، ورؤساء المجالس الشعبية ، مدير الوكالة القضائية للخزينة ، وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية للذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.

إن الأشخاص المذكورين بصفاتهم المبينة أعلاه يعتمدون في عملية التصديق على الوثائق التالية :

1 جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص165.

2 - انظر القرار المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري.

بالنسبة لهوية الأشخاص الطبيعية يتم التصديق بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية، وكل وثيقة

رسمية تثبت الجنسية¹، وأن هذه الأخيرة يجب أن تقدم للمحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها للتحقق من هوية الأطراف.²

أما فيما يخص التصديق على الشرط الشخصي الخاص بالأشخاص الطبيعية فإن المستندات المعتمدة في التصديق هي تلك المستندات التي تكون محل تحقيق من طرف المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة 103 من المرسوم 63/76.³

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فالتصديق على الهوية يتم بمجرد تقديم المستندات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة 63 من المرسوم 63/76.⁴

ثانياً : الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقار

مثلما فرضت نصوص الشهر العقاري شروطاً خاصة بتعيين الأطراف ، فرضت شروطاً خاصة بتعيين العقارات لا سيما منها العقارات المسووحة ، وذلك حتى يتم التطابق الكامل بين العقارات وأصحابها ، وبالتالي إعطاء صورة معبرة ودقيقة وشفافة لما يتضمنه السجل العقاري .

وقد نصت المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76 السابق الذكر على القواعد الخاصة بتعيين العقارات كشرط لقبول إيداع الوثائق الخاضعة للشهر ومن ثم إتمام إجراء شهرها بالمحافظة العقارية .

أ- الشروط الخاصة بتعيين العقارات المسووحة

تنص المادة 01/66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر على ما يلي "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مساح أراضي"⁵.

يؤخذ من نص هذه المادة أن العناصر الأساسية الخاصة بتعيين العقارات المسووحة هي :

1- طبيعة العقار أو نوعه أي تحديد ما إذا كان العقار عبارة عن أرض عارية أو مبنية أو فلاحية الخ...، والهدف من تحديد طبيعة العقار أنه قد تطرأ عليه تغييرات كثيرة جراء ما يلحقه من تصرفات قد تعدل من طبيعته المادية خاصة ، حينئذ يجب إثبات هذه التغييرات بطرق قانونية فمثلاً إنجاز بناية جديدة على

1 - أنظر المادة 62 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم رقم 123/93 السابق الذكر.

2 - انظر المادة 102 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3- للتعرف أكثر على أنواع المستندات المعتمدة في التصديق على الشرط الشخصي ، انظر المادة 103 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

4 - انظر المادة 03/63 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

5- هذه العناصر تشترك فيها جميع العقارات المسووحة سواء كانت حضرية أو ريفية ، مبنية أو غير مبنية .

أرض عارية يثبت برخصة بناء، وأن القيام بعملية هدم بناية لا يتم إلا بموجب رخصة هدم، وإن تجزئة الأراضي الفلاحية لا يتم إلا ضمن الشروط المنصوص عليها قانوناً¹ الخ... وعلى هذا الأساس يتم ضبط الوضعية المادية الحالية لكل عقار والحفاظ على الوجهة المخصصة له، وضمان عدم الإخلال بالنصوص التشريعية المعمول بها في مجال الملكية العقارية.

2- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار، ولهذا التحديد أهمية من الناحية العملية فموقع العقار ببلدية ما يحدد قيمته التجارية في السوق العقارية، كذلك يسمح بتحديد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع ويكشف أيضاً عن مدى تقدم أشغال المسح العام على مستوى هذه البلدية²، ويسمح أيضاً بتحديد الإختصاص الإقليمي للمحافظات العقارية عند إيداع المحررات الخاضعة للشهر.

3- قسم مخطط المسح: يعتبر جزء من إقليم البلدية المسوَّحة يطلق عليه إسماً معيناً بحسب موقعه إن كان في الوسط الريفي أو داخل المحيط العمراني، يتجزأ إلى عدد معين من مجموعات الملكية، ويظهر تعيين القسم في المحرر المودع للشهر بالإشارة إلى رقمه على مخطط المسح.

4 - رقم مخطط المسح: كل مجموعة ملكية ذات طبيعة معينة تشكل الوحدة الأساسية للقسم تكون للمالك واحد أو في الشياخ في مكان واحد معلوم تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق المسح، يجب الإشارة لهذا الرقم في المحرر المودع للشهر الذي بواسطته تتحدد مجموعة الملكية محل الشهر³.

5_ المكان المذكور أو المكان المسمى: هي تسمية خاصة بعدد من مجموع الملكيات المشكلة للقسم المسوَّح من جزء من إقليم البلدية، في الوسط الريفي يتداول السكان تقليدياً على إعطائها تسمية معينة، أما في المناطق الحضرية فيطلق عليها التسمية المتداولة في هذه المناطق كإسم الحي، رقم الشارع⁴

6 - محتوى وثائق المسح: أو ما يعبر عنه أيضاً بسعة المسح الخاص بالوحدة العقارية محل الشهر، وعلى أساس هذا التحديد يتسنى للمحافظ العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بهذه الوحدة سواء شمل التصرف كلية العقار أو جزء منه⁵.

1 - انظر المرسوم رقم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 السابق الذكر.

2 رامل خالد، المرجع السابق ص66.

3 - انظر المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر.

4 انظر التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 السابقة الذكر.

5 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص173.

ب_الشروط الخاصة بتعيين العقارات غير المسووحة

لغاية الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي عبر كافة التراب الوطني نص المشرع على أحكام إنتقالية تخص العقارات غير المسووحة أصلاً أو التي لم تكتمل فيها عملية المسح أو إكتملت ولم تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة بعد.

ففي ما يخص بيانات و عناصر تعيين العقارات الريفية غير المسووحة بيبتها المادة 114 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً كما يلي " خلافاً لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة مايلي:

_نوع العقار.

_موقعه.

_محتوياته.

وفضلاً عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين "

نستخلص من نص هذه المادة أن عناصر التعيين بالنسبة للعقار الريفي غير المسووح هي:

- نوع العقار أي هل هو عبارة عن بناء، فضاء فارغ، عقار فلاحي إلخ ...

- موقعه : و أول ما يشار إليه في تحديد الموقع هو البلدية التي تقع فيها، وعند الإقتضاء إسم المكان الذي يقع فيه.

- محتويات العقار و المقصود به النطاق المادي للعقار.

وفضلاً على ذلك رقم العقار في المخطط وحدوده إذا ثبتت في أصول الملكية السابقة المحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية .

أما فيما يخص العقارات الحضرية غير المسووحة وبناء على المعايير التي إعتمدها المشرع في التفرقة بينها وبين العقارات الريفية ، فإن عناصر التعيين التي يجب الإشارة إليها إضافة لموقع العقار ونوعه ومحتواه هي عنصر الشارع والرقم¹.

1- أنظر المادة 02/21 من المرسوم رقم 63/76 السابقة الذكر .

نشير أنه في حالة إيداع وثائق تتعلق بعقارات غير ممسوحة ، فإنه يجب على المودعين الإشارة لزوما إلى ما يفيد أن الوثائق المودعة تتعلق بعقار غير ممسوح¹ أو أنه ممسوح ولم يتم إيداع وثائق المسح بعد بالمحافظة العقارية وذلك بناء على شهادة تسلم للمودع من طرف مصالح المسح يسمى شهادة عدم الجرد في سجلات مسح الأراضي م.م رقم 6(CC6).

ج - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

عرفت المادة 743 من التقنين المدني الجزائري الملكية المشتركة كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة." يتبين من نص هذه المادة أن العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

فالأجزاء الخاصة هي أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي والخاص².

أما الأجزاء المشتركة فهي أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم³.

إن تحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة بشكل دقيق يتم من الناحية العملية بموجب إعداد وثيقة تقنية سماها المشرع بالجدول الوصفي للتقسيم⁴، تعد طبقا لنص المادة 67 من المرسوم 63/76 إما في عقد خاص أو في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر الشروط وإما في أي عقد آخر أو قرار قضائي ، ويتضمن البيانات التالية :

- رقم القطعة أو الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.

- العمارة

1- يجب ذكر رقم القسم بالوثيقة إذا تعلق الأمر ببلدية انطلقت عملية المسح بها وسبق للمحافظة العقارية المختصة أن تسلمت أقسام سابقة ، وذلك حتى يتأكد المحافظ العقاري بأن القسم المعني فعلا غير ممسوح.

2- انظر المادة 744 من القانون المدني.

3- انظر المادة 745 من القانون المدني .

4 - تعد وثيقة تقنية لأنها تستدعي عمليات قياس ميدانية لذا يعدها خبير عقاري معتمد ويتم إيداعها من طرف الموثق ، أما فيما يخص البيانات الوصفية المعدة من طرف أملاك الدولة فينجزها المصالح التقنية بالمديريات.

- الدرج
- الطابق
- نوع قطعة الأرض.
- الحصة في الملكية المشتركة¹.

أما فيما يخص هوية العقار المشيد عليها البناء فيجب الإشارة إلى العناصر المنصوص عليها في
الفقرة الأولى من المادة 66 من المرسوم 63/76.

1 - انظر المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

المبحث الثاني

إيداع المحررات الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية لإتمام إجراءات شهرها.

يتم إيداع الوثائق الخاضعة للشهر من طرف محرريها وضمن الآجال القانونية المحددة لذلك بقسم الإيداع وعمليات الحاسبة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ليقوم المحافظ العقاري بواسطة أعوان هذا القسم بالتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية التي ذكرناها سابقا، وأثناء ذلك يقبل المحافظ العقاري إيداعها إذا توافرت على تلك الشروط وبالتالي يباشر عملية إتمام تنفيذ إجراء الإشهار العقاري، أما إذا اكتشف أثناء عملية فحص الوثائق المودعة نقص وثائق أو أخطاء جلية للعيان تستدعي عدم قبولها أصلا كون تنفيذ عملية الشهر العقاري لا تتم بدونها ، فإنه يرفض الإيداع ، مخطرا صاحب المحرر بذلك بموجب قرار معلل، وحتى إن قبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق ، ثم تبين له أثناء الفحص الموضوعي لها وجود أخطاء فإنه يوقف تنفيذ إجراء الشهر لغاية تصحيحها من طرف محرر الوثيقة بعد إخطاره بذلك ونكون هنا بصدد رفض الإجراء .

