

مقدمة:

يعرف المشرع الجزائري العقار: "بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف".

ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

قيمة العقار في تزايد مستمر، يشتغل كافة باكتسابه، لأنه ثروة لا تفنى، والحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه، وبشأنه تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات في الغالب لا يتوصل السادة القضاة إلى تسويتها إلا بعد مضي وقت طويل لتعقدها.

على غرار باقي تشريعات العالم، صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات تتضمن عموما تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من الاعتداءات، كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية .

بهدف النفع العام، كان لا بد إذن أن يصدر قانونا لتنظيم الملكية العقارية، وما يرد عليها من حقوق عينية، والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري حتى تكون حجة على كافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري .

في الجزائر يعد أول وأهم نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الشهر العقاري نص المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والتي تنص على ما يلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري".

إذن حسب المادة أعلاه لا تنتقل الملكية في العقار بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا عند مراعاة إجراءات الشهر العقاري، هذا من جهة.

ومن جهة ثانية المشرع قد لمح بأنه سيتم إصدار قانون يتضمن أحكام الشهر العقاري.

إذ كان المشرع في ظل القانون المدني 58 /75 المتضمن القانون المدني، وفي ظل القوانين التي سبقت صدوره، نوه بعملية الشهر العقاري، فإن المواد التي تضمنتها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، ولن تكتمل هذه النصوص إلا بالتصدي لأحكام الأمر 74-75 المؤرخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك لأن العديد من المنازعات التي تحكمها مواد التقنين المدني يتوقف حسمها على أحكام هذا الأمر .

كما أن الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له تهدف كلها إلى تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية.

ولقد نص الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من خلال مقتضيات المادة 15 و16 منه على أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر في مجموعة البطاقات العقارية وكذلك العقود

الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

المحور الأول: ماهية الشهر العقاري

المحاضرة الأولى: مدلول الشهر العقاري

الشهر العقاري في نظامه الشخصي والعيني، يعني ويدل على اعلان الحقوق العقارية وذلك من خلال اثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات متعلقة بالعقار.

وعلى فإن الشهر يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات، فمن يريد أن يكون طرفا في تصرف يرد على عقار في حاجة إلى العلم بما يترتب على هذا العقار من حقوق، كأن يعرف مالك هذا العقار ما إذا كان مرهونا لآخر، حتى يستطيع مثلا شراء هذا العقار من مالكه أو إقراض هذا المالك بضمان العقار وفي حدود ما يعرفه من الحقوق المترتبة على العقار وأصحاب هذه الحقوق يستطيع أن يتعامل بشأنه.

والشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموع الاجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادي التي تستدعي عموما عملية مسح الأراضي، ومن جهة أخرى يبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية.

فنظام الشهر يهدف عموما إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة التعريف المدنية للأشخاص.

و تختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعا هو حق عيني أصلي، وهو الذي لا يستند في وجوده على حقوق أخرى أو حق عيني تبعي، وهو الحق الذي يستند في وجوده إلى حق شخصي لضمان الوفاء به، فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية تشهر بالتسجيل Transcription وهو النقل الحرفي للتصرف في السجل، حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد في التصرف القانوني، وهو بهذا المعنى يختلف عن التسجيل الذي يسبقه بمصلحة التسجيل والطابع الذي ينقل عنه ملخص العقد رفقة العقد الأصلي مع تحصيل الرسوم الواجبة عليه لفائدة الخزينة العمومية للدولة.

أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي وكذا حق التخصيص وحق الامتياز فتشهر بالقيد كما نصت عليه المادتين 904 و966 من القانون المدني، ويكون هذا القيد بنقل بعض البيانات الجوهرية الواردة في التصرف كاسم الدائن المرتهن والمدين الراهن وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية.

وإلى جانب التسجيل والقيد، هناك وسيلة ثالثة للشهر العقاري وتتمثل في التأشير الهامشي بالنسبة للدعوى القضائية العقارية، إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ، ابطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أولاً: مفهوم الشهر العقاري

1- تعريف الشهر العقاري

يعرف الشهر العقاري بأنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، على أن يتم اثباتها في سجلات يمكن الاطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات".

ويعرف كذلك بأنه: "عبارة عن وسيلة وضعها القانون لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع عليها ويهدف إلى إحاطة جميع الناس علما بالتصرف خاصة من لهم مصلحة بالعقار والوضع القانوني له".

ويعرف الشهر العقاري بأنه هو: "مجموع القواعد التي موضوعها إعلام الغير بكل التصرفات التي تقع على العقارات".

2- أهداف الشهر العقاري

- يهدف الشهر العقاري إلى ضمان المعاملات العقارية: ويميز عادة بين الشهر العقاري والسجل العقاري غير أن النظامين لهما نفس الهدف في نظام الشهر العقاري المطبق في فرنسا والذي ورثته الجزائر إبان الاستقلال والمطبق إلى غاية صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن مبدأ التراضي هو الذي يحكم صحة العقود.

- إن الشهر العقاري يختص بالعقارات، والعقار أساسا كما عرفته المادة 683 من ق.م هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف، والعقارات نوعين بطبيعتها وعقارات بالتخطيط إلى جانب الأموال العقارية من حقوق عينية عقارية والدعاوى العقارية التي نصت عليها المادة 684 من ق.م والعقار بحكم هذه الطبيعة يخضع لنظام قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة عليه إلى إجراءات قانونية معينة تكون في مجملها ما يسمى بنظام الشهر العقاري، هذا النظام يعود وجوده إلى

وجود الانسانية وشعورها بأهمية العقار كمصدر للحياة والثروة فعملت على تطويره إلى أن امتد العمل به حتى العصر الحاضر.

3- أهمية الشهر العقاري

- يعتبر إجراء الشهر العقاري صاحب الولاية العامة في انتقال الملكية العقارية سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير.

- مع تغير البيئة الاقتصادية والسياسية التي تشهدها الجزائر في المرحلة الأخيرة من تبني سياسية اقتصاد السوق وجلب الاستثمارات الأجنبية، الأمر الذي جعلها تسن ترسانة قانونية كبيرة تسائر هذا التحول منها النصوص القانونية التي تعكس السياسة العقارية المنتهجة في مجال الأملاك العقارية.

- الشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات، فهو يهدف

إلى إحاطة الكافة، وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، حتى إذا أقدم الشخص للتعامل في هذا العقار بشرائه أو اكتسابه أيا من الحقوق العينية الأخرى عليه كان على بينة من أمره، وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصودة من تصرفه، فالشهر العقاري يعمل على تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

لم يكتف المشرع الجزائري في مجال نقل الملكية العقارية بمجرد تحرير العقد في شكله الرسمي، وكذا تسجيله لدى مصلحة الضرائب حتى تنتقل الملكية بل وضع لها شرطا جوهريا من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن يرتب أثره العيني ويتمثل هذا الشرط في " الشهر العقاري " .

ثانيا: خصائص نظام الشهر العقاري في الجزائر

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر يمتاز بمجموعة من المميزات التي تميزه عن باقي تشريعات الدول الأخرى، وهذه المميزات تتمثل في:

1- الطابع الإداري للشهر العقاري

المشرع الجزائري أوكل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري.

أ- المحافظة العقارية

اعتبر المشرع الجزائري المحافظة العقارية آلية مهمة للحفاظ العقاري وهذا بهدف ضبط واستقرار الملكية العقارية.

إن المشرع الجزائري تبنى قبل 1975 نظام الشهر الشخصي، وفي نفس الوقت كان يمهد لنظام الشهر العيني، وهذا ما نستشفه من قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر 73/71 ومرسومه التطبيقي 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، إلا أنه لم يتطرق إلى الهيئة المكلفة بهذا النظام.

وبمجرد صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبيين له: 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تمت الإشارة صراحة إلى الهيئة والموظف المكلف بمسك السجل العقاري، حيث نصت المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري : " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة 01 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه:

" تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية **محافظة عقارية** يسيرها محافظ عقاري".

