

# جامعة الجزائر

## كلية الحقوق

### النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري

بحث مقدم  
لنيل شهادة الماجستير في القانون  
فرع العقود و المسؤولية

تحت إشراف :  
الدكتور : عبد الرزاق زوينة

من إعداد الطالبة :  
تموح منى

|       |                  |         |
|-------|------------------|---------|
| رئيسا | لجنة المناقشة    | الدكتور |
| مقررا | الطيب زيروتي     | الدكتور |
| عضوا  | عبد الرزاق زوينة | الدكتور |
|       | يوسف بوشاشي      |         |

السنة الجامعية 2004/2003

# الإهداء

إلى والدتي التي تعجز الكلمات عن وصف كل الحب و التقدير الذي أكنه لها ...

فلطالما سهرت على رعايتي و مساندتي في أحلك اللحظات ...

إلى والدي الذي بذل كل ما في وسعه لتعليمي و تكويني...

إلى أختي العزيزة و أخواي الغاليين...

# الشكر

أتقدم بالشكر و التقدير إلى :

أستاذي المشرف الدكتور عبد الرزاق زوينة الذي كان له الفضل من خلال توجيهاته

القيمة

في إخراج هذا البحث المتواضع على هذه الصورة.

كما أتقدم بالشكر إلى موظفي المديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي

على مستوى وزارة المالية.

و على رأسهم السيد علاوة بن تشاكر المدير الفرعي

وبالأخص السيد أرزاني فريد الذي لم يبخل علي بمعلوماته أو وقته في سبيل إنجاح هذا

العمل.

## المقدمة

تعد الملكية العقارية بصفة خاصة من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع أيا كان نظامه السياسي و الاقتصادي، غير أن انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات، سواء كان فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، لا يكون نافذا إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري الذي يعتبر ضروريا في الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية و القروض الممنوحة للتعامل في العقارات، وعليه عملت جل التشريعات إضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد، إلى فرض الشهر العقاري.

والشهر العقاري يمكن تعريفه بأنه : "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، و يتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات"<sup>(1)</sup>، ولضمان حماية الملكية العقارية الخاصة أوجب التشريع العقاري إحداث محافظات عقارية. و يوجد نظامين للشهر العقاري:

نظام الشهر الشخصي<sup>(2)</sup>، الذي يقوم على شهر التصرفات الواردة على العقار وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، وهذا النظام يتميز بسهولة إجراءاته فلا يتطلب عملية مسح أراضي، لكن من مساوئه أنه لا يعطي المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، كما أن البحث في السجلات الهجائية عن اسم المتصرف أمر صعب، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء، وبالتالي على طالب المعلومات أن يكون متحققا من اسم المالك الحقيقي للعقار واسم أبيه وجده بالكامل و أسماء المالكين السابقين للعقار.

(1) الأستاذ حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، ص 11.

(2) و هو أول نظام ساد في العالم و أخذت به فرنسا باستثناء مقاطعتي الألزاس و اللورين.

MAZEAUD : sûretés et publicité foncière, Tome 3, 1963, P 10.

راجع في ذلك

و يتعين حينئذ على كل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف و طلب إبطاله رغم شهره، فيظل مكتسب الحق مهددا إذا كان تصرف الشخص الذي تنازل له معيبا، أو إذا باع له ملك الغير، فلا يمنع الشهر دعوى الاستحقاق ممن اكتسب بالتقادم مثلا، لأن شهر التصرف الناقل للملكية لا يضيف شيئا للحق ذاته فينتقل الحق بالعيوب العالقة، و ليس للشهر أثر مطهر<sup>(3)</sup>. و نفهم من هذا النظام أنه وسيلة إعلام الغير بهذا التصرف لتمكين من له مصلحة من استعمال حقه في المعارضة.

و رغم هذه العيوب فإن لهذا النظام عدة مزايا نذكر من بينها، أن الشهر يعد قرينة على الملكية حتى يثبت العكس، و يحقق هذا النظام فرض الضريبة العقارية على المعاملات و هذا بفضل الإعلام الذي يتيح للسلطات العامة القيام بذلك.

ونظرا للعيوب السلبية انتهجت الجزائر، كغيرها من التشريعات المقارنة، نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975<sup>(4)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، هذا الأمر وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76<sup>(5)</sup> و 63/76<sup>(6)</sup> المؤرخين في نفس التاريخ 25 مارس 1976 و نلاحظ أن هذا النظام لم يعرف تطبيقا واسعا إذ لم تسمح إلا 3/1 مساحات البلديات بالرغم من الحوافز المقدمة من السلطات المختصة لكل حائز لأرض لم يمسه المسح للحصول على سندات الملكية عن طريق إعداد عقد الشهرة تطبيقا لأحكام المرسوم 352/83 الصادر في 21/05/1983.

علاوة على منح شهادة الحياة من طرف رؤساء البلديات في المناطق التي لم تسمح تكريسا لمحتويات المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>(3)</sup> زروقي ليلي مقال "نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري"، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 63.  
<sup>(4)</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.  
<sup>(5)</sup> المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.  
<sup>(6)</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

إن المقوم الرئيسي في نظام الشهر العيني هو إحداث السجل العقاري، الذي لا يتم فيه الشهر بحسب أسماء الأشخاص، إنما اعتمادا على مراجع المسح المتعلقة بالعقار فتخصص لكل عقار بطاقة تسمح في أي وقت التعرف على حالته القانونية.

ويفرض نظام الشهر العيني أن كل العقارات يمكن تحديدها بدقة وهو مالا يتم إلا إذا كان هناك عملية مسح عام للأراضي، مما يتطلب وقتا طويلا وإمكانات مختلفة لاسيما منها البشرية وتأهيلها للقيام بهذه العملية التقنية، كما أن إنشاء البطاقات العقارية وعملية تنظيمها تتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة فهو نظام مكلف للغاية، كما يعاب على هذا النظام أنه يؤدي إلى تفتيت الملكية<sup>(7)</sup>.

لكن بالرغم من هذه المعوقات يظل نظام الشهر العيني هو الأنجع لضمان تنمية الاقتصاد، فكل ما هو مفيد في السجل العقاري يعكس الحالة الحقيقية للعقار، مما يضمن استقرار الملكية العقارية ويحفظ المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري.

كما أن عملية الرقابة تصبح يسيرة لاسيما في حالة وجود منازعات على نفس القطع الأرضية، فالسجل العقاري هو بمثابة سجل لحالة العقار.

ويتعين التذكير أن البلديات التي لم يمسه المسح، وبصفة مؤقتة فإن العقود والقرارات القضائية محل الإشهار تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة وفق نظام الشهر الشخصي إلى أن تعمم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، وبذلك يشمل الإشهار العقاري الحالي، في آن واحد، نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

وباعتبار المحافظة العقارية هي الجهة التي أسند إليها المشرع مهمة الإشهار العقاري فإن موضوع المحافظة العقارية في التشريع الجزائري بالغ الأهمية، نظرا لعدة اعتبارات نذكر أهمها : طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة وتعدد المعاملات العقارية وكثرتها من جهة

(7) صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 1984، ص 32 وما يليها.

أخرى، خاصة إذا أخذنا في الحسبان التغيرات الاقتصادية و السياسية، لاسيما مع فتح الباب لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القروض.

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

وتتمحور إشكالية البحث حول مدى مواكبة آلية المحافظة العقارية للتغيرات السياسية و الاقتصادية وللإجابة عن هذه الإشكالية فإن سؤالا محوريا لابد الإجابة عليه ومضمونه هو: هل هناك تنسيق فعلي أو وجود مطابقة بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي باعتبار مسح الأراضي العام أساسا ماديا للسجل العقاري؟

وقد اعتمدت الخطة التالية لتحليل هذه الإشكالية التي تعتبر حجر الزاوية لموضوع بحثي "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، قسمت الخطة بحسب المنهج التقليدي وتتكون من جزئين، فعنونت الفصل الأول بإشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري و يتضمن هذا الفصل ثلاثة مباحث تتمحور موضوعاتها في التعرف على المحافظة العقارية و قواعد تنظيمها والسلطات التي يتمتع بها المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر و الطعن في قراراته.

ومن ثم فإن الموضوعات المبحوثة في هذا الفصل ترمي إلى التعريف بهذه الآلية القانونية وقواعد سيرها و تنظيمها مع تحليل ميكانزماتها سواء تعلقت بالقواعد وسلطات المحافظ العقاري.

وعلى غرار الفصل الأول، قمت بنفس الخطوات في تقسيم الفصل الثاني و المخصص لدراسة علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وتتمحور الموضوعات المبحوثة في هذا الفصل

إلى تبيان العلاقة بين المحافظ العقاري ومصلحة مسح الأراضي التي تتميز بالعلاقة التكاملية، كما أوضحنا ذلك من خلال مختلف الإجراءات التي تضطلع بها كل من هاتين المؤسستين.

ونتوجا للموضوعات المبحوثة في الفصلين، استخلصت عدة استنتاجات ذكرتها في خاتمة البحث.

# الفصل الأول

إشراف المحافظة العقارية  
على عملية الشهر العقاري

## توطئة:

يهدف حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية والإحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع.

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

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

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

## المبحث الأول المحافظة العقارية

تسهر المحافظة العقارية على عملية الإشهار العقاري، و هي مصلحة تمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات، وتباشر بواسطتها مجموعة من الإجراءات والشكليات تهدف إلى نقل حق الملكية أو إنشاء حق عيني على العقار، و سوف نتطرق إليها من خلال ثلاثة مطالب.

المطلب الأول خصصناه إلى تعريف المحافظة العقارية و تكوينها، المطلب الثاني خصصناه إلى دور المحافظة العقارية، أما المطلب الثالث سنتناول فيه السلطة الوصية التي تعمل على مراقبة أعمال المحافظات العقارية.

### المطلب الأول

#### تعريف المحافظة العقارية و مراحل تكوينها

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

للمحافظة العقارية مدلولين، أحدهما لغوي و الآخر إصطلاحي.

أما المدلول اللغوي:

المحافظة: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه وحرسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة،

بيت الأمين<sup>(8)</sup>.

<sup>(8)</sup> د إدريس سهيل، "قاموس عربي فرنسي"، دار الآداب بيروت لبنان، ص 291.

العقارية: أصل لكلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله.

أما المدلول الإصطلاحي: للمحافظة العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون (La conservation des hypothèques)، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء، أو تعديل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، وذلك بعد شهرها و قبدها في مجموعة البطاقات العقارية.

و يمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسيرها، والمحافظ العقاري أو أمين مكتب الشهر العقاري، أو أمين السجل العقاري، كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتتحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون وحفظها بالقيد، وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات<sup>(9)</sup>.

أما المصطلح باللغة الفرنسية مدلوله كالاتي:

Conservation des hypothèques : Service de la direction générale des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière de la publicité foncière et de la perception des droits sur les transactions immobilières.<sup>(10)</sup>

<sup>(9)</sup> د إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلالع، "قاموس قانوني"، عربي-فرنسي، مكتبة لبنان، ص 72.  
<sup>(10)</sup> Pierre Guiho " Dictionnaire Juridique", 1<sup>er</sup> Edition, 1996, L'hermès, P 96.

## الفرع الثاني: تكوين المحافظة العقارية

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

### أولاً: مرحلة قبل الإستقلال

كان الإشهار العقاري الساري المفعول قبل الإستقلال هو نظام الشهر الشخصي، وكان تنظيم وسير محافظة الرهون المكلفة آنذاك بتأمين تطبيقه، يخضع للتشريع الفرنسي، الذي شرع في العمل به منذ 1832.

وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل، تتحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية كما تدل عليه تسميتها، فإن محافظة الرهون عبارة عن مصلحة من مصالح الدولة مكلفة بالحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك على وجه العموم مبلغاً مالياً إلى صاحب ملكية عقارية يوافق على رهن ملكيته كضمان، وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض، مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

غير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية بالإضافة إلى تأمين القرض، برزت بشكل أكثر فأكثر، مادام تأمين أمن القرض لا معنى له بدون أمن الملكية لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفظ عن طريق تعديلات أجريت في البلد الأصلي وتم توسيع تطبيقها لتشمل الجزائر، لتصبح محافظة

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

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

الرهن هيكلا أساسيا للدولة مكلفا بتأمين حماية الملكية العقارية، مع الإحتفاظ بصلاحياتها الأصلية، أي ضمان التمويل الضروري للإستثمارات والنشاط الاقتصادي و الإجتماعي عموماً<sup>(12)</sup>.

غير أن الإيداع من أجل الإشهار في محافظة الرهن، لم يكن إجراء إلزامياً، ويتعين أن يحرر العقد باللغة الفرنسية وفي شكل رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، قرار قضائي)، لكي يمكن شهره. و من الضروري التأكيد، بأن العقود الرسمية فقط هي التي كانت تستفيد من إمكانية إخضاعها للشهر العقاري.

والواقع أنه إلى غاية الإستقلال، كان هناك نظام قضائي مزدوج، خاصة في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال: القانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوربيين، وقد أدت هذه الإزدواجية القانونية بالأهالي المسلمين اللجوء إلى القاضي الذي يتمتع علاوة على صلاحياته التقليدية، بصلاحية تحرير العقود المبرمة بالتراضي بين المسلمين، والتي تحرر تبعاً لذلك باللغة العربية، هذا فيما يتعلق بكل القضايا المدنية أو التجارية.

وعلى خلاف ذلك، كان يتعين على الأوربيين الخاضعين للقانون الفرنسي، أن يحرروا بالنسبة لكل عملية هامة (نقل حقوق ملكية بين الأحياء أو بسبب الوفاة، تبرعاً أو بعوض) عقداً موثقاً بالفرنسية، يخضع إختيارياً للإشهار العقاري.

ومن المفيد الإشارة إلى أن المسلمين كانوا يتمتعون بإمكانية اللجوء الإختياري لخدمات موثق أوربي، غير أن ذلك لم يتم إلا نسبياً وفي حالات قليلة<sup>(13)</sup>.

<sup>(12)</sup> السيد علاوة بن تشاكر، تقرير معد من طرف المدير الفرعي للحفظ العقاري و مسح الأراضي حول "إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، غير منشور.

<sup>(13)</sup> السيد علاوة بن تشاكر، تقرير حول "إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري"، المرجع السابق.

و نشير من ناحية ثانية، بأنه إلى غاية الإستقلال، لم يكن الإشهار العقاري يعني سوى الجزء الشمالي من الوطن، وأن ربع الملكية العقارية للمسلمين فقط إستفادت من عقود عقارية تم إشهارها في محافظة الرهون، مقارنة بالأعداد الكبيرة من العقود المحررة من طرف القضاة باللغة العربية، وبالتالي المحرومة من الإشهار.