وعلى أساس ما قدمناه سنتناول دراسة هذا المبحث في مطلبين إثنيين ، نخصص المطلب الأول لقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الإشهار العقاري ، وفي المطلب الثاني رفض تنفيذ إجراء عملية الشهر العقاري .

المطلب الأول

قبول وتنفيذ إجراء الشهر العقاري

إذا قبل المحافظ العقاري إيداع الوثيقة الخاضعة للشهر، ولم تتضمن هذه الأخيرة أي أخطاء تحول دون إتمام شهرها، أشر عليها بمراجع الشهر، غير أن ذلك غير كاف حتى يتم التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المخصصة لذلك ومطابقة دفتر العقاري لها.

الفرع الأول : قبول الإيداع .

وتتجسد عملية قبول الإيداع فعليا بتقييد المحررات المودعة بسجل خاص يمسكه المحافظ العقاري بواسطة أعوان قسم الإيداع والحاسبة ، يشترط على إثر ذلك المحافظ العقاري وفي إطار الصلاحيات المخولة له قانونا بفحص الوثائق المودعة للتأكد من مدى توافر الشروط القانونية السابقة الذكر ، وفي حالة احترام ذلك يقوم بإجراء شهر الوثائق المودعة .

ولترتيب عملية الشهر أثرها النهائي يقوم المحافظ العقاري إما بالتأشير على البطاقات والدفاتر العقارية المحدثه بموجب الإجراء الأول، أو بإنشاء بطاقات ودفاتر عقارية جديدة إذا اقتضى الأمر ذلك.

أولاً : مفهوم الإيداع

الإيداع إجراء قانوني ضروري لإتمام إجراء عملية الشهر العقاري ، يقوم به المكلفون قانوناً بتحرير الوثائق الخاضعة للشهر ضمن آجال محددة قانوناً أيضاً وهو ما نستشفه من نص المادة 90 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة " .

الملاحظ في الحياة العملية أن عملية الإيداع تتم مباشرة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة¹ بسعي من الموقع على الوثيقة المودعة نفسه أو بواسطة مساعد يعينه لذلك ، كما يمكن أن تتم عملية الإيداع أحياناً بواسطة البريد² وذلك في حالة بعد المسافة بين موطن محرر الوثيقة والمحافظة العقارية المختصة .

وفي كل الحالات يثبت الإيداع بموجب وصل إستلام يسلمه المحافظ العقاري للموقع على الوثيقة .

ثانياً : آجال الإيداع

أوجبت المادة 90 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه على محرري الوثائق الخاضعة للشهر التقييد بآجال الإيداع المحددة بنص المادة 99 من نفس المرسوم المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 والتي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل ، المعدلة كذلك بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004³ التي عدلت المواد 1/353 إلى 13/353 من قانون التسجيل⁴ ، حيث حددت هذه الآجال بنص المادة 04/353 على النحو التالي :

1- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ثلاثة (03) أشهر إبتداء من تاريخ تحرير العقد ، يمدد هذا الأجل إلى خمسة (05) أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج .
يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا طلب من المحرر بعد ستة (06) أشهر من الوفاة .

2- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة (03) أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .

1- انظر القرار الصادر في 04 جوان 1991 السابق الذكر .

2- جمال بوشنافة ، المرجع سابق ، ص 181 .

3- انظر القانون 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 السابق الذكر ، ص 09 .

4- انظر الأمر 105/76 المؤرخ في 2003/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 .

3- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق ثلاثة (03) أشهر من تاريخها .

في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر (15) يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى .

والملاحظ أن هذا التعديل لم يمس آجال الإيداع بالنسبة لأوامر نزع الملكية إذ بقيت هذه الآجال محددة بثمانية (08) أيام من تاريخها .

أما إذا لم يتقيد محرر الوثائق بهذه الآجال فإن نص نفس المادة يلزمهم بمناسبة إقتطاع رسم الإشهار العقاري بدفع غرامة مالية تقدر بألف (1000 د ج)¹ بغض النظر عن المسؤولية التي قد يتعرضون لها عن الصعيد القانوني .

ثالثا : محل الإيداع

طبقا لنص المادة 92 من المرسوم 63/76 فإنه لتلقي صيغة الإشهار من المحافظ العقاري يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره ، بحيث يحتفظ بوحدة منها بالمحافظة العقارية والتي يشترط إفراغها في نموذج خاص يعرف بـ إ.ع رقم 6 (PR6) ، وتحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف ، أما الصورة الأخرى والتي تحرر على ورق عادي ترجع للمودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك إنقضاء الإجراء .

أما إذا كان الإيداع يتضمن قيد رهن أو إمتياز فإن الصورتين المودعتين تكون في شكل جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة ، محررين على إستمارة محددة بنموذج خاص يعرف بـ إ.ع رقم 7 (PR7) ويجب أن يشمل كل جدول البيانات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من (1 إلى 5) من المادة 93 وذلك تحت طائلة رفض الإيداع².

كما ترفق للضرورة وثائق أخرى مع الصورتين الرسميتين من الإيداع ، وقد يكون هذا الإرفاق مادي بمعنى إرفاق نسخة كاملة من هذه الوثائق مع الصورتين الرسميتين أو الإكتفاء بكتابة المراجع الكاملة لها فقط³ ، مع الإشارة من طرف المحرر أن أصل هذه الوثائق يبقى محتفظا به لدى مكتبه .
ومن أهم الوثائق المرفقة نذكر ما يلي :

1- مع الأخذ بعين الاعتبار الجهات المحرة المعفاة من رسم الإشهار العقاري وبالتالي تكون أيضا معفاة من الغرامة الناجمة عن التأخير في إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .

2- انظر المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3- انظر المذكرة رقم 689 الصادرة بتاريخ 1995/02/12 عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة الاقتصاد.

- مستخرج العقد مصادق عليه من مصلحة المسح لا يقل تاريخه عن ستة أشهر يؤشر عليه المحافظ العقاري بنفس مراجع الشهر المؤشر بما على الصورتين الرسميتين ، يحوله بعد ذلك لمصلحة المسح لتقوم هذه الأخيرة بتعيين وثائق المسح .
- مخططات التجزئة ودفاتر الشروط الخاصة بتجزئة الأراضي غير المبنية طبقا لنص المادة 6/23 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، والتي يشترط إعدادها من طرف خبير عقاري معتمد .
- المخططات الخاصة لشهادة تقسيم الملكية العقارية المبنية تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم رقم 176/91 المذكور أعلاه والمعدة بدورها أيضا من طرف خبير عقاري معتمد .
- رخصة البناء وشهادة المطابقة :
- إن إحداث أي بناء جديد على أرض عارية يجب أن تثبت قانونا ويكون ذلك بواسطة رخصة بناء وهو ما نصت عليه المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وإن إتمام أشغال البناء يتم إثباته بواسطة تسليم شهادة مطابقة الأشغال بحسب ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 176/91 السابق ذكره .
- يجب إرفاق الدفتر العقاري مع الوثيقة المودعة إذا تعلق الأمر بعقار مسموح تحت طائلة رفض الإيداع¹ وذلك فيما إذا كان المالك شخصا واحدا ، أو كان العقار ملكا لعدة أشخاص وكان الدفتر بحوزة أحدهم بموجب وكالة قانونية .
- المخططات المنجزة من قبل الخبراء العقاريين المعتمدين²، والمعدة على أساسها الجداول الوصفية للتقسيم المنصوص عليها في المواد من 66 إلى 71 من المرسوم 63/76 .
- محاضر تحديد وثائق القياس المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدة في نموذجين يعرفان باسم (CC1) و (CC2) والتي يتطلب إحضارها في حالة تغيير ترقيم وحدة عقارية والتي ينبثق عنها حتما وحدات عقارية جديدة .

1- انظر المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2- نصت المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، على انه يمكن للمهندسين المعماريين إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة عملية بيع على التصاميم فقط التي لا تستدعي عملية القياس في الميدان لإنعدام البناية المزمع إنجازها والتنازل عنها.

- شهادة التهيئة : يتطلب إحضارها في حالة تجزئة أراضي تم بيعها ، تثبت هذه الشهادة أن القطعة الأرضية مهيئة من حيث وجود قنوات الصرف ، التوصيل بشبكة الماء والكهرباء والغاز... إلخ¹.
ونشير هنا أن التشريع الفرنسي مثلا، يشترط على مودعي العقود والحررات إرفاق أي وثيقة من شأنها أن تساعد المحافظ العقاري على تعيين أطراف العقارات بشكل دقيق.²

رابعا : مسك سجل الإيداع

مباشرة بعد إستلام المحافظ العقاري للوثائق الخاضعة للشهر يقوم بفحصها فحفا مجملا للتأكد من أن الوثائق المقدمة تحتوي على البيانات والعناصر الضرورية لتنفيذ عملية الشهر العقاري وبالتالي تكون قابلة لعملية الإيداع .

تمت عملية الإيداع في سجل يمسكه المحافظ العقاري يسمى سجل الإيداع يسجل فيه المحافظ العقاري يوم بيوم وحسب الترتيب العددي وتسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار .

ويسلم للملتمس سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبها كل

تسليم³، تنفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها وبعد إتمام الإجراءات يجب أن تسترجع سندات الإيداع وتحزم مع بعض حسب ترتيب الأرقام .

وإذا كانت الأطراف غير قادرة أثناء سحب هذه الأوراق على إرجاع هذا السند فيجب عليها أن توقع إبراء بالنسبة لهذه الأوراق ، يكون معنى من رسوم الطابع على سجل الإيداع بمامش المادة المطابقة⁴.
أما إذا تمت تسليمات ووثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم فإنه يشار إلى هذه الحالة في سجل الإيداع على البطاقة أو البطاقات المعنية وعلى الوثيقة التي أرجعت للملتمس ، ويتم تنفيذ الإجراءات ضمن الظروف العادية⁵

1- انظر المذكرة رقم 1449 المؤرخة في 2000/03/28 السابقة الذكر .

2 - P.Salvage .Gerest .les Suretés et la Publicité foncière .Presses Universitaire de Grenoble 1994p172

3 - الملاحظ في الحياة العملية أن هذا الإجراء غير ملتزم به من المحافظات العقارية، لذلك يعتمد الموثقون لإستعمال جداول إرسال يؤشر عليها بتاريخ الإيداع.

4- انظر المادة 41 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

5- انظر المادة 42 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

الملاحظ أن إتباع المحافظ العقاري لهذه الخطوات في تسجيل الوثائق المودعة بسجل الإيداع له أهمية في تحديد أسبقية الإيداع بأن تأخذ الوثيقة المودعة الرتبة الصحيحة في هذا السجل وبالتالي يمكن الإحتجاج بالإجراء المزمع القيام به ابتداء من تاريخ الإيداع¹.