- تعريف المحافظة العقارية

تعرف المحافظة العقارية بأنها: "شخص معنوي عام، له وجود قانوني، مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري لها دائرة اختصاص اقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الشهر العقاري".

- الوظائف الأساسية للمحافظة العقارية

وتتمثل فيما يلي:

- تأسيس السجل العقاري.

- تسليم الدفاتر العقارية.

- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح

أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الادارية التي تتناول حقوقا شخصية.

ب- المحافظ العقاري

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق واستقرار الملكية العقارية.

يشرف على تسييرها محافظ عقاري استحدث بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: "تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

- تعريف المحافظ العقاري

المحافظ العقاري يطلق عليه اسم أمين الرهون، أمين مكتب الشهر العقاري، أمين السجل العقاري وهو إداري موظف، يرأس مكتب الرهون، تتحصر مسؤوليته في تنفيذ الاجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيد، ولأجل شهر الملكية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الاجراءات.¹

ويعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، وتصنيفها.

ولتولي هذا المنصب يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مرسوم، وله أقدمية خمس سنوات على الأقل في الادارة، أو أن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، ولهم خدمة خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة.

¹- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص72.

- طريقة تعيين المحافظ العقاري

وأما طريقة تعيينه في المنصب فيتم ذلك بموجب قرار التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية أما مدير الحفظ العقاري في الولاية فتعيينه يكون بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

كما أضافت المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه يجب على المترشح أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية -المختص اقليميا- من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص و يقين.

في حالة غياب أو وقوع مانع للمحافظ فإن النيابة يقوم بها أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص يعينه رئيس المصلحة. وهذا ما تقضي به المادة 6 من المرسوم

76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

المحافظ العقاري هو الشخص المكلف بإدارة هيئة الشهر العقاري في الجزائر وهو لا يتحلى بصفة القاضي، مثله في ذلك مثل نظيره الفرنسي.

فالمحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية يتولى أساسا بتأسيس السجل العقاري و مسكه كما تشير إليه المادة 11 من الأمر 74/75 -السالف الذكر- "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه".

هذه المادة تؤكد بأن المحافظ ليس قاضيا وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية كما يفهم من خلال المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وعليه فإن المحافظ العقاري موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري. يطلق عليها اسم المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.

وللمحافظ العقاري دور رئيسي على مستوى المحافظة العقارية يتمثل في التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات، عن طريق الشهر العقاري، وهذا ما تنص عليه المادة 02 من المرسوم 76-63 السالف ذكره.

ويكلف المحافظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- اعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- تنفيذ الاجراءات اللازمة لطلبات شهر العقود المتضمنة للملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للشهر وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الشهر.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.

- هو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه (المادة 4 أدناه وهذا ما تنص عليه المادة 03 من نفس المرسوم).

بالإضافة إلى ذلك يقوم المحافظ بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، وهذا ما تقضي به المادة 11 من نفس المرسوم وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطَّب عليها والتي لم تنقُض مدة صلاحيتها وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 12 من نفس المرسوم.

في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته للمهام الموكلة إليه تحول النيابة إلى أحد المحافظين وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية.

2- الطابع العيني للشهر العقاري

الشهر في التشريع الجزائري يتم باسم العقارات منذ أن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني المشرع للنظام الجديد، ونظرا للارتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي، إذ أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح، الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة

و رسم مخططاتها، كما نصت على ذلك المادة 02 من الأمر 74/75 غير أن المسح ورغم البدء فيه منذ سنة 1971 عند تطبيق قانون الثورة الزراعية إلا أنه لم يتقدم كثيرا إذ لم تمسح سوى ثلث مساحات البلديات ولا تزال مساحات شاسعة من أراضي الجمهورية لم تشملها هذه العملية، ولهذا الغرض أبقى المشرع على نظام الشهر الشخصي ونص على تطبيقه مؤقتا ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي ضمن المادة 27 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها: " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " .

ف نجد أن النظام العقاري الجزائري لا يأخذ بالقوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة إذ أن المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: "يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية "...

يمكن اعادة النظر فيها عن طريق القضاء من طرف الشخص الذي يرى أنه تضرر من القيد الأول الذي قام به المحافظ العقاري دون تحديد أجل مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق، كما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت الذي نصت عليه المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ وضع المشرع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني و حدده بمدة ستة أشهر ضمن المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وعدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط، يجعلنا نحتكم إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق و المحددة بخمسة عشر سنة ، ومن شأن ذلك أن يبقي حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا

طيلة هذه المدة من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح و الذي يظهر ربما بعد مدة طويلة للمنازعة في القيد، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة كافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول وهذا ما يؤثر على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني.

كما نجد أن التشريع الجزائري لا يزال يكرس الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب، ضمن أحكام القانون المدني دون أن يفرق في ذلك بين العقارات المسوَّحة والعقارات التي لم تشملها عملية المسح، ودون أن يفرق كذلك بين العقارات التي يملك أصحابها عقود ملكية مشهرة والعقارات غير المملوكة بسندات رسمية مشهرة.

3- الطابع الإلزامي للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في استقرار المعاملات العقارية جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، إلزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير. واستثنى من ذلك الرهون والامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا إذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج اتجاه الغير.

ويمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل، ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وأخيرا شهره في البطاقات العقارية، لكي يترتب أثره العيني. وتجدر الملاحظة في هذا السياق أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط الرسمية التي تعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أما الشهر فهو إجراء يتطلبه القانون لنقل الملكية العقارية، ولكي يحتج بالتصرف بين الأطراف واتجاه الكافة ذلك أن التصرف القانوني غير المشهر يعتبر قائما وصحيحا ومنتجا لآثاره القانونية فيما بين المتعاقدين ماعدا الأثر العيني.

وإلى جانب الشكل الرسمي في التصرف العقاري فقد اشترط المشرع من خلال أحكام الأمر

105-76 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا وهذا ما نصت عليه المادة 1/75 من قانون التسجيل، والمشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل لا تهمه صحة المعاملة من عدم صحتها حيث أنه لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم ابطالها أو فسخها فيما بعد، وهذا ما قرره المادة 1/90 من قانون التسجيل.

والمشرع الجزائري لم يجعل الشهر الزامي فقط لطرفي التصرف بل كذلك بالنسبة للموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية إذ ألزمهم على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن آجال قانونية محددة، وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 سالف الذكر .

المحور الثاني: أنواع الشهر العقاري - نظاما الشهر العقاري -

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي، يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري.

المحاضرة الأولى: نظام الشهر العقاري الشخصي

هو النظام الأول وهو السابق في التاريخ من حيث الظهور، وهو نظام يكون الشهر فيه طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينة في العقارات، وفي ظل هذا النظام العقارات لا تعرف بمواقعها وأرقامها وإنما بأسماء مالكيها، أي بأصحاب الحقوق العينية .

في هذا النظام ينشأ في البلد الواحد سجل عام، أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينيا عقاريا، ويتم رصده باسم المتصرف، وتوضع لهاته السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين .

ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.

إذا أراد شخص ما شراء عقار، يتعين له الاتجاه إلى المحافظة العقارية للبحث والتأكد عن اسم مالكيه، فإذا وجد اسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر قائما، معناه أنه لا يزال مالكا للعقار وإذا لم يجد فيه اسمه، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده، بصدور تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره، الذي سوف يسجل

بدوره في سجلات معدة لذلك، يحدد فيها الاسم واللقب والهوية وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل، فصاحب المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه من معرفة كل ما أثقله من حقوق عليها.

فيتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه، ويكون حينئذ لنفس العقار، تصرفان مختلفان أو أكثر، وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير.

أولاً: مميزات نظام الشهر الشخصي

من خصائص هذا النظام أن الشهر طريق للعينية فقط وليس سبب لانتقال الملكية أو الحقوق العينية، فهو لا بد أن يستند إلى عقد صحيح لا تشوبه شائبة، أما إذا ورد على عقد باطل أو تقرر بطلانه فإنه لا يكسب المتصرف إليه حقا لأن الشهر لا يظهر عيوب العقد فيمكن استصدار حكم ببطلان العقد المشهر والتأشير في هامش تسجيل العقد فيزول كل أثر لهذا التسجيل.