ونظرا لذلك فإن عقود الملكية العقارية المحفوظة والمصنفة في 17 محافظة رهون، الموزعة في الجهة الشمالية من الوطن إلى غاية 1962، لم تكن تعبر على الوضعية العقارية الحقيقية.

كما تجدر الإشارة أيضا، بأن هذا النظام عرف إصلاحا شرع فيه ابتداء من أول مارس 1961، دون أن يؤدي ذلك إلى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح السجلات المتضمنة الوثائق المشهورة، عن طريق بطاقة شخصية.

وفي المقابل من ذلك، فإن مسح الأراضي لم يكن موجودا، صحيح أنه تم وضع مخططات طوبغرافية خلال الفترة الإستعمارية فيما يتعلق خاصة بالملكية العقارية العائدة للأوربيين.

وقد أدت التحقيقات العقارية التي طلبت من المسلمين، في بعض الأحيان، والتي تم بشأنها تحرير عقود ملكية، إلى وضع مخططات كذلك.

غير أن هذه المخططات الكثيرة العدد، وذات النوعية الجيدة و المحفوظة في ظروف حسنة، لم يعد لها اليوم سوى قيمة تاريخية<sup>(14)</sup>.

### ثانيا : مرحلة بعد الإستقلال

بعد الإستقلال، مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى أحكام القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، وذلك إلى غاية سنّ قوانين جزائرية،

<sup>(14)</sup> السيد علاوة بن تشاكر، المرجع السابق.

ومن بين هذه القوانين، تلك المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق و الإشهار العقاري<sup>(15)</sup>.

وقد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل، ففي مرحلة أولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25<sup>(16)</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بصريح العبارة: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ".

وأسندت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12<sup>(17)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مهمة مسك السجل العقاري و إتمام إجراءات الإشهار العقاري للمحافظين العقاريين.

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02<sup>(18)</sup> أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وذلك بعد إستحداث مديرية الحفظ العقاري و فصلها عن مديرية أملاك الدولة، كما جاء في المرسوم رقم 65/91 السابق ذكره، ونلاحظ أنه بموجب الفصل بين هاتين الإدارتين تم تدعيم إستقرار النظام العقاري في

<sup>(15)</sup> الأستاذ محمد بوركى، مقال " التوثيق و الإشهار العقاري"، ج1، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، ص 31.

<sup>(16)</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>(17)</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>(18)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.

الجزائر، وأوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الواقعة في مجال إختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها<sup>(19)</sup>.

كما نشير إلى أن مصالح الحفظ العقاري، المكلفة بالسجل العقاري إنطلاقا من عناصر متضمنة في وثائق مسح الأراضي، عرفت إعادة تنظيم و إعادة توزيع في سنة 1991، 1994 و 1999، ومنذ تاريخ 27 جوان 2001، أصبح عدد المحافظات العقارية 186 بالنسبة لكل التراب الوطني، وإلى غاية يومنا هذا، فإن 166 منها عملية.

## المطلب الثاني

### دور المحافظة العقارية

يعد الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، أول نص قانوني في ظل نظام الشهر العيني، الذي نص على دور المحافظات العقارية، تضمنت المادة 20 منه ما يلي: "تحدث محافظات عقارية سيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

المهمة الأساسية المناطة بهذه المصلحة، هي مهمة الإشهار العقاري، وهو ما تحيلنا إليه المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني<sup>(20)</sup>، بأن حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار، لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا استوفت إجراءات الشهر، وذلك حسب القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

<sup>(19)</sup> اليمين داي، "سير المهام و صلاحيات إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري"، مذكرة نهاية الدارسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، 1995، ص 1.

<sup>(20)</sup> أنظر الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل و المتمم، ج.ر، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

و في هذا السياق فإن الغرفة العقارية لمجلس الدولة أكدت في إحدى قراراتها الحديثة على هذه

المهمة فجاء في حيثية القرار رقم 2307 الصادر في 2003/07/01 ما يلي:

" حيث أنه طبقا للمادة 793 من القانون المدني و المادتان 15 و 16 من الأمر رقم 74/75

الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري فإن الملكية

لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري.

و مادامت هذه الإجراءات لم تتبع في قضية الحال فإنه لا يمكن الإحتجاج بأي حق ملكية على

العقار المتنازع عليه<sup>(21)</sup>.

ثم تلت الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، مجموعة من المراسيم التطبيقية أهمها المرسوم رقم

63/76 المؤرخ في 1976/03/25، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي توسع فيه المشرع في

تبيان دور المحافظة العقارية من خلال مهام المحافظ العقاري، باعتباره مسيرها، كما نص بالتفصيل

على كيفية إعداد البطاقات العقارية و مسكها على مستوى المحافظة، وكذا الدفتر العقاري الذي يسلم

لصاحب الحق.

وفيما يتعلق بدور المحافظة العقارية، نصت المادة 2 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا،

على ما يلي: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد

والعمل على معرفة طرق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق

الإشهار العقاري"، وهذا العمل مناط بكل مكتب محافظة عقارية الذي يسيره رئيس مكتب محافظة

على مستوى البلديات<sup>(22)</sup>.

<sup>(21)</sup> مجلس الدولة الغرفة 4 قرار رقم 002307، جلسة 2003/07/01 قضية ب. ط. ضد / بلدية القبة، مجلة مجلس الدولة العدد 4، 2003، ص 119 إلى 122.

<sup>(22)</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

و تأكيداً لهذا الدور، ورد في المادة 3 من نفس المرسوم، مجموع مهام المحافظ العقاري،

نوردها في النقاط التالية:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة،
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود،
- فحص العقود،
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق الخاضعة للشهر،
- المحافظة على العقود و المخططات وجميع الوثائق الخاضعة للشهر،
- إعطاء المعلومات المتعلقة بالعقارات إلى الجمهور و هذا بالإعلان في الصحافة يعلمهم بالإيداع و تمنح لهم مهلة أربع شهور للإطلاع على الوثائق و تقديم الاعتراضات (المادة 08 من نفس المرسوم).

- التنسيق بين مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه ومراقبتها.

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

ثم بين المشرع بشيء من التفصيل هذه المهام في مواد متفرقة من نفس المرسوم، بداية بترقيم العقارات المسوحة الذي يتزامن مع تحرير محضر تسليم وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري<sup>(23)</sup>، يلي الترقيم إحداث البطاقات العقارية التي تمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات<sup>(24)</sup>، وترتيبها في كل محافظة عقارية، كما يسلم المحافظ العقاري لصاحب الحق المشهر دفترًا عقاريًا، فهو

<sup>(23)</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(24)</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

وثيقة إدارية تسلم للمالك بعد إتمام القيد الأول على إثر الإنتهاء من عملية المسح. غير أن بعض المحاكم تنتظر في صحتها خطأ<sup>(25)</sup>.

ويشهد المحافظ العقاري على موافقة الدفتر العقاري مع البطاقة أو البطاقات العقارية، بحيث كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم من قبل المحافظ العقاري، وهو ما نستخلصه من المادتين 48 و 53 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره.

كما خص المشرع مهمة إعطاء المعلومات لطالبيها من قبل المحافظ العقاري بست مواد، ممتدة من المادة 55 إلى المادة 60 منه، نظم من خلالها هذه العملية باعتبارها أول إحتكاك أو إتصال للمواطن بالمحافظة العقارية، والذي من شأنه أن يدعم ثقة أصحاب الحقوق بالمحافظة العقارية. وهكذا يبدو لنا أن دور المحافظة العقارية جد هام، إن على مستوى التنظيم وإن على مستوى علاقة هذه المصلحة مع الجمهور، و من ثم تمتع المحافظ العقاري باختصاصات واسعة في المادة العقارية.

### المطلب الثالث

### السلطة الوصية

بغرض مراقبة المحافظات العقارية في ممارسة مهامها وإحترامها للقواعد القانونية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، وضعت تحت وصاية وزارة المالية، التي تعتمد في مجال المراقبة على مجموعة من الآليات، سوف نتعرض في الفرعين التاليين:

<sup>(25)</sup> زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 67.

## الفرع الأول: هياكل الجهة الوصية

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الوصاية من بلد لآخر، ففي المغرب تتبع لوزارة الفلاحة وفي ألمانيا لوزارة العدل، أما في فرنسا إلى وزارة المالية، كما هو الوضع في بلادنا، ويرجع ذلك إلى سببين: أولهما تاريخي حيث قبل 1962، كانت محافظة الرهون تابعة للمصالح المالية، أما السبب الثاني فهو عملي، لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية، إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسيه مصالح الشهر العقاري<sup>(26)</sup>.

وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15<sup>(27)</sup>، الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، فإنه طبقا للمادة 5 منه، بينت مهام وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية و العقارية، إذ يسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار، وإعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه، كما يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

أما المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15<sup>(28)</sup>، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، فقد نص في المادة 6 منه على أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم عدة مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تلعب دورا هاما في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.

ويمكن إجمال مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في النقاط التالية :

<sup>(26)</sup> السيد علاوة بن تشاكر، مقال، " مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، ص 26.

<sup>(27)</sup> راجع المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15، الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19.

<sup>(28)</sup> راجع المرسوم رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر عدد 15 المؤرخة في 1995/03/19.

- إقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع،

- توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على إحترامها عن

طريق المراقبة والمتابعة،

- المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى: كالوزارات العدل والداخلية و الجماعات المحلية و

البناء و التعمير.

وفي هذا الشأن يمكن الحديث عن التقارير التي تعدها المحافظات العقارية على المستوى

الوطني، والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري: كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم

الدفاتر العقارية...إلخ وذلك حسب الحالات، كما تتضمن هذه التقارير المشاكل التي تواجهها

المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى وإقتراح الحلول المناسبة لها.

و تقوم المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بدراسة هذه التقارير وجمعها في تقرير

ملخص يقدم إلى الجهات الوصية<sup>(29)</sup>.

### الفرع الثاني: آليات المراقبة

من أجل تفعيل سلطة الوصاية بشكل واضح، وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعد في

مجال المراقبة، من بينها طريقة التفتيش الفجائي الذي كلفت به كل من مديرية الحفظ العقاري على

المستوى الولائي، والمفتشيات الجهوية على المستوى الإقليمي.

ولما كان التحقيق عملا فنيا وقانونيا، فإن إنجازَه يختلف من محقق لأخر، وإن كان القاسم

المشترك هو ضرورة التطرق إلى أهم الجوانب والمراحل التي لابد أن ينطوي عليها تقرير التحقيق.

<sup>(29)</sup> السيد علاوة بن تشاكر، المرجع السابق، ص 26 .

و أول خطوة ينطلق منها المحقق في عملية التفتيش هي المحاسبة والصندوق، باعتبارهما عمليتين مهمتين داخل المحافظة العقارية، إنطلاقاً من أن للشهر العقاري وظيفة مالية، فالمحافظ العقاري مطالب بتحصيل رسوم الشهر و هي تختلف عن حقوق التسجيل التي تقبضها إدارة التسجيل بمناسبة إبرام العقود المنصبة على العقارات و الحقوق العينية العقارية والرسوم على الطلبات الخاصة و الغرامات التأخيرية(\*) ، فيتأكد القائم بالتحقيق من أن مجموع المبالغ المستلمة يساوي مجموعة القيم المماثلة(\*\*) و النفقات داخل المحافظة العقارية دون زيادة أو نقصان، كما يقوم بعملية إستطلاعية على السجلات علماً أن من أهمها : السجل العام للتحصيل، دفتر الصندوق، دفتر الإيداع... إلخ.

كما يراعي المحقق في عملية التفتيش، دراسة الوثائق المشهورة ومدى مراعاة الجانب الشكلي المتمثل في طريقة تحرير الوثيقة المشهورة والأخطاء اللغوية، والتخريجات عن بعض التشطيبات، لينتقل بعد ذلك إلى مراقبة قسم السجل العقاري، حيث يتأكد من الترتيب الجيد للبطاقات العقارية، ومدى جدية أو تماثل المحافظ العقاري في عملية تسليم المعلومات والوثائق من السجل العقاري، كما يتأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف مصالح المسح ويقف على مدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية، ليصل في الأخير إلى تشخيص كلي لحالة المحافظة العقارية التي أوكلت له مهمة تفتيشها، مقدماً في ذلك الحلول الممكنة لتجاوز هذه النقائص بإعداد تقرير خاص لمسؤوله الأول، باعتبار أن عملية التفتيش هي عملية توجيهية بالدرجة الأولى<sup>(32)</sup>.

(\*) يقصد بالغرامات التأخيرية : الغرامة التي يدفعها المحررون الذين لم يودعوا في الأجل، العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم، و الخاضعة لدفع رسم الإشهار العقاري، راجع في ذلك:

القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، العدد 83، المؤرخ في 2003/12/29.

(\*\*) يقصد بمجموع القيم المماثلة: أن تكون هناك موازنة بين مجموع الإيرادات و مجموع النفقات على مستوى المحافظة العقارية، و هو ما يمكن التأكد منه من خلال السجل العام للتحصيل.

(32) رمول خالد، وقفات قانونية، "مجلة الموثق"، العدد 5، 2002، ص 27.

ويرسل المحقق نسخة من هذا التقرير إلى وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، وذلك بعد إحقاقه بملاحظات المحافظ العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري والمفتش الجهوي لأموال الدولة والحفظ العقاري.

وبناء على ذلك تقوم المديرية الفرعية لتفتيش المصالح بدراسة الملاحظات والنقائص المسجلة في التقرير، وكذا الملاحظات العامة الملحقة بها، محاولة إعداد مذكرة عمل توجه إلى المحافظ العقاري، تحصر بموجبها النقائص المسجلة والحلول التي يجب على المحافظ العقاري إتباعها.

## المبحث الثاني

### قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية

يهدف الإشهار العقاري بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، ومن أجل تحقيق فكرة الإئتمان العقاري، يجب ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم ضمانا لصحة مجموعة البطاقات العقارية.

ولهذا الغرض إشتراط المشرع في جميع العقود الخاضعة للشهر العقاري، ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار محل التصرف و إلا رفضها المحافظ العقاري بإعتباره الرقيب على صحة العقود و الأحكام القضائية الواجبة الشهر، و من ثم يمكنه رفض إشهارها إذا لم تتوفر فيها الشروط القانونية.