ولضمان تحقيق مبدأ الأسبقية في الإيداع فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك سجل الإيداع وفق الإجراءات التالية²:

- يجب أن يرقم ويوقع من قبل رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة إختصاصها وذلك قبل الشروع في استعماله .

- إن تأشيريات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر .

- يقفل كل يوم من طرف المحافظ العقاري سواء تم إيداع وثائق ذلك اليوم أو لم تتم ، مع ضرورة الإشارة في حالة إيداع وثائق وحصّلت رسوم الشهر العقاري أثناء الإقفال إلى المبالغ المحصّلة ذلك اليوم بالحروف والأرقام ، أما بالنسبة للأيام المحسوبة كعطل رسمية فإن المحافظ العقاري يقفل السجل خلال هذه الأيام في يوم العمل الأخير .

- تودع كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص³.

بعد عملية الإيداع الناجمة عن الفحص الجمل للوثيقة المودعة ، تأتي مرحلة الفحص الشامل والدقيق والمعق ، فإذا تأكد للمحافظ العقاري خلالها عدم وجود أي سبب يرفض بموجبه الإجراء يباشر إتمام عملية الشهر وذلك بالتأشير على الوثيقة المودعة بإعطائها مراجع شهر جديدة نهائية تتمثل في (الحجم ، الرقم وتاريخ الإشهار)⁴.

وبالموازاة مع الرقابة الإدارية التي يقوم بها المحافظ العقاري على الوثائق الخاضعة للشهر ، فإنه يعتبر موظف محاسب لأنه مكلف بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم المفروضة

1- انظر المذكرة رقم 10786 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .وزارة المالية .

2- انظر المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

3- انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ من سجلات الإيداع التي يمسكها المحافظون العقاريون والمحافظة عليها ، الجريدة الرسمية عدد36 المؤرخة في 1977/05/04 .

4 - تسلم صورة من الوثيقة المودعة مؤشر عليها للمودع ، وتحول الصورة الثانية من قسم الإيداع والمحاسبة إلى قسم مسلك السجل العقاري وتسليم المعلومات ليقوم هذا الأخير بالتأشير على البطاقات ثم الاحتفاظ بها بأرشيف المحافظة العقارية .

عليها¹ ، إضافة للغرامات المالية التي قد تقتطع عند الإقتضاء ، بحيث تقتطع هذه الرسوم والغرامات من حسابات المودعين لدى الخزينة العمومية وتدرج في حساب الدولة ويتم ذلك بإعداد محاسبة شهرية يشرف عليها عون محاسب لدى المحافظة العقارية .

وتختص قوانين المالية بتحديد نسب رسم الشهر العقاري على الوثائق المودعة بالمحافظات العقارية قصد الحصول على إشهارها ، وتقتطع من طرف المحافظ العقاري أحيانا بناء على نسبة من الثمن أو التقييم المدون بالوثيقة المودعة والذي نقله محررها فيها بناء على تصريحات الأطراف وأحيانا أخرى بموجب رسوم ثابتة تحددها هذه القوانين ، إلا أنه ينبغي على المحافظ العقاري أثناء عملية التحصيل مراعاة حالات الإيداع المعفاة من رسم الإشهار العقاري² .

الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

سبق القول أنه لما يقبل المحافظ العقاري الإيداع و يتأكد من سلامة الوثائق المودعة من حيث الشكل و الموضوع ، يرجع صورة منها للمودع بعد التأشير عليها بمراجع الشهر و يحتفظ بالصورة الثانية في المحافظة العقارية.

إعتمادا على هذه الصورة يقوم المحافظ العقاري بواسطة أعوان قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات بنقل البيانات التي تحتويها هذه الصورة على البطاقة العقارية و الدفتر العقاري المعنيين بالمعاملة العقارية التي حصلت ، يؤدي هذا الإجراء الحاصل داخل المحافظة العقارية إلى إضفاء الصفة الكاملة و النهائية لعملية الشهر العقاري³ .

أولا: التأشير على البطاقات العقارية

مما يجب الإشارة إليه أولا ، أنه يمكن أن تتم عملية التأشير مباشرة على البطاقات العقارية المنشأة سابقا بأسماء أطراف المعاملة العقارية سواء كانت مناسبة الإنشاء الإجراء الأول لشهر الحقوق العقارية العينية في السجل العقاري أو على تلك البطاقات المسوكة مؤقتا بالنسبة للعقارات غير المسوكة .
كما يمكن أن تكون عملية التأشير على بطاقات عقارية جديدة و ذلك في الحالات الآتية :

1 - Philipe simler .Philippe Delebecque .Droit Civil.les Suretés .la publicité foncière .2eme édition.1995 daloz.p582

2 -معرفة نسب رسم الشهر العقاري والحالات المعفاة منه راجع المادة 10 من القانون 22/03 السابق الذكر .

3 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ص 187 .

- إنشاء بطاقة عقارية مؤقتة المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم 63/76 إذا كان العقار غير مسوح و لم يسبق للمتصرف إليه أن أنشئت له بطاقة عقارية سابقا ،على إعتبار أن هذه أول معاملة عقارية يجريها.

-إنشاء البطاقة العقارية الأبجدية المنصوص عليها في المادة 44 من المرسوم 63/76 و ذلك بمناسبة أول معاملة عقارية يجريها المتصرف إليه في نظام الشهر العيني.

و في كلا الحالتين يتم التأشير مباشرة على البطاقات المحدثه سابقا باسم المتصرف.

- إنشاء بطاقات قطع الأراضي المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 63/76 و ذلك في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية الأم و ذلك بمناسبة إعداد عملية قسمة ، تقسيم ، تجزئة ، أو إعداد محاضر (إ-ع رقم 14) (PR14) حيث تنتج وحدات جديدة يجب أن تحدث لكل منها بطاقة قطع أراضي جديدة.¹

- إنشاء بطاقة عامة جديدة عند إيداع جداول وصفية للتقسيم جديدة الخاصة بتعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة.

- إنشاء بطاقة خاصة جديدة لكل مالك و ذلك عند التخصيص الأول الفعلي للعقار المبني ملكية مشتركة².

و ما يجب الإشارة إليه ثانيا ، أن القواعد المتعلقة بشكل و كفيات التأشير المنصوص عليها في المواد من 33 إلى 40 هي قواعد مشتركة تطبق على جميع أنواع البطاقات العقارية.

و في مايلي نعرض شكل و كفيات هذا التأشير:

يؤشر على البطاقات العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحي و بكيفية واضحة و مقروءة بإستثناء التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

و يرخص عند تحرير التأشير إستعمال الأختام أو أختام الأرقام و التاريخ و كذلك إستعمال المختصرات الجارية.

كما يمنع عند التأشير التحشير و الكشط ، كما يجب تسطير الخطوط بالمسطرة بحيث تنتهي بخط نهائي عقب كل إجراء.

1 - انظر المادة 25 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2 - انظر المادة 31 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

إذا ارتكب أثناء عملية التأشير أعوان المحافظ العقارية أغلطا تمت معاينتها على البطاقات بعد تسليم الدفتر العقاري فإنه يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري أو بناء على طلب صاحب الدفتر العقاري.

و في جميع الحالات فإن التأشير الأولي تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها.¹

أما فيما يتعلق بمضمون التأشير الخاص بكل إجراء إشهار فإنه يبدأ بكتابة تاريخ شهر المحرر و مراجعة (الحجم و الرقم) ، بعدها تبين نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات محل الشهر و أطرافها و تعيين العقار محل الشهر ، ثم تاريخ تحرير المحرر المشهر و الجهة التي حررتة (موثق أو سلطة قضائية أو سلطة إدارية).

و تختم عملية التأشير بكتابة المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل أو مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة و ذلك بحسب طبيعة الوثيقة المشهورة.²

و في حالة إنشاء بطاقات عقارية جديدة خاصة بوحدة عقارية ناتجة عن تقسيم للوحدة العقارية الأصلية فإن جميع الحقوق العينية و الأعباء العقارية و الإيجارات لأكثر من إثنتي عشرة سنة الموجودة على العقار المقسم تنقل على مجموعة البطاقات العقارية الجديدة³ ، بحيث يشكل التأشير مرجع بين البطاقات الجديدة و البطاقات الأصلية.

أما إذا تضمنت الوثيقة المشهورة تسجيل رهن أو إمتياز يثقل عدة عقارات لاسيما على إثر تقسيم عقار فإن التأشير يشمل جميع البطاقات المطابقة و تكتب في عمود الملاحظات مقابل التسجيل في كل بطاقة عبارة (مخصص مع عقارات أخرى).

كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلا أو إنهاء إتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار⁴.

أما إذا تعلق الأمر بإشهار شهادة توثيقية بعد الوفاة تثبت إنتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم ، فإنه يؤشر على البطاقة العقارية بأسماء جميع المالكين على الشيوخ بالحصص التي تحدد لكل واحد منهم و المبينة في الشهادة التوثيقية.⁵

1 - انظر المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - انظر المادة 34 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3- انظر المادة 35 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

4 - انظر المادة 38 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

5 - نظر المادة 39 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

فيما يخص التأشير بإسم عدم الأهلية فيجب أن يتضمن تبيان نوع عدم الأهلية (القصر و المنع القضائي الخاص) على البطاقة العقارية و يبين ذلك أيضا على البطاقة الأبجدية المنصوص عليها في المادة 44 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

و بمجرد إنتهاء حالة عدم الأهلية يمكن لعدم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية.¹

ثانيا: مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية

يشكل الدفتر العقاري سنداً قويا للملكية العقارية و بدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري ، و كل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.²

و عليه فلا يعتبر الدفتر العقاري تاما إلا من تاريخ آخر شهادة تطابق مع البطاقة العقارية يوقع عليها المحافظ العقاري في الصفحة الأخيرة من الدفتر العقاري.

و لتحقيق ذلك و جب على كل مالك قام بتصرف يتعلق بالعقار المقيّد في دفتره العقاري أن يرفقه مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند إيداعها لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه و مطابقته مع البطاقة العقارية المعنية المؤشر عليها، و ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: "أن العقود الإرادية و الإتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري مرفقة بالدفتر العقاري.

و يشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية."

يؤشر على الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة على البطاقات العقارية بمناسبة الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول بنفس الكيفية المؤشر بها عليه عند إعداده أول مرة وإن اختلفت بعض البيانات في مضمون التأشير ، حيث يجب أن يكون التأشير بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة، و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، و يمنع التحشير و الكشط و الأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات و أن

1 - انظر المادة 40 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ص 128.

