



جامعة مولود معمري تيزى وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



نظام الشهر العيني في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ فونان كهينة

من إعداد الطالبة:

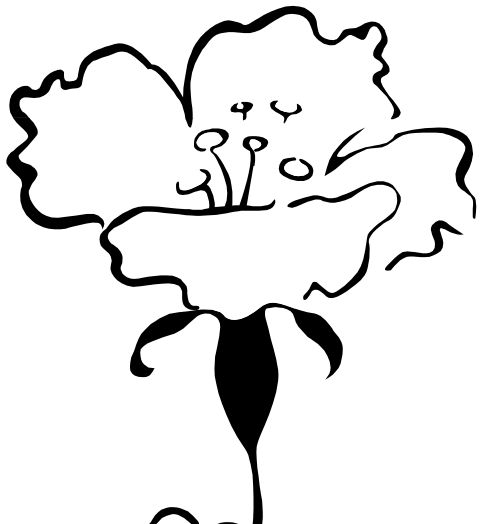
- سعدون دهيبة

لجنة المناقشة

- د/حدوش وريية، أستاذة محاضرة "أ.....رئيسا
- د/ فونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ.....مشرفا ومقررا
- لحراري ويزة، أستاذة مساعدة "أ.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وعرفان

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

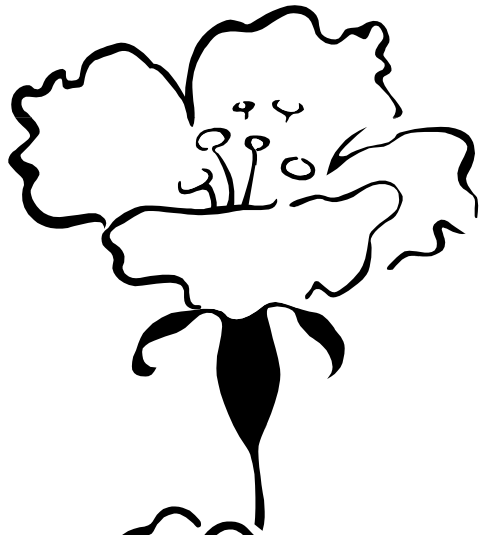
قال رسول الله عليه وسلم: " من صنع إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه فادعوا له حتى تروا أنكم كافئتموه"
الحمد لله رب العالمين تبارك وتعالى له الكمال وحده والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام.
أحمد الله تعالى الذي وفقني في إتمام مذكرتي ومدني بالصبر والقوة والقدرة على إنهاؤها.

كما أتقدم بخالص شكري وعرفاني وتقديري إلى الأستاذة المشرفة على هذا العمل، الدكتورة: " فونان كهينة" التي مدت لي العون طيلة بحثي هذا، فلم تبخل عليا بأفكارها النيرة ونصائحها القيمة وتوجيهاتها المخلصة المتقنة دوما في عملها، بارك الله فيها وفي عمرها وفي عملها ونفع الله بها طلاب العلم وسدد خطاها.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الكرام أعضاء "لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة رغم أشغالهم الكثيرة، جزاهم الله خير الجزاء. ولا يفوتني أن أشكر كل الأساتذة الذين درسوني في مشواري الجامعي بكلية الحقوق والعلوم السياسية، والشكر موصول إلى عمال المكتبة وكل عمال الكلية الذين وفروا لنا الجو الملائم لعملية البحث العلمي.

جزاكم الله خير جزاء في الدنيا والآخرة.

* دهبية * 



إهداء

باسم الخالق البارئ الذي أمرنا بالعلم من المهد إلى اللحد
أهدي تخرجي وحصاد ما زرعت في سنين طويلة في سبيل العلم إلى:
من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى من كلله الله بالهيبة والوقار أبي
الغالي.

إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحت أقدامها، أمي العزيزة.
لكما مني خالص الحب والاحترام والجلال، فمصدر فرحتي انتم،
إلى من أفخر بهم وأعتد عليهم إخوتي وأخواتي: فوضيل، عثمان
جوهر وصافية.

إلى كل أفراد عائلة سعدون.

إلى كل زملائي وزميلاتي في الدراسة فرع قانون عقاري. أخص
بالذكر: شعباني نصيرة

وأخيرا إلى كل من وقف بجانبني وساندني من أجل الوصول إلى هذا
اليوم.

بالأخص "كريمة"

إلى كل من نسيهم قلبي ولم ينساهم قلبي

إلى كل هؤلاء لكم مني

ثمرة جهدي

دهية



قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة

مقدمة

كان الإنسان يعيش حياة التنقل والترحال، إلى أن اكتشف الزراعة، فاستقر في مكان واحد، وأدرك مدى أهمية امتلاك بيت يوفر له الراحة والأمان، من هنا بدأت تبرز أهمية الأرض بكونها ثروة حقيقة والبيت، تأسست بذلك فكرة إمتلاك العقار، وازداد العقار شأنًا عبر العصور، بارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة، فأصبح التطور مرتبطًا بالوضعية الاجتماعية في جميع مجالات الحياة.

أصبح التطور مرتبطًا بالوضعية الاجتماعية للأفراد وعلاقتها بالملكية العقارية، هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق ومنع إنكارها، من خلال العلنية في التصرفات الواقعة على العقار.

باعتبار العقار ثابتًا ومستقرًا، فلا بد من إيجاد نظام قانوني له خاص يتلائم مع طبيعته، يؤدي دوره في إعلام الغير بملاكه الحقيقيين، وكل التصرفات الواقعة عليه، مما يؤدي إلى إستقرار التعامل فيه، وهكذا ظهر النظام الذي يسمى بالشهر العقاري، والذي يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين إتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق قوة ثبوت مطلقة يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة، سواء عن طريق الشراء أو أي تعامل آخر، إذ يؤدي تطبيق نظام الشهر العقاري إلى القضاء على العيوب التي كانت تلازم الوضع القانوني السابق على ظهور هذا النظام، بجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت بإسمه.

لقد أخذت معظم الدول بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك نظامًا واحدًا بل اعتمدت على نظامين للشهر، نظام الشهر الشخصي وهو أكثر انتشارًا في الدول اللاتينية لأسبقيته في الظهور، ونظام الشهر العيني الذي نجده مطبقًا في الدول الأنجلوساكسونية.

يعتمد نظام الشهر الشخصي في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس على أساس العقار، بحيث يكون العقار موضوع التصرف في المرتبة الثانية، وطبقاً لهذا النظام، ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات محلية في مراكز الأقاليم، يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني ويكون رصده باسم المتصرف، وأهم خصائصه أن الشهر فيه ليس إلا طريقاً للعلانية، لا سبب لانتقال حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، لأن الانتقال الصحيح لا بد أن يستند إلى عقد صحيح، فإذا استند إلى عقد باطل أو تقرر بطلانه، كبيع ملك الغير مثلاً، فلا يكسب المتصرف إليه حق، لأن الشهر ليس من شأنه أن يطهر عيوب العقد.

إضافة إلى ذلك أن العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي لا تعرف بمواقعها وأرقامها، وإنما بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية عليها، فالشخص في هذا النظام يعتبر محل اعتبار عند الشهر.

كما أن نظام الشهر الشخصي ليس له قوة ثبوتية، حيث إن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتحقيق والرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، إذ يتم شهرها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهره، وعلى هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود، وتسجيل التصرفات كما هي، دون اهتمام ومراعاة لصحة التصرف أو عدمه، فالمحركات المتعلقة بتصرفات عقارية في ظل نظام الشهر الشخصي تشهر كما هي، والمحافظ العقاري لا يحقق في مدى صحتها لا من ناحية الشكل ولا من ناحية الموضوع.

أما النوع الثاني فهو نظام الشهر العيني، الذي يجعل العقار محل اعتبار خلافاً للشهر الشخصي، حيث يولي الشهر العيني اهتمامه للعقار بعينه، وذلك بذكر جميع البيانات المتعلقة به وكل الحقوق الواردة عليه والتصرفات المتعلقة به، وهذه المعلومات تكون مدونة في السجل العقاري، كما أن نظام الشهر العيني يسمح للمتصرف إليه بمعرفة حقيقة العقار الذي تعاقد عليه، بحيث لا يتم إجراء أي إشهار إلا بعد التحري لأجل معرفة السند المراد

شهره، عن طريق مراقبة مدى استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية، وقد جاء الشهر العيني بما عجز عن تحقيقه الشهر الشخصي وهو تحقيق الاستقرار للملكية العقارية، ودعم الائتمان العقاري.

نتيجة لذلك بدأت دول عديدة تتخلى عن نظام الشهر الشخصي، واتجهت إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، منها الجزائر التي بادرت إلى الاهتمام بضبط تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من كل جوانبها، عن طريق مسح الأراضي الذي يترتب عليه مخططات منظمة، وكذا تنظيم المعاملات العقارية.

في ضوء ما تقدم، فإن موضوع البحث والدراسة يتمثل في نظام الشهر العيني في القانون الجزائري الذي يكتسي أهمية بالغة، بالنظر إلى المشكلة العقارية الراهنة بسبب التحولات الاقتصادية والسياسية التي أثرت على السياسة العقارية، والتي شهدت تغييرا بعد الاستقلال لصدور قوانين جديدة في هذا المجال، حيث يسعى المشرع الجزائري من خلالها إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية، وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق عيني عقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها بالمحافظة العقارية، وهذا ما يزيد من أهمية الموضوع.

يظهر بذلك الهدف من دراسة هذا الموضوع من خلال الوقوف على مفهوم هذا النظام ومدى تحقيق تأمين واستقرار المعاملات العقارية، وكذا تحديد الآليات القانونية والمادية التي يقوم عليها، وعرض مختلف المراحل والخطوات لتطبيقه، كما تهدف هذه الدراسة إلى تقييم هذا النظام الذي تبناه المشرع الجزائري.

انطلاقا مما سبق فإن موضوع الدراسة يطرح الإشكالية التالية: فيما تكمن أحكام نظام

الشهر العيني ودوره البارز في تأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية؟

للإجابة على الإشكالية أعلاه، تم اتباع المنهج التحليلي، بالوقوف على مختلف النصوص القانونية النازمة للموضوع، والمنهج الوصفي، من خلال إدراج بعض التعاريف كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك، كما تم اعتماد خطة مقسمة إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: تحديد الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني.

الفصل الثاني: تكريس نظام الشهر العيني على أرض الواقع.

الفصل الأول

تحديد الإطار المفاهيمي

نظام الشهر العيني

يحظى نظام شهر التصرفات العقارية بأهمية كبيرة، نظرًا لما تحتله العقارات في النفوس من قيمة مادية ومعنوية على حد سواء منذ القدم، حيث تعد الأرض رمزًا للسيادة والجاه والثروة، ونظرًا لهذه الأهمية كان الملاك يحرصون الحرص الشديد في توثيق تعاملاتهم المنصبة على العقار، وذلك لمراقبة هذه التعاملات حفاظًا على الأرض وإبقائها ملكًا للعائلة أو القبيلة، قبل أن يتطور هدف الشهر فيما بعد ليصبح عملية فنية لتوفير الثقة والاطمئنان بين المتعاملين فيها.

وقد أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري، بحيث كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقًا على الأراضي المحررة عقودها إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية والمسند على الإشهاد والكتابة العرفية والحيازة.

لكن بدأت بوادر التغيير في ظهور وتبني نظام آخر الذي يتم فيه الشهر ليس على أساس أسماء المتصرفين بل على أساس العقار ذاته، حيث يهدف أساسًا إلى تنظيم المعاملات العقارية وحمايتها وتحقيق استقرارها، وهذا بتوفير تنظيم مُحكم ودقيق للملكية العقارية والمعاملات المنصبة عليها، يتمثل في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي يُيسر للمستفيد أو المتصرف إليه معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذين تعاقبوا عليه،

وانطلاقًا مما تقدم، تظهر أهمية إبراز مضمون نظام الشهر العيني (المبحث الأول) وكذا التعرف على المبادئ التي يقوم عليها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مضمون نظام الشهر العيني

عرف نظام الشهر العيني تطوراً عبر العصور، وهذا بزيادة اهتمام الإنسان بالعقار لضمان حماية التعاملات العقارية، لذلك يعتبر أرقى ما توصل إليه الفكر القانوني في ميدان المعاملات والتصرفات العقارية، وقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والمرسومان التطبيقيان له، المتمثلان في كل من المرسوم رقم 62-76 المتضمن مسح الأراضي العام² والمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

يتميز نظام الشهر العيني بأن جميع الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية لا تكتسب إلا بالشهر، ولتوضيح مضمون نظام الشهر العيني لابد من البحث في ظهور هذا النظام (المطلب الأول)، بالإضافة إلى مقارنته بنظام الشهر الشخصي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود بنظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني نتيجة نقائص وعيوب نظام الشهر الشخصي، حيث كان من الضروري إيجاد نظام آخر كبديل عن الأول، ليكون أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري، هذا النظام هو نظام الشهر العيني، إلا أن هذا الأخير لم يظهر دفعة واحدة وإنما كان ثمرة مجهودات كبيرة، لذلك ولادراك المقصود بهذا النظام يتعين إبراز كيفية نشأته (الفرع الأول)، للوصول إلى تحديد تعريفه (الفرع الثاني).