وحتى يتسنى لنا دراسة هذه العناصر، قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب: فخصصنا المطلب الأول لموضوع المحررات التي تكون محل إشهار عقاري، والمطلب الثاني خصصناه لشكل العقود الخاضعة للإشهار العقاري، ونتناول مبدأ الشهر المسبق في المطلب الثالث.

## المطلب الأول

### المحررات التي تكون محل إشهار عقاري

ذكرت المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12<sup>(33)</sup>، المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، العقود التي تخضع إلزاميا للإشهار العقاري: "تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية

التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس

لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والإميازات.

3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات

المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4- وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات

العقارية".

فالفئة الأولى من هذه العقود تشمل:

- العقود المنشئة<sup>(\*)</sup> للحقوق العينية العقارية: مثل: حق الإنتفاع، حق الارتفاق، الرهن الحيازي

العقاري... إلخ.

- العقود الناقلة للملكية العقارية: كالبيع، الهبة، تقديم العقار كحصة في شركة... إلخ.

<sup>(33)</sup> أنظر المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

- الشهادات التوثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة: حيث أوجب المشرع شهر عملية إنتقال الملكية العقارية بالوصية أو الميراث بعد الموت، بواسطة شهادة موثقة وقيدها في البطاقة العقارية المخصصة للعقار وجاء في قرار لمجلس الدولة ( الغرفة العقارية ):"حيث أنه من جهة أخرى فإنه في حالة الوفاة مالك العقار فإن حق الملكية هذا تحول إلى الورثة حسب إجراء نقل منصوص عليه في المواد...  
" حيث أن فريق طبال لم يحترموا المقتضيات القانونية المذكورة أعلاه، بالنتيجة فإنه لا يمكن الاستجابة لدعواهم و بفصلهم كما فصلوا فإن قضاة الدرجة الأولى قاموا بتطبيق القانون. و أنه يتعين من ثمة تأييد القرار المستأنف"<sup>(34)</sup>.

إضافة إلى العقود الكاشفة: كالقسمة، الصلح والشهرة.

- العقود المعدلة أو المسقطة: ( العدول، التخلي).

أما الفئة الثانية من المحررات تتعلق بما يلي: العقود والقرارات القضائية، مثل: أحكام المزايدة التابعة للحجز العقاري وأحكام البت في دعاوى المطالبة بالبطلان وأوامر نزع الملكية، وكذا الرهون والإمтиازات العقارية الخاصة<sup>(35)</sup>.

والإشهار لايشمل الحقوق العينية العقارية فقط، بل يمتد كذلك إلى بعض الحقوق الشخصية مثل: الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة<sup>(36)</sup>، أي أن المشرع جعل للشهر أثر منشئ في الإيجارات التي تفوق هذه المدة، رغم أنها لا تنشئ حقوقاً عينية.

(\*) الفرق بين التصرفات المنشأة و التصرفات المقررة هو اعتبار الأولى عملاً يوجد به مدلوله ابتداءً، أما الثانية فهي إخبار بحق أوجده سبب سابق، و ضرورة التسجيل للأولى لنشوء الحق أما تسجيل الثانية فهو للإحتجاج به على الغير.  
راجع في ذلك : المستشار معوض عبد التواب "الشهر العقاري و التوثيق علماً و عملاً"، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط 1986، ص 76.

<sup>(34)</sup> مجلس الدولة الغرفة 1 قرار رقم 004851 في 2001/09/24، قضية ورقة المرحوم ط.م. و من معه ضد والي ولاية تلمسان و من معه، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 158-160.

<sup>(35)</sup> الأستاذ محمد بوركي، التوثيق و الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 6، أبريل 1999، ص 29.

<sup>(36)</sup> أنظر المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/13/12، المرجع السابق.

و بعض الوثائق الخاصة بالإجراءات وبعض الطلبات أمام العدالة، مثل : طلبات فسخ أو إبطال بيع عقار، وذلك طبقا لما جاء في المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فأصبح إلزاميا في الدعاوى العقارية شهرها على مستوى المحافظات العقارية، كشهر العريضة الإفتتاحية للدعوى وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية، ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين: إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاص العقار المتنازع عليه، أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية على قيام الإشهار العقاري<sup>(37)</sup>.

ويترتب عن عدم إحترام هذه الشكلية الجوهرية، عدم قبول العريضة وبالرجوع للإجتهاد القضائي سواء منه العادي أو الإداري نجده صارما في تطبيق المادة 85 السابق ذكرها.

و في هذا السياق جاء في قرار لمجلس الدولة الغرفة الأولى<sup>(38)</sup>: " حيث أنه لا يستخلص من عناصر الملف أن فريق ط إحترموا مقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإحداث السجل العقاري، لأن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بإبطال الحقوق الناتجة عن الوثائق المشهرة لا تكون مقبولة إلا في حالة ما إذا أشهرت مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة 4 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و إذا ثبت هذا الشهر بموجب شهادة المحافظ العقاري أو تقديم نسخة مؤشر عليها بعبارة الشهر"

<sup>(37)</sup> الأستاذ حمدي باشا عمر، مقال " شهر الدعاوى العقارية"، مجلة الموثق، العدد 9، 2000، ص 18.  
<sup>(38)</sup> قرار رقم 004.851، المؤرخ في 2001/09/24، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 1، ص 135.

## المطلب الثاني

### شكل العقود الخاضعة للإشهار العقاري

من أجل إتمام إجراء الشهر العقاري، يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد والشروط في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وهي كما يلي:

#### الفرع الأول : قاعدة الرسمية

من أهم شروط العقود الواجبة الشهر، الرسمية التي تعتبر ركنا لإنعقاد العقد، حيث تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن : " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "، كما يستفاد من المادة 324 مكرر1 من القانون المدني المعدل والمتمم، أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان .

وعليه تقضي هذه المادة بضرورة تدوين إرادة ورضا الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار، في محرر رسمي، يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته مع مراعاة المراسيم والشكليات الواجبة، فحتى يكون العقد رسميا يجب أن يكون محرره ضابطا عموميا، وعلى هذا فإن كان هذا الأخير معزولا أو موقوفا أو ممنوعا من العمل و لو مؤقتا، يعد تحريره للعقد باطلا، ولكن يمكن أن يصبح عقدا عرفيا إذا ما كان موقعا من قبل جميع الأطراف، إضافة إلى أن الموظف العمومي يجب أن يحرر العقد ضمن إختصاصه<sup>(39)</sup>.

(39) الأستاذ كاتي أمحمد، " شروط إنعقاد بيع العقار و شروط إنتقال الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 05، 2000، ص40.

وبصفة عامة، فإن كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، يعد ضابطا عموميا خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإرادة الأشخاص، وهو يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما إقتضت الحاجة. لهذا فإن الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي تكتسب صفة الرسمية طبقا للمادة 5 من القانون رقم 03/91 المتضمن مهنة المحضر<sup>(40)</sup>.

كما تعد العقود التي يحررها الموثق عقودا رسمية، بصريح العبارة في المادة 5 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن تنظيم التوثيق، بأنه: "يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، وكذا العقود التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصيغة"، وتثبت صفة الضابط العمومي، لكتاب الضبط طبقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 1990/07/30 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية.

وتعتبر أيضا عقودا رسمية، تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة وتكون الدولة طرفا فيها، مثل: العقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط والأشكال المحددة في التشريع<sup>(41)</sup>، وبالنسبة للعقود التي تحررها السلطات الأجنبية والقنصلية، تعتبر عقودا رسمية بالتالي يمكن شهرها عندما تتعلق عليها باكتساب حق الملكية والحقوق

<sup>(40)</sup> أنظر المادة 5 من القانون رقم 03/91، المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 1991/01/09.

<sup>(41)</sup> راجع القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.

العينية الأخرى على أن تترجم إلى اللغة العربية ويصادق عليها من طرف الجهة المختصة، حيث إشتراط المشرع أن تحرر العقود باللغة العربية<sup>(42)</sup>.

ويهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية، إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة.

كما عزز المشرع مصداقية العقد الرسمي، عن طريق الرقابة التي تمارسها هياكل التوثيق على الموثقين المنحرفين، وعند الحاجة تحليل ملفاتهم على القضاء وتسلب على مزور العقد الرسمي عقوبة الجناية، وهذه التدابير ترمي إلى إستقرار المعاملات العقارية.

### الفرع الثاني: تعيين الأطراف

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يتعين أن نذكر فيه البيانات التالية: فبالنسبة للأشخاص الطبيعية، اللقب و الاسم، تاريخ ومكان الإزدياد، الجنسية والموطن والمهنة، ويجب أن يصادق على ذلك موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول، طبقا للمادة 62 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويتم التصديق على هوية الأطراف بمجرد تقديم مستخرج شهادة الميلاد يقل تاريخ تحريرها عن سنة واحدة من إبرام العقد أو إصدار القرار القضائي<sup>(43)</sup>، أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية، يتعين ذكر هوية الشركات والجمعيات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى، مع تسميتها وتبيان رقم التسجيل في السجل التجاري، وبالنسبة للشركات التجارية، مقر وتاريخ ومكان التصريح للجمعيات، ومقر، تاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية للنقابات.

<sup>(42)</sup> بسكري أنيسة، " تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقاري زراعي، جامعة البليدة، 2001، ص 74.

<sup>(43)</sup> الأستاذ محمد بوركى، مقال " التوثيق و الإشهار العقاري"، المرجع السابق، ص 28.

وإذا كان الشخص الإعتباري إحدى الجماعات المحلية يتعين ذكر تسمية البلدية أو الولاية،  
وبالنسبة لأملاك الدولة تثبت باسم الدولة<sup>(44)</sup>.

خلافا للأشخاص الطبيعية، يتم التصديق على هوية الأشخاص الاعتبارية وفقا لأحكام المادة 63  
من المرسوم السابق ذكره، على الوجه التالي:

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر: يتم إعداد شهادة الهوية بمجرد تقديم  
أصل صورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت تسميتها وشكلها القانوني ومقرها الحالي.

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر: يتم التصديق على هويتها عن طريق  
تقديم نفس الوثائق، بشرط أن يكون مصادقا عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو  
القنصل الذي يمثل الدولة الجزائرية في مكان المقر، وتكون هذه الوثائق مرفوعة بترجمة باللغة العربية  
مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

- ويتعين التذكير أن كل تغيير لاحق لعناصر التعيين: كتغيير أسماء وألقاب أطراف العقد أو  
مقر الأشخاص المعنوية أو شكلها القانوني، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة  
العقارية.

ونلاحظ شرط يتعلق بتعيين الأشخاص الطبيعية دون سواها، ورد في المادة 65 من المرسوم  
رقم 63/76 السابق ذكره، ويتعلق بالشرط الشخصي ويقصد به حسب مفهوم هذا المرسوم الأهلية  
المدنية للأطراف، فيجب أن تتضمن العقود والقرارات والجداول، الإشارة إلى جميع العناصر التي  
تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويصادق على صحة البيانات المتعلقة بهذا الشرط في أسفل  
الصورة الأصلية والنسخ والجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف.

<sup>(44)</sup> أنظر المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1996/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

## الفرع الثالث: تعيين العقارات

يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقار بواسطة بيانات ضرورية نص عليها المشرع في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ضمن المواد 21، 27، 66 إلى 71، والمادة 114 منه، مما يسمح بمقتضاها تكوين وثائق عقارية دقيقة.

لكن نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، فإن المعلومات الخاصة بالعقارات الواقعة في إقليم تم فيه المسح، تختلف عن المعلومات الخاصة بالعقارات غير الممسوحة.

### 1 - القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 بما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) و ما يحتوي عليه من مسح أراضي" وعليه فإن عناصر التعيين بالنسبة للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، كالاتي:

- **طبيعة العقار:** أو كما عبر عنها المشرع في المادة 66 السابق ذكرها، بـ "النوع" وتجب الإشارة إلى طبيعة العقار في الوثائق المودعة بالنسبة لكل وحدة عقارية، لأنها موضوع لعدة تعديلات وتغييرات. إن طبيعة العقار تعد أهم العناصر الثانوية لتعيين العقار، ويشار فيها إلى تخصيص العقار: مسكنا أو مصنعا أو أرضا فلاحية... إلخ<sup>(45)</sup>.

- **البلدية التي يقع فيها العقار:** يجب أن يراعى في ذلك القانون الجاري به العمل المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.

<sup>(45)</sup> آيت حداد جوهر، " العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، القليعة، 1996، ص 51.

- **قسم مخطط المسح:** القسم المساحي كما عرفه المشرع، هو جزء من الإقليم البلدي المحدد

بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي<sup>(46)</sup>.

- **رقم مخطط المسح:** يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

- **المكان المذكور:** ويسمى أيضا "المكان المعلوم" كما ورد في المادة 15 فقرة 2 من المرسوم

رقم 62/76 المذكور سابقا، وهو يطابق تجمعا من أجزاء الملكية في إقليم بلدية ما ويوجد داخل نفس القسم الذي يطلق عليه السكان عادة تسمية معينة، أما البلديات الواقعة في منطقة حضرية، يمكن إستبدال المكان المذكور باسم الحي أو باسم ورقم الشارع.

- **محتوى وثائق مسح الأراضي:** يعتبر محتوى هذه الوثائق من العناصر الأساسية المعتمد

عليها في تعيين العقارات، لأنه بواسطتها يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية، لذا ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر إرفاق مستخرج مسح الأراضي بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية.

## 2- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة:

نص المشرع على أحكام إنتقالية بين فيها طريقة تعيين العقارات غير الممسوحة في الوثائق

المودعة للإشهار العقاري إلى أن تعمم عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني.

وتختلف عناصر التعيين حسب ما إذا كان العقار في منطقة ريفية أو حضرية.

<sup>(46)</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق.

- قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة: بالنسبة للعقارات الريفية، فإنها تفهرس بصفة

إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية فردية للمالكين<sup>(47)</sup>.

وبمقتضى المادة 114 من المرسوم رقم 63/76، في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي،

فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين ضمنه لكل عقار ريفي ما يلي: نوع العقار، موقعه و محتوياته.

وفي حالة وجود مخططات نظامية لدى مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، يذكر رقم

المخطط المحفوظ به.

- قواعد تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة: طبقا لنص المادة 21 من المرسوم

رقم 63/76 السابق ذكره، تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على

الطرق المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

أما عناصر تعيين العقار الحضري نصت عليها المادة 27 من نفس المرسوم وهي ذكر البلدية

التي يقع فيها العقار، اسم الشارع والرقم، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية

حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي.

