



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



نظام السجل العقاري في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة

قونان كهينة

من إعداد الطلبة:

كسالي سمينة

لجنة المناقشة

د - نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ" جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

د - قونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

د - لحراري ويزة، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024, 06/25

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

الحمد لله تعالى حمدا طيبا واجبا مباركا فيه والصلاة والسلام على سيد الخلق محمد

صلى الله عليه و سلم.

وحفاظا للجميع لا يسعنا ونحن ننهي هذا الجهد إلا أن نتقدم بفائق الشكر والامتنان إلى كل من مد لنا يد العون وساعدنا في إنجاز هذا البحث ونخص منهم بالذكر المشرفة الأستاذة "قونان كهينة" التي أشرفت بعناية فائقة على البحث لما بذلته بإخلاص من صبر وجهد وما قدمته من توجيهات سديدة لإخراج هذا البحث في المستوى المطلوب جزاها الله عنا خيرا الجزاء.

والشكر والتقدير موصول إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة تقديرا لهم ولتفضلهم بقراءة ومناقشة المذكرة كما نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا ومد يد العون لنا من بعيد أو قريب فجزاكم الله كل خير.

اهداء

أهدي ثمرة عملي إلى من قال فيهم المولى عز وجل "وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُمْ
بِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا".

إلى معنى الحب والحنان، إلى نسمة الحياة وسر الوجود التي جعل الله الجنة تحت
أقدامها، إلى أُمي الغالية، أطال الله في عمرها.

إلى من علمني العطاء دون انتظار، الذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلاح
النجاح، إلى سندي في الحياة، إلى أبي الغالي، أطال الله في عمرك.

إلى أخي و إخوتي الذين تذوقت معهم طعم الحياة.

إلى قرّة عيني أولادي "صوفيا" و "يونس"

إلى جميع أصدقائي الذين تقاسمت معهم أجمل اللحظات.

إلى أساتذتي الكرام الذين أناروا دربي بنور العلم والمعرفة.

إلى كل من مد لي يد العون، من قريب أو بعيد.

ياسمين

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ج.ر: جريدة رسمية

ط: طبعة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ط: دون طبعة.

د.م.ن: دون مكان النشر

تلعب الملكية العقارية بجميع أشكالها دورًا حاسمًا في تعزيز التنمية الشاملة للدول، حيث يعتبر العقار أساسًا لتقدم الدول وازدهارها، فمن خلال تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية، يمكن التحكم بالتطورات الاقتصادية، مما يؤدي إلى تحسين الوضع الاجتماعي للأفراد والمجتمعات.

نظرًا لكون العقار شيء ثابت و مستقر، ويستأثر الإنسان به لنفسه ولو كان على حساب الآخرين، مما يؤدي إلى ظهور الإختلافات و النزاعات التي تثور حول الوضع القانوني للعقار و الأعباء التي ترد عليه، نتيجة لهذا أصبح من الضروري ايجاد انظمة قانونية خاصة يتناسب مع طبيعته، يسهم في توضيح الملكية للأطراف الفعلية وتنظيم جميع العمليات التي تتعلق به، من بين هذه الأنظمة ما يُعرف بنظام الشهر العقاري.

يقصد بالشهر العقاري مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى توثيق ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية لأشخاص معينين اتجاه الغير، تهدف هذه القواعد والإجراءات إلى تنظيم شهر حقوق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، مما يجعل العقار المشهر موثوقاً به وقابلاً للتداول بثقة وأمان بفضل تطبيق نظام الشهر العقاري، يتم القضاء على الثغرات القانونية التي كانت موجودة سابقاً، ويضمن النظام ثبات مطلق لحقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى على العقار لمن قيدت على اسمه، مما يوفر الاطمئنان للأطراف الأخرى المهتمة بالتعامل مع هذه الحقوق.

إذا كانت معظم الدول المتحضرة قد اتخذت نظام الشهر العقاري كوسيلة ناجحة لتحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية، فإنها لم تسلك نظاماً واحداً، بل اعتمدت على نظامين للشهر العقاري، باعتبار أن هذا الأخير يتأرجح بين نظامين أساسيين، النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي، الذي يتخذ أسماء الأشخاص أساساً للتسجيل، ويتم ذلك عن طريق سجلين اثنين يتم القيد بهما معاً، الأول يرتب حسب الترتيب الأبجدي للأسماء، والثاني حسب

الترتيب الزمني لتقديم السندات من أجل الشهر، وقد كان معمولاً به في السابق، إلا أنه أصبح غير معمول به حالياً لدى غالبية الدول، وقد تم تطبيق هذا النوع في الجزائر قبل صدور قانون 74/75¹، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. نظام الشهر الشخصي، على الرغم من أنه يعتبر آلية إعلام تكشف المعاملات العقارية وتعمل كأداة لإبلاغ السلطات العامة لفرض الضرائب العقارية، إلا أنه يُعتبر غير دقيق وقابل للاعتراض، حيث يمكن للمالك أن يقيم دعوى لاسترداد العقار بسبب الأخطاء في التسجيل، ولا يحقق الغرض المنشود من إنشاء أنظمة الشهر العقاري الذي يسعى إلى تحقيق استقرار الملكية والائتمان العقاري.

النوع الثاني هو نظام الشهر العيني الذي يجعل العقار محل اعتبار خلافاً للشهر الشخصي، حيث يولي الشهر العين اهتمامه للعقار بعينه، وذلك بذكر كل البيانات المتعلقة به وكل الحقوق الواردة عليه والتصرفات المتعلقة به، وتكون هذه المعلومات جميعها مدونة في السجل العقاري، كما أن نظام الشهر العيني يتيح للمتصرف إليه بمعرفة حقيقة العقار الذي تعاقد عليه، بحيث لا يتم إجراء أي إشهار إلا بعد التحري لمعرفة السند المراد شهره، وذلك عن طريق مراقبة مدى استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية حسب ما تنص عليه المادة 22 من الأمر 74/75 سالف الذكر، حيث يجب أن يُجرى تحقيق على العقار وهوية الأطراف وكذلك صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر، وقد جاءت المادة 105 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري² لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظة العقارية من أجل إجراء كل تحقيق للتأكد من توفر الشروط الشخصية والموضوعية للسند المراد شهره، والتحقق من البيانات الموجودة في المحرر.

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

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

بعدما فشل نظام الشهر الشخصي في تحقيق الاستقرار للملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، جاء الشهر العيني لتحقيق هذه الأهداف وفي هذا السياق، بدأت عدة دول في التخلي عن نظام الشهر الشخصي واعتماد نظام الشهر العيني، كما حدث في الجزائر بصدور الأمر رقم 74/75 الذي يهدف إلى تطهير العقارات بشكل شامل، حيث دخل في حيز التنفيذ سنة 1976 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 62/76¹ الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري، اللذان على إثرهما تم تحديد المهمتان الرئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري، وهما إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الأمر الذي يتطلب توفير إمكانات بشرية ومادية هامة لتجسيده **على** أرض الواقع، حيث تعتبر عملية المسح، الأساس المادي لتأسيس سجل عقاري، بها يتم تحديد جميع الممتلكات العقارية وإنشاء وثائق مساحية تشمل الرسم التخطيطي والجرد العقاري على مستوى كل بلدية وبالتالي، يتم تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، الذي يعرف ويشخص تلك الممتلكات بدقة، ويسمح بإنشاء مخططات على نطاق واسع، فلا يمكن تصور تأسيس سجل عقاري بدون القيام بعملية المسح العام .

السجل العقاري هو الآلية القانونية الوحيدة التي تمنح الدفتر العقاري، الذي يعتبر هوية أو حالة مدنية للعقار، ويمكننا من الحصول على معرفة حقيقية وشاملة لممتلكاتنا العقارية، كما يحقق السجل العقاري التطهير الحقيقي للملكية العقارية، و يسهم في دعم الائتمان العقاري، و هذا ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع من اجل ابراز اهمية نظام السجل العقاري و معرفة الاجراءات المؤسسة له و ابراز التدابير الرامية للحفاظ على مصداقيته، و ذلك من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، الوصفي في عرض الاحكام العامة لهذا الموضوع والتحليلية بدراسة وتحليلي محتوى مختلف القوانين المنظمة لهذا الموضوع، ولدراسة

1- مرسوم تنفيذي رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، الصادر في 13 أفريل 1976.

الموضوع **تم طرح** الاشكالية التالية: **كيف يساهم نظام السجل العيني في تأمين الحقوق العقارية؟**

للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على خطة منهجية للتحكم في الموضوع من خلال تقسيمه إلى فصلين:

حيث خصصنا **الفصل الأول** للاطار المفاهيمي للسجل العقاري.
أما **الفصل الثاني** تطرقنا فيه إلى الأعمال التأسيسية للسجل العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للسجل العقاري

يُعتبر السجل العقاري أحد الآليات الحيوية في نظام العقارات، حيث يوثق ويسجل جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات في منطقة معينة، لذلك هدفه يكمن في تأمين حقوق الأشخاص على العقارات، من خلال توثيق الملكية العقارية وتسجيل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقارات، لتحقيق الشفافية والأمان في عمليات البيع والشراء والتحويل العقاري، حيث يتضمن السجل العقاري معلومات مثل الملكية الحالية، والحقوق المرتبطة بالعقار.

يُعتبر الإطار المفاهيمي للسجل العقاري مرجعاً أساسياً يحدد الأهداف والمبادئ التوجيهية لتنظيم وإدارة هذا النظام، ويشمل تحديد المعايير والإجراءات المتبعة لتسجيل العقارات وضمان دقة وشمولية المعلومات في السجل.