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

2- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 13 جوان 1976، معدل ومتمم.

3- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

الفرع الأول

نشأة نظام الشهر العيني

بدأت طريقة الشهر العيني وفق النموذج المعاصر، تظهر لأول مرة في دولة أستراليا، ويعود الفضل في نشأة هذا النظام لجهود قدمها السيد « روبرت ريشار تورنس » ROBERT.R.T المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، الذي وضع لها قواعد نالت شهرة عالمية،¹ وعرفت باسم نظام تورنس « Act tourens » التي أخذت به العديد من الدول، وذلك في بداية النصف من القرن التاسع عشر، وتورنس شخص أسترالي الجنسية، كان يشتغل وظيفة مراقب في إدارة الجمارك،² وقد أتاحت له هذه المهنة سهولة بالغة في التعرف على مالكي السفن، والمعاملات الجارية عليها، عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل خاص في ميناء تسجيل السفينة.³

أصبح بعدها تورنس أمينا للعقود، وقد لاحظ أن لنظام نقل الملكية العقارية عيوب، إذ يتم إثبات الملكية عن طريق سندات محررة من وكلاء أو موثقين، وهذا ينشئ أضرار ويكلف نفقات باهضة، مما يهدد استقرار الملكية العقارية،⁴ فرأى الصعوبة البالغة في التعرف على أصحاب الأراضي الخاصة، كلما ثار نزاع بشأنها، وهذا المنصب سمح له بإثراء معارفه الضرورية لإيجاد نظام جديد للشهر العقاري، فتم طرح مختلف أفكاره على المتخصصين في ميدان الشهر.⁵

1- ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة"، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص148.

2- جمال بوشنافة، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص26.

3- بروك لباس، "نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2005، ص10.

4- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 148.

5- حميدي محمد لمين، نظام تونس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص26.

وبالفعل قد اقتنع البرلمان الأسترالي، بما قدمه تورنس من مقترحات في هذا الصدد وأصدر في 1858/05/02 قانون عُرف باسم **REAL-property**، واستقرت تسميته بقانون تورنس واكتملت عام **1861**، بإدراج تعديلات عديدة وتم وضعها قيد التنفيذ سنة **1873**¹.

بذلك يعد نظام تورنس أصل كل التشريعات التي أخذت بالشهر العيني في العالم، إذ كان أول من وضع نظاما متكاملًا للسجل العيني في العالم، حتى وصفه البعض بأنه "أب أنظمة السجلات العينية".

الفرع الثاني

تعريف نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي، على شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس تبعًا لاسم مالك العقار أو صاحب الحق العيني عليها،² يمكن التعرف على نظام الشهر العيني من العبارة نفسها التي تفيد أن العقار محل اعتبار عند الشهر، فنظام الشهر العيني تتم عملية الشهر فيه على أساس العقارات وليس الأشخاص، ويكون ذلك في السجل يُعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري ويردُّ مُقسما على أساس العقارات والوحدات العقارية حسب موقعها إذ يخصص لكل عقار صفحة خاصة به تُسجل فيها المعلومات المتعلقة بالحقوق التي ترد عليه،³ مساحته، رقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني بـ"الوحدة العقارية"،⁴ فتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 27.

2- عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، عدد 04، 2016، ص 502.

3- بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، عدد 15، 2013، ص 210.

4- الوحدة العقارية أجزء الملكية، هي مجموعة الاملاك المتجاورة يملكه مالك واحد أو يعود لشيوخ واحد في مكان واحد معلوم ولها نفس الحقوق والأعباء، فهي تُعد بطاقة تعريف للعقار.

تعريفه،¹ بينما يسمى السجل العقاري في التشريع الجزائري بـ"مجموعة البطاقات العقارية".² ولقد أخذت بهذا النظام الدول العربية المغرب ليبيا، سوريا، والجزائر التي تبنته بموجبها الأمر رقم 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.³ وغالبا ما يشرف على هذا السجل قاضي الذي يسمى بقاض السجل فلا يتم إدراج أي تصرف في هذا السجل إلا بأمره حتى يتخذ كل الاحتياطات اللازمة للتحقق من مدى صحة ذلك التصرف المراد إدراجه.⁴ ويمتاز هذا النظام بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكسب فيه إلا بالشهر سواء كانت حقوق عينية أصلية أو عينية تبعية،⁵ وشكل من له حق معين على العقار الرجوع إلى السجل العقاري لمعرفة كل من العقار ذاته ومالكه. وبالتالي فإن هذا البيان يُعد الحقيقة المطلقة لأنه لا يجوز وفق هذا النظام شهر أي تصرف إلا بعد الفحص ودراسة موقع العقار، فلهذا كانت وظيفته تطهير جميع عيوب التصرف وهو ما يجعل من يكسب حقا عينيا بالاستناد إلى هذا الشهر، مالكا لهذا الحق بصورة نهائية، فلا يجوز منازعته فيه.⁶ غير أن الأخذ بهذا النظام يقتضي أولا وقبل كل شيء مسح العقارات المبنية وغير المبنية، تمهيدا لإعطاء كل منها رقما خاصا بها.

-
- 1- فردي كريمة، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص23.
 - 2- فونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2020، ص505.
 - 3- فرينم ليندا وبوهرارة فلة، "إجراءات إنتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص25.
 - 4- فونان كهينة، المرجع السابق، ص504.
 - 5- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص24.
 - 6- أحمد رضا، "دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2010، ص110.

وتجدر الإشارة إلى أن نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 74-75 السابق الذكر،¹ يتطلب وسائل مادية وقانونية ليتم تجسيده على أرض الواقع لأنه يعتمد على القيام بعمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني

المقارنة بين نظام الشهر الشخصي والشهر العيني

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالاتها سواء الاقتصادية والسياسية والاجتماعية إلى ظهور نظامين جوهريين للشهر العقاري، إلاّ أنهما مختلفان، فكل نظام على ماذا ما يقوم الأول يُسمى نظام الشهر الشخصي، يعتمد على المالك أساساً (الفرع الأول)، والثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني ويعتمد على البيانات الأساسية للعقار (الفرع الثاني)،

الفرع الأول

نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي على رصد أو تسجيل التصرفات الواردة على العقارات باسم المتصرفين في السجل الشخصي،² فهو ذلك النظام الذي يركز في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص ذوي الحقوق، فالشخص هو محل اعتبار، بحيث لا يأخذ مواصفات العقار كالمساحة والحدود، بل ينظر إلى الهوية الكاملة للمالكين.³

فنظام الشهر الشخصي لا يتطلب وسائل قانونية ولا مادية مما يسمح تجسيده على أرض الواقع بكل بساطة، مقارنة بنظام الشهر العيني،⁴ فهذا النظام تم اتخاذه في البلديات

1- بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 08.

2- زغوف زانية ونايت علي كهيبة، "بيع العقار الخاص في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع قانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 46.

3- خلفوني مجيد، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 14.

4- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري"، المرجع السابق، ص 209.

التي لم تمسها بعد عمليات المسح،¹ كما أنه نظام يخلو من الحجية المطلقة لأنه لا يعمل على تصحيح العقود المعنية أو إكمال النقائص التي ترد في إحدى بيناتها.²

ففي نظام الشهر الشخصي يتم شهر المحررات التي تحمل معاملات عقارية كما هي حتى ولو كانت باطلة، معينة مزودة، فالمكلف بإدارة الشهر العقاري لا يتدخل بالتحري عن مدى صحة السند العقاري شكلا ومضمونا،³ فدور المحافظ العقاري يكون سلبيا إذ تقتصر وظيفته في شهر التصرف كما هو.⁴

فنقول بأن نظام الشهر الشخصي يُعطي الأهمية لشخص حائز العقار من حيث الاسم ويكون في المناطق الغير الممسوحة خلافاً لنظام الشهر العيني.

الفرع الثاني

نظام الشهر العيني

يتضح لنا أن نظام الشهر العيني عكس نظام الشهر الشخصي، حيث يمكن من خلال كلمة عيني التي سمي بها هذا النظام أن الشهر يتم على أساس العقار محل التصرف⁵، خلافا للنظام الشهر الشخصي فالشهر العيني يمنح أهمية للعقار من حيث مجموعة صحائف عينية، فكل عقار مخصص له صفحة خاصة به تُسجل فيها المعلومات المتعلقة بالحقوق التي ترد عليه،⁶ فهذا النظام يوفر الحماية للمتعاملين معه، فهو ذات محور واحد ويؤدي إلى جميع الطرق المطلوبة حاضراً ومستقبلاً، ويضمن جميع الحقوق العينية.

1- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص40.

2- بومعزة سلمى، "النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، 2018/2019، ص08.

3- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص14.

4- زهدور إنجي هند، "حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، (محمد بن أحمد)، 2016، 2015، ص32.

5- طوابيية حسن، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص11.

6- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري....."، المرجع السابق، ص210.

فتطبيق هذا النظام على أرض الواقع سيتضمن العديد من الوسائل القانونية والمالية، لأن أساسه يقوم على عمليات المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري، وهذا يرجع إلى نوع الترقيم بمعنى إما أن يتم إستلام شهادة الترقيم المؤقتة إذا كان الترقيم مؤقتاً أو دفتر العقار يتم تسليمها إذا كان الترقيم نهائياً.¹

من خلال المقارنة يتبين أن هذين النظامين لهما اختلاف من حيث الأثر والحجية، إذ نجد أن التسجيل لديه أو له سلطة مطلقة في نظام الشهر العيني، فهو نظام قضائي على عكس نظام الشهر الشخصي الذي هو نظام إداري إذ لا يتم على التحقق من صحة السند، فنقول أن النظام أول سهل فهو يعمل على حماية الآخرين، بخلاف النظام الثاني الذي يكون فيه الشهر بأسماء المتصرفين.²

1- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري"، المرجع السابق، ص210.

2- محمد مختار السيد السيد، "تطور نظام الشهر العقاري في مصر"، مجلة تطوير الأداء الجامعي، مجلد18، عدد01، 2022، ص165.

المبحث الثاني

مبادئ نظام الشهر العيني

يعتمد نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ التي تعتبر قواعد ثابتة في جميع الأنظمة التي تتبع نظام التسجيل العيني، ومع ذلك فإن شيوع هذه المبادئ في الدراسات النظرية لنظام الشهر العيني، لا يمكن تفسيره على أنه نفس المبادئ التي تم أخذها من قبل كل دول العالم التي تتبع نظام السجل العيني.

وعليه من أجل تحديد وحصر هذه المبادئ الجوهرية تطرقنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى: مبادئ نظام الشهر العيني بشكل عام (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى أي مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مبادئ نظام الشهر العيني بشكل عام

يمتاز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي على مجموعة من الخصائص التي لها قيمة أساسية تم وضعها لتجنب عيوب النظام السابق، كما يطلق عليها أيضا بمبادئ نظام الشهر العيني، ويعتبر المشروع الذي تنتمي إليه العديد من الدول من خلال تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية وعلى الحقوق العينية.

لتفصيل أكثر في هذه الخصائص سنتولى في هذا المطلب التعرف عليها والتي تتمثل في كل من مبدأ التخصيص (الفرع الأول)، مبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق (الفرع الثاني)، مبدأ المشروعية (الفرع الثالث)، مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر (الفرع الرابع).

الفرع الأول

مبدأ التخصيص

يعد مبدأ التخصيص مبدأ جوهريا وأساسيا في نظام الشهر العيني، بمقتضاه يتم بعد الانتهاء من عملية المسح تخصيص وحدة عقارية أو بطاقة عقارية لكل عقار، حيث سيتم تسجيل جميع البيانات العقارية ويخصص لكل عقار كتاب عقاري،¹ بمعنى أن كل تصرف وارد على عقار سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية، تخصص له بطاقة عقارية عينية، تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار.²

تأسيسا على ما سبق، يمكن اعتبار البطاقة العقارية بمثابة عقد ميلاد للعقار من الناحية القانونية، ويعتبر السجل بمثابة سجل الحالة المدنية للعقار الخاضع للمسح، وعليه فإن معنى هذه القاعدة أو المبدأ يجعل نظام الشهر العيني يزيد من فعاليته، هو اعتماده على عنصر ثابت وهو العقار،³ خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على عنصر متغير وهو أسماء المسؤولين (المتصرفين).⁴

الفرع الثاني

مبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق

يقوم نظام الشهر العيني إضافة إلى مبدأ التخصيص على مبدأ قوة الثبوت المطلقة (أولاً)، ومبدأ القيد المطلق (ثانياً).

1- منصوري الزهرة وعادي الزهرة، "اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم في ضوء نظام الشهر العيني"، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2018/2019، ص 54.

2- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 131.

3- فونان كهينة، المرجع السابق، ص 505.

4- بعبع إلهام، "حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، 2007، ص 13.

أولاً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة (Force probante absolue)

مفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن إثبات الملكية إلا عند اكتمال عملية الشهر، لأن هذا النظام يقوم على تقنية تطهير الإجراءات من جميع العيوب،¹ مهما كان مصدرها ويصبح المتصرف سليم وفي مأمن من كل دعوى ترفع عليه شأن التصرف الذي قام به، مما يوفر الائتمان في المعاملات والثقة به.²

هذا ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني.³ La foi publique du registre foncier

بذلك فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي.

ثانياً: مبدأ القيد المطلق (Principe de l'inscription absolue)

يعني هذا المبدأ لا يعترف بالحق العيني العقاري إلا إذا كان مقيداً، أي أن كل حق مقيد هو حجة على الكافة، ولا يمكن لأحد أن يجادل في ذلك،⁴ فهذا المبدأ يعتبر لدى الفقه وسيلة قانونية لتحقيق الأهداف التي سعت لإعلام الآخرين بالوضع القانوني للعقار، وغرضه إحداث الثقة والائتمان العقاري.⁵

من هنا يتضح لنا أن المبدأ القيد المطلق يرتبط ارتباطاً وثيقاً بمبدأ سلطة التأكيد المطلقة التي تم شرحها سابقاً، بحيث يكمل هذا الأخير المبدأ الأول، لأنه ينفي الأفعال من

1- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري"، المرجع السابق، ص 211.

2- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 31.

3- مفاد هذا المبدأ أنه عكس ما هو الحال عليه في ظل نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بقابلية الطعن في التصرفات المشهورة، لأن دون قوة ثبوت فإن للشهر في السجل العيني قوة ثبوت مطلقة، حيث بمجرد قيد التصرف أو الحق في السجل، فإن الشهر يصبح حقا ثابتا يجوز الطعن فيه من طرف الغير.

4- زهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص 36.

5- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 164.

جميع مهما كان مصدرها.¹

وبصفة عامة نقول أن الحقوق العينية العقارية مصدرها الشهر فهو الذي ينشئ الحق ويعدله ويغيره ويزيله أيضا، إذ أن كل حق لم يتم شهره لا وجود له بالنسبة لذوي الشأن ولا بالنسبة للغير.²

الفرع الثالث

مبدأ المشروعية «Principe de légalité»

نظراً لمدى أهمية مبدأ قوة الثبوت المطلقة سالفة الذكر، اقتضى الأمر إلى اللجوء والأخذ بمبدأ آخر كحل منطقي والمتمثل في مبدأ الشرعية، حيث يطلق عليه بعض اسم مبدأ المراقبة المسبقة،³ وهو أن السندات الخاضعة للشهر العقاري تسبقها دراسة قانونية ومراقبة دقيقة حتى يتم التأكد من خلوها من كل عيب، كما يمكن مفاده في تسجيل الحقوق العقارية بالسجل العقاري.⁴

وتحقيقاً لهذا المبدأ فالموظف المكلف بالشهر وهو المحافظ العقاري لديه دوراً جوهرياً وإيجابياً، حيث المشرع أوكل له سلطة المراقبة والتدخل من أجل مراقبة السندات الخاضعة للشهر في السجل العيني، ومدى توفرها على كل الشروط الشكلية والموضوعية، وكذا التحقق من شخصية المتعاقدين وأهليتهم وخلو إرادتهم من عيوب الرضا.⁵

1- كواشي شكري، "الشهر كإجراء لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017/2016، ص23.

2- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري"، المرجع السابق، ص211، ص212.

3- بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص211.

4- بسييس فاتح ويزار وخليل، "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015/2014، ص39.

5- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص25.

الفرع الرابع

مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر

يعتبر "التقادم المكسب"¹ وسيلة من وسائل لكسب الملكية العقارية وانتقالها، غير أن في ظل نظام الشهر العيني مستبعد، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية العقارية، لأن معظم التشريعات التي تأخذ بنظام الشهر العيني تفيد أن العقارات التي شملتها عملية المسح الأراضي غير قابلة لاكتساب بالتقادم المكسب على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع القانوني والمادي لمالك العقار، وبناء على وثائق المسح يتم تأسيس السجل العقاري،² الذي تقيد فيه جميع التصرفات العقارية.

وعليه فخرجنا عن القواعد العامة فإن التقادم المكسب يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة محظورا في ظل نظام الشهر العيني حماية للثقة العامة وتدعيما للاستقرار الملكية العقارية، بحيث لا يمكن لوضع يده على عقار تم شهره مهما طالت مدة وضع يده أن يكتسب ملكية هذا العقار بالتقادم المكتسب.³

المطلب الثاني

مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني

لمعرفة إلى أي مدى أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني يجب علينا الرجوع إلى مبادئ التي يقوم عليها هذا الأخير، ومقارنتها بما تضمنه الأمر رقم 74/75 والمرسومان له 62/76 و 63/76، وذلك في الفروع التالية: مبدأ التخصيص (الفرع الأول)، مبدأ الشرعية

1- يعد التقادم المكسب الذي يقوم على واقعة الحيازة (وهي سيطرة الشخص سيطرة مادية على الحق، سواء كان حق عيني أو حق شخصي)، ولها عنصرين: (مادي يتمثل في مباشرة الأعمال المادية، والمعنوي يتمثل في نية من يباشر هذه الأعمال لاكتساب الحق).

2- تواتي سهيلة وعمارى سليمة، "التقادم المكتسب في ظل نظام الشهر العيني"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون خاص، تخصص قانون شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 48.

3- ببيع إلهام، المرجع السابق، ص 15.

(الفرع الثاني)، مبدأ القيد المطلق (الفرع الثالث)، مبدأ خطر التقادم (الفرع الرابع).

الفرع الأول

مبدأ التخصيص

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ التخصيص، وهو ما تؤكدته المادة 13 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر، التي تنص على أنه: "يجب على المعنيين أن يودعو لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين...".

وقد تم تأكيد موقفه من مبدأ التخصيص من خلال المادة 25 من المرسوم رقم 76-63، التي تنص على أنه: "كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويأشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة يكون كمرجع فيما بينها"¹.

بناءً عليه، تحدث بطاقات عقارية وتخصص لكل بطاقة عقارية من هذه البطاقات لكل وحدة عقارية، ويتم تدوين فيها جميع التصرفات الواردة عليها، بمعنى أنها توضح الوضعية القانونية الحقيقية، في مجموع البطاقات العقارية مكونة ما يسمى بالسجل العيني.

الفرع الثاني

مبدأ الشرعية

سبق القول أن تسجيل أو شهر الحقوق العقارية بالسجل العقاري مفادها أن عملية الإشهار العقاري للسندات الخاضعة للشهر، تشكل نقطة انطلاق للتحقيق والفحص اللازم،

1- أكد المرسوم رقم 76-62 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي على الأخذ بمبدأ التخصيص، وذلك في المادة 23 التي تنص على ما يلي: "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده...."، لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ج.ج عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992، تم إلغاء المادة 23 ألغيت بموجب المادة 02 منه.

حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا، وهذا يكون من المكلف بالشهر¹، وفي ذلك تنص المادة 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه: "تحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح"².
تنص أيضا المادة 100 من نفس المرسوم على ما يلي: "يرفض الإيداع في حالة عدم

تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

- إما دفتر عقاري.

- إما مستخرج منح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.

*كما يرفض الإيداع على الخصوص: عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103.

- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم أو لم تعط الإثبات المطلوب... "

وبالرجوع إلى نص المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تنص على ما يلي: «يحقّق المحافظ العقاري هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار»

خول بذلك المشرع الجزائري للمحافظ العقاري حق المراقبة والمراجعة مدى استفتاء المحررات المودع قصد شهرها، وكما أنه يرفض إجراء إيداع العقود والوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانونا لا أكثر.³

1- حميدي محمد لمين، مرجع سابق، ص63.

2- المادة 105 من المرسوم رقم 63-76، سالف الذكر

3- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص26.

بذلك يصعب عمليا شهر التصرفات الباطلة والقابلة للإبطال، وإن تم خطأ فالمشرع أعطى الحق لصاحب الحق المهدور بأن يرفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي سببها، على أن الدولة تحل محله في دفع مبلغ التعويض، يمكن للدولة الرجوع المحافظ العقاري لدفع هذا المبلغ إذا ثبت ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر التي تنص على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، والمادة 24 من نفس الأمر، التي تنص على أنه: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

تتضمن المادتان أعلاه مبدأ هام قد أوصى الأخذ به، وهذا كان من صانع هذا النظام وهو البيروبريت تورنس، وهو إحداث صندوق ضمان يعمل على تعديل والتحقق من آثار مبدأ حجية الشهر، بسبب الأخطاء التي يرتكبها المكلف بالشهر¹.

وما نص عليه المشرع في المادة 23 أعلاه ليس إلا تطبيق لمبدأ الأثر المطهر للشهر، غير أن المتضرر من أخطاء المحافظ ليس له خيار سوى رفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بالتعويض، على أساس أن الشهر له أثر تطهير ولا يمكن استئناف السلوك السيئ السمعة²، والمادة 23 شرعت لذلك فإن هناك تناقض بين المادتين 23 و85 سالف الذكر، لهذا السبب يتعين إلغاء المادة 85 والإبقاء على المادة 23، وهو الأصل والاتجاه الذي نتجه نحوه، باعتبار أن ذلك يتماشى مع نظام الدعاية العقارية (نظام الشهر العيني) الذي يحظر الطعن في الأفعال المشينة، واستناداً إلى مبدأ الشرعية، والذي بموجبه يتحقق المحافظ العقاري من التصرف أو السلوك قبل أن يُشرع في الإعلان عنه، مما يجعل من النادر

1- حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 54.

2- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 55.

حدوث ذلك، عليه أن يرتكب أخطاء وحتى لو أخطأ يمكن للمصاب أن يطالب بالتعويض والدولة مسؤولة عن ذلك، ويكون دائما المتناول، أو الحفاظ على المادة 85 وإلغاء المادة 23 التي لا تؤيدها، لأن ذلك يؤدي إلى خرق مبادئ نظام الشهر العيني (المحدد).¹

الفرع الثالث

مبدأ القيد المطلق

تتلخص هذه القاعدة كما سبق في أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر جميع الحقوق العينية العقارية، وسواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية، ومهما كان سبب اكتسابها فبدون الشهر² فإن هذه الحقوق لا تنشأ أو تتغير أو تختفي للمعنيين أو لغيرهم، على العكس من ذلك كل حق تم شمله يعتبر حجة للجميع، ولا يمكن لأحد أن يجادل في ذلك.

وبالرجوع إلى أحكام قانون الشهر العقاري نجد أن المشرع نص على هذا المبدأ في المادة 16 من الأمر رقم 74-75³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تم ذكرها سابقا.

إلا أن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ليست له قوة ثبوتية مطلقة بل بمبدأ له حجية نسبية، إذ أجاز الطعن ضد التصرفات المشهرة شهراً عينياً، كما نصت على ذلك في المواد 85 و86 من المرسوم 76-63،⁴ السابق الذكر.

1- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 55.

2- المرجع نفسه، ص ص 55-56..

3- راجع المادة 16 من الأمر رقم 74-75، سالف الذكر

4- تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 على أنه: "دعوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر 74/75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أو إذا إثبات هذا الإشعار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

تنص المادة 86 من نفس المرسوم على أنه: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقصها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو إلغاء أو النقص بحكم القانون تطبيقا للقانون".

كما تنص المادة 16 مكرر من القانون رقم 74-75 السالف الذكر (المدرجة بالمادة 35 من قانون المالية 2019) على: " شهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بها أو حق عيني عقاري مشهر سنده، يعد تسجيلها بأمانته ضبط المحكمة".

وبالتالي فنجد المشرع الجزائري وقع في تناقض كونه من خلال المادة 85 السابقة الذكر التي تجيز صراحة الطعن في التصرفات التي سبق شهرها، نجده أخذ بمبدأ القوة الثبوتية النسبية في حين المادة 23 من الأمر 74/75 والتي تقضي بتعويض المتضررين التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء مهامه والتي تأخذ به التشريعات التي تتبنى نظام الشهر العيني والتي تأخذ بهذا المبدأ ونتيجة لذلك الأخذ بالاثر التطهيري.¹

بناء على ذلك وبما أن المشرع قد منح للمحافظ العقاري الحق في مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف المودع لإعلانه، وبالمقابل أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء وهذا ما ورد في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-67، سالف الذكر، كما لم يصرح لا في الأمر رقم 74-75 ولا في المرسومان التنفيذيان 62-76 و63-76، على حظر التقادم، مما يفتح المجال لإمكانية تملك العقارات والحقوق العقارية الأخرى المعلنة وفق النظام العيني، يستخلص أن المشرع الجزائري لم يجسد مبدأ القيد المطلق على النحو الذي وضعه مبتكروه.²

1- نظام الشهر العيني له الأثر التطهيري، وأنه بانتهاء عمليات مسح الأراضي العام فيصبح مشهرا نهائيا وقطعيا، لا يمكن الطعن فيه، فهو سند الملكية ولا يمكن إثبات خلافه. فمفاده في استقرار المعاملات والثقة في البيانات الواردة في السجل العيني.

2- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص57.

الفرع الرابع

مبدأ حظر التقادم

حرصت معظم التشريعات على النص على المبدأ في قوانينهم بنصوص صريحة تمنع الاستحواذ على الممتلكات بالتقادم في ظل تطبيق نظام التسجيل العيني.¹ لكن بالنسبة للمشرع الجزائري فبالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أيضا كلا من المرسومان التنفيذيين 76-62 و 76-63 لم تنص على حظر التقادم أو منع التقادم المكتسب على العقارات الممسوحة، في حين أن الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني،² نص على اكتساب العقارات بالتقادم المكسب دون أن يستثني العقارات الممسوحة ذلك في المواد 827 و 828 و 829 من القانون المدني.³

بذلك يمكن القول أن المشرع لا يزال يكرس الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب ضمن أحكام القانون المدني دون أن يفرق في ذلك بين العقارات الممسوحة والغير الممسوحة.

لذلك يتعين على المشرع إضافة مادة صريحة في الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه، تقضي بحظر التقادم كوسيلة للحصول على حقوق عقارية عينية في المناطق التي تم فيها تطبيق نظام الشهر العيني، تماشيا مع روح هذا النظام الذي تم اعتماده مع العلم أن القانون

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 167.

2- راجع الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ح.ر.ج. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

3- تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع". تنص المادة 828 من ق. م. ع: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صريح فإن مدة التقادم المكسب تكون (10) عشر سنوات ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، والسند الصحيح هو تصرف يصدر على شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشعار السند". راجع المادة 829 من نفس القانون.

المدني في مواده من 821 إلى 828 ينص على أن الملكية والحقوق العينية الأخرى يمكن اكتسابها من خلال التقادم.

وفي هذا السياق يشار إلى أن المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352، الذي ينص إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى،¹ كأن يؤكد على أن تكون المناطق التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة، فالأراضي التي تعرضت لعملية المسح أي التي يطبق فيها نظام الشهر العيني لا يمكن أن تكون موضوع حيازة بالتقادم.

لكن لا بد على المشرع أن ينص صراحة في قانون الشهر العقاري (الأمر رقم 75-74 وكذا المرسومان 62-76 و 63-76) على عدم التملك في ظل التقادم، تجنباً للغموض وتسهيل مهمة القضاء في مثل هذه الأمور.²

فالأخذ بالتقادم المكسب كطريق لإكتساب الملكية العقارية إلى جانب تطبيق نظام الشهر العيني، سوف يؤدي إلى عرقلة حركات التعامل في العقارات، وذلك خشية أن تكون قد اكتسبت بالتقادم.³

ومن هنا نلاحظ أن نظام الشهر العيني الذي أخذ به في الأمر رقم 74-75 والمرسومان التنفيذيان 62-76 و 63-76، لم يتم تجسيد فيه مبادئ نظام الشهر العيني الذي وضعه منشؤه، على ذلك لم يمنح للشهر القوة الثبوتية المطلقة، فأجاز الطعن في التصرفات المشهورة بموجب المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، ولم ينص صراحة على مبدأ حظر التقادم بالرغم من أن هذين المبدأين الجوهريين يعتبران من أهم

1- مرسوم تنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، صادر في 24 مايو 1983، (ملغى) بالقانون رقم 08-147، مؤرخ في 19 مايو 2008، ج.ر.ج.ج عدد 26، الصادر في 25 مايو 2008.

2- جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 59.

3- تواتي سهيلة وعمار سليمة، مرجع سابق، ص 75.

المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، والتي أخذت بها التشريعات التي تبنت هذا النظام.¹

1- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 61-62.

الفصل الثاني

تكريس نظام الشهر العيني على أرض الواقع

يتم الشهر العيني (*publicité réelle*) على أساس الأعيان لا الأشخاص، وتهدف التشريعات والقوانين العقارية في ظل نظام الشهر العيني إلى وضع هوية للعقارات بحيث يكون لكل عقار هوية خاصة تميزه عن باقي العقارات، بحيث يصبح موقع العقار وتعيينه وتحديد هويته بكل دقة، والفكرة الجوهرية فيه أن يقسم إقليم الدولة إلى ولايات أو مقاطعات والولايات إلى بلديات وتقسّم هذه الأخيرة إلى أقسام (*SECTIONS*)، فهذه الأقسام تعرف بالأرقام قسم 01 قسم 02، وهكذا...، كما تجزأ الأقسام إلى أجزاء (*مجموعة ملكية*).

وتجسيد نظام الشهر العيني لا يأتي إلا بإحداث آليات لذلك وهذا تمهيداً له ببسط ورسم أرضية مادية وواضحة المعالم بتقرير مسح عام للعقارات في كل إقليم الدولة، ويتم إنشاء بطاقات عقارية تمثل وحدة عقارية أو هي صورة مجسدة ومقابلة للعقار في ميدان الواقع، إذ تشمل على كل البيانات المتعلقة بالعقار (نوع العقار، موقعه، مساحته، مرجع مسح الأراضي وجميع الحقوق المترتبة عن المعنية)، وفي هذا النظام يتيسر تدوين كل ما يرد على العقار مستقبلاً من تصرفات قانونية وما يتقله من أعباء وحقوق وتغييرات مادية على البطاقة والدفتري العقاري.

ومن أجل تبيان كيفية تجسيد هذا نظام الشهر العيني يتعين أولاً التعرف على آليات تطبيقه (*المبحث الأول*)، للوصول إلى تقييمه (*المبحث الثاني*).

المبحث الأول

آليات تطبيق نظام الشهر العيني

إن بناء وتأسيس تشريع عقاري على قواعد دقيقة، يقتضي إتباع نظام قانوني يتم تدعيمه بوسائل مادية وبشرية وهذا لتجسيده على الواقع، فإن تطبيق نظام الشهر العيني يستلزم كمرحلة أولى مسح شامل للأراضي المتواجدة على التراب الوطني، وهذا بتقسيم البلديات إلى منطقتين، منطقة حضرية وأخرى ريفية، بحيث يتم في المنطقة الأولى مسح حضاري والثانية مسح ريفي، فهذه المهمة الجوهرية تكلف بها لجنة تقوم بتحديد حدود البلدية والملكيات التي تتواجد داخلها، فتقسمها إلى أقسام بحيث كل قسم يتشكل فيها مجموعة من وحدات متجاورة، من أجل تجسيد الفعلي لهذا النظام يستوجب تشكيل بطاقات عقارية كمرحلة ثانية باعتبارها خطوة موائية تأتي بعد الانتهاء من عملية المسح والتصفية الأولية للنزاعات التي من الممكن أن تطرأ خلال هذه المرحلة.

وبناء على ما تقدم سنحاول التعرض بشيء من التفصيل إلى المسح العقاري (المطلب الأول)، ثم إنشاء بطاقات عقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المسح العقاري

تتنوع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية خاصة أو عامة، ومن أجل تحديد كل مالك إستوجب ذلك إحصاء شامل ولكل الملكيات بعرض الإحاطة المادية والواقعية وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد التام من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية وكل هذا ما يسمى بعملية المسح العقاري.

ومن خلال هذا المطلب سنحاول البحث بشكل من التفصيل في المقصود بالمسح العقاري (الفرع الأول)، ثم في الهيئة التقنية المكلفة بالمسح العقاري (الفرع الثاني)، وفي الأخير التعرف على إجراءات إعداد المسح العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري

يقتضي فهم مضمون عملية المسح العقاري، البحث في المعنى اللغوي للمسح (أولاً)، ثم التطرق إلى تعريفه الفقهي (ثانياً) والقانوني (ثالثاً).

أولاً: المعنى اللغوي للمسح

يحمل مصطلح المسح لغة عدة معاني: إذ يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بيد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل،¹ قال ومنه قول تعالى: (وَأَمْسَحُوا بِرُؤُوسِكُمْ وَأَرْجُلِكُمْ).² ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة (CADASTRE) التي نجدها نابعة من لفظة (CATASTICO) اليونانية، بمعنى قائمة، وهي كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة (CAPETISTRA) وهي عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملائكتها.³

ثانياً: التعريف الفقهي للمسح

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي يُنظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً"⁴.

1- لعجال بلقاسم، "نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص

قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020/2019، ص 21.

2- الآية: [06] من سورة المائدة.

3- باي يسمينة وبوسنة دليلة، "حجية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة

الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 08.

4- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 217.

عرّف أيضا بأنه: "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية تقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ثم تأسيس وثائق مسحية على كل مستوى بلدية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"¹.

ثالثا: التعريف القانوني للمسح

يُعرف المسح العقاري² من خلال المادة 02 من الأمر رقم 75-74 التي تنص على: "إن مسح الأراضي العام يُحدد ويُعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسًا ماديا للسجل العقاري"

كما تنص المادة الرابعة 04 من المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتم للمرسوم رقم 76-62 السالف الذكر على ما يلي: "تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
 - القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البيانات المقامة عليها أو استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات القريبة.
 - الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مُجسمة بكيفية دائمة أما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى... "

1- فونان كهينة، المرجع السابق، ص512.

2- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص175.

فمن النصوص السابقة يمكن القول أن عملية المسح العقاري تعد الأساس المادي للسجل العقاري بحيث يتم على أساسها تحديد معالم الأراضي ومساحتها وتقسّم إلى وحدات عقارية تكتسب كل وحدة رقما معيناً،¹ وتساهم في تنظيم الوعاء لعقاري.

الفرع الثاني

الهيئة التقنية المكلفة بالمسح العقاري

نظراً لما تتميز به عملية المسح من طابع جوهري دقيق، ما أدى المشرع الجزائري توكيل هذه المهمة إلى أشخاص ذو قدرة على تسييرها وإنشاء هيئات لها، فمن هنا نسلط الضوء على الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري والمهام المؤهلة لها، فنبداً الحديث عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (أولاً)، ثم لجنة المسح للأراضي (ثانياً).

أولاً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي A.N.C

يقتضي دراسة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، التعرض لتعريفها (أولاً)، والبحث في كيفية تنظيمها (ثانياً).

1- تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89،² المؤرخ في 1989/12/20، وهي مؤسسة اقتصادية إدارية تتمتع بالاستقلال المالي وذات شخصية معنوية وجاءت بدلا لمكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وحلت محلها كل ما يهم عمليات المسح العقاري وتناط بها جميع صلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة.³

1- الحاسي مريم، "الشهر العيني كآلية لتدعيم الائتمان العقاري وتطهير التصرفات القانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 02، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021، ص454.

2- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج، ر، عدد 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989. (ملغى) بموجب مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة والوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج. عدد 47، الصادر في 15 يونيو 2021.

3- أنظر المادتان 30 و31 من نفس الأمر.

2- كيفية تنظيم الوكالة الوطنية للمسح الأراضي

يمكن معالجة موضوع تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالتعرف إلى أهم آليتين أساسيتين يعملان فيها، وهما مجلس الإدارة (أ) والمدير العام (ب).

أ- مجلس الإدارة:

يُشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة¹، ويتكون هذا المجلس من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (ممثل لوزير الدفاع الوطني، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظ السامي للبحث العلمي، مندوبة التخطيط)، وهذا عملاً بأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور أعلاه.

كما أنه لا يُعين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم إلا بقرار من وزير الاقتصاد وبناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليه،² كما أن مجلس الإدارة يجتمع مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه، وكما يمكن أن ينعقد بصفة استثنائية إما بطلب من الرئيس أو ثلث من أعضائه أو بدعوة من مدير الوكالة على أن ترسل الاستدعاءات مصحوبة بجدول أعمال قبل 15 يوماً من تاريخ الانعقاد في حالة الاستعجال يمكن تخفيض هذه المهلة إلى 8 أيام.

وتجدر الإشارة إلى أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية، إلا إذا تعلق الأمر بتلك المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به.³

1- أنظر المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المرجع السابق.

2- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص192.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص35.

ب- المدير:

من جهة ثانية فإن المديرية يديرها مديراً يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية، فيتولى مهمة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وهو بمثابة المسؤول عن السير العام لهذه المؤسسة،¹ يُمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، بإمكانه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة مع إبرام كل الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفرضها إياها مجلس الإدارة.

فنقول أنه هو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء وشتى أعمال الحياة المدنية.²

3- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يمكن تصنيف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى صنفين وهما: المهام الرسمية (أ) والمهام الاستثنائية (ب).