و يتعين التذكير إلى أمر هام حول هذه الجزئية الخاصة بتعيين الأطراف أو العقارات

و تتعلق بالتحقيق الذي يجريه القاضي إذا كان الأمر يتعلق بحكم قضائي كسند لإثبات الملكية فيتعين

أن يتم في عين المكان و بعد سماع كل من له مصلحة لا سيما المالكين المجاورين لكونهم أدرى

بالحيازة إذ العبرة بهؤلاء و ليس بالشهود الذين عادة يحضرهم المدعي.

<sup>(47)</sup> أنظر المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

و إن القاضي في الشهر العيني ليس محايدا عندما يحقق في إثبات الملكية العقارية لأن القواعد التي تحكمها تعتبر من النظام العام و لا يمكنه أن يكتفي لتكريسها بما يقدمه له المدعي لأن الشهر يحسن الملكية و يمكن أن يؤدي إلى إهدار حقوق الغير<sup>(48)</sup>

### المطلب الثالث

#### مبدأ الشهر المسبق

إشترط المشرع إحترام قاعدة الشهر المسبق في العقود الخاضعة للشهر العقاري، أي أنه لا يمكن إشهار حق ينصب على عقار ما لم يتم إشهار السند السابق للمتصرف، عملا بأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76، التي تنص على ما يلي:

" لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه..."

#### الفرع الأول: الهدف من إشتراط قاعدة الشهر المسبق

لإفتراض مشروعية الشهر الأول ما يبرره، بالنظر للإجراءات الطويلة وطرق الطعن المتعددة وتقرير مدة طويلة لإجراء الطعون، والتي نص عليها قانون مسح الأراضي وغيره<sup>(49)</sup>.

وترمي هذه القاعدة إلى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية وتسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، ومنه

<sup>(48)</sup> زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 75.

<sup>(49)</sup> أمين بركات سعود، " آثار القيد في السجلات العينية"، عن المجلة القضائية 1995، العدد 02، ص 54.

يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية والتي من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق<sup>(50)</sup>.

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

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

و حتى تكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة و الجماعات المحلية، أو الموثق إذا ارتأت الإدارة اللجوء إليه كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية.<sup>(51)</sup>

و في هذا السياق قضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار يحمل رقم 18360 الصادر بتاريخ 1998/10/28 : "إن قضاة الموضوع لما قضوا بإخلاء القطعة المتنازع من أجلها بمجرد

<sup>(50)</sup> د. عبد الحميد الشواربي، " إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه"، منشأة المعارف الإسكندرية، ط1999، ص 53.

<sup>(51)</sup> حمدي باشا عمر، "نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2000، ص 45-46.

إستظهار المدعى عليهم في الطعن مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تجسيدها لعقد بيع مشهر في مصلحة الشهر العقاري يستوجب نقض القرار"، و أكدت على أن المداولة لا ترقى إلى العقد المشهر.<sup>(52)</sup>

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

#### الفرع الثاني : الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقد على مستوى المحافظة العقارية إذا لم يكن هناك إشهار مسبق، ما لم يتعلق الأمر بالإستثناءات التي نص عليها المشرع.

#### أولاً: الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 63/76:

نصت المادة 89 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(53)</sup>، على أن تستثنى قاعدة الشهر المسبق في الحالات التالية:

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

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول جانفي 1971.

والجدير ذكره أن المحافظ العقاري يتلقى في بعض الأحيان، صعوبات في مراقبة قاعدة الشهر المسبق، لأنها وثائق مودعة عند أول إجراء خاص بالشهر أو لأن الوضعية العقارية في تلك الفترة

<sup>(52)</sup> الغرفة العقارية المحكمة العليا، قرار رقم 18360 الصادر في 1998/10/28، منشور بالمجلة القضائية، العدد 01، 1999، ص 81 و ما يليها.

<sup>(53)</sup> أنظر المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تم تعديلها بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتمم، ج.ر العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

شهدت مرحلة إنتقالية بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني ولم تعرف الإستقرار بعد.

#### أ - الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري

تبين من النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية<sup>(54)</sup>، مشغولة من قبل الأفراد دون وثائق قانونية وهذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة أكيدة، ذلك أن أغلب هذه الوحدات العقارية تتكون سواء من ممتلكات عائلية إنتقلت ملكيتها عن طريق الإرث المتعاقب ولم تكن تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الإستيلاء عليها بطريقة عرفية ولم تثبت بعقود أو سندات رسمية.

وبغرض التغلب على هذه الصعوبات، نص المشرع على هذا الإستثناء في المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.

#### ب - العقود المحررة قبل تاريخ أول جانفي 1971

أعفى المشرع مودعي العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، من ذكر أصل الملكية الخاصة بها، لأن عملية شهر مختلف العقود كانت ما تزال إختيارية. وقد طبق هذا الإستثناء في بادئ الأمر على العقود العرفية المحررة من طرف الكتاب العموميين والمسجلة قبل 1 جانفي 1961، وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في

<sup>(54)</sup> أنظر المادة 23 فقرة 02 من المرسوم 63/76، المرجع السابق: " و الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ المثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

1980/09/13، ولكن المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، مدد أثر هذه العقود العرفية المسجلة إلى تاريخ أول جانفي 1971<sup>(55)</sup>.

و يجب أن نكون بصدد عقد عرفي طبقا للتعريف الوارد في القانون المدني و ليس أي وثيقة. و عادة يتحقق من أن التصرف في العقار لم يتم مسبقا بعقد مشهر لفائدة الغير و يتم ذلك من خلال الشهادة السلبية التي يسلمها المحافظ العقاري.

و في هذا الإطار صدر قرار مبدئي بتاريخ 1997/02/20 و يحمل الرقم 136956 كرس إجتهااد القضاء العادي حول القوة الإلزامية للعقود العرفية فقضى ببطالان العقد العرفي المحتج به في القضية و إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرائها و ابتداء من هذا التاريخ استقر القضاء العادي كذلك على إعتبار الرسمية في العقود الناقلة للملكية العقارية من النظام العام.

و أكد مجلس الدول هذا الإجتهااد في قرارين صادرين عنه الأول بتاريخ 2002/02/14 و يحمل الرقم 186443 و الثاني بتاريخ 2000/02/26 يحمل الرقم 210419 إعتمادا على المادة 324 مكرر من القانون المدني<sup>(56)</sup>.

نلاحظ من هذا الإستثناء أن المشرع يقدم حلا عمليا للصعوبات التي ظهرت بعد النتائج الأولية لعملية المسح العام للأراضي.

<sup>(55)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ط 2002، ص 221.

<sup>(56)</sup> السيد بوصوف موسى، مقال بعنوان : دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 29.

## ثانياً: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية، نلاحظ إستثناءات أخرى وردت

على مبدأ الشهر المسبق إضافة إلى ما سبق ذكره، وهي كالآتي:

### أ - إشهار عقد الشهرة (شهادة إكتساب الملكية بالتقادم المكسب)

إن تحرير عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن

إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية<sup>(57)</sup>، باعتباره أول إجراء

بالنسبة للعقار، فهو إستثناء من قاعدة الشهر المسبق.

و يمكن تعريف عقد الشهرة أنه: "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي

حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب

العقد"، وقد تبنى المشرع هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم

فيها بعد عملية المسح العام للأراضي، خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة كما ذكرنا

سابقاً في بلادنا ليست لها سندات مكتوبة.

فمن كان حائزاً لعقار من نوع الملك بدون سند، في تراب البلديات غير الممسوحة على أن تكون

الحيازة مستمرة، غير منقطعة وعملانية، ليست مشوبة بلبس ولا متنازع عليها، يمكن أن يطلب من

الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الإعتراف بالملكية.

و صدر منشور عن وزارة المالية بمنع الموثقين من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها

عقود محررة و مشهرة و إن لم يسمها المسح نظراً لما وقع من تحايل على الملاك الغائبين<sup>(58)</sup>.

<sup>(57)</sup> المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04.

<sup>(58)</sup> زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 75.

و قد كانت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا تتحو نحو هذا الإتجاه في قرار لها صادر بتاريخ 1998/03/09 و يحمل الرقم 129947 و كرسه مجلس الدولة.

و لكن الغرفة العقارية للمحكمة العليا كان لها موقفا مغايرا فتعتبر إعداد عقد الشهرة ممكن في الأراضي غير الممسوحة حتى و إن كان لها عقود مشهرة (59)

و الجدير بالذكر هناك إشكالية تتعلق بهذا الصنف من العقود فيما يخص تنازع الإختصاص النوعي بين القضاء العادي و القضاء الإداري، فالغرفة العقارية بمجلس الدولة تقضي بعدم إختصاصها النوعي معتبرة أن القاضي العادي هو المختص لأن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدى صحة العقود التوثيقية. في حين أن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تصرح بدورها عدم إختصاصها إعتماذا على المادة 7 من ق.إ.م.

و هكذا فإن هذا الإشكال القانوني لم يحل و يتعين طرحه على محكمة التنازع للبحث فيه.

أما خطوات تنفيذ هذا الإجراء، فبعد إتصال الحائز المعني بالموثق عن طريق طلب إعداد عقد شهرة مع تقديمه كل المعلومات الضرورية الخاصة بالعقار، يتأكد الموثق من وضعية العقار القانونية وأنه لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للدولة أو البلديات، ثم يقوم بالإعلان عن طلب إعداد عقد الشهرة عبر الصحافة الوطنية وعن طريق اللصق في مقر البلدية.

يتقدم كل من له إعتراض على إعداد هذا العقد إلى مكتب التوثيق، في أجل أربعة أشهر تبدأ من تاريخ الإعلان.

(59) أنظر تعليق السيد المستشار زودة عمر، تعليق على هذا الإجتهد منشور بمجلة الموثق، العدد 06، 1999، ص 15.

و تطرح هذه العقود كذلك إشكال جدي حول الطعن فيها دون الإعتراض على تحريرها بعد مضي هذه المدة. و في هذا الصدد كان إجتهد الغرفة المدنية إعتبرت عدم الإعتراض على تحرير العقد خلال مدة أربع شهور يحصن العقد و لا يمكن الطعن فيه أمام القضاء.

ثم تراجعت الغرفة العقارية لاحقا و اعتبرت أن الطعن ممكن، و أن عقد الشهرة هو مجرد عقد تقريرى يمكن الطعن فيه بالبطلان أمام الاقضاء.<sup>(60)</sup>

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

#### ب - إشهار شهادة الحيازة

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

وقد نص المشرع على شهادة الحيازة في المادة 39 وما يليها من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(61)</sup>، فكل شخص يمارس ملكية على أرض، على أن تكون ملكية هادئة، مستمرة، غير منقطعة وعلائية، يمكنه أن يحصل على شهادة الحيازة التي يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين، وذلك طبقا للمادة 40 من نفس القانون المذكور سابقا.

كما نصت التعليلة العامة المؤرخة في 1994/06/06 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح، أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزا حسن النية

<sup>(60)</sup> قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا، رقم 190541 صدر بتاريخ 2000/03/29، المجلة القضائية، العدد 01، 2000، ص 151.

<sup>(61)</sup> أنظر المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49، المؤرخة 1990/11/18.

بسند يمكنه من إكتساب العقار بالتقادم، ويقتصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته<sup>(62)</sup>.

أما إجراءات الحصول على هذا السند، بينها المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها<sup>(63)</sup>.

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

بناء على القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13<sup>(64)</sup> المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، يستفيد من ملكية أراض فلاحية أو قابلة لذلك، كل شخص يقوم باستصلاح قطع استنادا إلى برنامج يعده و تمنح للمالك مهلة خمس سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة، حتى ينجز برنامج الإستصلاح.

و نلاحظ أن القضاء الإداري نصيبه ضئيل من هذه النزاعات المتعلقة بتطبيق القانون المشار إليه أعلاه و المرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 و يذكر السيد محافظ الدولة المساعد بوصوف موسى أنه عثر على قرار وحيد صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا و يحمل الرقم 29585 المؤرخ في 1991/10/06 و الذي ألغى القرار الإداري المتضمن إلغاء عقد استفادة سابق لأنه كان قبل مرور مهلة (5) سنوات الممنوحة للمستصلح من أجل إتمام عملية الإستصلاح تحت طائلة بطلان العقد<sup>(65)</sup>.

<sup>(62)</sup> الأستاذين : زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص 80.

<sup>(63)</sup> راجع المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، ج.ر العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31.

<sup>(64)</sup> راجع القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر عدد 34، المؤرخة في 1983/08/16.

<sup>(65)</sup> السيد بوصوف موسى، المرجع السابق، ص 36.

وبعد تسجيل عقد الملكية، يشهر في المحافظة العقارية وهو بمثابة أول إجراء بالنسبة لقطعة الأرض المستصلحة وبالتالي هو إستثناء على قاعدة الشهر المسبق.

### المبحث الثالث

#### سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري

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

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

وسنحاول في هذا المبحث التطرق إلى هذه الموضوعات ضمن ثلاثة مطالب، خصصنا المطلب الأول لموضوع سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع، والمطلب الثاني لموضوع سلطة المحافظ العقاري في رد الإجراء، وفي المطلب الثالث بينا مدى قابلية قرارات المحافظ العقاري للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة .

## المطلب الأول

### سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا لاحظ المحافظ

العقاري نقصا خطيرا يسهل إكتشافه، قرر رفض الإيداع<sup>(\*)</sup>.

لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى بعد

تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة<sup>(66)</sup>.

وتم تحديد أسباب رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76<sup>(67)</sup> وهي:

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

تقديم وثيقة القياس.

- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم

مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت وفق

الشروط التي نص عليها القانون، عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من

المرسوم رقم 63/76.

- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الإمتيازات و الرهون لا تحتوي على البيانات المطلوبة

في المواد 93، 95، 98 أو عندما تكون غير محررة على الإستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

(\*) من الأهمية بما كان أن نشير إلى أن آجال إيداع تعتبر من النظام العام و عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامات مالية مدنية حدد قيمتها قانون المالية راجع في ذلك :

G. Marty, P. Raynaud , " Les sûretés, la publicité foncière", Tome 3, volume1, Sirey 1971, P 392.

(66) محمودي رشيد، " نظام الشهر العيني في القانون الجزائري"، مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقاري زراعي، جامعة البلدية، 2001، ص 81.

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

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

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم.