يعتبر الشهر الشخصي بسيط في الإجراءات القانونية التي تتبع فيه بحيث تقوم المحافظة العقارية من التأكد فقط من اسم المالك الحقيقي للعقار موضوع التصرف فيه واسم أبيه وجده بالكامل مما يمنح للمتعاقدین مجالاً للتعرف على الوثائق والتحقق من صحتها، وكما أن هذا النظام لا يتطلب إجراء عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العقاري العيني.

- من خصائص نظام الشهر الشخصي، أن عملية الشهر العقاري للسندات العقار لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني

ذلك ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون ويظل صحيحاً إلا أن يفسخ أو يكرر بطلانه.

- من خصائص نظام الشهر الشخصي، أن عملية الشهر العقاري للسندات العقارية لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني، ذلك أن الحق العيني ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون، ويظل صحيحاً إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه.

ثانياً - عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي

أنه لا يعطي المتصرف إليه ضماناً بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية، بل قد يعرضه للمنازعة في أي وقت وللحكم بزوال هذا الحق، وبالتالي لا يعطي راغبى التعامل مع المتصرف إليه تأكيداً بأنه حقيقة صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.

- أن تحقق الشخص المستفيد "المتصرف إليه" من حالة العقار المتعامل فيه، يقتضي البحث والاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقد من أجل التعرف عن هويته كاملة، من اسم ولقب وهوية واسم والده وهويته، واسم أصوله بالكامل وأسماء المالكين السابقين وغير ذلك، وهي عملية شاقة ومتعبة، نظراً لأن هوية الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار، تقرر لصاحب المصلحة الحق في أن يطلب شهادة إثبات لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً مالك العقار، وما زال مالكا له من عدمه.

- يعاب على الشهر العقاري الشخصي أن التصرفات الواقعة على العقار خلال عملية الشهر لا يتأكد من صحتها، والعملية برمتها غير محصنة و لا تحوز على الحجية، ويعتبر الشهر الشخصي في السجلات

العقارية قرينة قانونية بسيطة يستطيع كل ذي مصلحة أن يطعن بالبطلان في هذه التصرفات في أي وقت يعلم فيه بعيب التصرف مما يجعل هذا الشهر يفقد الجدوى منه في حماية الأشخاص، وبالتالي فإن إجراء الشهر في هذا النظام يبقى وسيلة لإعلام الغير عن التصرف المنصب على العقار لإمكانية استعمال حقه في المعارضة و لا يمكن أن يكون سببا في نشأة الحقوق العينية العقارية أو انتقالها.

وإذا كان نظام الشهر (السجل) الشخصي لا يحقق الحجية المطلقة كما قيل في نقده، فليس معنى ما وجه إليه من نقد أنه نظام فاشل بل بالعكس فعيوبه ضئيلة بالمقارنة بنظيره الشهر العيني، ويمكن تفاديها باتباع بعض الإجراءات:

- تعميم نظام الميكروفيلم منعا من تلف المحررات أو تزويرها أو ضياعها سواء بالنسبة للمحررات المشهرة أو التوكيلات والعقود الرسمية.

- إرسال صورة من المحرر المشهر لمنع التزوير فإن حدث فهي كاشف له.

المحاضرة الثانية: نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني عن النظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص التي يعبر عنها بعض الشراح بمبادئ الشهر العيني، على أساس أنها قواعد راسية لدى جميع الأنظمة التي تتبع نظام السجل العيني والتي من فرط التقيد بها صارت مبادئ وأسس أنظمة الشهر في هذه الدول.

وتعد أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "طورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم قانون طورانس وذلك عام 1858.

ونظام الشهر العيني معروف أيضا باسم السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيها على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم تصرفات بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص الصادرة منهم تصرفات بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات.

فتخصص فيه صفحة لكل عقار يثبت في أولها اسم مالكة، وقت إنشاء السجل أو اسم أول متصرف إليه بعد إنشاء السجل ثم يثبت منها بعد ذلك أولا فأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر، بحيث يمكن بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة معرفة تاريخ ملكية هذا العقار والمالك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشاء السجل والتصرفات التي صدرت من كل منهم ومن المالك الأخير وما إذا كانت ملكيته تامة.

نظام الشهر العيني ييسر للمستفيد أو المتصرف إليه، معرفة حقيقة العقار أو المالك الذين تعاقبوا عليه، بحيث لا يتم إجراء الشهر العقاري إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره ومراقبة مدى استيفائه لشروطه الشكلية والموضوعية، وهي مهام مخولة قانونا في التشريع الجزائري للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها محل التصرف كما تشير إليه المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر كما يلي: "يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجدتين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

في سياق هذا النص جاءت المادة 105 المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، ونصها كما يلي: "يحق

المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، أن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

هذه الأحكام أوردها المشرع الجزائري من أجل العمل على استقرار الملكية العقارية ومنع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقارية، وهو ما تشير إليه المادة 02 من نفس المرسوم: " أن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري"، وهذا النظام يتقضى عيوب النظام الشخصي، ويسهل التعامل في العقارات.

غير أن الأخذ بهذا النظام يقتضي أولا وقبل كل شيء مسح عقارات البلد وتحديد موقع كل منها ومساحته وأطواله وبيان حدوده وتعيين مالكة تمهيدا لإعطاء كل منها رقما خاصا وتخصيص إحدى صفحات السجل له، وهذا العمل يقتضي وقتا طويلا ونفقات باهضة.

أولا: مبادئ نظام الشهر العيني

1- مبدأ التخصيص

يتميز نظام السجل العيني بأن أساس التسجيل والشهر في السجلات هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف وبهذا يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في المعاملات العقارية ألا وهو العقار حيث لا يؤخذ في الاعتبار إلا بصفة عرضية اسم المالك أو صاحب الحق العيني أو ما يطلق عليه العنصر المتغير في المعاملة أو التصرف.

ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العقاري، فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات التي تقع على تلك الوحدة العقارية

وكذا كل الحقوق التي تنقلها كالرهون، وهي تحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار مثل رقمه، موقعه، مشتملاته ومساحته واسم مالكه أو ملاكه إذا تعددوا وجميع الأعباء التي تنقله، ومن مجموع هذه الصفحات المرتبة يتكون سجل كبير يدعى السجل العيني.

وتخصيص صحيفة عينية لكل وحدة عقارية هو ما يعرف بمبدأ التخصيص، ومنه استمد هذا المبدأ تسميته، ونظرا لأهمية طريقة التخصيص هذه فإن حتى نظام الشهر في فرنسا المعروف عنه أنه نظام شخصي قد اعتمد على سجل ثالث هو السجل العيني المطور بالإعلام الآلي Le fichier immobilier والذي يتضمن الوضعية القانونية لكل وحدة عقارية إذ تسجل فيه التصرفات الواردة على العقار أصدر بالمرسوم 4 جانفي 1955.

2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة

توصل الفقه إلى القول إنه يقصد بهذا المبدأ جعل إثبات الملكية غير ممكن إلا إذا تم الشهر، لأن هذا النظام يعمل على تطهير التصرفات من كل العيوب، نظرا للصلاحيات والسلطة الممنوحة للقائم على هذا النظام وأيضا المسؤولية التي يتحملها، وعليه كل التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني تعتبر حجة مطلقة.

3- مبدأ الشرعية

حيث يطلق عليه بعض الفقه اسم مبدأ المراقبة المسبقة، لأن الموظف المكلف بالشهر يتحقق عند شهر التصرفات والعقود من توافر جميع الأركان والشروط المطلوبة والمنصوص عليها قانونا وفي حالة ما إذا تبين له وجود نقص أو أخطاء يجب عليه رفض إجراء الإشهار العقاري.

4- مبدأ القيد المطلق

هذا المبدأ له مفهوم واسع، ويقصد به اتخاذ إجراءات من خلالها تدوين كافة التصرفات القانونية وسندات إثبات وانتقال وتعديل وزوال كافة الحقوق العينية العقارية التي نص عليها المشرع وبصفة عامة الشهر يعد مصدر كل الحقوق العينية العقارية، لأنه هو الذي ينشئ الحق ويغيره ويعدله ويزيله، حيث أن كل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا الغير.