أ- المهام الرسمية:

باعتبار الوكالة الركيزة الأساسية في عملية المسح العقاري فقد حدد المشرع الجزائري عدّة مهام في المادة (5) من المرسوم رقم 89-234 المذكور أعلاه والتي تتمثل في:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود والطبوغرافي بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي والحدود.
- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظات العقارية.
- تنظيم الأرشيف ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.

1- ثونان كهينة، المرجع السابق، ص513.

2- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص35.

- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية، الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية.¹

ب- المهام الاستثنائية:

نظراً لكون هذه الوكالة تحتوي على الإطار المكتوبة في المجال التقني وكذا القانوني، فكلفت هذه الوكالة بصفة استثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أم عمومية وفي الإطار تقوم الوكالة ب:²

- تنظيم مصنف لعمليات المسح يحصي لأملاك الوطنية.

- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم التقني المتصلة بهدفها.

ومن هنا يتضح لنا أن من خلال هذه المادة 04 ومن المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89-234 المذكور سابقاً أن للو.و.م.أ ازدواجية في المهام المكلف بها.

ثانياً: لجنة مسح الأراضي

بعد صدور قرار الوالي والذي يُحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار.³

أوجبت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، بإنشاء لجنة المسح على مستوى البلدية بمجرد الإعلان عن عملية المسح وتتكون هذه اللجنة من:

1- باي يسمينة وبوسنة دليلة، المرجع السابق، ص28.

2- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص37.

3- المرجع نفسه، ص37.

1) تشكيلة اللجنة:

- قاض من المحكمة: التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا لهذه اللجنة، يعينه رئيس المجلس القضائي، وقد أحسن المشرع في إسناد رئاسة اللجنة لقاض من منطلق أنه العارف المتمكن من نصوص القانون سواء المدني أو العقاري.
- رئيس مجلس الشعبي البلدي: ويتولى نيابة رئاسة اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينوب عنه، وقد أحسن المشرع الاعتراف لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالعضوية في لجنة المسح باعتباره يمثل السلطة الإدارية والشعبية المنتخبة أو باعتبار أن عملية المسح تجري في إقليم البلدية التي يترأسها.
- ممثل إدارة أملاك الدولة: والعبرة من الإعتراف له بعضوية اللجنة تمكن في أن للدولة أملاك فحتى لا يتم الاعتداء عليها لابد أن تمثل في اللجنة ويتولى ممثلها الدفاع عن الممتلكات العامة.¹
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية: فهذا يهدف الحفاظ على المخطط العمراني على مستوى البلدية.
- المحافظ العقاري: أدرج المشرع الجزائري المحافظ العقاري ضمن لجنة المسح، لأن علاقة المحافظة العقارية بإدارة المسح علاقة حتمية بعد انتهاء عملية المسح مباشرة يتم إيداع وثائق المسح لبيباشر مهامه ويسلم الدفاتر العقارية لأصحابها.²
- ممثل لوزارة الدفاع: يتمثل في رئيس الدفاع العسكري على مستوى الولاية.
- مهندس خبير عقاري: تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- ممثل مصالح إدارة الضرائب المباشرة: ويتولى تعيينه مدير الضرائب بالولاية وهذا بالنظر للدور الجبائي لعملية المسح.

1- بوضياف عمار، المسح العقاري واشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي تبسة، الجزائر، عدد تجريبي، 2006، ص ص 47-48.

2- بريك الطاهر، المرجع السابق، 56.

- الموثق تعينه الهيئة المنوّهة في المنظمة المهنية.
 - المدير الولائي للمسح: فهو الممثل على المستوى المحلي الذي تُقدّم للجنة تقريرًا تفصيليًا عن عملية المسح على مستوى البلدية.
- كما يمكن أن تشمل هذه اللجنة من أعضاء آخرين غير دائمين والمتمثلين في: بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، يحضر ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية تحضر كل من ممثل عن

المصالح المحلية للفلاحة، وممثل عن المصالح المحلية للري.¹

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدّة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعطي الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح، وذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثلة في الصف العاشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليمًا لأنه هو المكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن جميع العقارات الممسوحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا.²

(2) اجتماع لجنة مسح الأراضي

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على

1- لزهاوي القيزي، "علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص 21، ص 22.

2- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 111 - 112.

دعوة من رئيسها،¹ حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر، فهذا الاجتماع ينطوي على الجوانب التالية:

- يحضر محضر مفصل عن المداولات.
- تُتخذُ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين وفي حالة تساوي للأصوات يُرجح صوت الرئيس.
- وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين للاستدعاء أعضائها، فهذا ما يجعله حرًا في اتخاذ الطريقة المناسبة والفعالة لذلك.²

(3) مهام لجنة المسح:

إن مهام لجنة المسح تتمثل في:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية والتنشيط إن اقتضى الأمر من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق بينهم.³
- كما يمكن البث بالإسناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة بحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي، وهذا ما بينته المادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه.

كما يعود لها التأكد من مدى صحة سائر الوثائق المتعلقة بالسندات الملكية العقارية، وتتولى المصالح إداريا على مستوى إدارة المسح تقسيم البلدية إلى قطاعات أو أقسام بقصد التعرف على سائر العقارات الموجودة في نواب البلدية.⁴

1- بوضياف صوفيان، بوراوي سعاد، "نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل

شهادة مديرية التدريبات الميدانية، المدرسة العليا للقضاء الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2006/2007، ص1.

2- لعجال بلقاسم، المرجع السابق، ص 31.

3- هنا يظهر أن اللجنة لها دور توفيق وإصلاحي في حالة وجود نزاع أو خلاف بين الملاك المتجاورين أو بين الملاك.

4- دقايشية زهور، "العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 02، العدد 02، جامعة تلمسان، 2017، ص73.

تقوم لجنة مسح الأراضي بمهمتها وهذا بمساعدة المالكين والحائزين للحقوق العينية الذين ألزمهم المشرع عند الحاجة الإدلاء بملاحظتهم.

فخول المشرع للمواطنين أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق¹ الملحقة به بمقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية لتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي للفحص وإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر في حالة وجود نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم.

وعند فشل التوفيق بين المتنازعين تقوم اللجنة بتعليمهم بأن بيدهم مهلة 3 أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو يرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وفي خلال هذا الأجل العقارات المتنازع حول حدودها تُحدد مؤقتا معالمها، وتصبح نهائية بعد انقضائه فتكون حينئذ الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات، أي بمثابة مرآة تعكس حالة العقار.²

الفرع الثالث

إجراءات إعداد المسح العقاري

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعًا إلزاميًا وهو ما يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل به الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه، باعتبار أن أساس نظام الشهر العيني هو المسح العقاري،³ الذي يعد وسيلة مادية لتحديد النظام الطبيعي للعقارات، غير أنه لتجسيد هذه العملية لابد اللجوء لمجموعة من المراحل والإجراءات، تتلخص هذه الإجراءات في الإجراءات التحضيرية والميدانية (أولا) واستكمال الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح (ثانيا).

1- الرجوع للتعليمية رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

2- خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص112.

3- ويس فتحي، المرجع السابق، ص222.

أولاً: الإجراءات التحضيرية والميدانية

تتطلب عملية مسح الأراضي احترام اجراءات تحضيرية (1)، وأخرى ميدانية (2).

1) الإجراءات التحضيرية:

تشمل الاجراءات التحضيرية لعملية مسح الأراضي، إجراءات أولية (أ)، وإجراءات إدارية (ب).

أ- الإجراءات الأولية:

تقوم مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بمجموعة من المهام تمهيداً لعملية المسح العقاري والتي تتمثل في: جمع الوثائق (أ1)، التصوير الجوي (أ2)، وتجزئة الإقليم البلدي (أ3).

أ1- جمع الوثائق:

يتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي يتم من خلالها تنسيق كل الجهود لجمع المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها والمتمثلة في:¹

- مخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمشح المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ

في 4 ديسمبر 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.²

- مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي

المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي خلال تطبيق

قانون سيناتوس كونسلت (Senatus consultes).

- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون ورناني (wornier).

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو غير المصادق عليها.

1- أورحمون نورة، "إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص145.

2- قانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج، ر، عدد 06، الصادر في 7 فيفري 1984.

– المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.

– المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأسيسها في إطار الثورة الزراعية.¹

بالإضافة إلى الوثائق المقدمة من طرف كل من يهمهم عملية المسح سواء كانت الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والهيئات المحلية المتواجدة لدى البلديات، المصالح العمومية والمؤسسات، الإدارات العمومية، ضف إليها السجل الجبائي المتواجد على مستوى الضرائب.²

أ2- التصوير الجوي:

يعتبر هذا العمل أمر ضروري يساهم في التحضير الجيد لعمليات المسح العام للأراضي، لتوضيح الرؤية الحقيقية على البلدية المعنية بالمسح.

فعملية التصوير الجوي يتولها المعهد الوطني للخرائط، ولإنتهاء منها تسلم الصورة الملتقطة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لإعداد وثيقتين مختلفتين حسب الطابع الجغرافي للإقليم، إذ يتم إعداد الصورة الجوية المعالجة التي يُقصد بها التي تُعد على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية، ويتم الحصول عليها عن طريق جمع صور جوية موضوعة وموجهة نسبيا كما كانت عليه عند إنقائها بآلية الاسترجاع، للاعتماد على تقنية المعالجة للعناصر السطحية بالإمكان الانتقال من إسقاط تعرجي إلى أفقي.³

أ3- تجزئة الإقليم البلدي:

بعد إعداد الوثائق السابق ذكرها، ترسل لإدارة المسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من

1- أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المرجع السابق.

2- باي يسمينة وبوستة دليلة، المرجع السابق، ص80.

3- أوكيد نبيل، "دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزو وزو، 2021، ص170.

قطع أراضي أو قطعة أرض، إذ لا يمكن مسح بلدية ما بدفعة واحدة،¹ إنما يجب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح التي أعدت من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا بالمخطط المساحي للإقليم البلدية.

(Le TABLEAU D'ASSEMBLAGE DE CORRESPONDANCE)

بحيث توضع الحدود الإدارية إنطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي لأنها تتميز بدقة عالية من الخرائط يعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة المسح للأراضي في التقسيم على معايير تقنية وفنية بحثة،² فلا بد مراعاة بعض المبادئ عند التجزئة إلى أقسام وهي:³

- أن يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة، وكذا الجدران والشوارع...إلخ.

- تجنب تقسيم مكان مسمى أو مجزأ من إقليم يشكل مجموع متجانس كالمصنع، المطار، ومجمع البنايات الحضرية...إلخ.

- ترقيم هذه الأقسام المساحية في كل بلدية كما يتم تقسيم هذه الأقسام المساحية إلى أجزاء للملكية وهذه الأخيرة بدورها تحتوي على قطع الأراضي.

فنتقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي خلال عملية المسح العقاري بحصر المناطق التي قد تشكل صعوبات لتقدم أشغال المسح، فتُعد مؤقتاً هذه المناطق المسماة غير قابلة للمسح لتعالج في أوانها.⁴

1- حامدي أمين، "دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص35.

2- رحايمة عماد الدين، المرجع السابق، ص228.

3- أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص172.

4- بروك لياس، المرجع السابق، ص21.

ب- الإجراءات الإدارية:

لضمان سير هذه الأعمال وبعد استكمال كافة الإجراءات التحضيرية بترقيم الأقسام المجزأة للبلدية المعنية بالمسح، حرص المشرع على القيام بمهمتين جوهريتين ألا وهما:

ب1- افتتاح عملية المسح:

تسري الانطلاقة الرسمية لعملية المسح بموجب القرار الإداري عن الوالي إقليمياً، يعلن فيه عن الشروع في بداية عمليات المسح للبلدية المراد مسحها سواء الريفية، أو الحضرية،¹ التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار الذي يكون باقتراح من المدير الولائي للمسح والتي تحظى بإشهار واسع حيث ينشر القرار في كل من:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

- الجرائد اليومية الوطنية.²

ولإعلام المواطنين وتحسيسهم بمدى أهمية هذه العملية يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح، ويكون هذا الإعلام عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة، وهذا في أجل 15 يوماً قبل بدء فرق المسح في تنفيذ العملية³.

بالإضافة إلى توجيه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرهم بضرورة ضبط حدود العقارات المخصصة لهم وعلى ذلك لابد عليهم تعيين ممثل يحضر عمليات المسح العام للأراضي⁴.

1- محمودي عبد العزيز، "إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري للجزائر، بيت الأفكار، الجزائر، 2022، ص 80.

2- بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري"، المرجع لسابق، ص 54.

3- سحوت أحمد، "دور المسح العقاري في تثبيت الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2018/2017، ص35، ص 36.

4- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 55.