لذلك فإن فهم هذا النظام لا يكون إلا من خلال البحث في ماهيته (المبحث الأول) ثم القيد في هذا السجل (المبحث الثاني)

المبحث الأول

ماهية السجل العقاري

ظهرت نظم السجل العقاري لأول مرة في أستراليا بفضل رواد الابتكار مثل سير ربا ريشار تورانس، الذي كان له دور بارز كمراقب في مصلحة الجمارك ثم أميناً عاماً للعقود ابتكر تورانس نظاماً يستند إلى تخصيص مراكز لتسجيل العقارات في كل منطقة، وتوثيق كل عقار في صفحات مخصصة بالصحيفة العينية العقارية، تضم جميع التفاصيل القانونية والملكية.

يعتمد هذا نظام السجل العيني على مبادئ أساسية تجسد مفهوم الشفافية والحماية القانونية للملكية العقارية، مما يجعله نموذجاً يحتذى به لتطوير الأنظمة العقارية بشكل متطور وفعال، وللإحاطة بأهم جوانب هذا النظام، لابد من تحديد مفهوم السجل العقاري (المطلب الأول) ثم بيان المبادئ التي يقوم عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم السجل العقاري

يعتبر السجل العقاري أداة أساسية لحفظ الحقوق العقارية وتسهيل عمليات التداول العقاري، يقوم على تسجيل الملكيات والرهنونات والحقوق العينية الأخرى على العقارات، ويعتبر مصدراً للمعلومات الرسمية لها، وذلك بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، ولتبيان مفهومه، يتعين دراسة تعريفه (الفرع الأول) وإبراز خصائصه (الفرع الثاني) وصولاً إلى إظهار أهدافه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف السجل العقاري

يشار إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف بنصه في المادة 3 من الأمر رقم 74/75 على أنه: « يعد سجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية» ويبين في المادة 12 على كيفية مسكه، حيث نصت على أنه: « أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول لتأسيس مسح الأراضي على اقليم بلدية ما »

يفهم من هاتين المادتين، أن المشرع الجزائري لم يحدد تعريفاً دقيقاً للسجل العقاري، بل اكتفى بتوضيح هدفه ومكوناته الأساسية التي يجب أن تُسجل في كل بلدية، كما أن السجل العقاري يشكل مجموعة من البطاقات العقارية¹، تُدار على مستوى البلدية والإدارة المختصة، وتُخصص بطاقة عقارية لكل عقار، تعكس هويته ووضعه القانوني بوضوح، مما يحميه من الجهل والالتباس².

يتعين لذلك الرجوع إلى موقف الفقه من المسألة، هذا الأخير الذي اتفق على أنه مجموعة من الوثائق تفصل خصائص كل عقار وتوضح وضعه القانوني والمادي³، كما

1- كهينة قونان، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020، ص 505.
2- بدر الدين محمدي، الشهر العقاري واثاره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الاعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 1، 2011، ص 92.

3- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2010، ص 109.

يعتبره نظام يحكم تصرفات العقارات، معتمداً على سجلات ووثائق محددة، ويقوم القيد فيها على الوحدات العقارية¹.

الفرع الثاني

خصائص السجل العقاري

يعتبر السجل العقاري أحد أهم أدوات إدارة العقارات في أي دولة، فهو الوثيقة التي توثق كل التفاصيل المتعلقة بالعقارات، مما يجعله أساساً لنظام العقارات الشفاف والموثوق به، باعتباره آلية فنية لتطهير الملكية العقارية، مما جعله يتميز بمجموعة من الخصائص التي تجعله يلعب دوراً أساسياً في تعزيز الاستقرار العقاري وتسهيل عمليات البيع والشراء وتوفير بيئة استثمارية مواتية، من حيث كونه نظام قانوني (أولاً) و نظام عقاري (ثانياً) و ذو طابع إداري (ثالثاً) و يثبت مساحة العقار (رابعاً).

أولاً: السجل العقاري نظام قانوني.

يُعتبر القانون الركيزة الأساسية لنظام السجل العيني، حيث يقوم بتحديد أهدافه الرئيسية وينظم سير عمله بشكل شامل، على سبيل المثال يُنظم القانون إنشاء السجلات العقارية ويحدد وظائفها، بما في ذلك تنظيم إدارتها وتحديد القيود والشروط التي يجب وضعها عليها، كما يحدد القانون الإجراءات اللازمة التي يجب اتباعها قبل فرض هذه القيود، مثل التصريحات والمراجعات اللازمة، وينص على النتائج المحتملة لتطبيق هذه القيود، سواء كانت تأثيرات إيجابية أو سلبية على الأطراف المعنية².

1- مصطفى احمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 13.

2- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 19.

ثانيا: السجل العقاري نظام عقاري

يمثل السجل العقاري أحد أهم الآليات القانونية التي تضمن حفظ وتوثيق المعاملات العقارية، بفضل دوره الحيوي في تسجيل وتوثيق هذه المعاملات، كونها تنصب فقط على المعاملات العقارية، هذا ويُعدّ السجل العقاري فرعاً بارزاً من فروع التشريع العام¹، فهو لا يقتصر فقط على توثيق الملكية العقارية، بل يشمل أيضاً جميع العمليات والمعاملات التي تتعلق بالعقارات، مثل البيع، والشراء، والإيجار، والرهن العقاري، مما يمنحه دوراً حيوياً في تنظيم الأنشطة العقارية وضمان سيرها بشكل قانوني وشفاف.

ثالثا: السجل العقاري ذو طابع اداري.

يشكل نظام السجل العقاري أساساً لتسجيل وتوثيق الملكية العقارية، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من البنية الإدارية للدولة، كما يقوم هذا النظام بتوثيق كافة العقارات والحقوق المتعلقة بها على مستوى المحافظة العقارية، وهي إدارة تتبع لوزارة المالية عادةً، حيث يتولى المحافظ العقاري مسك السجل العقاري².

رابعا: السجل العقاري يثبت مساحة العقار

تسجيل التصرفات الواردة على العقار في السجل العقاري، يعد إجراءً أساسياً لتحديد ملامح العقار بشكل دقيق، بما في ذلك مساحته و حدوده وخصائصه الفريدة، ونظراً لأن بيانات القيد موثوقة وثابتة، فإنها توفر حماية قانونية لمالكي العقارات وتقييداً صارماً على أي محاولة للتدخل غير المشروع في العقار أو إثارة نزاعات حول حدوده، حيث يتم توثيق هذه الحدود بشكل دقيق في الخرائط المساحية المعتمدة رسمياً³.

1- فاطمة شعبي، بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 11.

2- أمال أودان، تخدميت ياسمينية، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 13.

3- مصطفى احمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الثالث

أهداف السجل العقاري

يهدف إنشاء السجل العقاري إلى تعزيز استقرار الملكية العقارية وحقوق الملكية الأخرى، نظرًا للأهمية الاقتصادية الكبيرة للثروة العقارية، وبفضل هذا النظام، يتمتع الأفراد بثقة مطلقة في القيود المسجلة، مما يضمن راحة البال للمتعاملين مع حقوقهم العقارية، بالإضافة إلى السهولة والسرعة في معرفة الوضع القانوني للعقارات¹، كما يهدف السجل العقاري إلى حماية الحقوق العينية المشهورة (أولاً) وتوفير الوقت والجهد (ثانياً) ويشجع الائتمان العقاري (ثالثاً) يحقق استقرار الملكيات (رابعاً).

أولاً: حماية الحقوق العينية المشهورة

تهدف شهر الحقوق العينية العقارية إلى تعزيز الشفافية والنزاهة في التعاملات العقارية من خلال توفير إطار قانوني يسهل فهم حقوق الملكية العقارية والتصرفات المتصلة بها، يشمل ذلك توضيح الحقوق والالتزامات المترتبة على المالكين والمشتريين والمستأجرين، وتحديد الإجراءات القانونية لتسجيل ونقل الملكية وتفويض الوكالة، كما يهدف الشهر إلى توضيح الأعباء المالية المرتبطة بالعقارات، مثل الضرائب والرسوم، وتوفير آليات لإدراج هذه الأعباء في عمليات التحكم والتقييم العقاري.²

يعزز هذا الإطار القانوني الثقة بالسوق العقاري ويحمي حقوق الملاك والمستثمرين، ويسهل التعاملات العقارية بما يتماشى مع مبادئ العدالة والمساواة.

ثانياً: السجل العقاري يوفر الجهد و الوقت

يعمل نظام السجل العقاري على تسهيل وتيسير العمليات العقارية للأفراد والمؤسسات، حيث يمكنهم الحصول على معلومات دقيقة وشاملة حول العقارات المعنية بسرعة وسهولة،

1- مصطفى احمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 13.

2- هدى عبد الله، دروس التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 169.

فبفضل هذا النظام، يمكن للأطراف المهتمة مثل المشترين والبائعين والمستأجرين والمؤجرين والمستثمرين، الوصول إلى معلومات متعددة، بما في ذلك تفاصيل العقارات، مثل الموقع والمساحة والاستخدامات المسموح بها والملكية والحقوق والقيود المرتبطة بها من خلال مطالعة الصحيفة الخاصة بذلك العقار وبذلك، يُمكنهم اتخاذ قرارات مستنيرة ومبنية على أسس دقيقة وموثوقة¹.

ثالثاً: السجل العقاري يشجع الائتمان العقاري

يساهم السجل العقاري في توفير القروض والتمويل لأصحاب العقارات، كما يشجعهم على توسيع نطاق استثماراتهم العقارية وتنفيذ مشاريع جديدة، مما يعزز النشاط الاقتصادي في قطاع العقارات ويسهم في زيادة الطلب على الخدمات المرتبطة بالبناء والتشييد، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني ويعزز من معدلات النمو والثروة الوطنية².