ثانيا - عيوب نظام الشهر العيني

- العمل بهذا النظام يستدعي في بداية الأمر مسحا شاملا لكل الأراضي في الدولة، كما يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار، وهذا يقتضي توفير المال والرجال المتخصصون في هذا الميدان عكس النظام الشهر الشخصي الذي لا يتطلب الكثير من النفقات.

أ- نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفتيت الملكية: إذ أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تنفتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما تنفتت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جدا من العقار، فيصبح نظام الشهر العقاري عاجز عن تلبية متطلبات تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار.

المحور الثالث: المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي

المحاضرة الأولى: النظام القانوني للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة ادارية عمومية تدعى " المحافظة العقارية "، يشرف على تسييرها محافظ عقاري تهدف إلى استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان.

أولاً: مفهوم المحافظة العقارية

1-تعريف المحافظة العقارية لغة واصطلاحاً

أ- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتين: المحافظة وعقارية.

- **المحافظة:** مصدر حافظ، تقسيم إداري يتولاه المحافظ وهي فوق القائم-مقامية، وتعرف القائم-مقامية بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائم-مقام، وهذا الأخير يعتبر موظفاً إدارياً وهو دون المحافظ في المنصب. جمع قائم-مقامون يقوم مقام الوالي.

- **العقارية:** أصل لكل عقار، وهو كل شيء مستقر في مكانه يشغل حيز ثابت، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.

ب- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو انشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية أو غير ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.

ثانيا: مهام المحافظة العقارية

وتتمثل مهام المحافظة العقارية من خلال الأمر 74-75 السالف الذكر والنصوص القانونية الصادرة تبعا له فيما يلي:

1- مسك السجل العقاري

السجل العقاري في ظل المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية، يتكون من مجموع شهادات الملكية المسلمة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، ويعبر عنه بمجموعة البطاقات العقارية البلدية .

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن السجل العقاري يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، يمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات.

يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر العيني، الذي يبسط تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بالسجل العقاري ويدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية لأن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة في هوية الأطراف وفي صحة الأوراق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل شهرها، وهو ما تشير إليه المادة 22 من نفس الأمر .

"يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الاشهار".

بحيث لا يمكن لأحد أن يزعم أو يهدر حقاً عينياً عقارياً ثابتاً في السجل العقاري، لأن البيانات المدونة بهذا السجل هي عنوان الحقيقة.

2- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوكة

إن الهدف الأساسي من نظام الشهر العيني هو إعداد وتسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسوكة والمثبتة للملكية العقارية، إلا أن المحافظ العقاري مقيد بنوع التقييم، فإذا كان التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين، هنا تسلم شهادة التقييم المؤقتة، أما إذا كان التقييم نهائياً يسلم للطرف المعني أو وكيله الدفتر العقاري، وهذا ما سنتطرق إليه على النحو التالي:

3- تسليم شهادات التقييم المؤقتة

حيث تسلم من قبل المحافظ العقاري بناء على طلب أصحاب الحقوق إذا توافرت جملة من الشروط وتم اتباع الاجراءات المقررة لذلك والمتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يكون التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين طبقاً للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- يقدم طلب الحصول على شهادة التقييم المؤقتة من الطرف المعني أي صاحب المصلحة .

- تسجل شهادة التقييم المؤقتة بسجل الايداع نظراً لأهميتها ويكون هذا مقابل رسم ثابت يسلم بشأنه وصل.

- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية وتدون عبارة شهادة تقيم مؤقتة.

- يجب الامضاء والتأشير على شهادة التقييم المؤقتة من طرف المحافظ العقاري، وبعد ذلك تسلم للطرف

المعني لاستعمالها في حدود القانون.

4- تسليم الدفتر العقاري

في ظل الأمر 71/73 والمرسوم التنفيذي 32/73، كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر السابق الذكر المتضمن قانون الثورة الزراعية أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد أحداث عملية المسح.

جاء الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن في الأراضي الممسوحة يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

وذلك بعد انشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة، وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

ويشير في الدفتر العقاري إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية من وصف للعقارات، هوية أصحاب الحقوق العينية وكافة الأعباء المثقلة بها هذه العقارات، وتسجل فيها جميع الحقوق الموجودة عليه.

ويشكل الدفتر العقاري وفقا لما نصت عليه المادة 19 من نفس الأمر، سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

5- مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول

بعد الانتهاء من القيد الأول وتسليم السندات المثبتة لحقوق المالك (الدفاتر العقارية) يكون نظام الشهر العيني قد تأسس فعلا وحقق أهدافه، لذا يجب على المحافظ العقاري أن يحترم مبادئ وخصائص نظام الشهر العيني، وهذا لا يتحقق إلا بالقيام بالمهام المسندة إليه قانونا بعد القيد الأول تتحصر عموما فيما يلي:

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- يجب على المحافظ العقاري مسك سجل الايداع وقفله كل يوم لأنه يرقم ويوقع من قبل قاضي تابع لاختصاصه المحافظة العقارية ويودع كل سنة بالمجلس القضائي المختص.
- إعداد تقارير من طرف المحافظ العقاري مفصلة حول كافة الاجراءات التي تم اتخاذها وهذا بهدف تقديم احصاءات للجهات المعنية لأن المحافظة العقارية تعتبر آلية أساسية لقيام نظام الشهر العيني.
- إعطاء المعلومات وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

6- الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار.

المحاضرة الثانية: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية - أقسام المحافظة

العقارية -

تنظم المحافظات العقارية على مستوى كل ولاية وعلى مستوى كل بلدية، فعلى مستوى الولاية توجد لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري.

أما على مستوى البلديات فتقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة، وبصفة انتقالية يمكن أن يمتد اختصاص المحافظة العقارية إلى عدة بلديات ويسير مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون وهذا ما تقضي به المادة 04 من المرسوم 63-76.

فيما يخص التنظيم الداخلي للمحافظة، فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، والذي جاء فيها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام، وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلفة بالمالية".

وبموجب قرار لاحق صدر في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، نصت المادة 04 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام:

أولاً- قسم الايداع وعمليات المحاسبة.

ثانياً- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

ثالثاً- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

حيث يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يعملون بالمصلحة.

وانطلاقا من النصوص القانونية والتعاريف السابقة نعرف المحافظة العقارية بأنها: " مصلحة إدارية يسيورها

المحافظ العقاري مهمتها الأساسية شهر التصرفات العقارية وتقديم المعلومات للجمهور".

وبصفة عامة، المشرع الجزائري أنشأ هيئة تسمى "المحافظة العقارية" يسيورها محافظ عقاري، ويساعده

في ذلك رؤساء أقسام، وتتكون من ثلاثة أقسام ، يسير كل قسم من طرف موظف معين طبقا للمادة 08

من المرسوم 116/92 ، يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري، وهذه الأقسام هي:

أولاً- قسم الايداعات وعمليات المحاسبة

يعد من أهم الأقسام داخل المحافظة العقارية، حيث يتم من خلاله مباشرة الاجراءات الأولية الخاصة

بالشهر، كما يقرر بهذا القسم قبول أو رفض الايداع، ويسير من طرف رئيس يختار من بين الموظفين

الذين تتوافر فيهم الشروط القانونية الواجبة.

ويشكل قسم الايداع الاجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الايداع العملية

الجوهرية التي ينطوي عليها الشهر العقاري.

يدون في سجل الايداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية دون ترك بياض

أو كتابة بين الأسطر.

ويتولى قسم الايداع فضلا عن ذلك تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الشهر العقاري.

ثانيا - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يشتمل على نوعين من البيانات، النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعته.

أما النوع الثاني فيتمثل في الحالة القانونية للعقار، ويشتمل على كافة التصرفات الواردة عليه، هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الايداع وتسجيلها بالسجل العقاري، يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.

من خلال هذا القسم يتم ترتيب وضبط الوثائق المودعة بقسم الايداع وتسجيلها بالسجل العقاري.