الكلمات و الأرقام المشطوب عليها و كذلك الإحالات تكون مرقمة و مسجلة بعد التأشير الذي يعيها و موافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

و يفصل بين التأشير الخاص بإجراء و إجراء آخر بواسطة خط بالخير و يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة.¹

إذ أصبحت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع بسبب تصرفات أقامها المالك فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بعد التأشير عليه بالمحافظة العقارية ، إلا إذا عيّن المالكون في الشيع وكيلا عنهم بموجب وكالة قانونية لحيازة الدفتر العقاري و يؤشر على البطاقة العقارية أن الدفتر العقاري سحب من المحافظة العقارية بموجب وكالة يشار إلى مراجعها و إسم الشخص الموكل بذلك² ، و يترتب عن ذلك بأن يكون كل مالك في الشيع ملزم بتقديم الدفتر العقاري بمناسبة تصرفات تقام مستقبلا.

إلا أنه و بالرغم من أهمية إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المودعة للإشهار فإن المشرع نص على إمكانية انعقاد الإشهار بدون تقديمه و ذلك إذا كان الأمر يتعلق:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و في هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري حائر الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذر فيها بإيداع الدفتر العقاري خلال مدة 15 يوما من تاريخ إشعار بإستلام هذه الرسالة قصد ضبط الدفتر العقاري ، أما إذا بقي الإنذار دون جدوى و تعلق الأمر بنقل للملكية فإنه يمكن للمالك الجديد الحصول على دفتر عقاري جديد و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية.

إن هذه الأحكام لا تتعارض مع حق الأطراف المعنية الذين يطلبون إجراء و لهم أن يتقدموا إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية³.

عندما يعاين المحافظ العقاري وجود أغلطا في التأشيرات على البطاقات فله أن يقوم بتصحيح ذلك تلقائيا و في هذه الحالة يبلغ هذا التصحيح إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائر الدفتر العقاري بأن يقدم

1 - انظر المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - أنظر المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3 - أنظر المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

هذا الدفتر من أجل ضبطه و تتم هذه التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ العقاري ضمن نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 63/76.

أما إذا كان طلب تصحيح التأشير المكتوبة على البطاقة قدم من المالك ، فإن المحافظ العقاري لا يستجيب لهذا الطلب إلا بعد تقديم الدفتر العقاري و إذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام و ذلك في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.¹

أما إذا حدث و إن إكتشف المحافظ العقاري في وثيقة مشهورة خطأ منسوباً للأطراف فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ و أنه لا يمكن تنفيذ أي إجراء مستقبلاً فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة مستقبلاً إلا بعد تعديله و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية المعنية² .

إذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم و يؤشر على البطاقة المطابقة بهذا الإتلاف³ .

أما في حالة إضاعة المالك للدفتر أو إتلافه فإنه يستطيع الحصول على دفتر آخر و ذلك بموجب طلب مكتوب و مسبب و بناء على إثبات هويته أمام المحافظ العقاري ، ليقوم هذا الأخير بالتأشير على البطاقة العقارية بحصول المعني على دفتر عقاري جديد⁴.

في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشير الجديدة الواجب تدوينها على الدفتر العقاري وكانت جميع صفحاته الأصلية مشغولة بسبب تأشيرات سابقة ، فإن معالجة هذه الوضعية من طرف المحافظ العقاري تكون كالتالي:

- إستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة (إجراء إشهار ، أعباء تنقل العقار...)
- يحتفظ بالدفتر العقاري الأصلي الذي نفذت صفحاته بالمحافظة العقارية.
- يرقم الدفتر العقاري الجديد بنفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر ، و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به⁵.

1 - أنظر المادة 51 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - أنظر المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

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

4 - أنظر المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

5 انظر التعليم رقم 7072 المؤرخة في 2013/07/14 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

عقب إنتهاء المحافظ العقاري من إجراءات التأشير على الدفتر العقاري و الحاصلة بسبب التصرفات المقامة من طرف مالك الدفتر ، يسلمه للمالك الجديد ، و ذلك بعد أن يشهد أن الدفتر موافق للبطاقيّة العقاريّة ، و سواء تعلق الأمر بالمطابقة أو التسليم فالمحافظ العقاري ملزم بإثبات ذلك عن طريق توقيعته و وضع خاتم المحافظة العقاريّة ، و يكون ذلك في الصفحة الأخيرة من الدفتر و المخصصة لتأشيرّة التصديق¹.

وتجدر الإشارة أنه عند إنتهاء المحافظ العقاري من إجراء الشهر قد يكتشف أخطاء في وثيقة تم إشهارها ، عندها يجب عليه أن يعلم الموقع على الشهادة بهذا الخطأ ويعلمه أنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة.

وتصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية وترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها و المشوبة بالأخطاء وجميع التأشيرات اللازمة تكتب على البطاقات والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى الأخطاء والتعديلات .

وخلال هذه الأحكام ، فإن وجود خطأ في وثيقة تم بعد إشهارها ، لا يعوق إشهار عقد محرر أو قرار قضائي نطق به بدون مساعدة صاحب الحق أو ضده²

المطلب الثاني

رفض تنفيذ إجراء عملية الشهر العقاري

إذا كانت المحررات المودعة لا تستوفي الشروط القانونية الضرورية لإتمام عملية الشهر العقاري فإن المحافظ العقاري يسلك طريقتين لوقف عملية الشهر ، فإما أن يرفض إيداع المحررات بعد فحص سريع لها تبين له على إثر ذلك وجود نقائص وأخطاء تستدعي رفض إيداعها.

وقد يحصل أن يقوم المحافظ بقبول الإيداع ، ثم بعد الفحص الدقيق للمحررات تنكشف له مواطن الخلل فيها فيلجأ لطريق رفض الإجراء.

وفي كلتا الحالتين يبلغ المحافظ المودعين بقرارات الرفض لتدارك تلك النقائص والحصول بعد ذلك على صيغة الإشهار ، أو لممارسة حق الطعن في هذه القرارات إذا لم يقتنعوا بجديّة دواعي الرفض .

1 - انظر المادتين 51،46 من المرسوم رقم 63/76 ، السابق الذكر .

2 - انظر المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

الفرع الأول : رفض الإيداع

هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة،¹ حيث يقوم المحافظ العقاري فور إستلام الوثائق الخاضعة للشهر، بإجراء فحص مجمل لها ، ليتأكد من خلاله أن الوثيقة المقدمة للإشهار تحمل البيانات والعناصر الأساسية التي قد تسمح مبدئيا بقبول إيداعها، وأنها مرفقة بالوثائق النظامية التي لا يمكن أن تتم بدونها عملية المطابقة مع الصور المقدمة للشهر مما يحول دون إتمام تنفيذ إجراء الشهر.

إذا نجح عن الفحص المجمل غياب تلك البيانات و العناصر أو المرفقات الضرورية يرفض المحافظ العقاري إيداع الوثائق ، ويخطر المودعين بذلك بموجب قرار مسبب قصد تدارك النقائص والأخطاء الملاحظة خلال الآجال القانونية .

أولا : أسباب رفض الإيداع

أشارت المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري إلى بعض حالات رفض الإيداع² ، كما تضمنت نصوص قانونية وتنظيمية أخرى حالات غير تلك المنصوص عليها في هذه المادة ، والتي قد تعود أسبابها إلى غياب الوثائق المرفقة ، أو إلى الأخطاء والنقائص الملاحظة في الوثيقة محل الشهر نفسها ، وتمثل هذه الحالات فيما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ وذلك ما لم يكن محتفظا به لدى المحافظة العقارية، حيث يعتمد محرر الوثيقة في هذه الحالة في تحريرها على مستخرج من الدفتر يسلم له في إطار المادة 55 من نفس هذا المرسوم³.

- عدم تقديم مستخرج المسح المسمى بنموذج محافظة مسح رقم 4 مكرر cc4bis ويعد في نفس الوقت كمستخرج العقد وهو ملخص للعناصر الأساسية لوثيقة موضوع الشهر يرفقه المودع مع الوثيقة بمناسبة تعديل الوضعية القانونية للعقارات ، وبعد تنفيذ إجراء الإشهار يحول مستخرج العقد إلى مصلحة المسح متضمنا مراجع الإشهار وذلك حتى تقوم مصلحة المسح بتحيين وثائق المسح وفق الوضعية الجديدة، ويعتبر

1- بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2004، ص45.

2- جاءت هذه الحالات على سبيل المثال لا على سبيل الحصر بدليل بعض العبارات التي إحتوتها هذه المادة مثل "كما يرفض الإيداع على الخصوص"، وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب "لأنه لا يمكن للتشريع الخاص بالشهر العقاري أن يحصر جميع الوثائق المرفقة الضرورية لتنفيذ إجراء الشهر العقاري.

3 - تنص المادة 55 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر أنه "يجب على المحافظ العقاري أن يعطي إلى كل من يطلب نسخا أو مستخرجات من الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92..."

مماثلا لحالة عدم تقديمه السهو بذكر واحد من العقارات في الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر¹.

- عدم تقديم محاضر التحديد م. م 1م (cc1) و وثائق القياس المسماة ب: م 2م، cc2 وذلك عند تغيير في حدود الوحدة العقارية المسوحة التي تنبثق عنها وحدات عقارية جديدة².

- عدم تقديم المخططات البيانية المعدة بمناسبة إيداع قرارات التجزئة، التقسيم أو القسمة، إذ بدون هذه المخططات لا يمكن للمحافظ العقاري الشروع في فحص الوثيقة المودعة³.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 لعدم ذكر رقم القسم أو رقم مجموعة الملكية أو سعة المسح أو البلدية التي يقع فيها العقار، حيث أن غياب هذه العناصر الأساسية تجعل من مواصلة المحافظ العقاري التحقيق في باقي البيانات عديمة الجدوى.

- عندما تكون الجداول المتعلقة بقيد الرهون و الإمتيازات المنصوص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة ، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارة الخاصة بها والمسماة (نموذج إشهار عيني رقم 7.07 pR).

- تقع الوثيقة تحت طائلة رفض الايداع بسبب عدم تقديم مستخرج الضرائب مصفى بإسم المدين عند طلب قيد الرهون بالمحافظة العقارية⁴

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به⁵.

1- انظر المواد من 72 إلى 82 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - انظر المواد 18، 19، 20 من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر.

3 - انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 28/03/2000 السابقة الذكر .