رابعاً: السجل العقاري يحقق استقرار الملكيات

يضمن نظام السجل العقاري دقة البيانات وصحة التصرفات المسجلة فيه، فهو يمر بمراحل تفصيلية تضمن صحة وثبات السجلات، وبفضل الثقة التي يحظى بها هذا النظام من خلال القيود الواردة فيه، يشعر الأفراد بالطمأنينة عند التعاقد على عقار ما، حيث يعتمدون على البيانات الموجودة في السجل للحصول على معلومات دقيقة حول العقار ومالكه والقيود المفروضة عليه، هذا ما يسهم بشكل كبير في تحقيق استقرار الملكية وضمان الأمان لجميع الأطراف المعنية³.

1-مصطفى احمد ابو عمرو، مرجع سابق، ص 16.

2-حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 20.

3-مصطفى احمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 15.

المطلب الثاني

أسس السجل العقاري وموقف المشرع الجزائري

يمثل السجل العقاري أساساً لضمان استقرار النظام العقاري وحماية حقوق الملكية العقارية، حيث يقوم بضمان توثيق وتسجيل جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات والملكيات العقارية، بما في ذلك تفاصيل الملكية والمالكين السابقين والحاليين، وكذلك أي عمليات نقل أو تحويل للملكية.

يستند السجل العقاري على مجموعة من المبادئ والأسس المحددة تهدف إلى ضمان موثوقية ومصداقية المعلومات المسجلة، باعتبار هذه المبادئ والأسس، يصبح السجل العقاري أداة أساسية لتعزيز الثقة في النظام العقاري وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، و عليه سنحاول إبراز هذه المبادئ على حدة (الفرع الأول) ثم التطرق إلى موقف المشرع الجزائري من هذه الأسس (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أسس السجل العقاري

يقوم نظام السجل العقاري على مجموعة من المبادئ التي تضمن سلامة وفعالية عمله، تلك المبادئ والأسس تشكل الأساس لضمان فعالية وعدالة نظام السجل العقاري وتحقيق الاستقرار والأمان في العقارات، وتتمثل في مبدأ التخصيص (أولاً) مبدأ القيد المطلق (ثانياً) مبدأ الشرعية (ثالثاً) مبدأ القوة الثبوتية (رابعاً) مبدأ حظر التقادم (خامساً).

أولاً: مبدأ التخصيص

يهدف مبدأ التخصيص في إدارة السجلات العقارية إلى توفير معلومات دقيقة وشاملة عن كل عقار، من خلال إنشاء صحائف تفصيلية تحتوي على معلومات حول تاريخ

الملكية، والحقوق والالتزامات، والحالة القانونية¹، كما تشمل تقسيم السجلات العقارية للقرى أو الأحياء أو البلديات، مما يسهل على المتعاملين الوصول إلى المعلومات بشكل أسرع وأكثر فعالية، ويُسهّم في تحسين الشفافية وتسهيل اتخاذ القرارات، يُشدد على أهمية تحديث وتنظيم السجلات العقارية بانتظام لضمان دقتها وشموليتها، وبالتالي تقليل الأخطاء والتباسات، وتسهيل عمليات البحث والتحقق من البيانات²، بالتالي فإن نظام السجل العقاري يستند إلى العنصر الثابت في التصرفات وهو العقار³.

ثانياً: مبدأ القيد المطلق

بموجب مبدأ القيد المطلق، يتم تأكيد الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى المكتسبة على العقارات فقط من خلال التسجيل الرسمي أي بالشهر في السجلات العقارية المعتمدة، مهما كانت طبيعة تلك الحقوق أو مصدرها، سواء حقوق أصلية أو تابعة⁴ تترتب على القيد في السجل العيني تأسيس حقوق عينية، وفي حال عدم تنفيذه، لا ينشأ الحق، مما يمنع أي شخص من المطالبة بحق عيني في العقار غير المسجل أي لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير⁵، وعندما يتم إنشاء أو نقل أو إلغاء حقوق عينية، يصبح القيد المصدر القانوني لهذه الحقوق، ويُعتبر كل حق مسجل في السجل العيني دليلاً قانونياً لصاحبه دون إمكانية للنزاع في ذلك⁶.

1- مصطفى احمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 20.

2- مرجع نفسه، ص 21.

3- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 34.

4- كهينة قونان، مرجع سابق، ص 508.

5- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 46.

6- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 205.

ثالثا: مبدأ الشرعية

يتطلب تنفيذ مبدأ الشرعية بناءً على الصلاحيات المخولة للمحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ بدراسة قانونية دقيقة وفحص جميع العمليات العقارية لضمان خلوها من العيوب¹، دون تعديل العقود أو إلغائها، ومهمته الأساسية تتمثل في قبول أو رفض تصريحات العقارات، استناداً إما إلى مطابقتها للنظام العام أو التأكد من صحة البيانات القانونية لسند، وذلك من خلال مراجعة جميع المستندات المتعلقة بتحديد هوية الأفراد وصلاحياتهم، ويعتبر شهر التصرف القانوني قرينة على الشرعية².

رابعا: مبدأ القوة الثبوتية

وفقاً لهذا المبدأ يُعتبر أي تصرف مُسجل أو مُعلن في إطار نظام السجلات العقارية دليلاً قاطعاً على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المعنية، وبالتالي يُعتبر هذا التصرف صحيحاً وخالياً من العيوب، بغض النظر عن مصدره³.

كما يفيد أيضاً أن كل ما هو مسجل في السجلات القانونية حقيقة قانونية⁴، حيث يتم تطبيق هذا المبدأ لتحقيق تطهير التصرفات من العيوب والشكوك، وبموجب هذا المبدأ يُعتبر أي حق تم تثبيته في السجلات القانونية دليلاً قاطعاً وحجة قانونية للدفاع عنه في المنازعات القانونية، أي في مواجهة الغير، مما يساهم في تعزيز الثقة في بيانات السجل

1- سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019، ص 12.

2- بلقاسم لجمال، نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020، ص 12.

3 -كهينة قونان، مرجع سابق، ص 506.

4- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، 198-199.

العقاري، باعتبار أن هذا الأخير، لا يمكن أن يحقق هدفه إلا إذا كانت البيانات المسجلة فيه موثوقة بشكل عام من قبل الجميع¹.

خامسا: مبدأ حظر التقادم المكسب

يقصد بمبدأ حظر التقادم المكسب، أنه كل ما هو مدون يُعتبر مصدراً للحقيقة، ولا يمكن التغاضي عنه في مواجهة صاحب الحق، أي تصرف مقيد في مجموعة البطاقات العقارية، يمنحه قوة قانونية تجاه الجميع، ويُعتبر دليلاً قاطعاً في المنازعات، ويتمتع بالأمان الذي يتجاوز أي ادعاءات غير مسجلة، حيث أن الممتلكات التي يتم تسجيلها في عمليات المسح العقاري لا يمكن الحصول عليها بالتقادم، نظراً لأن عمليات المسح العقاري تحدد بوضوح الوضع القانوني والمادي لمالك العقار².

يُستبعد في نظام الشهر العيني، التقادم المكسب كسبب لاكتساب الملكية بموجب هذا النظام، لا يحق للفرد المطالبة بتملك عقار مهما طال مدة اكتسابه إذا كانت وثيقة الملكية مقيدة، نظراً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة، حيث تُعتبر الحيازة دليلاً على الملكية، و القيد يُثبت الحقيقة، بخلاف النظام الشهر الشخصي الذي يُعتبر فيه التقادم سبباً لاكتساب الملكية³.

سادسا: مبدأ الأثر الإضافي للقيد

يقصد بمبدأ الأثر الإضافي للقيد، أنه لا يمكن للمحافظة العقارية إجراء شهر بمحرر يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبق للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة الذي كان سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه، بحيث يمكن أن تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة، لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع

1- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 20.

2- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة تلمسان، 2006، ص 20.

3- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 46.

الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار¹.

إلا أنه لا يمكن إعمال هذه القاعدة في جميع الحالات، نظراً لوجود استثناءات ترد عليها، من بينها عقد الشهرة وشهادة الحياة.

الفرع الثاني

موقف المشرع الجزائري من أسس السجل العقاري

بعد أن تناولنا المبادئ والاسس التي يقوم عليها نظام السجل العقاري يستوجب علينا أيضاً تحديد مدى تجسيد المشرع الجزائري لهذا النظام وذلك من خلال التطرق أيضاً لكل هذه المبادئ على حدة، بداية بموقف المشرع الجزائري من مبدأ التخصيص (أولاً) ثم مبدأ الشرعية (ثانياً) مبدأ القيد المطلق (ثالثاً) مبدأ حظر التقادم (رابعاً)، ومبدأ الأثر الإضافي للقيد (خامساً)

أولاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ التخصيص

نص المشرع الجزائري على مبدأ التخصيص في نص المادة 12 من الأمر رقم 75-74 سالف الذكر، على أنه: « إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية» كما نصت أيضاً عليها في المادة 13 من نفس الأمر، على أنه « يجب على المعنيين أن يدعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين...»²

وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري أيضاً من خلال المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك من خلال المادة 25 التي تنص على أنه: « كل تغيير لحدود

1- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 219.

2- المادة 13 من أمر رقم 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف ذكر.

وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة، ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها»¹.