ثالثا - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

وهو قسم مرتبط بتجسيد نظام الشهر العيني، حيث يقوم بمتابعة ايداع الوثائق بعد عملية المسح ومتابعته المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم العقاري، ويشرف على هذا القسم موظف مؤهل قانونا نظرا لخصوصيته.

ويتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية، مقابل محضر تسليم يثبت كل ايداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري.

المحور الرابع: صلاحيات المحافظ العقاري ونظام المسؤولية

قبل الخوض في بيان صلاحيات المحافظ العقاري لابد من التعرض إلى مفهوم الإيداع، شروطه،

وآجاله والوثائق الواجب ايداعها، ثم إجراءات تنفيذ الشهر أو رفضه.

المحاضرة الأولى: صلاحيات المحافظ العقاري

أولاً: إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحقة بها

الإيداع هو عملية من العمليات الممهدة لتنفيذ اجراء الشهر، وهو أول اتصال بين طالب الشهر

ومصلحة الشهر أي المحافظة العقارية ويعتبر بمثابة طلب شهر.

وقد حدد القانون للإيداع محلا فبين الوثائق الواجب ايداعها وعدد نسخها والوثائق الملحقة بها، كما

ربط القانون الإيداع بآجال يجب احترامها فضلا عن الشروط القانونية المطلوبة في شكل المحرر المقدم

لشهر، إضافة إلى الأحكام والترتيبات المالية المتعلقة بدفع الرسوم المختلفة .

ويعتبر ايداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب اخضاعه إلى

عملية الشهر العقاري وله آجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها لسلامته، وتتم هذه العملية على مستوى

المحافظة العقارية وبالضبط في قسم الايداع وعمليات المحاسبة وذلك مع احترام الآجال القانونية، وتودع

الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي ويكون الايداع بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا أي المصلحة

العقارية المختصة اقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها .

أ- آجال الإيداع

وتختلف آجال ايداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري، بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى الزامية شهرها.

وعليه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، إلا أن قبول الايداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع .

وتجدر الإشارة إلى ان القانون يلزم الموثقين وأمناء الضبط وغيرهم من الجهات المخولة تحرير المحررات الخاضعة للشهر أن يبادروا إلى إيداعها لدى المحافظات العقارية المختصة ضمن الآجال المحددة قانونا كما يلزم المحافظ بإتمام إجراءات الشهر في نفس الآجال، وتختلف الآجال باختلاف المحرر المطلوب شهره طبقا للمادة 99 من المرسوم 63/76 على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاء خلال 3 أشهر ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق ويمدد هذا الأجل خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج ويكون أصحاب الحقوق العينية مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر من الوفاء، وهذا بعد تعديل نص المادة 99 بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إصدارها.

- بالنسبة للقرارات القضائية خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى وبقيّة المحررات خلال شهر من يوم إعدادها.

وتتمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشر يوما إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب إجراء الإشهار في أكثر من محافظة عقارية طبقا للفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 99 .

في الحقيقة وجود غموض قانوني حول هذه الفقرة فكان من الأولى على المشرع أن يبين الحالات التي يتم فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية، وهي وجود مثلا مجموعة عقارات مختلفة تقع في اختصاص عدة محافظات عقارية.

أما جزاء مخالفة المواعيد والآجال المخصصة لإيداع المحررات للشهر وإتمام إجراءات الشهر فقد نصت عنه المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 التي فصلت أيضا في طريقة حساب الغرامة، إذ تحتسب ابتداء من تاريخ تحرير المحرر إلى تاريخ إيداعه بالمحافظة العقارية دون حساب المدة التي بقي فيها المحرر في مصلحة التسجيل التي تسبق الشهر من حيث الإجراءات.

تكون على عاتق محرري العقد المشار إليهم في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب موثق، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة.

ب- محل الإيداع

يختلف محل الإيداع باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد (الشهر) للحقوق الأصلية

أو التبعية (كعقد الرهن - حق الامتياز).

إذن لكي يتم قبول الإيداع فإنه يستلزم على المحافظ العقاري التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93 إلى 100 من الأمر 76/63 أعلاه، وبمجرد قبول الإيداع ينتقل المحافظ إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

- خصوصية شهر الحقوق العينية التبعية

خلافًا للحقوق العينية الأصلية فإن شهر الحقوق العينية التبعية يتميز بشيء من الخصوصية تبدو في طريقة اشهارها ووجوب تجديد قيدها وإلا سقط القيد، ولهذا خص المشرع الجزائري قيد الرهون والامتيازات بنصوص خاصة ابتداء من المادة 93 إلى المادة 98 من المرسوم 63/76 التي تضمنت أحكاما خاصة ينفرد بها إشهار هذا النوع من الحقوق.

وأول ما يميز عملية شهر الحقوق العينية التبعية أي الرهن بنوعيه وحقوق الامتياز أنها تتم بإجراء يسمى قانونا القيد خلافًا لشهر الحقوق الأخرى الذي يتم بإجراء يسمى التسجيل في بعض البلدان ويسمى الشهر في بلدان أخرى، وتختلف الإجراءات من حيث القيد يتم بمجرد نقل ملخص عن بيانات المحرر المتضمن الحق العيني التبعية، ويمكن أن يتم حتى دون سند إذا تعلق الأمر بالرهون القانونية عملاً بالمادة 94 من المرسوم 63/76، أما الإشهار بالتسجيل فيتم بنقل محتوى التصرف أو السند بكامله على سجل الإيداع وعلى البطاقات العقارية.

كما يتميز شهر الرهون والامتيازات بإمكانية تقديم المحرر وإيداعه لدى المحافظة العقارية بواسطة الدائن المستفيد من الرهن أو الامتياز بنفسه أو بواسطة الغير، إذ يودع الدائن جدولين موقعين ومصدقين ومصحين بكل دقة يكون أحدهما محرراً وجوباً على نموذج تقدمه المحافظة العقارية مجاناً يسمى الشهر العيني رقم 8، ويجب أن يملأ الجدولان بالبيانات المنصوص عنها في المادة 93 من المرسوم 63/76 المتمثلة فيما يلي:

- تعيين الدائن والمدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم 63/76.

- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.

- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه، وفي جميع الحالات فإنه يجب على الطالب

أن يقدر الربوع والخدمات والحقوق غير المحدثّة أو المتمثلة أو المشترطة.

- تعيين العقارات التي طلب التسجيل من أجلها طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76 .

ج- سجل الإيداع

ينبغي على المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي

تسليمات العقود والقرارات القضائية، وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى

المودع وصل استلام وذلك طبقاً للمادة 41 من المرسوم 63/76، يشار فيه على مراجع الإيداع،

وتاريخه ومرتبته بما يضمن عملية الإيداع ويحفظ حقوق الأفراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية

العامة للأموال الوطنية .

إذ ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 63/76 جملة وتفصيلاً، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام

لمودعي الوثائق قصد شهرها .

وعلى المحافظ العقاري أن يؤدي هذه المهمة وهو حريص على احترام وتطبيق نص المادة 43 من

المرسوم 63/76 التي تلزمه أن يسجل ويؤشر بكل إيداع فور تلقيه وأن يدون البيانات المنصوص عنها

قانوناً من دون ترك بياض ودون الكتابة بين الأسطر، وأن يعد للسجل المذكور نسخاً مطابقة من أجل

إيداعها في نهاية السنة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليمياً كما تنص عليه المادة 43

المتقدم ذكرها والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 مارس 1977.

بهذا يكون المحافظ العقاري قد وافق على الإيداع وهو بذلك يقرر استعداده تنفيذ إجراء الشهر المطلوب على مجموعة البطاقات العقارية بشرط ألا يشوب المحرر أو التصرف المطلوب شهره أي نقص أو عيب من العيوب التي تؤدي إلى رفض إجراء الإشهار، ولذلك يجتهد المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع في تعميق التحقيق والفحص في المحرر المودع، فإذا ما تأكد من استيفاء كل الشروط القانونية وعدم توفر أي حالة من حالات رفض الإجراء المنصوص عنها قانوناً يباشر عملية تنفيذ إجراء الإشهار.