ب2- إنشاء لجنة المسح للأراضي:

يعد إحداث لجنة المسح للأراضي على مستوى كل بلدية أمر إلزامي، من أجل السير الجيد والفعال لعملية المسح، وهي تضم حسب المادة 04 و07 من المرسوم رقم 62/76 السالف الذكر، عدة أعضاء من شتى القطاعات التي تختص بالمجال العقاري، كما تحتوي على عدة مهامات التي قد أشرنا إليها سابقا في الفرع الثاني.¹

(2) الإجراءات الميدانية والختامية:

تلي الإجراءات التحضيرية اجراءات أخرى تتمثل في كل من الاجراءات الميدانية (أ) والإجراءات الختامية (ب).

أ- الإجراءات الميدانية:

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، حيث أسندت هذه العملية إلى أعوان مصلحة المسح المحلية وبالتحديد إلى فرق تشكل من خمسة أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين مُحققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة ملكيتها لها بحضور عون مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية.²

فتعني هذه العملية خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية بحيث يُقسم مهام التحقيق إلى هؤلاء الأعوان في الأخير إلى ضبط دقيق للحقوق العينية وتحديد أصحابها وبالتالي فإن كل العقارات معينة بالتحقيق الميداني.³

أ1- معاينة أصحاب الحقوق:

قد يكون حائز أو مالك العقار المراد مسحه شخصاً طبيعياً، كما قد يكون شخصاً معنوياً⁴، ويكون ذلك بتولي المحققون العقاريون قبل السير الميداني إلتزاماً وتطبيقاً للمواد من

1- لمزيد من الشرح راجع الفصل الثاني، المبحث الأول، المطلب الأول، الفرع الثاني، ثانياً.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 152.

3- باي يسمينة وبوسنة دليلة، المرجع السابق، ص 44.

4- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 237.

62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ولقبول إيداع الوثائق لتسهيل عمل المحافظ العقاري عندما يتعلق الأمر بتحديد هوية الشخص الطبيعي تكون بذكر إسمه، لقبه، وتاريخ ومكان الميلاد، ووضعية حالته العائلية، عنوانه... إلخ.

وفي حالة ما إذ كان يتعلق الأمر بعقار مملوك على الشيوع فإذا أوجدت الفريضة بسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع إضافة عبارة وفريقه¹.
وأما إذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي فيكون بذكر اسمها ومقرها الاجتماعي سواء كانت (شركة، جمعية، أو هيئة محلية) فتعين بطبيعتها (إسمها، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، قانونها الأساسي...).

وإذا كان صاحب الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت بلدية أو ولاية، ما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيعين ذكر مقرها أو مسيرها².

أ2- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار:

الأصل في معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه أن تكون مثبتة بواسطة السند القانوني وإما في غياب ذلك عن طريق التحري³.

- معاينة حق الملكية بسند:

إن الإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة للمحقق، تفرض مصلحة المسح أثناء مرحلة التحقيق العقاري على المحققين ضرورة فحص السند المقدم من المالك بكل دقة، إذ لا يكفي بمجرد تقديم سند ما لإثبات حق الملكية، بل لا بد أن يكون هذا الأخير متضمنا كل الشروط القانونية المحددة من قبل المشرع لإثبات حق الملكية فضلا عن ذلك التأكد من طبيعة المعلومات التي يتضمنها السند⁴.

1- باي يسمينة وبوسنة دليلة، المرجع السابق، ص44، ص45.

2- باي يسمينة وبوسنة دليلة، المرجع نفسه، ص45.

3- راجع التعليم رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

4- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص154.

- الإثبات في غياب السند:

في غياب السند تتم معاينة حقوق الملكية عن طريق تحري الذي يرمي إلى كل العناصر الضرورية المكونة للحيازة المتمسك بها، حيث يتطلب الأمر التأكد في ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقاً لمقتضيات القانون المدني.

لهذا الغرض يتعين على مدعي الحيازة أن يقدم كافة الإثباتات بما فيها شهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين والاستماع إلى كل شخص من شأنها تنوير التحقيق، كما يستوجب على الشخص المعني أن يقدم كل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها كشهادة الإقامة والشهادات الجبائية... الخ.¹

أما فيما يخص الحقوق والأعباء التي تنقل الملكية، لا بد على المحقق أن يتعرف عليها خلال عملية التحقيق تشمل على الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن، الاستغلال، كل هذه الحقوق تثبت بواسطة سند، أو عن طريق البحث، وأما الأعباء التي قد تنقل العقار هي تأمينات عينية وتضم الرهن و الامتياز.²

ب- الإجراءات الختامية:

بعد إكمال عملية التحقيق والمعاينة الميدانية يتم تحرير نتائج التحريات وإعداد وثائق المسح يتم إيداعها لدى البلدية.

(1) إعداد وثائق المسح:

يتم إنجاز مجموعة من الوثائق المحددة في المادة الأولى من المرسوم 63/76 المتمثلة في:

- جدول للأقسام **l'état de section** وتسجل لقطع الأراضي ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.³

1- محمود عبد العزيز، المرجع السابق، ص342.

2- محمود عبد العزيز، المرجع نفسه، ص343.

3- أنظر المادة 1/08 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر

• سجل مسح الأراضي (**la matrice cadastrale**)، تُسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء هؤلاء المالكين، أي هو سجل خاص بكل مالك فيتم فتح رقم حساب عقاري وقائمة لقطع الأراضي التي ترجع للمالك.¹

• المخطط المساحي (**le plan cadastral**)، الذي يعتبر التمثيل البياني للإقليم البلدي في جميع تفصيلات التجزئة.²

• جدول الحساب (**le tableau des comptes**)، هو مجموعة العقارات المملوكة لشخص واحد فهو يعد بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك.³

• البطاقات العقارية: التي تشكل وثائق تُلخيفية على معلومات ضرورية للتقييم العقاري ولتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات التالية:

- أن العقار بسند.
- أن العقار بدون سند لكنه محل حياة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن تكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- أن العقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.⁴

(2) إيداع وثائق المسح:

بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية للمسح يتم إيداع مخطط مسح الأراضي مرفقا بجميع الوثائق التي أسفرت عليها عملية المسح العقاري على مستوى البلدية، خلال شهر على الأقل من طرف رئيس مكتب المسح بتمكين المعنيين من الاطلاع عليها، وهذا الإيداع يكون إجباريا، والذي بدوره يسلم له رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة إيداع مقابل ذلك،

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص232.

2- أنظر المادة 1/15 من المرسوم 62-76، المتضمن إعداد الأراضي العام، المرجع السابق.

3- تواتي سهيلة وعماري سليمة، المرجع السابق، ص57.

4- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص353.

وكما يتوجب على هذا الأخير أن يقوم بإعلان هذا الإيداع بالأماكن المعتادة للإعلانات على مستوى البلدية، وكذا البلديات المجاورة.¹

وأيضاً عن طريق الإعلان الشفوي في الأماكن العمومية من أجل تقديم شكاويهم أو اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم على النقائص أو الأخطاء التي قد تشوب وثائق المسح المودعة خلال المدة المحددة قانوناً، يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوي أمام لجنة المسح لدراسته وفحصه الجيد لمحاولة الصلح في حالة عدم توصل اللجنة إلى حل النزاع والتوفيق بينهم، تحدد حدود مؤقتة للعقارات، وبمجرد إتمام إعداد مسح الأراضي كله توضع الوثائق في حيز التنفيذ والاستعمال وتعد في ثلاثة نسخ في كل من مقر البلدية المعنية بالمسح والثانية تحتفظ بها مصلحة المسح للمعينة، والأخيرة تُودع بالمحافظة العقارية.²

من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري لابد أن تقوم المصلحة المكلفة بالمسح بإيداع وثائق المسح،³ ويتم إثبات هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يُحضره المحافظ العقاري ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة 4 أشهر عن طريق الإعلان بالجرائد اليومية الوطنية أو إعلانات يتم إلصاقها بمقر المحافظة العقارية والبلدية وعلى مستوى كل بلديات الوطن، وهذا يهدف إعلان المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم الوثائق التي تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة.⁴

ثانياً: الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري

بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية يتولى المحافظ العقاري بتزقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، بمجرد الإمضاء على محضر تسلم الوثائق المسحية

1- أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص185.

2- باي يسمينة وبوسنة دليلة، المرجع السابق، ص48.

3- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، ص62.

4- بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص62.

إما بترقيهما نهائيا أو ترقيهما مؤقتا.¹

وذلك طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، يُقسم الترقيم

إلى:

1) الترقيم النهائي: IMMATICULATION D'EFINITIVE

يقتصر هذا النوع من الترقيم على العقارات التي يحوز مالكوها على سندات ملكية المقبولة أو عقود وكل الوثائق المعمول بها في مجال إثبات الملكية العقارية، وفقا للمادة 12 من المرسوم رقم 63-76 الانف الذكر.²

بالرجوع³ إلى أحكام المادة 01/16 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر: « لا يمكن

إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء».

إذن الترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته.

2) الترقيم المؤقت: IMMATICULATION PROVISOIRE

يسري هذا النوع في الغالب على مختلف العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو تلك التي تم القيام بمسحها دون معرفته، فيقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا لمدة 04 أشهر أو ترقيهما لمدة 02 سنتين وهذا كما يلي:⁴

***يعتبر الترقيم لمدة 04 أشهر:** يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن

1- حساين سامية وقونان كهينة، "الدفتري العقاري كسند إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 04، 2020، ص 451.

2- تنص المادة 12 بما يلي: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها بسندات أو عقود أو كل وثائق أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

3- بوخرية كلثوم، "الطبعة القانونية للدفتري العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع"، مجلة حوليات، المجلد 35، جامعة الجزائر 1، العدد 01، 2020، ص 440.

4- تيمجعدين عمر، "دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 38.

وثائق المسح للأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

والجدير بالذكر أن بعد انتهاء هذه الآجال 04 أشهر يصبح ترقيم نهائي إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية، أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت.¹

***الترقيم لمدة 02 سنتين:** تكون مدة الترقيم خلال سنتين في حالتين فالأولى عند عدم وجود سند ملكية المشمول بالمسح أو أي وثيقة قرينة تثبت الحيازة ولا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية إلا إذا طرأت وقائع قانونية يمكن للمحافظ أن يستند من خلالها في إقراره لمنح الترقيم النهائي،² وفي نفس المدة أيضاً متى كان ترقيم ملكية عقارية لشخص مجهول يمكن تقديم الاحتجاج خلال هذه المدة، وفي حالة المعارضة ترفع إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم عن طريق رسالة موصى بها.

وتكون للمحافظ العقاري في حالة الاحتجاج، سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر صلح، أما في حالة عدم المصالحة يصرف الأطراف إلى القضاء في مدة لا تتعدى 06 أشهر من تاريخ التبليغ لمحضر عدم الصلح،³ وفقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76، وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى ليقدم كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة وتكون هذه الدعوى محل شهر.

1- أنظر: حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص522.

2- ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتري العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 04، عدد 02، 2018، ص231.

3- صرادوني رقيقة، "ضمانات الملكية الخاصة في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة درجة الماجستير، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص98.

المطلب الثاني

إنشاء البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يُشرع في تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والتي تعد من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، حيث يُراقب البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات وبعد التأكد من مدى صحتها ومطابقتها للوثائق المودعة، يتم القيام بعملية الترقيم وهنا قد تكون انتهت الإجراءات الأولى لتأسيس السجل العقاري العيني.

فبعد ذلك المحافظ العقاري يقوم بمجموعة من الإجراءات الداخلية وهي إنشاء البطاقات العقارية، وهذا حسب الترتيب الأبجدي التي تسمح بمعرفة الشخص المعني سواء كان طبيعي أو معنوي، بالإضافة إلى المخططات التي تُظهر النطاق الطبيعي للعقارات.

ولهذا سوف ندرس في (الفرع الأول) مسك مجموعة البطاقات العقارية العينية، وهذا ما يجرننا إلى بيان أنواعها (الفرع الثاني)، وفي الأخير سنبحث في شكل وكيفيات التأشير على هذه البطاقات (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إعداد مجموعة البطاقات العقارية العينية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري هي بمثابة عن هوية للعقار، مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية وهي تمثل وتبين النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له،¹ والتي من مجموعها يتكون السجل العقاري لأنه ما هو إلا مجموعة بطاقات عقارية أعدت و مسكت من طرف المحافظ العقاري.²

1- بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، عدد الرابع، ديسمبر، 2016، ص 116.

2- بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري"، المرجع السابق، ص 67.

كما نصت على ذلك في المادة 12 من المرسوم رقم 75-74 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويتولى المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 سالف الذكر مهمة إعداد ومسك البطاقات العقارية، حتى يتم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية العينية.