و إضافة إلى هذه الأسباب، نصت المادة 353 من قانون التسجيل على سببين آخرين لرفض الإيداع وهما:

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

و هكذا، يكون إذن رفض الإيداع فوراً و كلياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص السريع للوثيقة المودعة قصد الإشهار، وكلي لأن الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار و إن كان النقص الذي إكتشفه المحافظ العقاري يتعلق فقط ببعض البيانات أو الأطراف أو العقارات المعينة في الوثيقة المودعة<sup>(68)</sup>.

و طبقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 63/76، يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع ، أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو الخلافات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، ومؤدى هذا أن قرار المحافظ العقاري يجب أن يكون مسبباً.

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

<sup>(68)</sup> التعليم رقم 5322 المؤرخ في 15/09/1976، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص 124.

توجه الرسالة خلال خمسة عشر يوما من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة، وعلى هذا الأخير قبل إنقضاء مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر<sup>(\*)</sup> أو الإشعار بالوصول، أو من الإشعار برفض إستلام الرسالة الموصى عليها، أن يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة. وفي حالة تصحيح أو تعديل الوثيقة، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، أما في حالة عدم قيام موقع التصديق، بتصحيح ما طلب منه أو لم يتم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري برفض أو إستحالة القيام بذلك ولو قبل إنقضاء الأجل، فإنه يرفض الإجراء<sup>(69)</sup>.

## المطلب الثاني

### سلطات المحافظ العقاري في رد الإجراء

على العكس من رفض الإيداع، يتطلب رد الإجراء فحصا دقيقا للوثائق المودعة و التي تبدو لأول وهلة قانونية، إلى أن يكتشف المحافظ العقاري نقصا في الوثيقة المقبولة فيمنح أجلا للملتمس لتصحيح هذه الأخطاء<sup>(70)</sup>.

ولا يستبعد إجراء الإشهار نهائيا إلا إذا إنقضى الأجل ولم يبادر المعني بتصحيح هذه الأخطاء، أما عن أسباب رد الإجراء، ذكرتها المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 ، وتشمل الحالات الآتية:

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

(\*) يقصد بالتبليغ المباشر: التبليغ للموقع على التصديق نفسه أو التبليغ الشخصي.  
(69) الأستاذ محمد بوركي، "التوثيق و الإشهار العقاري"، ج2، مجلة الموثق، العدد 06، الغرفة الوطنية للموثقين، ط1999، ص30.  
(70) التعليم رقم 5322، المؤرخة في 1996/09/15، المتعلقة بإنشاء و مسك الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص125.

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم رقم 63/76،

الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.

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

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا للمادة 104 من المرسوم رقم 63/76، أن الحق غير قابل للتصرف.

- عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.

- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

و طريقة تبليغ قرار رد الإجراء إلى الموقع على التصديق تكون إما مباشرة أو بواسطة رسالة

موصى عليها مع طلب إشعار باستلام يرسل إلى المعني، على أن يقوم هذا الأخير بإصلاح السهو

وإيداع الوثائق التعديلية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ، فإذا رفض الموقع على التصديق

التصحيح المطلوب منه، أو لم يبادر به ضمن الآجال القانونية، قام المحافظ العقاري بتثبيت قراره و

يصبح بذلك رد الإجراء نهائيا.

و يبلغ القرار إلى الموقع على التصديق خلال مهلة ثمانية أيام من إنقضاء الأجل المحدد

لتصحيح أو إستكمال الوثائق المودعة.

و في الأخير نشير إلى أن قرار رد الإجراء يعني الإجراء كله الذي طلب من أجله الإشهار، غير أن هناك حالات أوردتها المشرع في المادة 106 من المرسوم رقم 63/76، يكون قرار الرد جزئياً، أي يخص إلا بعض العقارات أو الأطراف، وهذا إذا تعلق الأمر بـ :

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فيتضمن القرار أو الوثيقة المودعة إجراءات كثيرة.

- المزايعة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة، المنجزة بموجب عقد واحد.

- إشهار الإمتيازات أو الرهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز.

إن على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن طلب الشهر يستجيب إلى أحكام القانون

و التنظيم و عليه رفض الإشهار إذا لم يوافق تعيين العقار، قواعد التشريع المعمول به كما يقوم

بفحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، مما يقوده إلى مراقبة إدعاءات و حجج المتقدم بطلب

الإشهار لدى المحافظة العقارية.<sup>(71)</sup>

### المطلب الثالث

#### الطعن في قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في إستعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة

للوثائق التي لم تراع فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع المتضرر حق الطعن في

قرار المحافظ العقاري وكذلك بالنسبة للأخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه.

<sup>(71)</sup> راجع في ذلك:

Denys Claude Lamontagne, " La publicité Foncière", 2<sup>eme</sup> Edition 1996, Les éditions Yvon Blais INC. Canada, P 101.

وفي هذا الصدد، نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75<sup>(72)</sup> بما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

وعليه فإنه يجب على المعني بالأمر أن يرفع دعوى ضد قرار المحافظ العقاري خلال مدة شهرين، وذلك ابتداء من تاريخ إستلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض أو تاريخ رفضه لها<sup>(73)</sup>، على أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليمياً، أي المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها أو المحكمة التي يعمل المحافظ العقاري في دائرة إختصاصها تطبيقاً للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

و الملاحظ من الناحية العملية، أن كثيراً من المتضررين قبل لجوئهم إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري بصفتها المسؤول الأول عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي<sup>(74)</sup>.

و الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن هي الجهة القضائية الإدارية، لأن الرفض يتم من طرف المحافظ العقاري حسب أحكام قانون الشهر العقاري، و يعد قراراً إدارياً بمعنى الكلمة. فإذا كان الرفض مخالفاً لما نص عليه القانون فهو رفض تعسفي، و يمكن للمعني أن يتابع المحافظ إدارياً و قضائياً أمام المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية حالياً).

و حول الطعن في أخطاء المحافظ العقاري التي تستدعي قيام أركان الخطأ التقصيري، فإنه بالرجوع إلى المادة 23 من الأمر رقم 74/75، تكون الدولة مسؤولة عن تعويض المضرور،

<sup>(72)</sup> أنظر المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>(73)</sup> أنظر المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>(74)</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، المرجع السابق.

وإحتفظت للدولة بالحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، بموجب الفقرة الأخيرة من نفس المادة ، وهذا إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيما.

و الغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر و قادر على دفع التعويض في كل الأحوال<sup>(75)</sup>.

إذا تقوم المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، و إلى جانبها مسؤولية الدولة إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ أو إهمال عند تأدية مهامه، و ترتب عن ذلك ضرر للغير.<sup>(76)</sup>

تحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم إكتشاف الفعل الضار، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما إبتداءا من إرتكاب الخطأ<sup>(77)</sup>.

أما عن صفة التمثيل القضائي، تمثل الدولة قضائيا من طرف الوالي المختص إقليميا، يساعده في ذلك رئيس مصلحة الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، كما ذكر في المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره.

و بصدر القرار المؤرخ في 1992/11/02<sup>(78)</sup>، أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليميا، حيث أصبح لهم الحق في إصدار وكالات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده، حيث تنص المادة الأولى من هذا القرار، أنه: " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

<sup>(75)</sup> صداقي عمر، " شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 1984، ص 116.

<sup>(76)</sup> راجع في ذلك: Denys Claude Lamontagne, " La pubicte foncière", Op Cit , P 93.

<sup>(77)</sup> أنظر المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>(78)</sup> القرار المؤرخ في 1992/11/02 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

- المدير العام للأماكن الوطنية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة المرفوعة أمام المحكمة العليا.

- مديرو أماكن الدولة بالولايات في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم".

علما أنه صدر قرار مؤرخ في 1999/02/20<sup>(79)</sup>، الذي ألغى بموجب المادة الثانية منه أحكام

القرار المؤرخ في 1992/11/02 المذكور أعلاه، ومنح بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري و مديري أماكن الدولة، كل حسب اختصاصه الإقليمي.

وعلى المستوى المركزي، المدير العام للأماكن الوطنية لمتابعة المنازعات المتعلقة بأماكن

الدولة و الحفظ العقاري، المرفوعة أمام مجلس الدولة أو على مستوى محكمة التنازع المحدثة بموجب

القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 1998/06/03، المتعلق بتحديد اختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها.

أما النص المعدل جاء في المادة 1 من القرار المؤرخ في 1999/02/20، بما يلي:

"يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1- المدير العام للأماكن الوطنية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة

أمام :

- المحكمة العليا.

- مجلس الدولة.

- محكمة التنازع.

<sup>(79)</sup> القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أماكن الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر العدد 20 المؤرخ في 1999/03/26.

2- مديري أملاك الدولة بالولايات و مديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في

القضايا المرفوعة أمام:

- المحاكم

- المجالس القضائية

- المحاكم الإدارية ."

وفي الأخير، نخلص إلى أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية مكلفة بمسك السجل العقاري

الذي يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

## خلاصة جزئية للفصل الأول

وبالرجوع إلى مراحل تطور المحافظة العقارية، المسماة أثناء الفترة الإستعمارية محافظة الرهون، كان يغلب عليها الدور الجبائي أما الدور القانوني تعزز بعد الإستقلال، خصوصا بعد عام 1975 بصدر القانون المدني و الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولمراقبة أعمالها، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية التي تضم المديرية العامة للأموال الوطنية، وهي المصلحة المركزية المخول لها بموجب أحكام تنظيمية السهر على التسيير الحسن لمصالح أملاك الدولة والإشهار العقاري و مسح الأراضي، و تشمل أربع مديريات فرعية من بينها نجد المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تعمل على مراقبة ومتابعة عمل المحافظات العقارية عبر كامل الوطن.

و حتى تكتسب مختلف العقود والوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية الحجية في مواجهة الغير، لابد من إتباع الإجراءات القانونية اللازمة وهو ما يسهر عليه المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية، وذلك من خلال فحص الوثائق الخاضعة للإشهار و

التحقيق في هوية وأهلية الأطراف ومدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الإشهار العقاري. و لا تقوم مسؤولية المحافظ العقاري إلا وفقا للقواعد العامة، ومن ثم يجب أن يكون قد ارتكب خطأ تقصيرا ترتب عنه ضرر، كما أن للمحافظ العقاري مهام جبائية حسب نص المادة 26 من

الأمر 74/75 السابق ذكره، إذ يقبض رسما يدعى "رسم الإشهار العقاري"، بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، أما الجديد في قانون المالية 2004 أنه عند رفض الإيداع أو الإجراء، يلزم محرر العقد بدفع مبلغ 1000 دج، في كل مرة ما لم يصحح الخطأ ويستوفي الإجراء

المطلوب وذلك طبقا لما ورد في المادة 11/353<sup>(80)</sup>: " في حالة رفض الإيداع أو الإجراء المقضي به بموجب المادتين 100 و 101 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يقتطع تلقائيا من الرسم المسدد لدى إيداعه مبلغ 1000 دج...".

وأخيرا نشير إلى أن إنشاء مجموعة البطاقات العقارية و الدفتر العقاري، لابد أن يتمشى مع مضمون وثائق مسح الأراضي حتى نتمكن من المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية الحالية للعقار، لهذا كان من الضروري تخصيص فصل ثاني لدراسة علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

---

<sup>(80)</sup> أنظر المادة 353 فقرة 11 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ج.ر. العدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.

# الفصل الثاني

علاقة المحافظة العقارية  
بمصلحة مسح الأراضي

## توطئة:

لابد من وجود علاقة وطيدة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية و ذلك لضمان السير الحسن لكل من المصلحتين، بل أكثر من ذلك يجب أن تكون هناك مطابقة أو موافقة، لما في السجل العقاري من بيانات مع وثائق مسح الأراضي.

وتظهر أهمية هذه العلاقة عمليا، عندما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر المطلوب، ففي هذه الحالة عليه أن يتحقق من أن العقارات موضوع الإجراء، قد تم تعيينها في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، ومن جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات التي كانت موضوع إشهار في مجموعة البطاقات العقارية، وذلك لتسوية وثائق المسح وفقا للشروط المقررة في المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ولتسليط الضوء على هذه العلاقة، رأينا أن نتناول في البدء مصالح مسح الأراضي التي عرفت تطورا عبر النصوص القانونية و التنظيمية التي وضعها المشرع، لاسيما بعد صدور الأمر رقم 74/75 ، ثم نبين عملية إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية و ماهي التغييرات العقارية التي على إثرها تتم موافقة بيانات السجل العقاري و وثائق مسح الأراضي. كل هذه الموضوعات سوف نعالجها في ثلاثة مباحث، المبحث الأول يتعلق بآليات المسح، والثاني بإيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، أما موضوع المبحث الثالث نتناول فيه موافقة السجل العقاري مع وثائق مسح الأراضي.

## المبحث الأول

### آليات المسح

لا يمكن وضع نظام السجل العيني، الذي شرع بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12<sup>(81)</sup> و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية.

كما أن مصالح المسح عرفت تطورا من حيث تنظيمها منذ صدور الأمر 74/75 السابق ذكره، إلى جانب ضرورة التحضير الجيد لعمليات مسح الأراضي التي تعتبر البلدية الوحدة الأساسية ميدانيا لهذه العملية.

و من خلال هذا المبحث نتطرق بمزيد من التفصيل لهذه النقاط في مطلبين، خصصنا المطلب الأول للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أما المطلب الثاني نتناول من خلالها إجراءات إعداد مسح الأراضي.

### المطلب الأول

#### الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إنطلقت عملية إنجاز المسح العام للأراضي و وضع السجل العقاري، منذ 1977 وذلك بمقتضى الأمر رقم 74/75.

و قد شرع في أشغال المسح منذ سنة 1977 من باب تجريبي على مستوى أراضي 4 بلديات نموذجية (زرالدة، تازولت، ابن زياد و حاسي معماش)، وكان يتعين على مصالح المسح سنة 1979

<sup>(81)</sup> راجع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المرجع السابق.

القيام بأشغال تحضيرية تمس على الأقل بلدية واحدة في كل ولاية، و كان عددها آنذاك 31 ولاية،  
وضمن المناطق الريفية فقط.