ثالثاً: إنشاء البطاقات العقارية

وتنفيذاً لعملية الشهر يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بالتصرف المشهر على مجموعة البطاقات العقارية على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقاً للعقار محل التصرف المطلوب شهره، والتي يتم إعدادها بمناسبة إنشاء مجموعة البطاقات العقارية المختلفة إثر اختتام أعمال المسح العام، إلا إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول أو بحالة من الحالات التي يتم فيها الشهر لأول مرة دون وجود شهر مسبق.

ويتم التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل المعاملة المطلوب إشهارها بتدوين مجموعة من البيانات تتمثل في تاريخ الشهر ومراجعة وتاريخ العقد أو القرار القضائي والجهة الصادر عنها ونوع الاتفاقات والشروط أو التسجيلات التي تم شهرها وذكر اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو الجهة القضائية مصدرة المحرر المقدم للشهر والمبلغ الأساسي للمعاملة أو تقديره أو معدله ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة إذا تعلق الأمر بقيد رهن أو امتياز.

أما إذا كان الإجراء واقعا على عقار ممسوح وصدر بشأنه دفتر عقاري، فإن المحافظ

العقاري لا يقبل الإيداع ولا ينفذ الإجراء إلا بعد دعوة طالب الشهر إلى تسليم الدفتر العقاري من أجل

التأشير عليه، بحيث يقوم بضبطه وتقييد التصرف الجديد عليه وتسليمه إلى المالك الجديد إذا تعلق الأمر بتصرف ناقل للملكية مع ضرورة الإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر على البطاقة العقارية، وعلى المحافظ أثناء التأشير على الدفتر العقاري أن يحرص على كتابة البيانات بالطريقة التي نصت عليها المادة 45 من المرسوم 63/76.

ويعفى من تقديم الدفتر العقاري أثناء إيداع المحرر من أجل الإشهار إذا تعلق الأمر بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الامر 74/75، وهي حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية عقب اختتام عملية المسح العام أو تعلق بحالة العقود و القرارات القضائية التي صدرت دون تدخل المالك الحقيقي أو ضده كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الحجز العقاري أو حالة قيد امتياز أو رهن قانوني أو قضائي و ذلك لما يبقى المالك السابق حائز الدفتر ممتعا عن تقديمه رغم الإنذار الموجه إليه من المحافظ العقاري طبقا للفقرة 5 من المادة 50 من المرسوم 63/76 .

ثالثا: رفض الشهر - الطعن في رفض الايداع/أو إجراء الشهر -

بسبب الطبيعة الخاصة لعمل المحافظ العقاري في القانون الجزائري والذي يجمع بين خصائص النظامين الشخصي والعيني، فإن سلطات المحافظ العقاري تبدو أوسع من تلك التي يتمتع بها محافظ الرهون في القانون الفرنسي بالنظر على النطاق الواسع الذي تمتد إليه رقابة المحافظ العقاري في التشريع الجزائري والذي بموجب نصوص صريحة يمكنه ان يراقب مضمون التصرفات والتأكد من سلامتها واكتمال أركانها وشروط انعقادها صحيحة فضلا عن رقابته للجوانب الشكلية، ويمارس المحافظ العقاري في القانون الجزائري، كما في القانون الفرنسي سلطاته عن طريق إصدار أحد القرارين، إذ يقرر رفض الإيداع إذا تعلق الأمر بالمخالفات الأقل جسامة التي يعاينها بعد قبول الإيداع.

وفي كل الأحوال يتعين على المحافظ العقاري تبليغ الأطراف المعنية بحالة الإيداع المخالف للقانون وخطارهم بوجوب استدراك النقائص وفق إجراءات محددة، كما ينبغي عليه تبليغ هؤلاء الأطراف بقراره الأخير سواء أكان برفض الإيداع أو رفض الاجراء حتى يتسنى لمن له مصلحة ممارسة حقه في الطعن في القرار المتخذ أمام الجهات القضائية المختصة.

1-الإيداع غير القانوني لدى المحافظ

وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الايداع أو رفض الإجراء في حالة قبول الإيداع.

أ- رفض الايداع

إن رفض الايداع من المحافظ يأتي مباشرة بعد ايداع الوثائق المراد شهرها بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثائق، يبلغ المعني ما ظهر له من نقص في البيانات، كعدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية تسجيل الايداع (التصرف)، وذلك خلال 15 يوم من الايداع، والرفض يخص الوثيقة بأكملها إذا ما تبين للمحافظ وجود نقص أو خلل في الشروط الشخصية للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار .

وهي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63/76 أعلاه على سبيل الحصر وتتمثل فيما يلي:

1- عد تقديم الدفتر العقاري وذلك طبعا في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات السابق ذكرها والتي يجوز فيها تقديم السندات دون الدفتر العقاري.

2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره .

و الأصل في رفض الایداع إجراء كلي إلا أنه في بعض الأحيان يكون الرفض جزئياً، وإذا تعلق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 67/63 ويتعلق الأمر بحالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة أو حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر امتيازات أو رهون تتضمن خلافات في التعيين لبعض العقارات المترتب عليها حقوق يبلغ المحافظ قراره بالرفض بواسطة رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول موجهة للموقع على التصديق ويحدد فيه تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني مع توقيع المحافظ وهو بمثابة القرار الإداري القابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

وقد خول المشرع للمودع في حالة رفض الایداع أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض ولا تتم عملية الشهر إلا بعد الایداع الجديد والتصحيح.

وأما إذا اعتبر المودع أن قرار الرفض جائزاً في حقه فإن له مهلة شهرين للطعن في قرار رفض الایداع أمام القضاء .

ب- حالة قبول الایداع ورفض الإجراء

أما عند قبول الایداع ورفض الإجراء (الشهر) قد يحدث أن يقبل المحافظ عملية الایداع ويرفض إتمام الشهر إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والمقارنة مع البيانات المقيدة على مجموعات البطاقات العقارية بأنها مشوبة بعيب سواء ما تعلق بها بعدم التعيين الدقيق للأطراف

أو العقارات أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالفاً للنظام العام والآداب العامة حسب

ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 76/63 ويمكن أن بوقف إجراء الشهر إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 106 من المرسوم 76/63 على سبيل الحصر .

2- الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء ما تعلق منها بالإيداع أو الاجراء

قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 75/74 وأما عن الميعاد لرفع الدعوى فقد حددتها المادة 110 من المرسوم 76/63 بمدة شهرين من تاريخ تبليغ الرفض وترفع الدعاوى ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري والطعن في قرارات المحافظ العقاري فإن المشرع أعطى الحق للشخص المتضرر الطعن في قراراته حتى يتم استدراك الأخطاء المرتكبة من طرفه ويكون ذلك أمام القضاء الذي يصدر قرارا اداريا بإلغاء مقرر الرفض المطعون فيه والزام المحافظ العقاري بشهر السند أو برفض الدعوى في حال ما اذا كان قرار الرفض لا يشوبه أي عيب أو مخالفة للنصوص القانونية المعتمد عليها .

المحور السابع: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري

المحاضرة الأولى: قواعد الشهر العقاري

المحاضرة الثانية: شروط تنظيم الشهر العقاري

أولاً: المرحلة التحضيرية

1-الأعمال التحضيرية

يعتبر التحضير الجيد لعملية مسح الأراضي عاملاً أساسياً يسمح بالسير الحسن لهذه العملية وتشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، وتتصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها، وفي هذا الشأن، فإن الأشغال الضرورية تخص:

أولاً - جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات، ثانياً - التزود بالصور الجوية، ثالثاً - تقسيم البلدية إلى أقسام، رابعاً - إعداد المخطط البياني للحدود. خامساً - افتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك.

ثانياً: عملية المسح

يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي. كما أن تسجيل العقارات وشهرها في السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني يجب أن تسبقه عملية مسح فني دقيق للعقارات تبين مواقعها، مشتملاتها، نوعها القانوني، الطبيعي، الجغرافي وأسماء مالكيها وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة لكل عقار رقم يعرف به ويسجل به في السجل العقاري وهذه العملية الفنية هي التي يطلق عليها المسح العام أو المساحة أو التحديد والتحرير .