من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، يجب على المعنيين وهذا تم نصه في المادة 13 من الأمر 75-74 إيداع جدولاً BORDREAU محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

على أن يتضمن هذا الجدول وصف السندات والعقود والاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، هوية أهلية أصحاب الحقوق، الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.¹

يتضح من خلال هذه النصوص أن إنشاء أو إعداد وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية (**le fichier immobilier**) إنما يتم على مراحل، إذ يتم في مرحلة أولى إنشاء البطاقات العقارية (**les fiches d'immeubles**)، وهذا من إختصاص الوكالة الوطنية للمسح، ثم يليه دور المحافظ العقاري في جمع هذه البطاقات وترتيبها وترقيمها بما يشكل مجموعة البطاقات العقارية. (**Le fichier immobilier**)²

طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 75-74،³ تمسك البطاقات العقارية في جميع العقود الرسمية للشهر، والمقصود بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية إجراء شهر محرر رسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري الوحيد للحق العيني.

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 487.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 245.

3- تنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 على ما يلي: « كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للعيني إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية».

فالمشرع الجزائري أشار على أن المسح يُحدد النطاق الطبيعي للعقارات فيكون أساسا ماديا للسجل العقاري أيضا يُحدد الوضعية القانونية للعقارات، وعلى ذلك لا بد من وجود توافق تناسق بين مصلحة مسح الأراضي والحفظ العقاري لضبط جميع الوثائق والمعلومات التي تحقق على بيانات مسح الأراضي الخاصة بكل عقار.

وعليه، لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقارها، إذا كان العقد أو القرار ناقل أو منشئ أو مثبت أو مسقط لحق عقاري لم يتم شهره في مجموعة البطاقات العقارية، ولضمان تعيين وثائق مسح الأراضي يستوجب¹ إشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التعديل، وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 63-76.

فنقول أن التوفيق في كل من المصلحتين يعود إلى وجود وثيقة تسمى "مستخرج" التي تم النص عليها في المادة 73 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر والذي يحتوي على ملخص العقد، ومستخرج مسح الأراضي الذي يجب تقديمه بموجب نص المادة 74 من المرسوم السالف الذكر.

الفرع الثاني

أنواع البطاقات العقارية

لقد حُدّد القرار الوزاري الصادر في 27 مايو سنة 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية نماذج لهذه البطاقات،² وبالرجوع إلى نص المادة 20 و 27 و 29 و 30، من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، يظهر لنا أن البطاقات العقارية تنقسم إلى بطاقات قطع الأراضي (أولا)، بطاقات العقارات الحضرية (ثانيا).

1- فونان كهينة، المرجع السابق، ص 513.

2- قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج، ر، عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977، ص 215.

أولاً: بطاقات قطع الأراضي: (les fichiers parcellaires)

تحدد هذه البطاقة بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموعة القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو على الشيوع مجموعة من الأشخاص بشرط أن تكون مثقلة بنفس الحقوق والأعباء.¹

أما عن بياناتها ومحتوياتها فقد تم تحديدها في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية تشكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات التي تتألف من قسمين:

أ- **القسم العلوي:** يذكر فيها المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي (القسم، رقم المخطط، والمكان المذكور)، ومحتوى مسح الأراضي تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي، تاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات.

ب- **القسم السفلي:** يحتوي على خمس جداول وهي:

1) الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

2) الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

3) الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

4) الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات في الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.

5) الجدول الخامس: الإمتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

1- بروك لياس، المرجع السابق، ص42.

قد يحدث أن يطرأ تغيير لحدود وحدة عقارية، ففي هذه الحالة يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن تجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة ويؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيها بين الأقسام¹.

ثانياً: بطاقات العقارات الحضرية

عرفت المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 العقارات الحضرية بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة"².

وجدير بالذكر أن بطاقة العقار الحضري خلافاً لبطاقة قطع الأراضي تمسك في جميع البلديات على الشكل العيني أي بالنظر إلى العقار حتى في البلديات غير الممسوحة. وقد تكون هذه البطاقات العقارية الحضرية إما عامة وإما خاصة وذلك على النحو التالي:

1) بطاقات عقارية عامة نموذج PR02:

هذا النوع من البطاقات للعقار يتعلق الأمر لعقار مبني يشمل أولاً أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي (على الشياخ) ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية التي يقع في حيز الجغرافي في العقار وموقع العقار (الشارع والرقم)، وبيان محتوى المسح، وكما أن هناك قسم آخر الذي يحتوي على ستة جداول ويتم ترتيب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً حسب القسم والجزء، وإذا كانت المنطقة التي يقع عليها العقار ممسوحة، وإما إذا كانت غير ممسوحة فترتب حسب الشارع والرقم، وهذا القسم يسمى بالقسم السلفي³.

1- أورهومون نورة، المرجع السابق، ص177.

2- مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، "آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص215.

3- بن عمر محمد، المرجع السابق، ص117.

2) بطاقات عقارية بالملكية المشتركة PR03:

وتنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته فهذه البطاقة تكتب عليها جميع التأشيرات التي تهتم الجزء المعني، أي أنها تشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة، وحسب المادة 32 من المرسوم رقم 63-76 ترتب هذه البطاقات تبعا لترتيب البطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع¹.

الفرع الثالث

التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري

إن لكل عملية تأشير على البطاقات العقارية لابد أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعتة، كما يجب أن يشمل بالخصوص بيان ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- نوع الاتفاقات أو الشروط والتسجيلات التي تم شهرها.
- الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة².

فيتم التأشير على البطاقة العقارية فيتم بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، وإشمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتسطر الخطوط بالمسطرة مع نقادي التحشير والكشط، لما لهم من تأشير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية³.

1- بوضياف صفيان ودوراوي سعاد، المرجع السابق، ص 01.

2- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 194.

3- مسلمي عبد الرحيم وپراسي محمد، المرجع السابق، ص 215.

عند التأشير على رهن أو إمتياز بنقل عدة عقارات لاسيما في التقسيم، فإن المحافظ العقاري هنا يقوم بالتأشير على جميع البطاقات العقارية المطابقة، و يدون في عمود الملاحظات تجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى". إضافة إلى ذلك فإن كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة يستدعي بالمحافظ العقاري أن يقوم بالتأشير على بطاقة كل عقار على حدى¹.

بعد الانتهاء من إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من قانونية وشرعية الإجراءات السابقة، فهذا الأخير يقوم بإصدار الدفتر العقاري من أجل تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي كان بحوزته بموجب إجراءات المسح التي تم النص عليها سابقا.

فعملية مسح الأراضي العام تهدف أساسا إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة على أرض الواقع والتعرف على أصحابها أشخاص طبيعية كانوا أو أشخاص معنوية وبالنتيجة تقديم الدفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد الاستثمار في عقاراتهم وحمايته في حالة التعدي عليه من قبل الغير².

إذ يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجية في إثبات التصرفات الواردة على العقار، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات بالنسبة للعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، فعلى المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوما 15 من تاريخ الإيداع أن يبلغ الموقع على التصديق بقبول الإيداع و رفض الإيداع في حالة عدم إحترام الشروط والإجراءات، وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة³.

1- أوكيد نبيل، المرجع السابق، ص203.

2- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص246.

3- زهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص121.

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يؤشر المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توثيقه ووضع خاتم المحافظة العقارية، فيتم تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار ممسوح، وإنشاء بطاقة عقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقار العيني، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، فهنا يتم ضبط الدفتر العقاري فقط الذي تم إيداعه من قبل المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد.

فهذا المالك قد يكون شخص واحدًا أو عدة أشخاص كما في الملكية الشائعة، ففي الحالة الأولى يتم تسليمه للمالك شخصيا، أما في الحالة الثانية فإنه يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم وذلك بموجب وكالة قانونية ليستلم الدفتر العقاري، مع قيام المحافظ العقاري في نفس الوقت الإشارة على البطاقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري، وذلك بذكر اسم مستلمه تجنباً لضياعه¹.

فالقاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، وبهذا المفهوم فإن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية ويستمد روحه أساسا من وثائق المسح².

1- فونان كهينة، المرجع السابق، ص519.

2- بلارو كمال، "المسؤولية الجزائرية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، عدد 02، 2001، ص332.

المبحث الثاني

تقييم نظام الشهر العيني

يعتبر نظام الشهر العيني الذي قام كنظام منافس لنظام الشهر الشخصي حاول واضعوه تجنب العيوب والمساوي التي كان يتسم بها نظام الشهر الشخصي، ولذلك جاء نظام الشهر العيني بمبادئه أنه قادر على تحقيق إستقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.

وقد صاغ الفقهاء المزايا والمحاسن التي تميز نظام الشهر العيني وأحصوها حتى صار يبدو من خلال هذا التعداد أنه نظام متكامل وكله مزايا، غير أن الواقع العملي أثبت أن لهذا النظام عيوب يستوجب الإشارة إليها حتى تظهر الصورة بوضوح ويمكن بالتالي التفكير في تجنب هذه العيوب وإصلاح النظام حتى يُظهر كليا من عيوبه ويتحول بالفعل إلى نظام متكامل.

بناء على ما سبق، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول فيه مزايا نظام الشهر العيني (المطلب الأول)، والإشارة إلى العيوب التي تعتريه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مزايا نظام الشهر العيني

إنطلاقاً من تعريف نظام الشهر العيني والمبادئ التي يقوم عليها، يتّضح أن هذا النظام له جملة من المزايا الهامة التي يتميز بها هذا النظام كثيرة ومتعددة والتي يُمكن تلخيصها في توفير الحماية للمتعاملين (الفرع الأول)، كما أنه يمكن من سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات (الفرع الثاني)، إضافة إلى تجنب حظر التقادم (الفرع الثالث)، وأخيراً العمل على تحقيق استقرار الملكية العقارية (الفرع الرابع).

الفرع الأول

توفير الحماية للمتعاملين

إن أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير، ويقتضي هذا إن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، لأنه ينقل الملكية ويرتب كافة الآثار القانونية.

وعليه كان المشرع حريصا، بحيث تم وضع بيانات يقتضيها نظام الشهر العيني الذي يستوجب إجراءات سابقة في الفحص الدقيق للسندات والعقود محل الشهر، كما منح صلاحيات وسلطات للمحافظ العقاري باعتباره مسيرًا للمحافظة العقارية.

إذن فهذا النظام يعد فعالا ويوفر الحماية للمتعاملين¹.

الفرع الثاني

سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات

إن الأخذ بنظام الشهر العيني لتضمن معرفة الحالة القانونية للعقار، وذلك بمجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف، للإلمام بكل ما يتعلق به من حيث المساحة، الموقع، الحدود، الرقم، كذلك أصل الملكية فيه وكل الأعباء التي تنقله وجميع التصرفات الواردة عليه منذ قيده لأول مرة في السجل العقاري.

الفرع الثالث

تجنب خطر التقادم

لا مجال للتقادم في ظل نظام الشهر العيني وهذا مما يجعل الملاك في مأمن تام من التعرض لهذا الخطر، باعتماده على العقار أساس للشهر، وليس اسم المالك و صاحب الحق العيني².

1- بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص211.

2- فردي كريمة، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص27.

الفرع الرابع

العمل على تحقيق استقرار الملكية العقارية

يهدف نظام الشهر العيني إلى تحقيق استقرار الملكية العقارية، وهي نتيجة لهذه المزايا كلها، ففي ميزة توفر الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها وترفع من قيمة العقارات، وبالتالي تفعيل فكرة الائتمان العقاري على أرض الواقع حيث أن الشخص الذي آلت إليه ملكية العقار بعد التسجيل في الشهر العقاري، يكون مطمئناً لأن شهر السند العقاري يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة، كما أن استقرار الملكية العقارية في هذا النظام يُشجع استعمالها كضمان للديون مما يشجع للاستثمار أكثر للأموال العقارية، مما يزيد في الدخل القومي للبلاد¹.

المطلب الثاني

عيوب نظام الشهر العيني

بالرغم من المزايا التي يتميز بها نظام الشهر العيني التي عدناها أعلاه، والتي حققها هذا النظام بالنسبة للمناطق التي طبق فيها، يتضح لنا أن له عيوب قليلة مقارنة بمحاسنه، وبعض هذه العيوب إنما حاول إبرازها أولئك الذين يدافعون عن نظام الشهر الشخصي في محاولة وسعي للتقليل من شأن نظام الشهر العيني.

وهذه السلبيات التي تتمثل في:

كثرة النفقات في تطبيقه (الفرع الأول)، التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي (الفرع الثاني)، وأخيراً تجزئة الملكية العقارية (الفرع الثالث).

1- فونان كهينة، المرجع السابق، ص510.

الفرع الأول

كثرة النفقات في تطبيق نظام الشهر العيني

إن تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب تكاليف باهظة وذلك للوصول إلى عملية المسح العام للأراضي، هذا من جهة ومن جهة أخرى يتطلب أموالاً ضخمة وطاقم بشري مختص قصد تحقيق نتائجها وتسليم السندات المثبتة للملكية العقارية ألا وهو الدفتر العقاري¹.

الفرع الثاني

التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي

يمكن لشخص ما أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك الحقيقي لهذا الحق، وليس بإمكان المالك الحقيقي منازعته في ذلك².