كما تنص المادة 38 من نفس المرسوم على أنه: « كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتباطات أو حقوق مشتركة يجب أن تكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار»²، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ فعلاً بمبدأ التخصيص.

ثانياً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ الشرعية

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الشرعية، من خلال المادة 22 من الأمر رقم 74-75، السالف الذكر، حيث جاء فيها: « يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار»
تنص أيضاً المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم المحافظة، في حال عدم تقديم إلى المحافظة ما يلي:
- إما دفتر عقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي، وفي حال 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 و 103.

- وبصفة عامة، عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم

تعطى الإثبات المطلوب...»

1- مادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، سالف ذكر.

2- مادة 38 من المرسوم نفسه.

يتبين من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منح المحافظ العقاري حق المراجعة والمراقبة للشكل وموضوع التصرفات المقدمة للتسجيل، مع إمكانية رفض إيداع العقود والوثائق التي لا تتوافر فيها الشروط الشكلية والموضوعية وفقاً للقوانين المعمول بها. وبالرجوع إلى المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، التي تنص على أنه: « تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.. وكذا المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر: « على تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه...»

يتبين من المادتين أعلاه، أن المشرع قد منح الأفراد المتضررين حق الطعن في قرارات المحافظة العقارية، سواء كانت تتعلق برفض الإجراءات أو الإيداع، أمام القضاء نظراً لأن تلك القرارات تُعتبر إدارية ويجب أن تصدر وفقاً للشكل القانوني، وذلك لتمكين القضاء من التدخل ومعالجة الأمور وبالتالي، يكون للدولة مسؤولية تلك الأخطاء التي يقع فيها المحافظ العقاري¹.

ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ القيد المطلق

أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ من خلال نص المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، التي تنص على « أن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية» مما يعني أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية فلا وجود لها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا منذ شهرها .

بالرغم من ذلك، فإن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن في التصرفات المسجلة أمام القضاء، وهذا ما يُلاحظ من خلال نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر حيث جاء فيها: « دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ

¹ - فاطمة شعبي، حنيفة بلول، مرجع سابق، ص 62.

أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14 فقرة 4 من الأمر 74/75..».

وبذلك فإن المشرع لم يجسد مبدأ القيد المطلق بالشكل الذي وضعه منشئه أو وفقاً لما يقتضيه نظام السجل العقاري¹.

رابعاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ حظر التقادم

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم في الأمر 74/75، الذي يتضمن إعداد مسح للأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولا في المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و63/76، وهذا يشير إلى إمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفقاً لنظام الشهر العيني.

يعني أن المشرع لم يأخذ بمبدأ حظر التقادم، على الرغم من أن هذا المبدأ يُعتبر من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العقاري، وذلك لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وكل ما ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في أمان من ادعاء أي شخص يزعم أنه يملك العقار بالتقادم، وبهذا يصبح نظام الشهر العيني بمبادئه السابقة مرآة عاكسة للحقيقة².

خامساً: موقف المشرع الجزائري الأثر من الاضافي للقيد

يستخلص تأثر المشرع الجزائري بمبدأ الأثر الاضافي للقيد بالرجوع إلى المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري، سالف الذكر والتي تنص على أنه: «لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحكمة العقارية في حال عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...».

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقاري في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 57.

2- كهينة قونان، مرجع سابق، ص 509.

المبحث الثاني

القيد في السجل العقاري

يُعدّ السجل العقاري أحد أهم أدوات التوثيق القانوني للعقارات، حيث يتم فيه تسجيل الملكية والحقوق العقارية، ومن بين العمليات الأساسية التي يتم تنفيذها في السجل العقاري هو "القيد"، هذا الأخير الذي يقصد به مجموعة من الإجراءات القانونية والتقنية المحددة التي تنظم التصرفات القانونية في العقارات، سواء كانت هذه التصرفات في شكل كشف ملكية، أو إنشاء عقار، أو نقل ملكية، أو تعديلها، بحيث يُلزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري قبل إتمام القيد، باتخاذ سلسلة من الإجراءات المتعلقة بفحص العقود والوثائق المقدمة، للتأكد من صحتها ومطابقتها للضوابط القانونية المعمول بها، ولتوضيح ذلك يتعين تبيان قواعد القيد في السجل العقاري (المطلب الأول) ثم فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والأشخاص (المطلب الثاني)

المطلب الأول

قواعد عملية القيد في السجل العقاري.

يضمن الأخذ بنظام الشهر العيني الحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان استمراريتها على أسس متينة تؤمن لها الاستمرار والمحافظة عليها، ولتحقيق هذه الحماية، فرض المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين يجب أن تتوافر في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، تتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية (الفرع الأول) قاعدة الشهر المسبق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

قاعدة الرسمية

تنص المادة 61 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76 سالف الذكر، أنه يتعين على جميع الأطراف المتعاملة في العقود العقارية المقدمة للتسجيل في السجل العقاري، تقسيم كل عقد بشكل رسمي وفقاً للشروط المنصوص عليها، حيث جاء في نص المادة أنه: « كل عقد موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقسم على الشكل الرسمي». نظراً لأهمية هذه القاعدة، يستلزم علينا التطرق إلى تحديد المقصود منها (أولاً) ثم إبراز شروطها (ثانياً).

أولاً: المقصود بقاعدة الرسمية

تكون العقود رضائية كأصل عام، ولكن هناك استثناءات، مثل الشكلية في العقود التي يعتبر وجودها أساسياً لصحة العقد، مثل عقود البيع والرهن الرسمية، حيث يشترط المشرع أن يتم إبرامها بشكلية رسمية أمام موثق، حسب نص المادة 324 مكرر من القانون المدني التي تنص على: « العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه»¹.

حسب هذه المادة، فإنه يستوجب تدوين إرادة ورضا الأطراف بخصوص المعاملات المتعلقة بعقار في محرر رسمي يعده ويوقع عليه ضابط عمومي يمارس مهامه بالشكل الواجب، لضمان رسمية العقد، و وفقاً لهذه المادة، إذا كان الضابط العمومي معزولاً أو

1 - المادة 324 مكرر من أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون المدني الجزائري، ج.ر، عدد 78 ، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

موقوفاً أو ممنوعاً مؤقتاً من العمل، فإن تحريره للعقد يعتبر باطلاً، ولكن قد يصبح العقد ساري المفعول بشكل عرفي إذا تم التوقيع عليه من جميع الأطراف¹.

وقاعدة الرسمية واجبة فيما يخص العقار والتصرفات التي ترتب عليه وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بنصها على أنه: «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية.. في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد»².

يهدف المشرع من تطبيق مبدأ الرسمية في العقود والوثائق المتعلقة بالعقارات إلى تحقيق عدة أهداف، منها ضمان عدم وجود شكوك أو تلاعب في المعلومات المنصوص عليها في بطاقات العقارات، وتعزيز القيمة القانونية للمحركات والوثائق التي يصدرونها، وتوفير وسيلة لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة والغير، بالإضافة إلى ذلك، تُمكن الرسمية السلطات العامة من مراقبة السوق العقارية وتحصيل الرسوم والضرائب المستحقة مما يمكنها من تحصيل مداخيل مالية، وتوفير آلية فعالة لتنفيذ العقود العقارية دون الحاجة إلى حكم قضائي³.

ثانياً: شروط قاعدة الرسمية

لتعتبر السندات العقارية مستندات رسمية قابلة للإيداع في المحافظة العقارية لتسجيلها، يجب أن تكون مصدرة ومحركة من قبل سلطات وأشخاص مؤهلين لتحرير الوثائق، تتفاوت السندات العقارية بناءً على نوع الوثيقة المحركة، فتشمل القيود التوثيقية المتعلقة بالعقارات

1- أحمد كاتي، شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال الملكية العقارية، مجلة الموثق، عدد 20، الجزائر، د.س.ن، ص 40.

2- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 170.

3- عبد القادر حمري، شروط القيد في سجل العقاري، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، العدد 5، جامعة مستغانم، 2018، ص 191.

والتي يحررها الموثق (1)، والأحكام القضائية التي يصدرها القاضي (2)، بالإضافة إلى العقود العقارية التي تصدرها السلطات الإدارية (3).

1- الموثق

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 02-06 المنظم لمهنة التوثيق¹، نجد أن المادة 3 منه تنص على أنه: «الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصبغة».

يُلزم الموثق بموجب المادة 5 من القانون أعلاه، بتحرير أي عقد يُطلب منه، ما لم يكن ذلك العقد مخالفاً للأنظمة والتشريعات القانونية السارية، هذه المادة تؤكد على إلزامية الموثق بتحرير العقود وعدم جواز رفض تحريرها إلا في حالة انتهاكها للقوانين والأنظمة، و ذلك بنصها على أنه: « لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه الا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفاً للقوانين والأنظمة المعمول بها».

لضمان صحة وفعالية العقد العقاري الموثق، يجب على الموثق أن يتبع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً وأن يضمن توفر جميع المعلومات اللازمة في العقد، وإلا فإن العقد الموثق لا يكون صحيحاً أو ملزماً².

يُلزم الموثق في العقد الرسمي بموجب المادة 324 من القانون المدني، بتثبيت ما تم عنده وما استلمه من ذوي الصفة، وفقاً للأشكال القانونية وداخل حدود اختصاصه. عندما يُعد الموثق عقداً داخل حدود اختصاصه، يجب عليه احترام الصبغة والشكليات المحددة في المادة 18 من قانون التوثيق، والتي تتطلب أن تُعد العقود باللغة العربية، و بنص واضح يُسهل قراءته، ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو اختصار أو كتابة بين

1 - المادة 3 من القانون رقم 02-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد 14، صادرة في 8 جوان 2006.