1- مفهوم المسح

أ- التعريف الاصطلاحي للمسح

يعرف المسح بأنه: "نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو يمثل الحالة المدنية للعقار".

وقد عرفه الفقه المصري بأنه: "ذلك النظام الذي يصف العلاقة بين الفرد وقطعة الملكية".

ويعطي هذا الوصف في صورة خرائط أو دفاتر تمسح بغرض ضريبة عادلة.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر وهو الأمر 74/75 المتعلق بإعداد

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،

- إجراءات إعداد مسح الأراضي

إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع.

والقطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها أن الأعباء

أو الارتفاعات المترتبة عليها، تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص .

فإنه يعد بمثابة التمثيل البياني للعقارات سواء كانت مبنية أم لا على مخططات من أجل تحديد

ما يأتي:

1- القوام المادي وطبيعة الأراضي وإن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات ذات

الطبيعة الريفية.

2- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصص الأرض ونمط استعمال البنايات المقامة عليها

أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

3- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه

العملية مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة والوقفية مع ضرورة أن تكون الحدود بمختلف

أنواعها مجسمة بكيفية دائمة وذلك إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

وكل تغيير لحدود الملكية ولاسيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب

أن يثبت بمحضر تحديد ويرفق به مخطط منظم.

كما أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين.

- مخططات مسح الأراضي.

فالمسح بتعريفه وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات يعد بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري.

- مباشرة إجراءات المسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعا إلزاميا، وهو يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه باعتباره جزءا من مشروع أشمل وأعم هو إدخال نظام الشهر العيني وترك النظام القديم القائم على أساس الأشخاص في تسجيل وشهر مختلف التصرفات.

ويتم المسح العام عمليا على تراب كل بلدية على حدى ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا يعلن فيه عن تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح أو القياس الهندسي ورفع الخرائط والصور، أما مناقشة سندات الملكية وفتح باب الاعتراضات وإنشاء لجنة لفض المنازعات، وكذا إعطاء رقم القيد الأول فهي في الحقيقة لا تعد من صميم عملية المسح التي هي عملية مادية هندسية إنما هذه عمليات قانونية تالية للمسح.

ولكن بالنظر إلى أن المشرع الجزائري لم يفصل في معالجته للموضوع بين أعمال المسح وبين القيد الأول أو الإجراء الأول فإنه أصبح يظهر وجود نوع من التلازم والتداخل بين العمليتين حتى أوشكتا أن تكونان معا عملية واحدة ، لذلك جاء الأمر 74/75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في دلالة واضحة على تلازم عملية المسح العام مع عملية إعداد

السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق ما يسمى بقيد وترقيم العقارات، وقد صرحت بذلك عدة مواد من الأمر المذكور ومن المرسومين 62-76 و 63-76 مثل المادة 8 والمادة 11 والمادة 19 من المرسوم 63-76 ، ومع ذلك فالحقيقة هي أن أعمال المسح كأعمال تحضيرية وتمهيدية للانتقال إلى تطبيق نظام الشهر العيني هي عملية مستقلة عن عملية القيد الأول أو الإجراء الأول كما يسميها المشرع الجزائري،

إذ تقتصر الأولى على القياسات والرسوم ووضع الحدود والخرائط دون الدخول في مسألة الملكية ومنازعاتها، بينما تهدف العملية الثانية إلى إعطاء رقم قيد لكل وحدة عقارية بعد الفصل في مسألة الملكية ومنازعاتها وتحديد المالك أو الملاك المشاعين والحقوق والأعباء التي تنقل العقار الممسوح.

1-الإعلان عن افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية والذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ويجب أن يعلم به المواطنون خمسة عشر يوما على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئيا وذلك بطريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ، ويتضمن قرار الوالي هذا تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية.

وفي هذا الإطار نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار ينشر القرار في الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. "

وتجدر الإشارة إلى أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذا ما تقضي به المادة 05 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

-إنشاء لجنة المسح

تشكل لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية المعنية بمجرد افتتاح عملية المسح لوضع الحدود.

أما عن مهام اللجنة، وفقا للمادة 9 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فهي تتمثل خصوصا فيما يلي:

- جمع الوثائق والمستندات التي تيسر إعداد الوثائق المسحية من مختلف الجهات الإدارية المعنية.

- معاينة العقارات المعنية بالمسح: تقوم فرقة المسح في تاريخ محدد بالتنقل إلى مكان المسح للشروع في معاينة العقارات بحضور جميع المالكين وأصحاب الحقوق العينية والحائزين الآخرين للحقوق الملكية للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء.

- تثبيت الحدود: تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكين والجيران) .

وتعتبر هذه العملية من أصعب وأدق المسائل التي تواجهها فرقة المسح، وتيسيرا لتنفيذها وبمصادقية، أكد المشرع في الفقرة 2 من المادة 6 من نفس المرسوم، على ضرورة مساعدة المالكين لها في هذا الشأن، وفي إطار هذه المهمة تتأكد اللجنة من حصول الاتفاق بين المالكين المتجاورين حول حدود عقاراتهم.

إذا اكتشفت اللجنة أثناء المعاينة اختلافات في الحدود المادية للعقار بينما هو موضح في الوثائق المتوفرة لديها وبين ما هو موجود في الواقع، ونشأ عن ذلك نزاع بين الملاكين أو الحائزين المجاورين تحاول تسويته وديا.

وبالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود تتم عملية التحقيق بواسطة عونين محققين (2) أحدهما من مصلحة الحفظ العقاري والآخر من مصلحة أملاك الدولة، بالإضافة إلى ممثل عن البلدية.

وقد حددت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999 مهام أعوان التحقيق التابعين لمصلحة أملاك الدولة.

بعد إتمام عملية المسح يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة بمقر البلدية لمدة شهر (1) على الأقل لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم ، في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجود بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور.

ما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية سريان مدة الشهر، الأمر الذي قد يترتب عليه تعسف في رفض الشكاوى بحجة انتهاء الميعاد المحدد لتسلمها، كما أنه لم يبين من له الحق في تقديم الشكاوى في حالة غياب صاحب العقار.

تحال الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي لفحصها وإبداء الرأي فيها استنادا إلى ما تحوزوه من سندات وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط، غالبا ما تتعلق هذه الشكاوى بحدود الملكيات، وفي هذا الإطار خولها المشرع محاولة التوفيق بين المعنيين، وفي حالة عدم تمكنها من ذلك تضع الحدود المؤقتة كما يجب أن تكون عليه في المخطط، مع أخذ بعين الاعتبار الحيازة .

في نفس السياق ومن أجل تسوية الأوضاع، خول المشرع المالكين المتنازعين في حالة فشل المصالحة أجل (3) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام القضاء في حالة عدم الاتفاق، وإذا انقضى الأجل دون رفع الدعوى، فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهور المالك الحقيقي تطبيقاً للفقرة 1 من المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

لم يبين المشرع في مضمون هذه الفقرة تاريخ بداية حساب مدة 3 أشهر كما أنه لم يحدد ضمن هذه المادة ماهية " الغلط المعترف به" الذي يسمح بإعادة النظر في الترقيم النهائي ولم يبين طريقة تصحيح الوضعية.

2-علاقة المسح بالسجل العقاري

يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، كما يبين تداول الحقوق العينية على هذه العقارات، وهو يضم مجموعة من البطاقات تكمن في شكل سجل على مستوى المحافظة العقارية، ويتم إعداد هذا السجل وفق إجراءات معينة:

-تبدأ أولاً بتأسيس مسح الأراضي على إقليم البلدية باعتبار أن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات وهو بذلك الأساس المادي للسجل العقاري.

لذلك فإن العلاقة بين النظامين تنشأ بمجرد إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات المسوحة وإعداد البطاقات العقارية التي تشكل ما يسمى السجل العقاري، وبعد نشوء العلاقة بين النظامين فإنها تظل مستمرة على اعتبار أن وضعية العقارات غير مستقرة، لذلك يجب تأمين المطابقة الكاملة بين الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية وتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح.