غير أنه، علاوة على غياب غطاء المخططات المصورة المرسومة بالنسبة لبعض المناطق، فإن  
مصالح المسح لم يتم تعديلها على الصعيد التنظيمي و حتى تعداد العمال نفسه لم يعرف تغييرا  
محسوسا بالنظر إلى هذه المهمة الجديدة، التي تتطلب تزويدا معتبرا بأجهزة القياس و الملاحظة،  
خاصة وأن الهدف يتمثل في مسح حوالي 11 مليون هكتار من المناطق الريفية و 360 ألف هكتار من  
المناطق الحضرية، في فترة زمنية تتناسب والإحتياجات الحادة في مجال تطهير الوضع العقاري.  
و إلى غاية 1982 كان يتكفل بمسح الأراضي، مكتب مسح تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك  
الدولة والشؤون العقارية للولاية، وهو المكتب الذي أصبح فيما بعد يسمى مفتشية قسم شؤون الأملاك  
العامة و العقارية.

وفي سنة 1983، تمت ترقية مكتب المسح إلى مفتشية قسم مسح الأراضي على مستوى كل  
ولاية (عددها كان 31) و في 1989، تمت إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي وترقيتها إلى مؤسسة  
ذات طابع إداري تحت إسم "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، وذلك من أجل تكفل أحسن بإنجاز مسح  
الأراضي<sup>(82)</sup>.

حيث جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19  
المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أنه: "تتأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع  
بالشخصية المدنية وبالإستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار  
(و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص الوكالة ...".

<sup>(82)</sup> السيد علاوة بن تشاركر، المرجع السابق.

أما مهمتها الأساسية، إعداد مسح عام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، إذ وفي إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

كما بإمكان وزير المالية ولحسابه، أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة<sup>(83)</sup>.

و يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة ومدير. يتولى هذا الأخير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مهمة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وهو بمثابة المسؤول عن السير العام لهذه المؤسسة، وأما تعيينه يتم بمرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية<sup>(84)</sup>.

و نشير إلى أن إعادة التنظيم الداخلي على مستوى الوكالة الوطنية للمسح، أدت إلى وضع تنظيم عضوي جديد للمديرية المركزية، ووضع صلاحيات أكبر في مجال المراقبة للمديرين الجهويين للمسح على المستوى المحلي.

## المطلب الثاني

### إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية، و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك، و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين

<sup>(83)</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، العدد 54 المؤرخة في 1989/12/20.

<sup>(84)</sup> أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المرجع السابق.

العقارات الممسوحة و ترقيمها و رسم حدودها، و بتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري<sup>(85)</sup>.

و تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، وتكون عمليات مسح الأراضي لأي بلدية، موضوع قرار يصدر عن الوالي و هو ماجاء في المادة 2 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و يبين الوالي في هذا القرار، على الخصوص تاريخ إفتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(86)</sup>.

و بمجرد إفتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي ، تكلف بوضع الحدود لكل بلدية.

أما الأعضاء المكونون لهذه اللجنة جاء بيانهم في المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 السابق ذكره، ومن بينهم المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

و لضمان السير الحسن في عمليات مسح الأراضي، لابد من التحضير الجيد لا سيما فيما يخص جمع الوثائق المزمع إستعمالها أثناء هذه العمليات، وتحضير المخطط البياني للحدود و ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها، أي بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية ( الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك و وعورة الأرضية... إلخ )، ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك إلى الأقسام حسب

<sup>(85)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

<sup>(86)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

درجة الصعوبات، و بما أن عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لابد أولاً من تحديد محيط إقليم البلدية، خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي و المقصود هنا، هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية و وصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود<sup>(87)</sup>.

يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وكذا رؤساء البلديات المجاورة، و يقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة. أما الصعوبات الخاصة بوضع حدود البلديات تدرس ويبحث فيها نهائياً من طرف السيد وزير الداخلية<sup>(88)</sup>، كما تقوم الدولة، الولايات، البلديات و الهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين<sup>(89)</sup> حيث يرتبط نجاح عمليات المسح بمساعدة الملاك أو الشاغلين، بتتوير الأعوان المحققين ليس فقط بالوضعية القانونية لأملأهم، لكن أيضاً بأملأك الجيران.

أما وثائق المسح التي تعد إثر عمليات التحقيق و تثبيت الحدود، هي كالاتي:

- مخطط المسح، مقسم إلى أقسام و أماكن تعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية، وإلى قطع للأرض.
- سجل المساحة، وهو السجل الذي تنتقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك، مفهرسة تحت حساب المسح.

<sup>(87)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

<sup>(88)</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(89)</sup> أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

- جداول الأقسام، حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل

الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، أين تعين كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك.

- بطاقات العقارات، التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم

العقاري<sup>(90)</sup>

و طبقا للأحكام المدرجة و المعدلة للمرسومين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين

في 1976/03/25، يمكن إيداع هذه الوثائق المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم

عمليات المسح للبلدية المعنية أكثر من سنة<sup>(91)</sup>.

و حتى توضع وثائق مسح الأراضي حيز التنفيذ، يتم إيداعها بمجرد نهاية العمليات التقنية، لمدة

شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

حيث تسلم وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي

البلدي الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع، وخلال مدة الإيداع المقدرة بشهر، كما ورد في المادة

11 من المرسوم رقم 62/76: "يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من

الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها.

و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو

شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام

و الساعات المعلن عنها للجمهور".

<sup>(90)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

<sup>(91)</sup> أنظر المادة 11 فقرة 3 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

و عليه يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح خلال مدة الإيداع، وفي حالة المساس بحقوقه له الحق في الإحتجاج بتقديم شكوى موضحا أسباب تدخله و موضوع طلبه، و ترسل الإحتجاجات إلى لجنة المسح التي تبث في الأمر.

## **المبحث الثاني**

### **إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية**

بمجرد إنتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية.

وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

- نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور، كما سبق ذكره.
- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعaine، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.

- و نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة، همزة وصل أساسية بين المصلحتين و هي موضوع هذا

المبحث، الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب ، الأول حول محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، الثاني يتضمن الترقيم العقاري، وأما المطلب الثالث موضوعه إعداد و تسليم الدفتر العقاري.

## المطلب الأول

### محضر تسليم وثائق مسح الأراضي

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق

المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو

مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر

تأسيس السجل العقاري ، وهو حل عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 8 من المرسوم رقم

63/76<sup>(92)</sup>، على الآتي :تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد

حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء

من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ

العقاري".

يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد

محضر التسليم، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة، خلال ثمانية أيام من تاريخ

إيداع وثائق مسح الأراضي.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى

المحافظة العقارية، و ذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري و شهادة الترقيم العقاري المؤقتة،

ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك<sup>(93)</sup>.

<sup>(92)</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(93)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

و جاء في المادة 9 من المرسوم رقم 63/76<sup>(94)</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يكون

محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

## المطلب الثاني

### الترقيم العقاري

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع الترقيمات أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري<sup>(95)</sup>، وهو ماورد في المادة 11 من المرسوم رقم 63/76.<sup>(96)</sup>

<sup>(94)</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(95)</sup> التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

<sup>(96)</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي".

و على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها، لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل إستلام الوثائق.

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.

و دراسة هذه الوثيقة، يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند

- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق

الملكية بالتقادم المكسب

- عقار بدون سند و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية

لصالح المالك الظاهر

- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان

و تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالاتي:

**الفرع الأول: الترقيم النهائي**

المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، جاء فيها: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي

يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق

الملكية...".

ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه،

فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

و في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والإحتفاظ به<sup>(97)</sup>.

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

و الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية<sup>(98)</sup>.

### الفرع الثاني: الترقيم المؤقت

نميز فيه بين حالتين:

#### أولا: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب<sup>(99)</sup>، يتم ترقيم العقار لمدة أربعة أشهر، أما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76<sup>(100)</sup>، ويجري سريانها من يوم الترقيم، وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على

<sup>(97)</sup> رمول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 97.

<sup>(98)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، "المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص 50.

<sup>(99)</sup> أنظر المادة 827 من التقنين المدني، "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 استمرت حازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

<sup>(100)</sup> أنظر المادة 13 فقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري.

و يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد إنقضاء هذا الميعاد دون الإعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لماّ تصله معلومات تتازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني.

كما أنه بات من الضروري، القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، وهو ما أشرنا إليه سابقاً، وذلك حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح، المطالبة بحقوقهم طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76.

### ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

عند غياب السند القانوني، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد إنقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته<sup>(101)</sup>، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة<sup>(102)</sup>.

و أثناء مدة الترقيم المؤقت، قد تثار إحتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية ، إذ بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76<sup>(103)</sup> السالف ذكره، على

<sup>(101)</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(102)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

<sup>(103)</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المرجع السابق.

الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة، تبليغ إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

ففي حالة إثارة الإعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا، لا يبقى للمعترضين إلا بالتوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الإعتراضات ضمن الآجال القانونية، للمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه: "...تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.

للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة.

علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

### المطلب الثالث

#### إعداد وتسليم الدفتر العقاري

إستعمل المشرع مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73

المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر

رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، و في المادة

1 منه، ورد أنه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من

الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة

الدليل في شأن الملكية العقارية.

يتضح أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل

العقاري، لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح، ولا يسلم لصاحب

العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري حول صحة البيانات

المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم.

حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق

عيني عقاري عليه، مالم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة إحداث عملية

مسح الأراضي<sup>(104)</sup>.

و بالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 46 : "يسلم الدفتر

إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة"، ولأن الدفتر العقاري يعد سند ملكية،

لا يمكن أن يمنح للمعنيين خلال مدة الترقيم المؤقت، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء هذه المدة لا

<sup>(104)</sup> الأستاذ مجيد خلفوني، مقال، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق العدد 8، 2002، ص 15.

تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص المعني للعقار، وفي هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار و تسليم الدفتر العقاري للمالك<sup>(105)</sup>.

و الدفتر العقاري وفقا للمادة 18 من الأمر 74/75<sup>(106)</sup>، هو وثيقة كاملة و مضبوطة ترسم

الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية

و يمكن للمحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي

لحظة، و يكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في

1976/05/27 فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض

يشطب بخط والجداول تكون مرقمة و موقعة<sup>(107)</sup>.

في آخر صفحة للدفتر العقاري يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتر و توافقه مع البطاقة

العقارية بوضع خاتم البلدية<sup>(108)</sup>.

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري، فإن الأمر يختلف حسب عدد أصحاب الحقوق على العقار،

فإن كان شخصا واحدا لا يطرح أي إشكال قانوني، ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان

هناك شخصان أو أكثر من أصحاب حقوق على الشيوع، عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة

قانونية لتسلم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري بالإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر، وذلك

على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، تجنباً لضياعه<sup>(109)</sup>.

<sup>(105)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

<sup>(106)</sup> أنظر المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 75/11/12: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...".

<sup>(107)</sup> آيت حداد جوهري، "العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري"، المرجع السابق، ص 67.

<sup>(108)</sup> محمودي رشيد، "نظام الشهر العيني في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 55.

<sup>(109)</sup> رمول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، ص 97.

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة و مطابقة للتصرفات الواردة على العقارات، لابد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية، وذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد<sup>(110)</sup>.

كما يعمل المحافظ العقاري على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة، إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد<sup>(\*)</sup> ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية المطابقة، إلا أنه من الناحية العملية، فإن الدفتر لايتلف ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي.

ونظرا لأهمية الدفتر العقاري، ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، عملا بالمادة 50 من المرسوم رقم 63/76<sup>(111)</sup>، أنه: "لايتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري".

غير أن هذه القاعدة ترد عليها إستثناءات إذا تعلق الأمر بأحد هذه الحالات :

- العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- العقود المحررة أو القرارات القضائية الصادرة بدون مساعدة المالك أو ضده.

- تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و على المحافظ العقاري تبليغ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري، بموجب رسالة موصى

عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في

<sup>(110)</sup> أنظر المادة 48 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.  
(\*) كحالة قسمة مجموع الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أخرى تحمل أرقاما جديدة، راجع في ذلك: محمودي رشيد، "نظام الشهر العيني في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 56.  
<sup>(111)</sup> أنظر المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشعار إستلام الرسالة الموصى عليها، وذلك قصد ضبط الدفتر العقاري قبل رده للمودع.

أما إذا تعلق الأمر بنقل ملكية عقار، ولم يقدم المالك الدفتر العقاري حتى يؤشر عليه المحافظ العقاري بهذا التصرف، بإمكان المالك الجديد في هذه الحالة الحصول على دفتر عقاري آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى الدفتر المسلم<sup>(112)</sup>.

ويعتبر الدفتر العقاري سندا إداريا حيث المصلحة المنوطة بتسليمه إدارية بطبيعتها، يسيرها محافظ عقاري وهو موظف خاضع لقانون الوظيفة العمومي.

أما في مجال المنازعات العقارية المتعلقة بالدفتر العقاري، إذا كان الأمر يخص بطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري، انعقد الاختصاص القضائي إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدائرتها العقار.

أما إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى إشهار سند ما أو تسليم الدفتر العقاري، فإن مثل هذا التصرف يشكل قرارا إداريا صادرا عن الولايات، والطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديريات الولائية يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار<sup>(113)</sup>.

<sup>(112)</sup> أنظر المادة 50 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.  
<sup>(113)</sup> أستاذ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16.

### المبحث الثالث

## موافقة السجل العقاري بوثائق مسح الأراضي

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

و أي تعديل في وضعية العقار لا يكون موضوع تحويل قانوني لدى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل تم إشهارة مسبقا في الفهرس العقاري.<sup>(114)</sup>

ولدراسة هذا المبحث خصصنا ثلاثة مطالب، الأول حول الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية، وفي المطلب الثاني نتناول التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات و أما ثالث مطلب حول التغييرات التي لاتؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.

<sup>(114)</sup>P. Simler, P. Delebecque, droit Civil, " Les sûretés, la publicité foncière", Op Cit, P 636.

## المطلب الأول

### الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية

تتجسد العلاقة الوثيقة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية في الوثائق المتبادلة بين

المصلحتين، منها الإستثمارات الصادرة عن مصلحة مسح الأراضي من جهة و من جهة أخرى

الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح، حتى يتم إعلام هذه الأخيرة بكل

تغيير لمطابقة الوثائق بين المصلحتين.

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

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

#### أولاً: مستخرج مسح الأراضي

بموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم، على مصلحة المسح

مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتزم من طرف المحافظ العقاري.

حيث يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده

6 أشهر<sup>(115)</sup>، كما يسهل هذا المستخرج لمصالح مسح الأراضي وجود حساب آخر مالك قصد القيام

بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرف المحافظ العقاري .