2 - عبد القادر حمري، مرجع سابق، ص 192.

الأسطر، كما يجب أيضاً تضمين المبالغ والتواريخ بوضوح، مع التوقيع في أسفل الصفحات، وعدد الكلمات المشطوبة بالأحرف من قبل الأطراف والشهود والموثق، ما لم ينص التشريع المعمول به على خلاف ذلك¹.

قبل توقيع ذوو الشأن على العقد، يلزم الموثق أن يتلو على الأطراف الأحكام الخاصة بالضرائب المعمول بها، لتوضيح الآثار القانونية المترتبة على الأفعال المقترحة، ويجب كذلك على الموثق قراءة العقد بالكامل أمام الأطراف لضمان تفهمهم الكامل للشروط والأحكام الواردة فيه.

بعد اكتمال عملية التلاوة، يُوقع الموثق على العقد بحضور الأطراف والشهود وفقاً لأحكام المادة 234 مكرر 2 من القانون المدني، ويتم وضع المترجم إذا كان متوفراً، يمكن التكفل بتوقيع الأطراف والشهود ببصماتهم، خاصة إذا كان أحدهم غير قادر على التوقيع، ويمكن الاستغناء عن البصمات في بعض الحالات، وذلك بموافقة الأطراف المعنية².

ويلاحظ أنه لم يتضمن قانون التوثيق الجزاء المترتب عن تخلف الشهود وهناك حكم واحد فقط تنص عليه المادة 234 مكرر 3 من قانون المدني وهو خاص بشهادة الشهود فهي تنص « يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الرسمية بحضور شاهدين».

يُعتبر كذلك العقد باطلاً إذا لم يتم ذكر هويات الأطراف بشكل دقيق، وكذلك في حال عدم ذكر هوية الموثق، ما لم يكن هناك مانع قاهر يستثني ذلك³.

2- السلطات القضائية.

تعد الأحكام والقرارات القضائية وثائق رسمية وفقاً للقانون، يمكن شهرها في المحافظة العقارية حتى تكون سارية في مواجهة الغير كما هو منصوص عليه في المادة 15 من

1- عبد القادر حمري، مرجع سابق، ص 193.

2- مرجع نفسه.

3- عبد القادر حمري، مرجع سابق، ص 193.

الأمر رقم 74-75 سالف ، ويتطلب منها أن تتمتع بقوة ملزمة أي قوة الشيء المقضي فيه، ويتم إصدارها بواسطة كاتب الضبط والقضاة المخولين لذلك¹.

بناءً على المرسوم رقم 63-76 يجب أن تتضمن الأحكام القضائية البيانات التالية:
تفصيل هويات الأطراف بما في ذلك الأسماء، والألقاب، ومواطن الولادة، والجنسيات، والعناوين، والمهن الأطراف؛ وفقاً للمادة 62 من المرسوم المذكور اعلاه².
كما يجب تعريف الشركات، والجمعيات، والنقابات، والأشخاص الاعتباريين الآخرين، وتسميتهم بموجب المادة 63 من نفس المرسوم³.

بالإضافة إلى ذلك، ينبغي تحديد نوع العقار، والبلدية التي يتواجد فيها، وتحديد القسم ورقم المخطط والمكان، والمعلومات الكاملة حول المساحة وفقاً للمادة 66 من المرسوم المذكور⁴.

3- السلطات الإدارية

إن الأشخاص المعنوية العامة، سواء المؤسسات العمومية الاقتصادية أو التجارية، أو المؤسسات المالية ملزمة بالتوجيه إلى الموثق عند مباشرة العمليات العقارية، أما إذا كانت الدولة طرفاً في عقد ما، فإن مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية أو مفتشية أملاك الدولة تتدخل لتحضير هذه العقود في مكتب العقود الموجودة على مستوى المديرية أو المفتشيات، لأنها تُعتبر موثقة للدولة⁵.

1 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 147.

2 - راجع مادة 62 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، سالف ذكر.

3 - راجع المادة 63 من المرسوم نفسه.

4 - راجع المادة 66 من مرسوم رقم 63-76، سالف ذكر.

5- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، دار الهدى، 2006، ص 46.

صنف المشرع هذه العقود على النحو الآتي:

العقود الخاصة باكتساب الملكية العقارية أو المحلات التجارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

عقود الاتجار المبرمة لفائدة مصالح الدولة والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة.

التعديلات المتعلقة بمراجعة الإيجارات الخاصة بالعقود السابقة وإذا كانت البلدية طرفاً في هذه العقود، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقوم بتحرير العقود¹.
كما يفوض القانون قضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخرينة، وكذلك الموظفين ومديريات الولايات للمصالح المالية الذين يحملون درجة مفتش رئيسي، ومحاسب الخزينة، وجميع المحاسبين العموميين، وكذلك الوزراء ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، بالصلاحيات للتصديق على هويات الأطراف في إطار مهامهم الرسمية وفقاً للمادة 4/64 من مرسوم رقم 63-76، السالف الذكر².

الفرع الثاني

قاعدة الشهر المسبق

حرص المشرع الجزائري في عملية الشهر على ضرورة توافر مبدأ الشهر المسبق، الذي يعرف أيضاً بقاعدة الأثر الإضافي، حيث يهدف المشرع من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان استمرارية نقل الملكية العقارية وحماية لحق الملك الجديد وضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، سنحاول في هذا الفرع بيان المقصود بهذه القاعدة (أولاً) ثم التطرق إلى الاستثناءات الواردة عليها (ثانياً).

1 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 148.

2 - تنص المادة 4/64 من المرسوم رقم 63-76، سالف ذكر، على أنه:»

أولاً: المقصود بقاعدة الشهر المسبق

تُعد قاعدة الشهر المسبق أحد الضمانات الأساسية لضمان استمرارية تداول الحقوق العقارية بسلاسة، إذ تمنع تداخل الحقوق وتقلل من حدوث الالتباسات في عمليات نقل الحقوق، كما تحمي الأطراف الجديدة من التصرفات السابقة في العقار، وتمنع أي محاولة للتنازع مستقبلاً عنه، بدءاً من تاريخ الشهر، ونظراً لهذه الأهمية، يصعب تنفيذ أي إجراء قانوني لنقل الملكية دون احترام هذه القاعدة¹.

هذا ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم رقم 63-76، سالف ذكر، حيث جاء فيها: «ابتداءً من الإشهار المعطى للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإعلان الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص... حق عيني عقاري».

يستنتج من هذا المادة حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري من خلال اعطاء الطابع الاجباري لهذه القاعدة لشهر كل تصرفات الواردة على العقارات في المحافظة العقارية فيقوم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو بدون رضا الاطراف².

ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

تم إقرار استثناءات على هذا مبدأ الشهر المسبق بهدف معالجة بعض الحالات والمشاكل التي نشأت نتيجة التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العقاري المعتمد على المسح العام للأراضي، وذلك وفقاً للأمر الصادر بالرقم 74/75، وبسبب وجود

1 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 94.

2- منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2004، ص 36.

حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمعارضة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها، تتضح هذه الاستثناءات في:

1- الاستثناءات المنصوص عليها في المرسوم 63-76.

عند الرجوع إلى نص المادة 89 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 193-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 نجدها تنص على أنه « تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

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

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل يناير 1971»

فحسب هذه المادة يوجد استثنائين هما

أ- الاستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.

يسهل هذا الإجراء مهمة المساحين بنسبة للعقارات المشغولة من قبل الأفراد بدون وثائق رسمية والتي تكون مجهولة المالك، لذا سمح المشرع الجزائري للمحافظة العقارية بتزقيم العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراك توافر قاعدة الشهر المسبق².

ب- الاستثناء المتعلق بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971.

ورد النص على الاستثناء المتعلق بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971، في المرسوم رقم 210/80 بالنسبة للسندات التي أصبحت ذات تاريخ ثابت

1 - مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق

بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، صادرة في 23 ماي 1993.

2- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 107.

قبل 1 مارس 1961¹، وتم تمديد هذا التاريخ إلى قبل 1 يناير 1971 بواسطة المرسوم رقم 123-93 الصادر في 19 ماي 1993.²

يسمح هذا الاستثناء بتثبيت تواريخ السندات التي تم إصدارها بشكل مؤكد قبل هذا التاريخ، بغية التحقق من صحة التاريخ المُعلن فيها، وللتأكد من صحة التاريخ يتم الرجوع إلى توقيع الطابع الرسمي والتسجيل الذي يتم وضعه عادة على مثل هذه العقود، كما يمكن التحقق من التاريخ من خلال وسائل أخرى مشار إليها في المادة 328 من القانون المدني³ التي جاء فيها: « لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من - يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عمومي .

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص .

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء»

تنص هذه العقود عادة عند شهرها على عبارة أن الحقوق العقارية قد تم تثبيتها من خلال وثائق أعدت قبل 1 يناير 1971.

وتُشترط في هذه العقود والوثائق وجود بيان يُؤكد أن الحقوق العقارية قد تم تثبيتها من خلال وثائق أعدت قبل 1 يناير 1971، إذ لا يُطلب التأكيد على أصل الملكية بشكل دقيق مع التعيين الفوري للعقار وذكر جميع الأطراف المتعاقدين بما في ذلك الشهود، هذا الأمر يهدف إلى تسهيل عملية تسجيل العقارات على مستوى المحافظة العقارية⁴، ويتم إعلانها عن

1 - مرسوم تنفيذي رقم 123-93، مؤرخ في 19 ماي 1993، يتضمن سير عملية مسح الأراضي و ترقيم العقاري، سالف الذكر .