4 - انظر المذكرة رقم 2405 المؤرخة في 19/05/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

5 - يرفض الإيداع في حالة عدم تحرير الصورة المودعة و المحتفظ بها بالمحافظة العقارية والمستعملة في عملية المطابقة مع البطاقة العقارية على نموذج خاص يعرف بسلسلة الشهر العيني رقم 06 (PR6) .

- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 والمتعلقة بشكل الجداول الوصفية للتقسيم والبيانات المطلوبة فيها الخاصة بالعقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة .
- عدم تقديم شهادة تثبت عدم جرد العقار في سجلات مسح الأراضي أو أن العقار مسح لكن غير مودع لدى المحافظة العقارية المختصة و المعروفة بإسم م م رقم 6 (CC6) وذلك حتى يقبل المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الإشهار في نظام الشهر الشخصي.
- في حالة الإيداع لدى محافظة عقارية غير مختصة إقليمياً ،لأن كل محافظة عقارية تمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموعة بلديات معينة ،وبالتالي في حالة إيداع لدى محافظة عقارية وثيقة تتعلق بعقار واقع في بلدية خارج دائرة اختصاص هذه المحافظة سيكون مآلها الرفض ،لأن وثائق المسح والبطاقات المتعلقة بهذا العقار غير محفوظة على مستواها¹.
- زيادة على البيانات التي تستلزمها نصوص الشهر العقاري يجب أن تتضمن الوثيقة الخاضعة للشهر ، اسم ولقب وتوقيع محرريها وكذا تحديد موضوعها ومكان وسنة ويوم تحريرها ، إذ أن الإخلال بهذه البيانات سيفقدتها رسميتها ، الأمر الذي سيؤدي إلى رفض إيداعها من طرف المحافظ العقاري .
- كما نصت المادة 353 من القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل على حالتين يرفض فيها الإيداع و هما:
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة ، حيث على أساس هذا التصريح التقويمي يستطيع المحافظ العقاري إقتطاع رسم الشهر العقاري² ، ما لم تكن الوثيقة مستثناة من الرسم، كما يعتبر عنصر الثمن أو التقويم من البيانات التي يجب أن يؤشر بها على البطاقة العقارية.
- عدم دفع رسم الشهر العقاري مسبقاً من طرف المودع ،ويدخل في نطاق عدم الدفع عدم كفاية رصيده، إذ يقتطع المحافظ من رصيد المودع رسم الشهر المحدد بحسب طبيعة كل معاملة عقارية ويقوم المودع بتمويل رصيده عند كل إيداع جديد.
- كما نشير إلى أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئي وذلك في الحالات المبينة كالاتي:
- فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن الوثيقة المودعة قد تتضمن إجراءات كثيرة متميزة بحسب عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ ويمكن أن يكون كذلك موضوع رفض جزئي.

1 - انظر المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2- يرفض المحافظ العقاري الإيداع في هذه الحالة الوثيقة المودعة عندما يتأكد من خلوها من الفقرة الخاصة بالثمن أو التقويم الذي يدونه محرر الوثيقة بناء على تصريحات الأطراف وذلك إذا تعلق الأمر بالمحررات التوثيقية ، أما المحررات الإدارية فالثمن تحدده مصلحة التقييمات بمديريات أملاك الدولة.

- كذلك في حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة تمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها أو البيع المتميزة.

- في حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهن، أو نسخة التنبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً وأن الرفض لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى¹.

ثانياً: كيفية رفض الإيداع

إذا تأكد المحافظ العقاري من وجود حالة من حالات رفض الإيداع السابقة يقرر رفض الإيداع ويبلغه إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي، أو عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام إذا لم يتم التبليغ مباشرة أو لم يعترف به صراحة إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة، وهو يساوي التبليغ للأطراف².

- يجب على المحافظ العقاري أن يبين في مقررة الرفض مايلي:

- طبيعة الرفض أي رفض إيداع.

- إسم وموطن الموقع على شهادة الهوية.

- الأخطاء والمخالفات الملاحظة في الوثيقة المودعة.

- الأساس القانوني الذي يبرر قرار رفض الإيداع.

- مراجع قرار الرفض.

- قيمة الغرامة المدنية المقتطعة تلقائياً من رصيد المودع المنصوص عليها في المادة 10 من قانون المالية لسنة

2004 المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل.

- توقيع المحافظ العقاري ووضع خاتم المحافظة العقارية.

إذا قام المودع بتدارك الأخطاء والنقائص المشار إليها في قرار الرفض وتأكد المحافظ العقاري من هذا

الإستدراك قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، أما إذا لم يقتنع المودع بدواعي الرفض، فإن تاريخ الإشعار

بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف بالتسليم من طرف المعني شخصياً يشكل

بداية انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن في قرارات المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة

1 - انظر المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2- انظر المواد 107، 108، 110، من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ أمام الجهة القضائية المختصة²، فإذا تم إلغاء قرار المحافظ العقاري وجب عليه قبول إيداع الوثيقة موضوع الرفض، وبالتالي تنفيذ إجراء شهرها، أما إذا أيد القضاء قرار المحافظ العقاري فلا يتم قبول إيداعها إلا إذا تقيّد المودع بكل ما جاء في مقررة الرفض.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى بعض الملاحظات حول رفض الإيداع والتي نوردتها فيما يأتي:

- إن آجال الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لا تتعلق برفض الإيداع، ذلك أن إجراءات التسوية التي تضمنتها هذه المادة أحالتنا إليها المادة 101 من نفس المرسوم، وأن هذه الأخيرة تتعلق برفض الإجراء.

- إن تقييد المحافظ العقاري بهذا الأجل يكون عملياً عديم الجدوى مادام أنه يرفض أصلاً استلام الوثيقة المودعة ولا يواصل إتمام أي إجراء بشأنها بعد ذلك.

- إن رفض الإيداع لا يفسر عملياً بعدم تسجيل الوثيقة محل طلب الشهر في سجل الإيداع، إذ يصعب على المحافظ العقاري في الحياة العملية إقتطاع مبلغ الغرامة المدنية المنصوص عليها في المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المعدلة للمادة 11/353 من قانون التسجيل³ دون تسجيل الوثيقة في سجل الإيداع، لذلك يعمد المحافظ العقاري بالإشارة في العمود الخاص بالملاحظات بسجل الإيداع إلى كتابة عبارة رفض إيداع وإلى جانبها قيمة المبلغ المقتطع.

- بعد رفض الإيداع لا يوجد ما يمنع المحافظ العقاري من قبول إيداع وثيقة جديدة تخص نفس العقار محل رفض الإيداع السابق وذلك إذا لجأ المالك إلى ترتيب حق على نفس العقار لفائدة شخص آخر، ولا يبيق للمتضرر من ذلك إلا حق الرجوع على من كان سبباً في إهدار حقه.

الفرع الثاني : رفض الإجراء

1- انظر المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - المحافظ العقاري موظف إداري وقراراته قرارات إدارية يختص بالنظر فيها القضاء الإداري طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3 - نص المادة 11/353 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 على مايلي: " في حالة رفض الإيداع أو الإجراء المقضي به بموجب المادتين 100 و101 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يقطع تلقائياً من الرسم المسدّد لدى إيداعه مبلغ 1000 دج.

يترك المبلغ المتبقي في حوزة المحرر كرصيد لتغطية الرسم المستحق عند إستفاء نفس الإجراء المطلوب في وقت لاحق بعد تصحيح الخطأ أو تصويب العيب أو لإستفاء إجراءات أخرى .

يسترجع مبلغ الاقتطاع التلقائي في حالة الإمتناع أو الرفض غير المؤسس .

ويسلم بإصال بشأن المبلغ على شكل مستخلص عن الإيرادات المدونة في سجل الإيداعات"

عندما يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر، وبعد الفحص الشامل والدقيق لها قد يكتشف أخطاء و نقائص تخالف أحكام ونصوص الشهر العقاري والتي تحول دون إتمام إجراء شهرها ما لم يتم إستدراكها وتصحيحها .

أولاً: أسباب رفض الإجراء

- عددت المادة 101 من المرسوم 63/76 بعض الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر وتسجيلها في سجل الإيداع لكن يوقف إجراء إشهارها وذلك عندما:
- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة، حيث يتبين عند فحص الوثيقة محل طلب الشهر أنها تحتوي على معلومات غير مطابقة للمعلومات الواردة في الوثائق المرفقة.
 - تكون طلبات تسجيلات الرهون و الإمتيازات المحددة لا تتضمن مراجع القيد السابق المراد تجديده¹.
 - يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .
 - يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف².
 - يحقق المحافظ بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة طبقاً لنص المادة 105 من المرسوم 63/76 فيكتشف بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح³.
 - يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه⁴ .
- بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السالفة الذكر من أسباب رفض الإجراء فإنه يسوغ للمحافظ العقاري رفض الإجراء أيضاً في ظل وجود أسباب أخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الإمكان، ونذكر من هذه الأسباب مايلي:

1 - انظر المادة 95 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

2 - تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 على أن "يحق للمحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

3 - انظر قرار مجلس الدولة ملف رقم 203106 الصادر بتاريخ 2000/06/12.

4 - نستنتج من هذه الحالة أنه يمكن ان تكون حالات رفض الإيداع هي نفسها حالات رفض الإجراء.

- في حالة تغيير تعيين محتوى عقار بإنشاء بنايات ،يجب إثبات هذا التغيير قانونا لذلك يجب على المحرر أن يذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء، أو شهادة المطابقة أو شهادة تقدم نسبة أشغال البناء وذلك بذكر السلطة التي سلمتها وتاريخها ورقمها حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية موجودة فعلا والمشيدة طبقا للتنظيم المتعلق بإنجاز البنايات ،ومن ثم التأشير على البطاقة العقارية المعنية بهذا التغيير¹.
- يجب إرفاق مراجع شهادة تهيئة الأرض المجزئة (تاريخها ورقمها والسلطة التي سلمتها)².
- إذا تبين للمحافظ العقاري عند فحص الوثيقة المودعة أن الجدول الوصفي للتقسيم المتعلق بعقار مبني خاضع لنظام الملكية المشتركة غير معد من طرف خبير عقاري معتمد ،باستثناء الجداول المتعلقة بالعقارات محل البيع على التصاميم فإنه يمكن للمهندسين المعماريين إعدادها كونها لا تستدعي عملية القياس في الميدان لإنعدام البناية المزمع إنجازها³.
- كذلك إذا كانت المخططات الملحقة برخصة التجزئة أو التقسيم أو القسمة أو تلك المعدة في إطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة غير معدة من طرف المهندسين الخبراء العقاريين⁴.
- عندما يكون تاريخ تسجيل المحرر بمصلحة التسجيل طبقا الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، يناقض تاريخ تحرير الوثيقة كأن يكون تاريخ التسجيل سابقا لتاريخ التحرير.
- عدم ذكر مراجع شهادة التأمين على البنايات المستحدثة موجب بالأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية⁵.
- عدم إدراج شرط عدم قابلية التنازل ضمن عقود التنازل التي تعدها مصالح أملاك الدولة ،كتلك المتعلقة بالتنازل عن المساكن الإجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة والمساكن المستفيدة من إعانات الدولة طبقا للمادة 58 من قانون المالية لسنة 2012 المعدل للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008⁶ ، أو عند

1- انظر المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 2011/08/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2 - انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 السابقة الذكر .