- الترقيم العقاري كإجراء لتثبيت الملكية العقارية

يقصد بالترقيم قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو الهدف من نظام الشهر العيني.

يباشر المحافظ العقاري إجراءات الترقيم العقاري، بعد استيفاء كافة الشروط المطلوبة بتنفيذ ترقيم عقاري نهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حياة مشهورة التي مضى على تاريخ اعدادها أربعة عشر سنة (14)، مما يعني أن الحياة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15)، ويفترض معه اكتسابه عن طريق التقادم المكسب، و بالنتيجة يعد ويسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً.

ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً وهذا ما قضت به المادة 11 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أ- الترقيم العقاري المؤقت

يشمل الترقيم العقاري المؤقت: الترقيم لمدة أربعة أشهر (4)، والترقيم لمدة سنتين (2)، نظمهما المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، وهناك ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، نظمه بمقتضى المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017.

تخضع بعض العقارات إلى الترقيم العقاري المؤقت، حيث يبدأ سريانه من تاريخ وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية PR12 المعدة من طرف المحافظ العقاري .

- شهادة الترقيم العقاري المؤقت - نموذج -

في إطار عمليات الترقية العقاري في السجل العقاري التي يباشرها المحافظين العقاريين مباشرة بعد إيداع وثائق المسح، يتقدم بعض الأشخاص المستفيدين من الترقية العقاري المؤقت أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات الترقية العقاري، أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات الترقية العقاري المؤقت المنصوص عنها بموجب المادة الفقرة 2 من المادة 353 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

ونظرا لغياب نموذج خاص بالشهادة المعنية، فإن المحافظين العقاريين لجأوا إلى إحداث نماذج لها كل حسب مفهومه لمعنى النص المؤسس لهذه الشهادة، الشيء الذي يفسر تعدد النماذج وعدم احتوائها على المعلومات الضرورية، على غرار مدة الترقية العقاري المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، وذلك حسب الحالة، كما نصت عليهما المادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مما ينتج عنه عدم توحيد في طريقة العمل من محافظة عقارية إلى أخرى.

في هذا الصدد وحرصا على توحيد طريقة العمل على مستوى كل المحافظات العقارية في استعمال نموذج شهادة الترقية العقاري المؤقت وقصد تمكين الأشخاص المعنيين بالترقية العقاري الذين تقدموا بطلب الحصول على هذه الوثيقة من معرفة بصفة صريحة مدة الترقية العقاري التي استفادوا منها، وضعت الإدارة المركزية نموذج جديد مرفق بهذه المذكرة.

للتذكير، فإن شهادة الترقية العقاري المؤقت لا تسلم إلا على أساس طلب صريح يتقدم به المستفيد من الترقية المؤقت بحيث تسلم له خلال فترة الترقية المؤقت فقط .

يتم إشهار مقرر الترقية بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري سند ملكية يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

وتجدر الإشارة أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي.

– التكفل بالاحتجاجات

بحكم أن بعض الملفات قد تخضع إلى التقييم العقاري المؤقت، فإنه يحتمل أن تكون هناك معارضات قد تثار أثناء مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين.

يتعين في هذه الحالة، تدوين المعارضات في السجل الخاص بذلك، على أن يتم معالجتها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

– رقابة المديرية الجهوية للأماكن الوطنية للعملية

يتعين على المدير الجهوي للأماكن الوطنية السهر على رقابة ومتابعة سير العملية بصفة دورية والتدخل، عند الاقتضاء، بتوجيه التعليمات اللازمة لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد التكفل الأمثل بالملفات المودعة ضمن الآجال المحددة وفق الإجراءات الواردة أعلاه، ومنه إلى المحافظ العقاري المختص، مع موافاة الإدارة المركزية بوضعية إحصائية شهرية.

كما يتعين على المدير الجهوي، بخصوص طلبات التسوية المودعة على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية، قبل تاريخ هذه التعليمات، التي لم يتم مباشرة تسويتها، يتعين إخضاعها إلى أحكام هذه التعليمات، على أن يتم تصفيتها في أحسن الآجال، دون التأخر في التكفل بالطلبات الجديدة المودعة بعد تاريخ دخول حيز التنفيذ قانون المالية لسنة 2025.

- الترقية النهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات التسوية

ترقم كل العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " ولم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ ونفس الأجل السالف الذكر، ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.

ثانيا: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاصة بالشهر

حتى تلقى التصرفات القانونية الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر فإنه من الضروري

أن تكون المعلومات التي يتضمنها هي معلومات صحيحة تعكس بالفعل واقع

التصرف وأطرافه من أجل ذلك وضع المشرع مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

1- الشروط القانونية الخاصة بالأشخاص الصادر عنها التصرف

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

الشخص طبيعياً أو عاماً، سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية، ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

ويجب على المحافظ التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر.

أ- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

تنص المادة 62 من المرسوم 63/76 وفق الصيغة المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 على أن:

" كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب

وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء

وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول

أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراءات ..."

ولقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين، بالشرط الشخصي للأطراف ، كما تشير

إليه المادة 65 من نفس المرسوم: " إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب

أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويقصد بالشرط

الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف ..."

وعليه يجب أن يتأكد المحافظ من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف

في كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار على مستواه أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة

مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي المورث، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

ويؤخذ بعين الاعتبار الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تنصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانونا.

كما يتضح من خلال النصين المتقدمين مدى الأهمية التي يوليها القانون لتحديد هوية الأطراف وأهليتهم، إذ تتعرض لقرار برفض الإيداع أو رد إجراء المحررات المودعة للشهر التي لا تتضمن هذه البيانات التفصيلية الخاصة بطرفي المحرر، حيث يتعين ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية

والموطن والمهنة، وقد استغنى المشرع عن البيان المتعلق بذكر زوج الطرفين بعد التعديل الذي طال نص المادة 62 بموجب مرسوم 123/93 واستبدله بجنسية الطرفين، فيما لا يزال القانون الفرنسي يتطلب ذكر اسم الزوج كبيان جوهري.

وكل تغيير يمس في هوية الأشخاص لابد أن يخضع للإشهار العقاري، يتم إيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب.

أ- بالنسبة للأشخاص المعنويين

تختلف بيانات تعيين هوية الأشخاص المعنويين باختلاف الشكل والطبيعة القانونية، فقد فصلت في ذلك المادة 63 من المرسوم 63/76 مشيرة إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاصا معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.

- بالنسبة للجمعيات، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان التصريح بها.

- بالنسبة للنقابات، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

- بالنسبة للجماعات المحلية، تسمية البلدية أو الولاية.

- بالنسبة لأمالك الدولة لابد من تثبيت اسم الدولة.

و يتم التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين بنفس الشروط و الإجراءات فيما يتعلق بالتصديق على هوية الأطراف أو الأشخاص الطبيعيين ، مع توسيع نطاق الأشخاص المؤهلين للتصديق إضافة إلى الجهات المذكورة في المادة 62 ليشمل كذلك الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها ، و كذا قضاة النيابة العامة و مدير الوكالة القضائية للخزينة و موظفي مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي و محاسب الخزينة و جميع المحاسبين العموميين ، و يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء .

والتأشير بهوية الأطراف أو التصديق يجب أن يكون بموجب شهادة تعد بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري إذا كان مقره موجودا في الجزائر .

أما الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر ، فيتم إعداد الشهادة أو التأشيرة بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية في مكان المقر مع وجوب ارفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة باللغة الأجنبية وفي كل الأحوال تذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها .

-الشرط الثاني يتعلق بالعقارات

يقوم المحافظ بمراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية (التعيين الدقيق للعقار، طبيعته، موقعه، مساحته.... (المادة 100 أعلاه).

بالإضافة إلى صلاحيات المحافظ في مراقبة صحة التصرفات القانونية والمعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة يتولى القيام بجملة من الاجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، وقد أوجب المشرع على محرري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر القيام بتسجيلها لدى مصالح التسجيل والطابع حتى تكسب تاريخا ثابتا.