2- مرسوم تنفيذي رقم 80-210، مؤرخ في 13 ماي 1980، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 38، صادر بتاريخ 15 ماي 1980.

3 -المادة 328 من أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، سالف ذكر .

4 -مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 96

طريق الموثقين المطلوبين لإعداد وثائق ذات طابع رسمي، وفي حالة عدم اكتساب العقود العرفية تاريخًا ثابتًا قبل 1 يناير 1971، فإنها لا تخضع لاستثناء قاعدة الشهر المسبق، وبالتالي لا يمكن تثبيتها، ويتوجب على أصحابها اللجوء إلى القضاء لإثبات حجيتها¹.

2- الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى

نلاحظ عند الرجوع إلى النصوص التشريعية المتعلقة بالملكية العقارية، وجود استثناءات أخرى لمبدأ الشهر المسبق، تتمثل في ما يلي:

أ- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية.

لا يتطلب إشهار هذه العقود التحقق من وجود أصل الملكية، و لقد صدر قانون رقم 18/83، والذي يتضمن حياة الملكية العقارية الفلاحية لتمكين الأفراد من القيام بعملية اصطلاح الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، وذلك بواسطة وسائلهم وإمكاناتهم بهدف جعل هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية، يُحرر أملاك الدولة عن طريق عقود التنازل للأفراد بعد استكمال جميع الإجراءات الإدارية، ويتم تسجيلها بمصلحة الطابع والتسجيل، ثم يُشهر بالمحافظة العقارية، وبعد استكمال الشهر في هذه الحالة، يكون الإجراء الأول بالنسبة للأراضي المستصلحة، وبالتالي لا يتطلب قاعدة الشهر المسبق³.

1 - جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 155.

2 - القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، صادرة في 16 أوت 1983.

3- جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 58.

ب- عقد الشهرة.

يُعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق، لكونه يُحرر على أرضٍ غير خاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يُحرر بشأنها عقود، كما يُشترط تحرير عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة¹.

أقر المشرع الجزائري عقود الشهرة بموجب المرسوم رقم 83-352 الصادر، المؤسس لإجراءات إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة الذي يتضمن الاعتراف بالملكية، و أوجب ان أن يتم تحقيق الشروط المنصوص عليها في المادة 827 والمواد ذات الصلة من القانون المدني و هي أن يكون صاحب العقار حائزاً، حيث بعد استكمال الإجراءات الإدارية والقانونية، يقوم الموثق بإعداد عقد الشهرة ليتم تسجيله وشهرته، ويعد هذا الإشهار الخطوة الأولى فيما يتعلق بالعقار المعني².

تجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم رقم 83-352 السالف الذكر ، بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-3-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، باستثناء الملفات الموضوعة لدى الموثقين قبل تاريخ 27 فبراير 2007، حيث أبقى على سريانها وهذا كإجراء انتقالي⁴.

ج- شهادة الحياة

نظراً لوجود توسع في مساحة الأراضي التي لم تخضع لعمليات المسح العقاري، وتماشياً مع الحاجة لتطهير الملكية العقارية في الدولة، اضطر المشرع إلى إنشاء شهادة الحياة، هذه الأخيرة التي تعتبر وثيقة إدارية رسمية، تم إنشاؤها بموجب المادة 39 من

1 - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 96.

2 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 97.

3 - راجع المادة 24 من مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 26، صادرة في 25 ماي 2008.

4 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 98

القانون رقم 25-90، المتعلق بالتوجيه العقاري¹، و جاء المرسوم التنفيذي رقم 254-91-254 كيفية إعداد وتسليم شهادة الحياة، بهدف تشجيع الأفراد الذين يمتلكون الأراضي لمدة عام على الأقل في المناطق التي لم تخضع لعمليات المسح بعد، على الحصول على تأكيد قانوني يثبت حقهم في تلك الأرض، يتمثل هذا التأكيد في شهادة الحياة، تُسلم هذه الشهادة من قبل رئيس المجلس البلدي لتشجيعها وتسهيل عمليات التسجيل العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وتُعتبر هذه الخطوة الأولى فيما يتعلق بالعقار المعني³.

د- الشهادة الوقفية الخاصة بالملك الوقفي.

بناءً على أحكام المادة 8 من القانون رقم 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 لتحديد شروط وكيفية إصدار الملف الوقفي وتسليمه، وتتضمن هذه الوثيقة التي تُخضع لعملية التسجيل والإشهار العقاري معلومات حول الشهود بالإضافة إلى توقيعاتهم وتصديقها من قبل الجهة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، بالإضافة إلى رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون والأوقاف المختصة إقليمياً، وبعد توثيق أكثر من 3 إشارات كتابية لإثبات ملكية الوقف، تُصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً شهادة رسمية، تؤكد الملكية الوقفية مع إمكانية إبطالها في حال ظهور أدلة معاكسة وبالتالي، يُعتبر شهر الشهادة الرسمية للملكية

هـ- الاستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

1 - قانون رقم 25-90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 254-91، مؤرخ في 27 جويلية، 1991، يتضمن كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها، ج.ر، عدد 36، صادرة في 31 جويلية 1991.

3 - مسعود رويصات، مرجع سابق ص 98.

تنص المادة 20 من المرسوم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية¹ على أنه: « يتم إشهار مقرر الترقيم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه نقطة الانطلاق لحق الملكية الذي يكرسها»

يفهم من هذه المادة أنه بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العقارية وتوقيع مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ثم تسليم سند الملكية، ويُعتبر هذا الإجراء حسب نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 سالف ذكر، نقطة الانطلاق الأولى لسلسلة انتقال حق الملكية المكرس لهذه العملية، وهذا ما يشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق².

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.

يهدف الحفاظ على السجل العقاري كمرآة دقيقة للوضع القانوني للعقارات وتأسيس نظام سجل عقاري منظم وموثوق يكرس مبدأ الشرعية و مبدأ الثبوت المطلقة، وبالنظر لارتباط هذه الأخيرة بسجلات الواردة في السجل العقاري، أُعطيت المحافظة العقارية صلاحيات واسعة تشمل التحقق من صحة هوية الأطراف في العقد المعلن، والتأكد من مدى انطباق شروط تعيين العقارات، مع إلزام محرري العقود بالامتثال لهذه الشروط والقواعد، مع عواقب رفض الإيداع في حال عدم الامتثال، ويهدف ذلك إلى إتمام إجراءات الشهر بشكل سليم وموثوق، وتوفير معلومات دقيقة بخصوص الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

1- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر، عدد

26 صادر بتاريخ 25 ماي 2008.

2 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 98.

و عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى فحص الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف (الفرع الأول) ثم فحص الشروط المتعلقة بالعقارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

فحص الشروط المتعلقة بالأطراف

يتوجب لتحقيق الغرض المراد من السجل العقاري تحقيق دقيق في هوية الأطراف المتعاقدين، وذلك وفقاً لأحكام المادة 22 من الأمر رقم 75/74 السالف الذكر، حيث جاء فيها: « يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار»

يتضح من هذه المادة أن القانون يمنح السلطة الكاملة للمحافظة العقارية في التحقق من هوية الأطراف في العقود المعنية بالإشهار، ويشدد على ضرورة تحديد هوية الأطراف بدقة وضرورة توثيقها من قبل المحررين بشكل إلزامي¹.

عند إجراء التحقيق في هوية الأطراف، يجب أخذ الاعتبارات اللازمة لتحديد صحة البيانات الخاصة بتعيين هويتهم (أولاً) ، بما في ذلك كيفية التصديق على صحتها (ثانياً).

أولاً: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف.

يعتبر طرفي التصرف القانوني أشخاص أو افراد، و الفرد ركن أساسي في الحق، مما يجعله مؤهلاً ليكون صاحب الحق ويتحمل الالتزامات المترتبة عليه، باعتبار أن هذه هي الشخصية القانونية، كما أن هذه الأخيرة تمتد إلى مجموعات من الأفراد والأموال، التي تسعى جميعها لتحقيق مصلحة المجتمع.

1- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية.

ينبغي تضمين جميع تفاصيل التعيين في العقود والقرارات القضائية المقدمة للإشهار العقاري، بما في ذلك الألقاب، والأسماء، وتاريخ ومكان الميلاد، والجنسية، والمهنة لجميع

1- راجع أيضا المواد 62 و 65 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، سالف ذكر.

الأطراف المعنية، بالإضافة إلى ذلك، من المهم أيضا ذكر أي معلومات اضافية قد تكون ذات صلة، مثل ذكر أسماء الزوجات عند الضرورة¹، وفي حالة الشهادات بعد الوفاة، يجب ذكر الحالة الزوجية للمتوفى، بما في ذلك الأسماء، والألقاب، ومكان الميلاد، وتاريخ الزواج، ويجب تحديد الأولاد الناتجين عن الزواج، وتحديد تفاصيلهم بما في ذلك تاريخ ومكان الميلاد وعنوان الإقامة².

2- البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنية.

يجب أن يتضمن العقد ذات أطراف معنوية، بيانات محددة تتعلق بالكيان المعنوي، بما في ذلك الشكل القانوني والطبيعة القانونية للكيان، على غرار ما ذكر في العقود المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين، و ذلك طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر، حيث نجد فيها انه يتعين في كل عقد أو قرار قضائي وجود جهة من الأطراف تمثل الكيانات المعنوية، ويتوجب أن تتضمن المعلومات التالية حسب نوع الكيان:

للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، ورقم تسجيلها في السجل التجاري.

بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان التصريح بها.

بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

وبالنسبة للنقابات: تسميتها ومقرها، وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية.

وأما بالنسبة لأملاك الدولة، يجب أن تثبت باسم الدول³.

1 -المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر .

2 -خالد رامول، آسيا دوة، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 40، 2007.

3 -انظر المادة 62 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر .

ثانيا: التصديق على هوية الأطراف

لتجنب الوقوع في الأخطاء أثناء عملية التعيين، ألزم المشرع على ضرورة التصديق على هوية الأطراف وفقاً للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، السالف الذكر، ويتضح من النص أنه يتعين تقديم الجداول والمستخرجات والصور الأصلية أو النسخ المعتمدة معتمدة من قبل الجهات الإدارية المعنية أو المحررين كالموثقين وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية أو القنصل وأيضا الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية وقضاة النيابة العامة ومديرو الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين¹، مع اتباع نموذج المعتمد من قبل وزارة المالية، وفي حالة غيابها، تحتفظ المحافظة العقارية بحق رفض الإيداع وعدم إجراء الشهر العقاري².

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد المودع للإشهار عبر الاطلاع على البطاقة المُصدَّق عليها والوثيقة المراد شهرها وتقديم الوثائق المطلوبة، تختلف المستندات المطلوبة للتصديق بحسب طبيعة الأشخاص، حيث يُطلب من الأفراد الطبيعيين تقديم استخراج من شهادة الميلاد وقائمة الصلاحية، إلى جانب وثائق رسمية تثبت الجنسية، و في حالة عدم إمكانية إثبات عناصر الهوية غير الجنسية، يمكن التصديق بواسطة شهادة من شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما، ويتم التحقق أيضاً من البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي لضمان الأهلية المدنية الكاملة للأطراف³.

يتم التصديق فيما يتعلق بالأشخاص المعنوية في الجزائر على هويتهم، من خلال تقديم صورة رسمية أو نسخة معتمدة من العقد التأسيسي الذي يثبت اسمهم وشكلهم القانوني ومقرهم. بالنسبة للأشخاص الاعتباريين الذين لديهم مقر خارج الجزائر، يكفي تقديم نفس

1 - انظر المادتين 62 و 64 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، سالف ذكر.

2 - كريمة فردي، مرجع سابق، ص 103.

3 - راجع المواد 40-44-78 من الأمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، سالف ذكر.

الوثائق المعتمدة مع الترجمة إلى اللغة العربية والتصديق عليها من قبل السلطات الإدارية أو الدبلوماسية أو القنصلية¹.

الفرع الثاني

فحص الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات

يعتمد نظام السجل العقاري بشكل أساسي على العقارات لشهر التصرفات العقارية لذا، يجب وضع شروط صارمة وواضحة لتحديد هوية العقار، بهدف اضعاف قوة الثبوت المطلقة للتسجيلات وضمان إمكانية الاطلاع السريع على الوضع القانوني للعقار وبالتالي، يتسنى لأي طرف يرغب في التعامل مع العقارات أن يكون على دراية تامة بحالته، ولا يقدم على أي تصرف أو تعديل أو إبرام عقد إلا بعد المعرفة الدقيقة بوضعية العقار².

تم تضمين مجموعة هذه البيانات، في المواد 21 إلى 27 و 66 إلى 71، بالإضافة إلى المادة 114 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، هذه البيانات تعتبر أساسية لتمييز كل عقار عن الآخر، وتستخدم لإصدار البطاقات العقارية وتوفير المعلومات اللازمة، يتباين تعيين العقارات بناءً على طبيعتها، سواء كانت ممسوحة أم لا، وسواء كانت تخضع لنظام الملكية المشتركة أو لا، وما إن كانت ريفية أم حضرية.

1- بالنسبة للعقارات الممسوحة.

حددت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب احترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار والمتمثلة في

- تحديد طبيعة ونوع العقار.
- البلدية التي يقع فيها العقار.

1 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 102.

2- مدحت محمد حسيني، اجراءات الشهر العقاري، د.ط، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 14.

- قسم مخطط المسح.

- رقم مخطط مسح الأراضي، بالإضافة إلى مكان المذكور ووثائق مساحة الأراضي.

2- بالنسبة للعقارات غير الممسوحة.

يحدد المشرع الجزائري بموجب احكام انتقالية الإجراءات المتعلقة بتعيين العقارات في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح بعد، في الوثائق والعقود التي يجب تسجيلها في المحافظة العقارية، تختلف هذه الإجراءات حسب طبيعة العقار، سواء كان ذلك في المناطق الريفية أو الحضرية.

أ- العقارات الريفية.

بموجب المادة 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹، يُشترط في كل عقد أو قرار قضائي موضوع للإشهار في المحافظة العقارية بالمناطق التي لم يُعد لها مخطط لمسح الأراضي، ذكر تفاصيل دقيقة للعقار بما في ذلك نوعه وموقعه ومحتوياته، إضافةً إلى ذكر مراجع نظام المخطط المحفوظ به بصورة رسمية لدى مصالح مسح الأراضي، وفي حالة عدم وجود هذا المخطط، يتعين ذكر أسماء المالكين المجاورين². قبل إعداد مسح الأراضي في كل بلدية، يُسمح للمحافظين العقاريين مؤقتاً بالاحتفاظ بمجموعة البطاقات العقارية الفردية للمالكين، وذلك وفقاً لنموذج معين لهذا الغرض، وتُدرج في مستخرجات الوثائق التي تم اشهارها بترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

1- تنص المادة 114 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، سالف الذكر على أنه: "خلافاً لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل قد أو قرار قضائي يكون موضوع غشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة مايلي:

نوع العقار

موقعه

محتوياته

وفضلاً عن ذلك ذكر أرقام المخطط المحفوظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وفي حالة

عدم وجود ذلك، أسماء المالكين المجاورين"

2 -كريمة فردي، مرجع سابق، ص 103.

ب- العقارات الحضرية.

العقارات الحضرية تشمل العقارات الموجودة على الطرق المرقمة في التجمعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2000 نسمة، سواء كانت مبانٍ أو أراضٍ فارغة، ويُعرف تحديدها في العقود العقارية بوساطة إشارة إلى اسم الشارع ورقمه حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر التي تنص على أنه: " تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21، و تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم" ، أما العقارات الريفية فتشمل جميع العقارات الأخرى خارج هذه التعريفات¹، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي².

3- شروط تعيين العقارات المبنية الخاضعة للملكية المشتركة.

لقد وردت أحكام الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري وذلك في المواد من 743 إلى 742 حيث عرفت المادة 743 الملكية المشتركة بأنها: « الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعات العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصًا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة».

حسب هذا التعريف، يتعين أن يكون البناء المشترك مكونًا من أجزاء خاصة مخصصة للاستخدام الخاص لأصحابها، مثل الشقق، بالإضافة إلى أجزاء مشتركة مخصصة للاستخدام الجماعي، مثل الأرض التي تقام عليها البنية والجدران الرئيسية والأساسات

1 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 105.

2 - المادة 27 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر.

والمدخل الرئيسي¹ وبموجب ذلك، يحق لكل شريك في الملكية الاستمتاع بوحدة الخاصة بالإضافة إلى حقه في استخدام الأجزاء المشتركة، مع الالتزام بعدم المساس بحقوق الآخرين وتجنب تسبب أي ضرر للعقار، بهذا يمكننا أن نكون أمام ملكية مشتركة².

تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار يكون عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، وتضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي لتقسيم، وهي الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرجة، الطابق، نوع الحصة، والنسبة في الأجزاء³.

1 - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص 797.

2 - انظر المادة 749 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، سالف ذكر.

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 103.

الفصل الثاني

الأعمال التأسيسية للسجل العقاري

يتشكل السجل العقاري من مجموعة بطاقات عقارية تُحفظ على مستوى كل بلدية، بواسطة المحافظة العقارية، الهدف من تأسيسه هو توثيق الحقوق العينية لكل مالك بوثائق قانونية معترف بها.

صدر الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ليضع أسساً متينة لتنظيم ملكية الأراضي، يتضمن هذا الأمر تحديد الإجراءات اللازمة للمسح وإعداد الوثائق القانونية المطلوبة، مما يضمن تأسيس سجل عقاري موثوق يمكن الاعتماد عليه في مختلف المعاملات العقارية، وإعداد ملكية عقارية سواء كانت عامة أو خاصة.

لذلك فإن تأسيس السجل العقاري مرتبط باحترام مجموعة من الأعمال، يمكن تقسيمها إلى الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري (المبحث الأول) والأعمال القانونية لتأسيسه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 لتحقيق التطهير الشامل للوضعية العقارية، ولا يتم ذلك إلا من خلال احترام أعمال مادية تتمثل في عملية المسح العام للأراضي (المطلب الأول)، والذي يشكل خطوة أساسية لا غنى عنها لتحقيق تنظيم عقاري دقيق وشفاف، وتقادي تعقيد الوضعية العقارية التي قد تنجم عن النزاعات القانونية والاختلافات حول حدود الملكيات، تعد هذه العملية خطوة حيوية لتزويد التراب الوطني بمخططات وسندات قانونية دقيقة، وهي ضرورية لتعزيز التنمية الاجتماعية والاقتصادية المستدامة، لذلك يتعين تبيان كفاءات إعدادها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المسح العام للأراضي

تعد عملية المسح العقاري الوسيلة المثلى لوصف وتحديد الممتلكات العقارية، مستندة إلى أدوات ومناهج علمية وقانونية وتقنية تهدف إلى تقديم وصف دقيق وحقيقي للعقارات، كما تعتبر دعامة أساسية في إدارة وتنظيم الممتلكات العقارية، مساهمة بذلك في تطهير الملكية العقارية وضبط الوعاء العقاري، ونظرا لأهمية هذه العملية، لابد من البحث في المقصود بها (الفرع الأول)، ودراسة نطاقها (الفرع الثاني)، وصولا إلى تحديد أهدافها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المقصود بالمسح العقاري

يعتبر المسح العقاري من الأدوات الأساسية لتنظيم الأراضي وتحديد حقوق الملكية، كما سبق ذكره، تتزايد أهمية هذا المجال في ظل التطور العمراني والتوسع السكاني، حيث أصبح لا غنى عنه لتحقيق الاستقرار القانوني وضمان حقوق الأفراد والمؤسسات، في هذا السياق، كانت هنالك محاولة لتعريفه (أولاً)، كما يعرف تقسيمات قانونية مختلفة (ثانياً).