و المادة 77 من المرسوم رقم 63/76، تنص: "يسلم مستخرج مسح الأراضي المنصوص عليه

بموجب المادة 74 من قبل المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل التحرير النهائي لكل سند

موضوع إشهار أو كل شهادة موثقة.

<sup>(115)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 354.

و يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم العقود أو الشهادات و المستخرج المسلم بمناسبة إشهار قرار قضائي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم الطلب المقدم إلى العدالة أو في يوم التنبيه المنشور من أجل إستحقاق حجز و فيما يخص المزداد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم دفتر الشروط إذا تم هذا عن طريق التراضي و في يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء".

و تبين المادة 78 من نفس المرسوم، أنه في حالة تغيير حدود الملكية يتضمن مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، البيانات المساحية و محتويات الوحدات العقارية قبل و بعد تغيير الحدود.

#### ثانيا: المحاضر المثبتة للتغيرات في أرقام الوحدات العقارية

تنشأت هذه التغيرات تلقائيا من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليميا، فحسب المادة 83 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغيرات التي هي من إختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا<sup>(116)</sup>.

تتولد هذه التغيرات عن حوادث طبيعية ( إنجراف تربة، طمي ...) أو عن قرارات إدارية كتغيير في الحدود الإدارية، وفي كلا الحالتين ينتج تغيير في مجموعة الملكية<sup>(117)</sup>.

<sup>(116)</sup> طلوعت عبد الحق و جمال خالقية، "دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية المعهد الوطني للمالي، القليعة، 1996، ص 95.  
<sup>(117)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى " محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة

الملكية " PR14.

### ثالثا: المحاضر المثبتة لهدم و بنايات جديدة

طبقا للمادة 83 السابق ذكرها، تبلغ مصلحة المسح المحافظ العقاري بالتعديلات الناتجة عن البناء

و التهديم، هذه التغييرات تدخل في إحتواء العقار و تتولد عن فعل الملاك.

و بواسطة " محاضر إثبات الهدم و البنائيات الجديدة " PR15 تثبت هذه التغييرات، ويدرج في

كل من الصفحتين الأولى و الثانية من هذه المحاضر بتسلسل أقسام و أرقام مسح الأراضي، تعيين

العقارات التي ثبت فيها الهدم أو البنائيات<sup>(118)</sup>.

تحول المحاضر النموذجية PR14 و PR15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين

مابين 25 و 30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج PR13.

على المحافظ العقاري أن يفيد باستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية لمطبوع نموذج

PR13، كما يقوم بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع<sup>(119)</sup>.

<sup>(118)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 360.

<sup>(119)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

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

يسلم المحافظ العقاري مجموعة من الوثائق لمصلحة المسح من أجل المطابقة بين الوثائق

المحفوظة لديها وما تم إرساله من طرف المحافظة العقارية، هذه الوثائق عديدة أهمها نماذج PR4

أو PR4bis (ملخص العقد) ووثائق القياس إضافة إلى وثائق أخرى في حالات خاصة.

**أولاً: ملخص نموذج PR4 أو PR4bis (مستخرج العقد)**

يرسل مستخرج العقد إلى مصلحة المسح بعد إنتهاء إجراء الشهر، وطبقاً للمادة 1/80 من

المرسوم رقم 63/76 فإن المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع يتأكد من تطابق البيانات المتعلقة بتعيين

الأطراف والمقيدة في مستخرج العقد من قبل الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، مع البيانات

المتعلقة بتعيين العقارات المذكورة من جهة في المستخرج، ومن جهة أخرى في الوثيقة المراد

شهرها.

أعدت ملخصات نموذج PR4 أو PR4bis لإحتواء المعلومات التي تتعلق بالوحدات العقارية

لنفس البلدية فقط و يكتب اسم البلدية في أعلى الملخص<sup>(120)</sup>.

أما نموذج ملخص PR4bis ذو اللون الوردي يستعمل في البلديات الممسوحة، في حين

نماذج PR4 ذات اللون الأبيض تستعمل فيما يخص العقارات غير الممسوحة، إذ يتبين من المادة 114

من المرسوم رقم 63/76<sup>(121)</sup> أن هذا الأخير يستعمل في غياب مسح الأراضي العام فيما يخص

العقارات الحضرية، أين تحرر كل بطاقة عقارية لكل عقار حضري طبقاً لأحكام المادة 27 من

المرسوم السابق ذكره.

و يتضمن ملخص نموذج PR4 إطارين أساسيين:

<sup>(120)</sup> طلعت عبد الحق و جمال خالقية، المرجع السابق، ص 83.

<sup>(121)</sup> أنظر المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

- إطار أيمن : يملأ هذا الإطار من طرف محرر العقد، ويذكر فيه :

- عناصر بيان أو تعيين العقار

- الجزء

- رقم المخطط المنظم المحتفظ به في مصالح المسح و المحافظة العقارية

- المكان أو الطريق و الرقم البيانات التي تتعلق بالمحتوى، رقم القطعة، الحصة في الملكية

ضمن هذه القطعة.

- إطار أيسر: يملأ من طرف محرر العقد و يشير إلى البيانات التالية:

- اسم المالك القديم

- اسم المالك الجديد

- تعيين العقارات

- أصل الملكية

- الانتفاع

- القسمة و كيفية الدفع

- الإعلان إلى الإدارة

- الحقوق

أما ملخص نموذج PR4bis: إضافة إلى العنوان الذي يضم اسم البلدية و البيانات المختلفة التي

تسجل من طرف محرر العقد، طبيعة العقد أو القرار، تاريخ واسم وصفة الضابط العمومي أو السلطة

التي حررت واستقبلت العقد أو القرار.

و يشمل الملخص المذكور إطارين :

- إطار أيمن: فيه معلومات تسمح بإيجاد (مستخرج العقد) المرسل من طرف المحافظ العقاري، حسب الشخص المعين أو المذكور على وثيقة مسح الأراضي، باعتباره المالك القديم للوحدة العقارية، كما يتضمن عناصر بيان العقارات.

وفي الحالات الخاصة، أين يستدعي نقل الملكية المنجز تغييرا في حدود الملكية، زيادة على بيان العقار موضوع الإشهار يكمل برقم مخطط المسح المعطى من طرف مصلحة مسح الأراضي إلى الوحدات العقارية الجديدة بواسطة بيان المحتوى المساحي لهذه الوحدات العقارية وكذا محضر تعيين أو تحديد أرقام العقارات الجديدة .

**إطار أيسر:** تذكر فيه طبيعة العقار من خلال البيانات التالية:

- طبيعة وبيان العقارات وتاريخ العقد أو القرار الإداري وكذا أصل الملكية أو الإنتفاع.

- المحتوى الذي إتفق عليه الأطراف.

- الثمن أو تقدير كل عقار أو الثمن الإجمالي أو التقدير الإجمالي.

- تعيين كل واحد من المالكين القدماء و الجدد.

ونشير أخيرا، إلى أنه بعد تنفيذ إجراء إشهار العقد أو القرار، يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويا على مراجع الإشهار و بالتالي فإن مصلحة المسح تكون على علم بأن التحويل الذي تكفلت به بصفة مؤقتة في وثائقها، قد وافق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار<sup>(122)</sup>.

<sup>(122)</sup> الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 356.

## ثانيا: وثائق القياس

يتم إعداد وثيقة القياس إذا تضمن العقد أو القرار تغييرا في مجموعة الملكية الأصلية، وهو ما نستخلصه من المادة 1/74 من المرسوم رقم 63/76، أن الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس<sup>(123)</sup>.

وبتفصيل أكثر تناولت المادة 78 من نفس المرسوم السابق كيفية استعمال هذه الوثيقة<sup>(124)</sup>.

إن إعداد وثائق القياس هو في صالح المالكين أنفسهم لضمان تعيين طبيعي و صحيح للوحدات العقارية المنشأة أو المعدلة، حيث يجب أن يكون لكل وحدة عقارية معدلة أو مغيرة رقم ممنوح لها وأرقاما جديدة بالنسبة للوحدات العقارية الجديدة بعد تغيير الحدود لأسباب غير طبيعية، قبل تحرير العقد.

وتطبيقا لهذه القاعدة، فإن كل موضوع تقسيم وحدة عقارية لابد أن تعلم به مصلحة مسح

الأراضي بواسطة وثائق القياس من أجل إعطاء أرقام جديدة تسمح بتعيين الوحدات الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار الذي يثبت فيما بعد العملية.

فمتى تم تغيير حدود الملكية العقارية، وجب تقديم وثائق القياس، ونعني بتغيير حدود الملكية :

تغيير مساحتها و رقم مخطط المسح الناتج عن عقد أو قرار قضائي ناقل، منشئ، كاشف أو مسقط لحق الملكية أو الإنتفاع.

<sup>(123)</sup> أنظر المادة 74 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

<sup>(124)</sup> أنظر المادة 78 من المرسوم 63/76 : " يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، في حالة تغيير حدود الملكية، البيانات المساحية و محتويات الوحدات العقاري قبل و بعد تغيير الحدود و تبقى الوثيقة الخاصة بالقياس مرفقة. و في حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسي كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار و يمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أرض أو قطعة أرض، و عندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها...".

ولا تقدم وثائق القياس فيما يلي:

- إشهار حق عيني ما عدا حق الملكية أو الإنتفاع ( إمتياز، رهن، إرتفاق...).
  - تعديل الملكية العقارية المبنية، عندما لا تحدث في أرقام المسح (تهديم بنايات جديدة، إضافة بناء إلى الأعلى).
  - التغيرات في محتوى الملكيات العقارية غير المبنية، لأسباب طبيعية ( الإنجراف...).
  - كذلك عند إعداد شهادة توثيقية عن طريق الوفاة.
- ومن جهة أخرى، لا تكون وثائق القياس إلا واحدة بالنسبة لجميع الوحدات المتجاورة المتضمنة في نفس العقد، مهما كان عدد المشترين أو البائعين في العقد<sup>(125)</sup>.
- إن وثائق القياس تعتبر بمثابة مخطط يقدم الشكليات القديمة للجزء المعدل و الشكليات الجديدة كما تمت بين الأطراف.
- أما عن إرسال هذه الوثائق إلى مصلحة المسح من طرف المحافظ العقاري، فعلى هذا الأخير أن يطلب تسليم وثائق القياس عندما يكون هناك تغيير في حدود الملكية، أين يتم تعديل محتوى القطعة و ترفق وثائق القياس مع مستخرج العقد و ترسل إلى مصلحة المسح في ظرف كبير مكتوب عليه "لايطوى".
- و هناك وثائق أخرى، منها : مستخرجات الجدول الوصفي للتقسيم<sup>(126)</sup> ومخططات الموافقة، و جداول نموذج PR12.

<sup>(125)</sup> طلעות عبد الحق و جمال خالقية، المرجع السابق، ص 92.

<sup>(126)</sup> أنظر المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

## المطلب الثاني

### التغيرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات

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

ونميز في هذا المطلب بين نوعين من التحولات، منها التحولات المغيرة للحدود و أخرى غير مغيرة للحدود.

#### أولاً: تحولات دون تغيير في الحدود

على محرر العقد عند كل تحويل، أن يطلب من مصلحة مسح الأراضي تسليمه مستخرج مسح الأراضي، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوماً التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقاً للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح و مضمون العقد يلخص في شكل مستخرج العقد<sup>(127)</sup>.

وقصد تسهيل الإجراءات المفروضة لتعديل الوضعية القانونية للعقار، ورد في المادة 76 من

المرسوم 63/76 السابق ذكره، أن نفس مطبوعة PR4bis تعد في آن واحد مستخرج المسح و مستخرج العقد<sup>(128)</sup>.

<sup>(127)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.  
<sup>(128)</sup> أنظر المادة 76 الفقرة 02 من المرسوم 63/76 : "يكون هذا المطبوع في آن واحد مستخرج العقد المنصوص عليه في المادة 73 و مستخرج مسح الأراضي الذي نص عليه بموجب المادة 74 كسند لكل وثيقة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد إشهار نقل الملكية بعد الوفاة أو عقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو مسقط لحق الملكية أو لحق الإنتفاع أو لحق ملكية المباني و الغراس".

بهذا فإنه يتم تزويد هذا المطبوع بمعلومات على أساس أنه مستخرج المسح من طرف مصلحة

مسح الأراضي و مكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة للتحويل العقاري.

يسلم نموذج PR4bis إلى المحافظ العقاري، في نفس الوقت مع الوثيقة محل الإشهار، وعند

إستلام العقد موضوع الإشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق مما يلي:

- مصادقة مصلحة مسح الأراضي على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن لا يكون

أكثر من 6 أشهر.

- مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة الخاضعة للإشهار.

- و تحت طائلة رد الإجراء، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء و مسك السجل العقاري و

على هذا الأساس يسطر المحافظ العقاري بقلم أحمر آخر إجراء مدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته

الحالية، و يسجل في البطاقة الجديدة الإجراء الجديد و تكرر هذه العملية بالنسبة للدفتر العقاري

الواجب تقديمه للمحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة محل الإشهار.

بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري، يبعث المحافظ العقاري مستخرج العقد نموذج

PR4bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح، وذلك طبقا لمراجع

الإشهار المسجلة بمستخرج العقد.

و تطبيقا لنص القرار المؤرخ في 1976/05/27، فإن مستخرجات العقد نموذج PR4bis

تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 1 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول

نموذج PR11.<sup>(129)</sup>

<sup>(129)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

## ثانيا: تحولات مغيرة للحدود

قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية، وتعد هذه الوثيقة على أساس نسخ من مستخرج مخطط المسح وتسلم من طرف مصلحة مسح الأراضي عند طلبها من قبل الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود.

ترسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح قصد التأشير عليها و إعطاء الوحدات العقارية الجديدة أرقاما مؤقتة، بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف المهندس، وبعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث، يجب أن تبرز في وثيقة القياس الوضعية القديمة للوحدة العقارية و الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة، وتسلم هذه الوثيقة علاوة على مستخرج نموذج PR4bis للمحافظ العقاري أثناء تنفيذ إجراء إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة على العقار.

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

- إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.
- فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.
- بالنسبة للدفاتر العقارية، يلغى الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية و يعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

### المطلب الثالث

#### التغيرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات

هذه التغيرات تثبت تلقائيا من طرف مصلحة مسح الأراضي، وقد تنتج عن:

- حوادث طبيعية ( إنجراف تربة، فيضان واد، طمي...).

- القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

- بفعل الملاك ( هدم، بنايات جديدة...).

و ينتج عن الحالة الأولى و الثانية تغيير في مجموعة الملكية، أما الحالة الثالثة تغيير في إحتواء العقار.

و يثبت التغيير في أرقام الوحدات العقارية بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات التغيرات في

أرقام مجموعة الملكية" PR14 التي سبقت الإشارة إليها، أما "محاضر إثبات الهدم و البنائيات

الجديدة" PR15 تثبت التغيرات في إحتواء العقار.

يقوم المحافظ العقاري عند إستلام محاضر PR14 و PR15 بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل

الإيداع ويعطيها في نفس الوقت أرقاما تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة

للإشهار، وقبل ذلك تأشر في السجل العقاري .

هذه التأشيرات تتغير حسب طبيعة المعلومات المقدمة، حيث:

- ينتج عن محاضر تغيير الأرقام لمجموعات الملكية، إعادة ترقيم و ترتيب هذه البطاقات.

- ينتج عن محاضر مثبتة للهدم و البنائيات الجديدة عملية مسك لاحتواء العقار<sup>(130)</sup>.

<sup>(130)</sup> التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري، ترسل نسخ من المحاضر PR14

و PR15 إلى مصلحة مسح الأراضي مكملّة بمراجع الإشهار، والتي على أساسها تقوم مصلحة

المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

## خلاصة جزئية للفصل الثاني

سبق القول أن المشرع تبنى نظام الشهر العيني على الدولة القيام بإجراء عملية مسح لكافة أراضيها و العقارات المتواجدة على إقليمها، بحيث يتم تحديد ملكياتها تحديدا دقيقا وهي عملية تتطلب جهدا متواصلا وإشرافا حازما وجادا.

لكن جهد مصالح المسح متواصل حتى تعميم عمليات المسح على كامل التراب الوطني، وفي بعض الولايات شرع في عمليات المسح الحضري، فمدينة عنابة بإعتبارها مدينة كبيرة تخطت عمليات المسح فيها جميع البلديات الريفية فضلا عن ثلث المساحة الحضرية للمدينة، كما إكتسح المسح الريفي بلديات ولاية سكيكدة وتم الإنطلاق في عمليات المسح الحضري.

و لعل أهم متطلبات نجاح عمليات المسح العام، ضرورة ربط هذه العمليات بالمصالح التي لها علاقة بنظام الشهر العيني وعلى رأسها المحافظات العقارية.

# الختمة

## الخاتمة النهائية:

المحافظة العقارية أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى،

بحيث لا يكون أثر للعقود الرسمية العقارية إلا بإشهارها في المحافظات العقارية.

و قصد تثبيت نظام السجل العقاري بالإستناد إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بإنشاء السجل العقاري، وضع المشرع مبادئ تضمن إستقرار الملكية العقارية

وتدعم الثقة في التصرفات العقارية.

و هكذا أصبحت التصرفات تفحص فحصا دقيقا قبل شهرها من طرف المحافظ العقاري، فمن

مراقبة وفحص العقود والوثائق المراد شهرها إلى النظر في شرعية المعاملات سواء بالنسبة

للأشخاص أو بالنسبة للعقارات وكذلك طرق و كفيات تسليم المعلومات.

وقد أسند المشرع مهمة مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري

وهو موظف من إدارة المالية، ولم يسند ذلك إلى قاض عقاري كما في بعض التشريعات ومنها

التشريع الألماني.

فالمحافظ العقاري ليست له مهام قضائية، إنما بمقتضى المادة 22 من الأمر 74/75 السابق

ذكره، يحقق في هوية وأهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام الشهر

و بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في

الوثيقة المودعة عليه التحقق بأن موضوع أو سبب العقد مشروع وغير مناف للأخلاق أو مخالف

للنظام العام.

لكن في بعض الحالات يثور إلتباس، كحالة رفض المحافظ العقاري لأحد بنود العقد وهو بصدد تفحص العقد المراد إشهاره، علما أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاقهما أو طبقا للقانون بتعديل من القاضي، كما أنه وطبقا للمادة 109 من المرسوم 63/76، عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف، يوقف تنفيذ الإجراء إلى غاية تصحيح الخطأ كأنما أصدر أمر على ذيل عريضة، وحتى عند تطبيق أحكام المادة 105 السابق ذكرها هناك من يرى أن المحافظ العقاري قد يضطر إلى التدخل في موضوع العقد ونفس الشيء بالنسبة لأصل الملكية، لذا يجب على المشرع مزيد من الدقة في تناول صلاحيات المحافظ العقاري. ومن جهة أخرى، نعلم أنه في البلديات التي لم يمسهامسح، العقود والقرارات القضائية محل الإشهار تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة وفق نظام الإشهار الشخصي وهو ما تقضي به المادة 27 من الأمر رقم 74/75، في إنتظار تعميم عملية المسح الذي يعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني.

ومن أجل السير في عملية إعداد المسح العام للأراضي، قامت الدولة باقتراض مبلغ هام من البنك العالمي من أجل إنجاز ما يعادل 30 ألف مخطط، تغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الريفية و400 ألف هكتار من الأراضي الحضرية، والتي يتطلب إنجازها حسب المصالح المختصة 15 سنة، لكن الملاحظ على أرض الواقع، رغم الغلاف المالي المخصص لهذا الغرض هناك بطيء ونقص التجنيد والفعالية اللازمة لإقفال عمليات المسح.

وفي نفس الصدد، ورد في المرسوم رقم 63/76 إمكانية الإستعانة بخبراء عقاريين لإعداد مسح الأراضي العام، وهو ما أكد عليه القرار المؤرخ في 1999/03/13 المتعلق بتنفيذ المهندسين العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،

وذلك في إطار عقود التعامل الثانوي مما يسمح للقطاع الخاص بالمساهمة في إعداد مسح الأراضي العام و هي خطوة إيجابية لتعميم المسح عبر كامل التراب الوطني.

و من جهة أخرى، فإن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل

العقاري، وضعه المشرع في فترة كان فيها الموثق موظف تابع للدولة والمبادلات العقارية كانت

ضعيفة، في حين نحن اليوم أمام إنفتاح السوق العقارية و كثرة الإستثمارات، مما يجعل تعديل هذا

المرسوم أمرا ملحا حتى تتماشى المحافظات العقارية وعلى وجه الخصوص دور المحافظ العقاري مع

الواقع و التغيرات الإقتصادية والسياسية.

و لمواكبة هذه التغيرات، نقترح بعض الحلول:

- ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، لإمكانية مواجهة كل

المبادلات العقارية من جهة وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى، إذ يودع لدى

بعض المحافظات العقارية حوالي 40 عقدا يوميا، و أن عدد المحافظات العقارية الحالية هو 186

محافظة عقارية من بينها 166 بصدد العمل، وهو عدد غير كاف مقارنة بمجموع 1541 بلدية عبر

التراب الوطني،

- إعادة النظر في القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية الشهر العقاري بما

يتماشى و التطورات السياسية و الإقتصادية، لا سيما المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في

1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري،

- تعميم إستعمال الإعلام الآلي عبر جميع المحافظات العقارية للتخفيف من إزدحام غرفة

الأرشفة، وتسليم المعلومات ومراقبة جميع الوثائق في أسرع وقت ممكن، ونشير إلى أنه قد شرع

من طرف الإدارة المركزية منذ 1998 في إنشاء شبكة معلوماتية للحفظ العقاري غير أن المشروع لم يطبق على أرض الواقع إلا على مستوى 4 محافظات عقارية فقط،

- وضع عملية المسح من أولويات الدولة، بتجنيد الوسائل المادية اللازمة والطاقات الممكنة (مهندسين، خبراء عقاريين، تقنيين...) والعمل على إيجاد الحلول الملائمة لإغلاق عملية مسح الأراضي بأكملها في أقرب الآجال، كالتحفيز المادي للإمكانيات البشرية، حيث كلما تأخرنا في إنجاز المسح العام للأراضي كلما زادت المعاملات العقارية وبالتالي يصعب ضبطها دون مسح و من جهة أخرى هذا سبب في ضياع نسبة كبيرة من حقوق الدولة في ميدان الضرائب،

- التنسيق مع وزارة المالية لرفع مستوى موظفي المحافظات العقارية وتدعيمها بالكفاءات اللازمة حتى تستطيع التحكم في التصرفات العديدة التي ترد على العقارات، وذلك بإقامة تربصات وملتقيات لإطلاعهم على ماجدّ من معلومات وكذلك رسكلة الموظفين القدامى من أجل الزيادة في فعالية أدائهم ، بل لابد من تكوين موظفي المحافظات العقارية قبل التوظيف تكوينا أكاديميا لاسيما الكفاءات القانونية.

تلكم هي بعض المقترحات التي أراها ملحة للإسراع بإدخال إصلاحات على المحافظات العقارية والمصالح المرتبطة بها، لمواكبة الحجم الهائل من المعاملات العقارية والاستثمارات التي تحتاج إلى تدعيم الائتمان العقاري.

و جدير بالذكر، أنه بإمكاننا الحصول على مردود أكبر مما هي عليه مردودية المحافظات العقارية اليوم، إذا وفرنا الوسائل الضرورية و التكوين المستمر والإرادة الحقيقية للنهوض بالقطاع العقاري والعمل على إستقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع باللغة العربية

### أولاً: المؤلفات

1. د. الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة 1999.
2. الأستاذ حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2000.
4. الأستاذين زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
5. المستشار معوض عبد التواب، الشهر العقاري و التوثيق علما و عملا، منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة 1986.

### ثانياً: الرسائل

- § آيت حداد جوهر، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، 1996
- § اليمين داي، سير مهام و صلاحيات إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسة العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، 1995.

§ بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2001.

§ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة 2000.

§ صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 1984.

§ طلعت عبد الحق و جمال خالقية، دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية، 1996.

§ محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2001.

### ثالثا: المقالات

§ مقال الأستاذ بركات سعود أمين ، آثار القيد في السجلات العينية، عن المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995.

§ مقال الأستاذ بن تشاركر علاوة، مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، طبعة 98.

§ مقال الأستاذ بوركي محمد، التوثيق و الإشهار العقاري، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998.

§ مقال الأستاذ بوركي محمد، التوثيق و الإشهار العقاري، الجزء الثاني، مجلة الموثق،

العدد 06، الغرفة الوطنية للموثقين، 1999.

§ مقال السيد بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مجلة مجلس

الدولة، العدد 02، 2002.

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

الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.

§ مقال الأستاذ خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، الغرفة الوطنية

للموثقين، 2002.

§ مقال الأستاذة زروقي ليلي، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، عن مجلة

مجلس الدولة، العدد 2، 2002.

§ مقال السيد زودة عمر، تعليق على قرار صادر عن المحكمة العليا، مجلة الموثق، العدد

06، الغرفة الوطنية للموثقين، 1999.

§ مقال الأستاذ كاتي أحمد، شروط إنعقاد بيع العقار و شروط إنتقال ملكية العقار، مجلة

الموثق، العدد 10، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.

### ثالثا: المجلات القضائية

- § المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، وزارة العدل.
- § المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2000، وزارة العدل.
- § مجلة مجلس الدولة، العدد الأول لسنة 2002، وزارة العدل.
- § مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني لسنة 2002، وزارة العدل.
- § مجلة مجلس الدولة، العدد الرابع لسنة 2003، وزارة العدل.

### رابعا: التقارير

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

### قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- § P. SIMLER, P. DELEBEQUE, " Les Sûretés, La Publicité Foncière", Dalloz, Paris, 1989.
- § D. CLAUDE LAMONTAGNE " La Publicité Foncière ", Canada, 2<sup>eme</sup> Edition, Les éditions Yvonblais INC, 1996.
- § MAZEAUD, " Sûretés et publicité foncière", Tome 3, 1963.
- § G. MARTY, P. RAYNAUD, " Les sûretés, la publicité foncière", Tome III, volume1, Sirey , 1971.

# قائمة النصوص القانونية

## أولاً: النصوص التشريعية

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

## ثانياً: النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،  
الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري  
الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/04.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1991/01/31.
- المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02 /15 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19.
- القرار المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.

### ثالثاً: التعليمات

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

# الفهرس

1

المقدمة

## الفصل الأول

إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري

8

المبحث الأول: المحافظة العقارية

8

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية و مراحل تكوينها

8

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

10

الفرع الثاني: تكوين المحافظة العقارية

10

أولاً: مرحلة قبل الإستقلال

13

ثانياً : مرحلة بعد الإستقلال

15

المطلب الثاني دور المحافظة العقارية

18

المطلب الثالث السلطة الوصية

19

الفرع الأول: هياكل الجهة الوصية

20

الفرع الثاني: آليات المراقبة

23

المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية

24

المطلب الأول: المحررات التي تكون محل إشهار عقاري

27

المطلب الثاني: شكل العقود الخاضعة للإشهار العقاري

27

الفرع الأول : قاعدة الرسمية

30

الفرع الثاني: تعيين الأطراف

32

الفرع الثالث: تعيين العقارات

35

المطلب الثالث: مبدأ الشهر المسبق

36

الفرع الأول: الهدف من إشتراط قاعدة الشهر المسبق

37

الفرع الثاني : الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

38

أولاً: الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 63/76

40

ثانياً: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية

45

**المبحث الثالث: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**

46

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

49

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في رد الإجراء

51

المطلب الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

## **الفصل الثاني**

### **علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي**

60

**المبحث الأول: آليات المسح**

60

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

63

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

67

**المبحث الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية**

67

المطلب الأول: محضر تسليم وثائق مسح الأراضي

69

المطلب الثاني: الترقيم العقاري

70

الفرع الأول: الترقيم النهائي

71

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت

71

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

72

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

74

المطلب الثالث: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

78

## المبحث الثالث: موافقة السجل العقاري بوثائق مسح الأراضي

79

المطلب الأول: الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية

79

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

79

أولاً: مستخرج مسح الأراضي

80

ثانياً: المحاضر المثبتة للتغييرات في أرقام الوحدات العقارية

81

ثالثاً: المحاضر المثبتة لهدم و بنايات جديدة

82

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

82

أولاً: ملخص نموذج PR4 أو PR4bis (مستخرج العقد)

85

ثانياً: وثائق القياس

87

المطلب الثاني: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات

87

أولاً: تحولات دون تغيير في الحدود

89

ثانياً: تحولات مغيرة للحدود

90

المطلب الثالث: التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات

94

الخاتمة

100

الملاحق

126

قائمة المراجع

133

الفهرس