3-انظر المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 السابقة الذكر.

4-انظر المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،وزارة المالية.

5- الجريدة الرسمية ، العدد 52 المؤرخة في 2003/08/27.

6 - انظر المنشور الوزاري المشترك بين وزارة المالية و وزارة السكن و العمران المؤرخ في 2013/02/24 المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات

الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية .

التنازل عن الأراضي المؤهلة للتسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والمادة 40 من القانون 15/08 المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المذكورين اعلاه¹.

- إذ إكتشف المحافظ العقاري أن العقد تم تحريره في غياب شاهدين يفرض القانون حضورهما²، كعقد هبة عقار.

- في حالة إيداع عقد تصرف يتضمن عقار مثقل بأعباء (رهن رسمي، إمتياز، حق إرتفاق...) يعلق المحافظ العقاري إجراء الإشهار ويسلم للمودع شهادة تشير إلى وجود العبء وخلال أجل 15 يوما المبين أدناه يتعين على المودع إما تأكيد طلب إجراء الإشهار أو سحبه دون شهره³.

ثانيا: كيفية رفض الإجراء

عندما يلاحظ المحافظ العقاري حالة من حالات رفض الإجراء⁴، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، ويبلغ في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ الإيداع⁵ عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع على شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول.

وفي حالة ما إذا كانت البناءات الموجودة على الوثيقة المودعة و المتعلقة بالبلدية التي يوجد فيها العقار، والقسم ورقم مخطط مسح الأراضي، وعند الإقتضاء رقم قطعة الأرض مماثلة للبيانات الموجودة على البطاقة العقارية، يؤشر المحافظ العقاري على هذه البطاقة بتاريخ ورقم ترتيب الوثيقة المودعة مع عبارة (إجراء قيد الإنتظار) و إستبعاد أي عملية على العقار المعني خلال أجل خمسة عشر يوما، والغاية من هذا التأشير على البطاقة هو الحفاظ على مبدأ الأسبقية في الإيداع المشار إليه في نص المادة 41 من المرسوم 63/76 إذ لو حدث وإن تم إيداع ثان يخص نفس الحق، فإن الإطلاع على البطاقة العقارية المؤشرة بهذه العبارة سيؤكد على هذه الأسبقية وبالتالي رفض الإيداع الثاني.

1- انظر المادة 20 من القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية، العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.

2 - تنص المادة 324 مكرر3 من القانون المدني على: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الاحتفائية بحضور شاهدين".

3 - انظر المذكرة رقم 254 المؤرخة في 12/10/1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

4- على غرار رفض الإيداع، يقوم المحافظ العقاري عند رفض الإجراء بالاقطاع التلقائي من رصيد المودع غرامة مالية قدرها 1000 دج طبقا لقانون المالية لسنة 2004 ما لم يكن المودع معفى من رسم الشهر العقاري.

5 - إن مواعيد تبليغ الرفض غير محترمة من طرف المحافظات العقارية في الواقع العملي، لأن مدة 15 يوم المقررة كأقصى حد للتبليغ في المرسوم رقم 63/76 أصبحت الآن غير كافية لدراسة كل الوثائق المودعة.

ويتم التبليغ للشخص الموقع على الهوية بواسطة رسالة موصى عليها أو عن طريق الإستلام الشخصي مقابل إقرار بالإستلام. يضمن المحافظ العقاري هذا التبليغ جملة الأخطاء الملاحظة والنص القانوني الذي أسس عليه رفض الإجراء ويذكره أنه لا يمكن الحصول على تأشيرة الإشهار إلا بعد تسوية الوضعية غير القانونية للوثائق المودعة¹.

وبالموازاة مع ذلك يؤشر المحافظ العقاري بمراجع قرار الرفض (التاريخ والرقم) في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع تجاه الوثيقة المودعة، وذلك حتى يتمكن من الوقوف على الوضعية القانونية لجميع الوثائق المودعة لديه (وثائق محل رفض الإيداع، وثائق مودعة قيد الفحص والتدقيق، وثائق محل رفض إجراء و وثائق مشهورة...).

بعد إستلام الموقع على شهادة الهوية لمقررة الرفض بأي طريقة من الطرق المبينة سابقا، يقوم ضمن آجال الخمسة عشر يوما الممنوحة له في الفقرة الرابعة من المادة 107 من المرسوم 63/76² بالتصحيحات المطلوبة منه بموجب قرار رفض الإجراء، فإذا تقيّد بذلك خلال أجل الخمسة عشر يوما كان رفض الإجراء مؤقتا أما إذا تجاوز ذلك الأجل لأي سبب من الأسباب أصبح رفض الإجراء نهائيا.

أ- رفض الإجراء المؤقت

إذا قام الموقع على شهادة الهوية بتصحيح أو إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال أجل خمسة عشر يوما الممنوح له والمحسوب إبتداء من تاريخ تبليغه، يقوم المحافظ العقاري وبعد أن يتأكد ثانية أن المطلوب قد حصل، بوضع تأشيرة الإشارة على الصورتين المودعتين، كما يؤشر على سجل الإيداع بمراجع الشهر النهائية بجانب الوثيقة المودعة التي كانت محل رفض الإجراء. وبالموازاة مع ذلك يؤشر كذلك بإجراء الإشهار النهائي على البطاقة العقارية التي سبق و أن أشر عليها بعبارة (إجراء قيد الانتظار)، والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع، ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع.

1- انظر المادتين 107، 108 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2 - تنص الفقرة الرابعة من المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: " يفتح أجل قدره خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها إلى الموقع على شهادة الهوية من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة وإيداع وثيقة تعديلية ".

ب- رفض الإجراء النهائي

إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال أجل خمسة عشر يوماً المحسوبة ابتداءً من تاريخ التبليغ بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية أو إذا كان قبل إنقضاء هذا الأجل قد أخطر المحافظ العقاري عن طريق رفضه أو عدم قدرته القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض نهائياً مع مراعاة التحفظات المنصوص عليها في المادة 106، وتكتب عبارة رفض الإجراء النهائي من قبل المحافظ تجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري¹، وبذلك يتحول الرفض الذي كان مؤقتاً قبل مضي أجل خمسة عشر يوماً إلى رفض إجراء نهائي بعد فواتها.

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي خلال ثمانية أيام من تاريخ إنقضاء أجل خمسة عشر يوماً للموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وقبل إرجاعها فإن المحافظ العقاري يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار²، وإذا أراد الموقع على شهادة الهوية إيداع الوثيقة المرفوضة مرة ثانية فستعامل من قبل المحافظ العقاري على أنها وثيقة جديدة تخضع لنفس الإجراءات السابقة.

وعلى غرار إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع، يمكن كذلك أن تكون قراراته القاضية برفض الإجراء محل طعن أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك خلال أجل شهرين ابتداءً من تاريخ الإشعار بالاستلام الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ الإعتراض بالتسليم من المعني شخصياً³.

والملاحظ في الحياة العملية أن المتضرر وقبل لجوئه إلى القضاء يقوم بتقديم شكوى للمديرية الولائية للحفظ العقاري باعتبارها الجهة الساهرة على تسيير المحافظات العقارية وفي ذلك جاءت المذكرة رقم 5346 المؤرخة في 2004/10/13 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لتؤكد على إلزامية التطبيق الصارم لأحكام المادة 107 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً وحثت مديري الحفظ العقاري بمعالجة الطعون المعروضة عليهم من طرف الموثقين أو المواطنين في أقرب الآجال أو بطرحها بصفة إستثنائية وعند الإقتضاء على الإدارة المركزية⁴.

1- انظر المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر .

2- انظر المادتين 107، 108 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

3 - انظر المادتين 107، 110 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.

4 - ما يلاحظ حول هذه المذكرة أن قانون الشهر العقاري لم يجعل من مديرية الحفظ العقاري جهة طعن في قرارات المحافظ العقاري، وبذلك لا يبق للمتضرر قبل اللجوء للقضاء سوى تقديم تظلم إداري أمام المحافظ العقاري، وذلك كون المحافظ العقاري يستمد إختصاصه مباشرة من قوانين الشهر العقاري وهو

الخاتمة

أختم هذا البحث بإعطاء بعض الملاحظات التي عاينتها أثناء إنجاز هذا العمل ، على أن أتبعها بتقديم بعض المقترحات التي أرى أنها من الممكن أن تساهم في تفعيل إجراءات الشهر العقاري .

أولاً: إن إمكانية الطعن في التقييم العقاري النهائي على أساس المادة 16 من المرسوم 63/76 قللت من حجية دفتر العقاري وبالتالي من حجية الشهر العيني بصفة عامة ، الأمر الذي أدى إلى تنامي المنازعات العقارية بشكل متسارع جدا ، حيث أصبح عدد القضايا المجدولة أمام المحاكم يُثقل كاهل القضاة .

ثانياً: تكتفي بعض الأحكام والقرارات القضائية الناطقة بإلغاء التقييم العقاري بإلغاء التقييم ، دون الإشارة في منطوقها إلى إعادة تقييمها باسم المدعي ، فيكون هذا الحكم أو القرار عملياً غير قابل للتنفيذ بالمحافظة العقارية إلى حين إستصدار المدعي حكماً جديداً يوضح مصير التقييم الملغى .