غير أن هذه الحالة نادرة الوقوع، لأن وفقاً لمبدأ الشرعية الذي يلزم الموظف العام المكلف بالشهر بالتحقيق من صحة سند الملكية المتصرف والحق المتصرف فيه، وحتى وإن وقع الخطأ، فقد أقرت جلّ الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الملكية³.

الفرع الثالث

تجزئة الملكية العقارية

حيث يتم تخصيص لكل وحدة عقارية صحيفة أو عدة صحائف عقارية، أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جداً، مما يترتب عليه عجز نظام السجل العيني على تلبية متطلبات تخصيص لكل وحدة عقارية صحيفة، خاصة عن طريق الميراث الذي يترتب عليه قسمة العقارات الموروثة.

1- زغوف رانية ونايت علي كهيبة، المرجع السابق، ص 60.

2- بوزيدي نجوة وبوزيدي راضية، المرجع السابق، ص 34.

3- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 37.

حيث يصبح كل وارث يملك قطعة صغيرة من العقار ويجوز سندًا يثبت ملكيته لها ويُعطي لتلك القطعة مركزًا قانونيًا مستقلًا عن باقي أجزاء العقار محل القسمة الأمر الذي يؤدي في الأخير إلى تفتيت الملكية العقارية وينتهي إلى عرقلة استغلال العقارات¹.

1- تواتي سهيلة وعماري سليمة، المرجع السابق، ص50.

خاتمة

لا يفوتنا ونحن نطوي آخر صفحات المذكرة أن نلقي على أهم ما استخلصه من نتائج، من خلال ما تقدم، حيث توصلنا إلى أن المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني باعتباره التوجه السليم والموكب للتوجه الذي أخذت به أغلب الدول، وذلك نظرا للنجاعة التي أثبتتها ولما يحققه من قوة ثبوتية وائتمان في التعاملات العقارية.

وما يلاحظ أن نظام الشهر العيني في الجزائر ومنذ صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، يواجهه جملة من التحديات لتتطلب تفعيله على كامل التراب الوطني، والتحدي الأهم هو إنهاء إجراء عملية المسح العام التي يلاحظ بطأ في سيرها، والسبب في ذلك راجع لأسباب تقنية، كنقص الكفاءات والمعدات الضرورية ومنها ما هو راجع لأسباب أمنية واجتماعية.

وقد تم التوصل إلى أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني لتنظيم التصرفات الواقعة على العقارات الممسوحة، وكاستثناء العقارات التي لم تشهد بعد عملية المسح، فالتصرفات الواقعة عليها تشهر في ظل نظام الشهر الشخصي، وهذا لا يعد تناقض وإنما هي وضعية قانونية موجودة على أرض الواقع، يتعامل معها المشرع بما يناسبها إلى أن يتم تسوية هذه الوضعية.

ولقد أحسن المشرع الجزائري بتبني هذا النظام الحديث الذي يكفل الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها، والذي يقوم على عدة إجراءات تتم بصفة متوالية ومتسلسلة، بداية من إجراء المسح وانتهاء بالتسجيل في البطاقات العقارية، إلى غاية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه، والتي تعتبر العملية القانونية النهائية والمرجع في كل عملية لاحقة، وهو ما يظهر في النصوص القانونية والإجراءات التي جاءت بها، والتي تضمن استقرار الملكية العقارية. كما تبين أن الدفتر العقاري أصبح السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، الذي يتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا.

كما تبين أن بلوغ أهداف هذا النظام لا يتحقق إلا بوجود الآليات التقنية والمالية لتعميم عملية المسح العقاري، والتي تعد الدعامة المادية لهذا النظام، بهدف حماية الملكية العقارية والأطراف أي المتصرف والغير.

لوحظ أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية بشكله المطلق، حيث أجاز الطعن في الحقوق والتصرفات المشهورة في السجل العقاري، وهذا ما يمس بمصداقية هذا السجل وبنزاهة المحافظ العقاري.

ونود أن نختم هذه المذكرة ببعض الاقتراحات التي نراها ضرورية في هذا المجال، وذلك على النحو التالي:

- إصدار تشريعات واضحة وصريحة لا تحتمل التأويل ومواكبة المستجدات والحالات الطارئة على الوضعية القانونية للعقارات.
- نقترح فتح فروع بلدية لوكالة مسح الأراضي.
- كما يجب إنشاء محافظات عقارية على مستوى كل بلدية من أجل تولى كامل الشؤون المتناقلة بمختلف العمليات العقارية.
- كما أيضا تخفيف العبء على المحافظ العقاري شهر الهائل من الملفات المودعة لدى المحافظات العقارية.
- ضرورة تزويد مديريات الحفظ العقاري ومسح الأراضي بالوسائل الحديثة وهذا لتمكينها من أداء مهامها المنوطة بها.
- العمل على تكوين موظفي مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- لا بد أن يساهم إطارات أملاك الدولة والحفظ العقاري في تكوين طلبة بإعطائهم فكرة ونظرة واقعية وقانونية لوضعية العقار.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.
2. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
3. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
4. حميدي محمد لمين، نظام تونس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
5. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
6. زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.
7. محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري للجزائر، بيت الأفكار، الجزائر، 2022.
8. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- أوكد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث، تخصص قانون عماري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزو وزو، 2021.

2-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

3-زهود إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، (محمد بن أحمد)، 2016، 2015.

ب- المذكرات:

1.مذكرات الماجستير:

1-أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

2-بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2005

3-بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، منتوري، جامعة قسنطينة، 2007.

4-بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

5-صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة درجة الماجستير، تخصص قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

6-طوايلية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001.

7-فردى كرىمة، الشهر العقارى فى التشرىع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فى القانون، فرع قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة الأخوة منتورى، قسنطينة، 2008/2007.

8-لزهارى القىزى، علاقة مسح الأراضى العام بالحفظ العقارى فى التشرىع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فى الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2012.

9-منصورى الزهرة، عادى الزهرة، اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم فى ضوء نظام الشهر العىنى، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2019/2018.

2.مذكرات الماستر:

1. باى يسىمنة وبوسنة دليلة، حجية المسح العقارى فى إثبات الملكية العقارية فى التشرىع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة مولود معمري، تىزى وزو، 2017.

2. بسىس فاتح وبزار خليل، الشهر العقارى فى القانون الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى القانون العام، تخصص القانون العام الداخلى، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة محمد الصدىق بن يحي، جىجل، 2015/2014.

3. بومعزة سألمة، النظام القانونى للشهر العقارى فى التشرىع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة أم البواقى، 2019/2018.

4. تواتى سهيلة وعمارى سلمية، التقادم المكتسب فى ظل نظام الشهر العىنى، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، شعبة قانون خاص، تخصص قانون شامل، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013/2012.

5. تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، 2014/2013.
6. حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015.
7. زغوف زانية ونايت علي كهيبة، بيع العقار الخاص في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع قانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
8. سحوت أحمد، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2018/2017.
9. فريتم ليندا وبوهارة فلة، إجراءات انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
10. كواشي شكري، الشهر كإجراء لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017/2016.
11. لعجال بلقاسم، نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020/2019.

ثالثا: مذكرة المدرسة العليا للقضاء:

1-بوضياف صوفيان، بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل شهادة مديرية التدريبات الميدانية، المدرسة العليا للقضاء الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2006/2007.

رابعا: المقالات والمدخلات

1. أحمد رضا ضوبر، "دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، 2010، ص ص 100-121.
2. بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، عدد 15، 2013، ص ص 200-237.
3. بلارو كمال، "المسؤولية الجزائرية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقاري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، عدد 02، 2001، ص ص 331-346.
4. بوضياف عمار، "المسح العقاري واشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي تبسة، الجزائر، العدد التجريبي، 2006، ص ص 38-57.
5. بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، عدد الرابع، ديسمبر، 2016، ص ص 114-127.
6. بوخروبة كلثوم، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع"، مجلة حوليات، المجلد 35، جامعة الجزائر 1، العدد 01، 2020، ص ص 430-445.
7. الحاسي مريم، "الشهر العيني كآلية لتدعيم الائتمان العقاري وتطهير التصرفات القانونية"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 02، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021، ص ص 451-466.

8. حساين سامية وفونان كهينة، "الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 04، 2020، ص ص 447-462.

9. ذبيح سفيان، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 04، عدد 02، 2011، 221-236.

10. دقايشية زهور، "العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 02 العدد 02، تلمسان، 2017، ص ص 66-77.

11. عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، عدد 04، 2016، ص ص 498-516.

12. فونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2020، ص ص 500-520.

13. محمد مختار السيد السيد، "تطور نظام الشهر العقاري في مصر"، مجلة تطوير الأداء الجامعي، مجلد 18، عدد 01، 2022، ص ص 161-181.

14. مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، "آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص ص 205-226.

خامسا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ح.ر.ج.ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

2- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

3- قانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج، ر، عدد 06، الصادر في 7 فيفري 1984، (ملغى).

ب- النصوص التنظيمية:

1- رسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ج.ج عدد 30، الصادر في 13 جوان 1976، معدل ومتمم.

2- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

3- مرسوم تنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ج.ج عدد 21، الصادر في 24 مايو 1983، (ملغى) بالقانون رقم 08-147، مؤرخ في 19 مايو 2008، ج.ج.ج عدد 26، الصادر في 25 مايو 2008.

4- مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج، ر، عدد 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989. (ملغى) بموجب مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة والوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ج.ج عدد 47، الصادر في 15 يونيو 2021.

5- مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ج.ج عدد 26، الصادر في 8 أبريل 1992.

سادسا: القرارات والتعليمات

- 1-قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج، ر، عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977.
- 2-التعليمية رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفهرس

01.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: تحديد الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العيني.....
06.....	المبحث الأول: مضمون نظام الشهر العيني.....
06.....	المطلب الأول: المقصود بنظام الشهر العيني.....
07.....	الفرع الأول: نشأة نظام الشهر العيني.....
08.....	الفرع الثاني: تعريف نظام الشهر العيني.....
10.....	المطلب الثاني: المقارنة بين نظام الشهر الشخصي والشهر العيني.....
10.....	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي.....
11.....	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني.....
13.....	المبحث الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني.....
13.....	المطلب الأول: مبادئ نظام الشهر العيني بشكل عام.....
14.....	الفرع الأول: مبدأ التخصيص.....
14.....	الفرع الثاني: مبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق.....
16.....	الفرع الثالث: مبدأ المشروعية «Principe de légalité».....
17.....	الفرع الرابع: مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر.....
17.....	المطلب الثاني: مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني.....
18.....	الفرع الأول: مبدأ التخصيص.....
18.....	الفرع الثاني: مبدأ الشرعية.....
21.....	الفرع الثالث: مبدأ القيد المطلق.....
23.....	الفرع الرابع: مبدأ حظر التقادم.....
26.....	الفصل الثاني: تكريس نظام الشهر العيني على أرض الواقع.....
27.....	المبحث الأول: آليات تطبيق نظام الشهر العيني.....
27.....	المطلب الأول: المسح العقاري.....

28.....	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....
30.....	الفرع الثاني: الهيئة التقنية المكلفة بالمسح العقاري.....
37.....	الفرع الثالث: إجراءات إعداد المسح العقاري.....
49.....	المطلب الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.....
49.....	الفرع الأول: إعداد مجموعة البطاقات العقارية العينية.....
51.....	الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية.....
54.....	الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.....
57.....	المبحث الثاني: تقييم نظام الشهر العيني.....
57.....	المطلب الأول: مزايا نظام الشهر العيني.....
58.....	الفرع الأول: توفير الحماية للمتعاملين.....
58.....	الفرع الثاني: سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات.....
58.....	الفرع الثالث: تجنب حظر التقادم.....
59.....	الفرع الرابع: العمل على تحقيق استقرار الملكية العقارية.....
59.....	المطلب الثاني: عيوب نظام الشهر العيني.....
60.....	الفرع الأول: كثرة النفقات في تطبيق نظام الشهر العيني.....
60.....	الفرع الثاني: التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي.....
60.....	الفرع الثالث: تجزئة الملكية العقارية.....
62.....	خاتمة.....
64.....	قائمة المراجع.....
73.....	الفهرس.....

الملخص

طبقا لما تبني المشرع الجزائري في الامر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 ديسمبر 1974، نظام الشهر العيني الذي يقوم على آليات متبينة أولها عملية المسح العام للأراضي وتليها عملية تأسيس السجل العقاري.

أخيرا تتم عملية تسليم الدفتر العقاري، التي تمثل عملية قانونية ونهائية والتي تضمن إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الثقة في التصرفات العقارية ليصبح الدفتر العقاري سند يثبت ملكية عقار في المناطق الممسوحة، الذي يتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا.

الكلمات المفتاحية:

المسح العقاري؛ السجل العقاري؛ الدفتر العقاري.