ثالثاً: لا يزال بعض قضاة المحاكم والمجالس القضائية يرفضون الدعاوى شكلاً بسبب إنعدام صفة التقاضي للورثة قبل القيام بإجراء نقل الملكية بإسمهم بعد وفاة مورثهم عن طريق إعداد الشهادة ، بالرغم من الحكم المقرر بنص المادة 15 من الأمر 74/75 التي جعلت مسألة إنتقال الملكية في حالة الوفاة إلى الورثة بمجرد حدوثها ، وكذا المبدأ الذي إستقرت عليه المحكمة العليا في الكثير من قراراتها القاضي بإستحقاق الإرث بموت المورث حقيقة أو بإعتباره ميتاً بحكم القاضي ، وحلول الورثة المتوفرون على صفة التقاضي محل مورثهم بقوة القانون، وذلك لأن الغرض من إستحداث المشرع للشهادة التوثيقية هو الحفاظ على مبدأ الشهر المسبق وجعلها أداة لحماية سلسلة إنتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة ، وبذلك فهي ليست قيد على رفع الدعوى ، بل هي قيد على التصرفات فقط .

وحتى ولو سلمنا بهذا الطرح ، فإن إعداد الشهادة التوثيقية يكون أحياناً غير ممكن من الناحية العملية ، وذلك في حالة ما إذا قام النزاع حول عقار مسموح يطالب فيه المدعي بإلغاء التقييم العقاري المنقذ لصالح المدعي عليه ، حيث يتعذر نقل الملكية بإسم الورثة على أساس السند المشهر في نظام الشهر الشخصي لأن الحقوق أصبحت تخضع لأحكام الشهر العيني بعد مسحها ، وأن نقلها بإسمهم في ظل هذا النظام متعذر أيضاً لأن الحقوق محل المطالبة القضائية بالإلغاء من قبل الورثة أصبحت مرقمة بإسم المدعي عليه .

رابعاً: تطرح بعض أحكام وقرارات القضاة الصادرة في المنازعات العقارية إشكالات قانونية في تنفيذها على مستوى المحافظة العقارية ومثال ذلك :

الأحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة عقارات مسموحة مملوكة على الشيوع ، حيث يفترض إستعانة القاضي بخبير عقاري لإعداد هذه القسمة ، يتم بموجبها إفراد حصة كل شريك في العقار ، وبالرجوع لأحكام الشهر العقاري نجد أنها تشترط نقل كل مشروع لقسمة وحدة عقارية إلى علم مصلحة مسح الأراضي ، ويتم ذلك بواسطة إعداد وثيقة قياس للتأشير عليها ومنح أرقام مؤقتة جديدة لكل حصة مفرزة ولا يصبح التقييم المؤقت للوحدات الجديدة نهائياً إلا بعد إشهار

المكلف الوحيد بوظيفة الشهر في نظر هذه القوانين وليس للرئيس الأعلى هذه الإختصاص وعليه فإنه لا مجال هنا لتطبيق قاعدة من يملك الأكثر يملك الأقل مادام قرارات قبول الشهر أو رفضه في آخر المطاف من صلاحيات المحافظ العقاري وحده .

الحكم أو القرار ، وذلك لتمكين المحافظ العقاري من إنشاء بطاقات عقارية للوحدات العقارية الجديدة ، على أن تعد هذه الوثيقة حصريا من طرف مهندس خبير عقاري معتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين بإعتباره المؤهل قانونا بتنفيذ العمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب مصلحة مسح الأراضي ، إلا أن الملاحظ عمليا هو قيام القاضي بتعيين خبراء عقاريين غير معتمدين وبالتالي غير مؤهلين قانونا لإعداد هذه الوثيقة الامر الذي قد يؤدي الى طرح اشكالية تنفيذ هذا النوع من الاحكامة القرارات على مستوى المحافظة العقارية .

خامسا: طبقا لنص المادة 11 من المرسوم 63/76 فان المحافظ العقاري هو موظف مكلف بتعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق المسح الأرضي ، فمتى أعدت هذه الوثائق بكيفية سليمة فلا يبق للمحافظ العقاري خيار سوى تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها، إلا أن الواقع العملي يشهد وضعا مغايرا ، حيث أصبح يشكل الأداء السلي لعمل مصلحة المسح عائقا لأداء الدور المنوط بالمحافظة العقارية ودليلنا على ذلك مايلي:

أ- لا يخلو أي إيداع لوثائق المسح من تسجيل عدد معتبر من الملكيات مقيدة في حسابات مجهولة ، وهي وضعية نتجت عن طريقة العمل غير الملائمة لأعوان المسح كما أكدت ذلك المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 السابق ذكرها بالقول " فعلا هذا الواقع الذي تم التأكد منه ، يفيد أن فرقة المسح لم تتحل بالجدية بمهامها المتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بالمرور ، ولم تظمن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد إتبعت بالصرامة اللازمة "، إضافة إلى الأخطاء المعايينة في قياس مساحات الوحدات العقارية و رسم حدودها وفي هوية المالكين والحائزين لها، وأن هذا الإختلال بالتأكيد سيفضي إلى خلق منازعات معقدة تقع تصفيتها على عاتق المحافظة العقارية .

ب- إن عملية تحين وثائق المسح بشكل دوري أمر ضروري، على إعتبار أن مضمون هذه الوثائق قد يتغير ، وذلك سواء لأسباب قانونية (عمليات نقل الملكية)، أو لأسباب طبيعية ، أي تلك الأسباب التي لا تمس بالوضعية القانونية للعقارات (بناء ، هدم ...)

إلا أن الملاحظ في الواقع هو عدم متابعة مصلحة المسح لعملية تحين وثائق المسح ، الأمر الذي سيؤدي إلى الإخلال بعملية التطابق بين وثائق المسح والسجل العقاري ، وبالتالي فقدان الغرض من عملية المسح.

سادسا: إن حجم المسؤولية الملقاة على عاتق المحافظ العقاري لم يقابلها إهتمام كبير بهذا المنصب ذلك ما قد يدفع بالمحافظين العقاريين إلى توخي الحذر الشديد في إنجاز عملية الشهر العقاري ، كما أنه قد يحمل أصحاب الكفاءة على العزوف عن قبول هذا المنصب ، وما يعزز هذه الملاحظة هو شعور الكثير من هذه المناصب في الكثير من المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني .

سابعا: الكثير من القرارات المتخذة من قبل المحافظين العقاريين تؤسس بناء على مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية، رغم أن معظمها مناقض لمبادئ دستورية وقانونية، ورغم ذلك يتم تطبيقها ويستبعد تطبيق القانون **ثامنا:** تعتبر الأحكام والقرارات القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية في المادة العقارية وثائق رسمية يقع الإلتزام بشهرها لدى المحافظة العقارية على كتاب الضبط طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 ، إلا أن

الجانب العملي بيّن لنا أن الموثق هو من أصبح يقوم بتحرير وإيداع هذه الأحكام والقرارات بالمحافظة العقارية وإننا نرى في ذلك من جهة مخالفة نصوص قانونية صريحة ، ومن جهة أخرى إرهاب للناحية المادية للمتقاضي .

تاسعا: لاحظنا تقديم اعتراضات من طرف مصالح أملاك الدولة خارج الآجال القانونية للترقيم المؤقت ضد ترقيمات عقارية أصبحت نهائية لفائدة حواص ، وأن بعض المحافظين العقاريين يسايرونها في هذه الإتجاه وذلك على حساب نصوص قانونية صريحة معتمدين في ذلك على أحكام التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري ، التي نصت على الترقيم النهائي بإسم الدولة للعقارات الواردة في حساب المجهول بعد فوات أجل الترقيم المؤقت ، الأمر الذي ترتب عنه ترقيم عقارات تابعة للحواص لفائدة الدولة ، وهي وضعية يصعب تصفيته عن طريق القضاء لا سيما بالنسبة لأصحاب الحقوق الذين لا يجوزون سندات ملكية مشهورة سابقة لعملية المسح تثبت ملكيتهم لها .

بناء على ما سبق اقترح مايلي:

أولا: لا نقول بإلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 كون أن عملية المسح العام للأراضي لا تسير بالدقة المطلوبة التي قد تجعل من الحق العقاري المشهر عنوانا للحقيقة التي لا يمكن الطعن فيها ، بل يكفي وضع أجل مسقط معقول لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي ، لكي نحافظ من جهة على حقوق المتضررين من عملية المسح ، ومن جهة أخرى العمل على إستقرار الملكية العقارية.

ثانيا: تفعيل آليات تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسوحة ، وتسليم أصحابها سندات تثبت حيازتهم وملكيتهم لها ، وذلك للمساهمة في :

أ- تسهيل عملية مسح الأراضي العام لأنه غالبا ما تطرح عوائق هذه العملية عند مسح الأراضي التي لا يجوز أصحابها سندات إثبات لها .

ب- تأسيس سجل عقاري يعكس الوضعية المادية والقانونية الحقيقية للعقارات ، الأمر الذي سيؤدي إلى التقليل من المنازعات العقارية .

ثالثا: ضرورة الإهتمام بعملية تحيين مسح الأراضي بصورة مستمرة بنفس مقدار الإهتمام الذي حظي به إعدادده ، وإلا سوف يضيع ما تم إنجازه وتصبح أهم آلية للتطهير العقاري معرضة للخطر .

رابعا: ضرورة إعادة النظر في الآليات التي إعتدتها المديرية العامة للأملاك الوطنية لتسوية العقارات الواردة في حساب المجهول حيث يثبت الواقع تصفية جزء يسير من هذه الحسابات ، خاصة إذا تعلق الأمر بتسوية العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات قانونية ، ليبقى السؤال مطروحا حول كيفية التعامل مع هذه الوضعية والتي بالتأكيد ليس للمعنيين بها دخل في حدوثها .

خامسا: إحداث قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يوفر لهم الحماية القانونية عند ممارستهم للصلاحيات التي حولها لهم القانون بعيدا عن أي ضغوطات .

سادسا: بالنسبة لمسألة الاعتراضات المقدمة من طرف مصالح أملاك الدولة خارج الآجال القانونية ضد ترقيمات عقارية منفذة لصالح الحواص ، نذكر أن القاعدة القانونية التي تقرر أن نقل الملكية العقارية لا تتم إلا بالشهر هي قاعدة

أمرة لا يجوز مخالفتها ، لذا نجد أن نصوص قانون الأملاك الوطنية، تحيل مصالح أملاك الدولة عند تصرفها في أملاكها العقارية أو إكتسابها لها إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال ، أي إلى أحكام الشهر العقاري ، وأن هذه الأحكام لم تعط للإدارة صلاحيات السلطة العامة للحصول على ترقيمات عقارية على حساب حقوق الأفراد ، وعلى أساس ذلك فإننا نرى :

أ- إلغاء العمل بأحكام التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري في جانبها المتعلق بتقييم العقارات الواردة في حساب المجهول بإسم الدولة ، وعلى المشرع التدخل وذلك بسن نصوص قانونية واضحة لوضع حل لهذه الوضعية.

ب- على مصالح أملاك الدولة في إطار القيام بدورها في حماية الأملاك الوطنية ممارسة إعتراضاتها على ترقيمات عقارية مقيدة بإسم الأفراد ضمن الكيفيات المنصوص عليها قانونا ، خاصة إذا علمنا أن لها ممثل بلجنة المسح ، والذي بإمكانه إبداء إعتراضاته على التقييدات الواردة بوثائق المسح قبل إيداعها بالمحافظة العقارية . وبالموازاة مع ذلك ، على المحافظ العقاري التطبيق الصارم لنصوص الشهر العقاري دون أن يخضع لأي سلطة عند ممارسته لصلاحياته التي يستمدّها مباشرة من هذه النصوص لوحدها .

سابعاً: فيما يخص المذكرات والتعليقات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية فالمفترض أن الإعتماد عليها يكون فقط عند شرح وتوضيح النصوص القانونية التي قد يصعب تفسيرها من قبل المحافظين العقاريين، وليس يجعلها مصدراً لإغتصاب سلطة التشريع، لذا نرى التخلي عن إصدار المذكرات والتعليقات التي تؤدي إلى عدم التقيد بالأحكام القانونية.

ثامناً: على إعتبار أن أحكام الشهر العقاري صدرت في مرحلة معينة، ولم تشهد تعديلات منذ صدورهما، وأنها أصبحت قاصرة على إحتواء المشكلة العقارية الراهنة، لذا فإننا نرى ضرورة إعادة النظر في بعض الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري لاسيما الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له، وذلك بما يتماشى مع التغييرات المستجدة في مجال تنظيم الملكية العقارية.

تم بعون الله

المراجع

1 - المراجع باللغة العربية

أولا : الكتب العامة

- 01 - حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات، الهبة، الوصية ، الوقف ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر 2009.
- 02 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملكية ، نهضة مصر 2011 .
- 03- علي فيلاي ، نظرية الحق ، موفم للنشر ، الجزائر 2011 .
- 04- د.محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة للإلتزامات ، الطبعة الرابعة، دار الهدى الجزائر 2007.
- 05- محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، التأمينات العينية ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر 2010 .
- 06 محمد فريدة (زواوي)، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر 1997 ، .
- 07- محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر 2009.

ثانيا : الكتب الخاصة

- 08- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006.
- 09- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2007، .
- 10- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري ، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بدون سنة الطبع.
- 11- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، 2001 .
- 12- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دارهومة ، الجزائر، 2003 .
- 13- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر 2002 .
- 14- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2004.
- 15- مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2008.
- سعد دحلب ، البليدة ، لسنة 2001.
- 16- محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغداددي ، الجزائر، 2009 .

17- مجيد خلوفي ،شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، 2008 .

18 - ميدى احمد ، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، 2005 .

ثالثا: الرسائل الجامعية

19-بسكري أنيسة ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 1999 .

20- بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2004.

21- زيدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 2011.

22- سيدي يخلف حفيظة ، الشكلية لانعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 2010.

23- صدافي عمر ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 1984.

24- طوايبي حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر، 2002 .

25- قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2001.

26- موسى نسيم ، حجية العقود المشهرة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، 1999.

رابعا: المقالات

27-عمر زيتوني ، حجية العقد الرسمي، مقال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد03 ، الجزائر، 2001.

28- مجيد خلوفي. الدفتر العقاري. مقال منشور بمجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد08، الجزائر، 2002 .

خامسا : الاجتهادات القضائية

29-مجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، العدد الاول لسنة 2001 .

30-مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد 01 لسنة 2006.

31- مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد 02 لسنة 2006 .

سادسا : النصوص القانونية والتنظيمية

1- القوانين والأوامر

32- القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ج،ر، العدد 31، المؤرخة في 31/07/1984.

33- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

48- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40، المؤرخة في 20/11/2011.

49- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني . الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، سنة 1975 .

50- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .

51- الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976 .

52- الامر رقم 26/95 مؤرخ في 25/09/1995 المعدل للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، الجريدة الرسمية ، العدد 55، سنة 1995 .

53- الامر رقم 12/03 مؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بإلزامية التامين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 المؤرخة في 27/08/2003 .

2- النصوص التنظيمية

أ- المراسيم :

54- المرسوم 32/ 73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، تنظيم ملغى كونه صدر تنفيذاً للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، وأن هذا الأخير ألغى بموجب المادة 75 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 .

55- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976 .

56- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، 30 مؤرخة في 13/04/1976 .

57- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 15، 89، 18، من المرسوم رقم 63/76، الجريدة الرسمية ، العدد 38 المؤرخة في 15/09/1980 .

58- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري . الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991 .

59- المرسوم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 21، لسنة 1991 .

60-المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 يحدد كفيات شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 93 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد36 ، المؤرخة في 1991/01/31.

61-المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها . الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 18 مارس 1992 .

62-المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

63-المرسوم رقم 92/134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد26، 1992.

64-المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/36 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد34، 1993.

65-المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 .

66- المرسوم رقم 03/269 مؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية والتسير العقاري الموضوعه حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004 ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 المؤرخة في 2003/08/13.

67-المرسوم رقم 08/147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد26، المؤرخة في 2008/05/25.

ب-المناشير والقرارات

68-المنشور الوزاري المشترك بين وزارة المالية و وزارة السكن و العمران المؤرخ في 2013/02/24 المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية.

69- القرار الوزاري المؤرخ في 1975/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري .

70- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية .

71- القرار المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات

الإشهار العقاري

- 72- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ من سجلات الإيداع التي يمسكها المحافظون العقاريون والمحافظ عليها ، الجريدة الرسمية عدد36 المؤرخة في 1977/05/04 .
- 73-القرار المؤرخ في 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الاراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.
- 74- القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية .الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة في 1991/08/14 .
- 75- قرار مؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة امام العدالة ، الجريدة الرسمية ، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.
- 76- قرار مؤرخ في 2009/05/25 الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للتزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك .
- د-التعليمات والمذكرات
- 77-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 /05/ 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية . وزارة المالية .
- 78-التعليمة رقم 254 المؤرخة في 1999/10/12الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.
- 79-التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .
- 80- التعليمة رقم 7072 المؤرخة في 2013/07/14 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .
- 81-المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة الإقتصاد.
- 82-المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة الإقتصاد
- 83-المذكرة رقم 689 الصادرة بتاريخ 1995/02/12 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.
- 84-المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .
- 85-المذكرة رقم 2405 المؤرخة في 2004/05/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- 86-المذكرة رقم 4620 المؤرخة في 2004/09/04الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.
- 87-المذكرة رقم 5346 المؤرخة في 2004/10/13 الصادرة المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية .
- 88-المذكرة رقم 10786 المؤرخة في 2008/11/29 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .وزارة المالية
- 89-المذكرة رقم 3208 المؤرخة في 2009/02/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

- 90-المذكرة رقم 6089 المؤرخة في 2009/05/03 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية .
- 91-المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية.
- 92-المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وزارة المالية.
- 93-المذكرة رقم 8498 المؤرخة في 2011/08/24 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية.
- 94-المذكرة رقم 8569 المؤرخة في 2011/08/25 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية .
- 95-المذكرة رقم 1449 المؤرخة في 2013/01/16 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية .وزارة المالية .
- 96- المذكرة رقم 9642 المؤرخة على في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ،وزارة المالية.
- 97- المذكرة رقم 7049 المؤرخة على في 2013/07/10 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ،وزارة المالية.
- 98- المذكرة رقم 7886 المؤرخة على في 2013/08/04 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية ،وزارة المالية.
- 2 - المراجع الاجنبية

- 99- P.Salvage .Gerest .les Suretés et la Publicité foncière .Presses Universitaire de Grenoble édition.1995 daloz.
- 100- philipe simler .Philippe Delebecque .Droit Civil.les Suretés .la publicité foncière .2eme .
- 101- Gabriel Marty. Pierre Raynaud .Droit civil.les suretés. La publicité foncière sirey 1971

الفهرس

مقدمة.....	ص01
الفصل الأول: الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري.....	ص06
المبحث الأول: ترقيم العقارات المسوحة.....	ص07
المطلب الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي العام.....	ص08
الفرع الأول: مضمون وثائق المسح.....	ص08
الفرع الثاني: إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي.....	ص11
المطلب الثاني: حالات الترقيم العقاري.....	ص14
الفرع الأول: الترقيم النهائي.....	ص14
الفرع الثاني: الترقيم المؤقت.....	ص15
المطلب الثالث: إثبات الترقيم العقاري.....	ص21
الفرع الأول: البطاقات العقارية.....	ص21
الفرع الثاني: الدفتر العقاري.....	ص28
المبحث الثاني: المسائل العارضة على ترقيم العقارات المسوحة.....	ص35
المطلب الأول: مسألة زيادة المساحة الحقيقية للعقار المسوح عن المساحة المذكورة في سند الملكية.....	ص35
الفرع الأول: تسوية المساحة الزائدة بالنظر لأصل ملكية السند.....	ص35
الفرع الثاني: تسوية المساحة الزائدة الناتجة عن أخطاء إدارية.....	ص41
المطلب الثاني: مسألة العقارات الواردة في حساب المجهول.....	ص45
الفرع الأول: حالة حيازة سند مشهر.....	ص46
الفرع الثاني: حالة انعدام سند مشهر.....	ص52

60	الفصل الثاني: شهر المحررات الواجبة الشهر.....ص
61	المبحث الأول: المحررات الواجبة الشهر والشروط الواجب توافرها فيها.....ص
61	المطلب الأول: أنواع المحررات الواجبة الشهر.....ص
62	الفرع الأول: المحررات التوثيقية.....ص
69	الفرع الثاني: المحررات الإدارية.....ص
76	الفرع الثالث: المحررات القضائية.....ص
82	المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المحررات الواجبة الشهر.....ص
83	الفرع الأول: شرط الرسمية.....ص
84	الفرع الثاني: شرط الشهر المسبق.....ص
87	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.....ص
96	المبحث الثاني: إيداع المحررات الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية لإتمام إجراءات شهرها.....ص
96	المطلب الأول: قبول وتنفيذ إجراء الشهر العقاري.....ص
96	الفرع الأول: قبول الإيداع.....ص
100	الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر العقاري.....ص
108	المطلب الثاني: رفض تنفيذ إجراء عملية الشهر العقاري.....ص
109	الفرع الأول: رفض الإيداع.....ص
114	الفرع الثاني: رفض الإجراء.....ص
120	الخاتمة.....ص