أولاً: تعريف المسح العقاري

يقتضي فهم المقصود من المسح العقاري، التعرض لتعريفه سواء من الناحية الفقهية (1)، أو من الناحية القانونية (2).

1- التعريف الفقهي للمسح العقاري.

حاول البعض إيراد تعريف للمسح العقاري، يذكر مثلاً ذلك الذي يعتبره: « أداة تهدف إلى حصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو...»¹ كما عرفه آخر بأنه: «عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد كافة البيانات اللازمة لتحقيق فهم كامل وواضح لهوية العقار، بما في ذلك موقعه وحدوده ومكوناته ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المرتبطة به أو عليه»² عرفه البعض الآخر بأنه: «عملية إنجاز أعمال مدنية تهدف إلى تحديد جميع الممتلكات العقارية، ثم إعداد وثائق مسحية على مستوى كل بلدية تتضمن رسماً تخطيطياً وجرداً عقارياً، يهدف ذلك إلى تشكيل قاعدة مادية للسجل العقاري، مما يتيح التعرف الدقيق على تلك الممتلكات ويسمح بإقامة مخططات واسعة النطاق»³.

1- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.س.ن، ص 30.

2- مصطفى أحمد أبو عمرو، مرجع سابق، ص 23.

3 - كهينة قونان، مرجع سابق، ص 512.

عرف كذلك بأنه: « عملية تقنية تستخدم الصور والخرائط الطبوغرافية لتحديد العقارات على أراضي البلدية المعنية بهدف إعداد مخطط منظم، هذه العملية تشمل جرداً دقيقاً لكافة العقارات لتحديد موقع كل منها، مساحتها، حدودها، والتصرفات التي تمت عليها، وذلك لتوثيق هذه المعلومات في الصفحة المخصصة للعقار في السجل العيني»¹.

2- التعريف القانوني للمسح العقاري.

لم يقدم المشرع الجزائري، كغيره من التشريعات، تعريفاً واضحاً ودقيقاً لعملية المسح، بل اكتفى بتوضيح الغرض من هذه العملية، من خلال نص المادة 2 من الأمر رقم 75-74، سالف الذكر التي تنص على: « إن مسح الأراضي يهدف إلى تحديد وتعيين الحدود الطبيعية للعقارات، ويشكل الأساس المادي للسجل العقاري»²

أما المادة الرابعة من الأمر نفسه، فقد نصت على أنه: « يتم تحديد مجموعة من الملكيات ضمن التراب الوطني بهدف إعداد مخطط منظم وإجراء مسح للأراضي». وبالرجوع إلى المادة 74، نجد أن هذه العملية تعمل على تحديد الخصائص الفيزيائية والطبيعية للأراضي، وكذلك أنماط الزراعة في المناطق الريفية عند الضرورة، كما تشمل طبيعة استخدام الأراضي أو تخصيصها وأنماط استعمال المباني المشيدة عليها³.

يتضح من خلال النصوص المذكورة أن عملية مسح الأراضي تنطوي على جانبين أساسيين: الجانب الفني والجانب القانوني، من الناحية الفنية، يتولى المساحون العاملون في الهيئات المختصة القيام بالأعمال مثل تحديد الملكيات العقارية بدقة، وضبط مساحة كل قطعة بشكل دقيق، بهدف إعداد مخطط منظم لكل بلدية.

1- سعاد بن ادير، منازل الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، ص 8.

2- المادة 2 من الأمر رقم 75-74، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

3- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، يتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، سالف ذكر.

أما من الناحية القانونية، فتتمثل في تعريف العقارات وتوضيح حالتها القانونية من خلال إنشاء هوية خاصة لكل عقار، تتضمن أسماء الملاك، وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة عليهم أو لصالحهم.

يستند المسح العام للأراضي في الأساس إلى الأمر رقم 71-73 الخاص بالثورة الزراعية، وتحديداً المادة 25 منه، التي تنص على أنه: «بعد انتهاء العمليات المشروع فيها الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية، و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد»¹

يمكن اعتبار المسح من خلال ما سبق ذكره أنه عملية وصفية للعقار، إذ يحدد خصائصه المادية ويعين حدود وطبيعة الأراضي، إذ يساهم المسح في تحديد كيفية استخدام العقار وتخصيصه لصاحبه، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، كما يحدد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وطريقة استغلال العقار، مستنداً إلى الوثائق الرسمية، كما يُعد المسح نظاماً قانونياً عقارياً ذو وظيفة كاشفة، حيث يوضح الحقوق القانونية المتعلقة بالعقار، ويساهم في إقرار هذه الحقوق².

ثانياً: التقسيم القانوني للمسح العقاري.

يمكن تقسيم المسح العقاري من الناحية القانونية إلى نوعين: المسح الإجباري الذي يتم بمبادرة من الدولة، والمسح الاختياري الذي يتم بمبادرة من الأفراد.

1 - المادة 25 من الأمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر، عدد 97، صادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

2- سوريا بوخاري، سيليا قادري، مرجع سابق، ص ص 11-12.

1- المسح الاجباري.

يُقصد بالمسح الإجمالي تلك العقارات التي تُجرى عليها أعمال المسح تحت إشراف هيئة قضائية، بمساعدة فنيين وإداريين، هؤلاء يتولون إنجاز أعمال التحديد والتحرير التي تترتب عليها نتائج معينة، تؤدي إلى تسجيل العقارات في السجل العقاري¹. هذا النوع من المسح يُعد عامًا وشاملاً للأراضي وجميع الملكيات العقارية، ويهدف إلى تحديدها وفقًا لإجراءات قانونية دقيقة تُبادر بها الدولة من خلال قرار إداري ملزم للجميع. كما تتحمل الدولة جميع تكاليف المسح الإجمالي².

2- المسح الاختياري

سمح المشرع بإجراء قانوني يتيح للأفراد، في المناطق التي لم تبدأ فيها عمليات التحديد والتحرير الإلزامية بعد، أن يطلبوا تنفيذ هذه العمليات على عقار أو أكثر يمتلكون حقوقًا عينية عقارية محددة عليها، يتميز المسح الاختياري بخضوعه لإجراءات إدارية سهلة وغير معقدة، ولا يستغرق وقتًا طويلًا، كما تُحمل جميع المصاريف على أصحاب الحقوق³.

الفرع الثاني**نطاق المسح العقاري**

يعد المسح العقاري أداة أساسية لتوثيق وتحديد حدود الأراضي والممتلكات بدقة، مما يساهم في إدارة الأراضي بشكل فعال وتعزيز التخطيط العمراني، و يغطي موضوع المسح العقاري أنواعاً متعددة من الأملاك، بما في ذلك الأملاك الوطنية التي تديرها الدولة للأغراض العامة (أولاً)، والأملاك الخاصة التي يمتلكها الأفراد أو الشركات وتستخدم للأغراض السكنية أو التجارية (ثانياً) ، والأملاك الوقفية التي تخصص للأغراض الدينية والخيرية (ثالثاً).

1- هدى عبد الله، دروس التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 35 .

2- محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 14

3 - مرجع نفسه، ص 14.

أولاً: الاملاك الوطنية.

وفقاً للمادة 2 من القانون رقم 90-30¹، التي تنص: « عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة من الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية، سواء بصيغة الملكية العمومية أو الخاصة». وتتألف هذه الأملاك الوطنية من الممتلكات العمومية والخاصة التابعة للدولة، والممتلكات العامة والخاصة التابعة للولاية، وكذلك الممتلكات العامة والخاصة التابعة للبلدية. يشمل هذا التصنيف مجموعة متنوعة من الأملاك والحقوق العقارية أو المنقولة التي تكون بحوزة الدولة وجماعاتها الإقليمية، في إطار الملكية العامة أو الخاصة.

1- الاملاك الوطنية العمومية.

عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية، من خلال نص المادة 12 من قانون 90-30 سالف ذكر، المعدلة بالمادة 6 من القانون 08-14²، ينص على ما يلي: « تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق»

توضح هذه المادة أن الأملاك الوطنية العمومية تشمل جميع الحقوق والأملاك التي يمكن للجمهور استخدامها سواء بشكل مباشر أو عبر مرافق عامة، ويشمل ذلك الثروات الطبيعية³.

1- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

2- قانون 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتم القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 44، صادر بتاريخ 3 أوت 2008.

3 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 92.

مبدأ عدم قابلية التصرف لا يتعارض مع الاستخدام الصناعي والتجاري لتوابع الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن أن تكون موضوعاً لأعمال خاصة، و هذا التوافق ينشأ من كون الملكية الوطنية العمومية والقواعد الخاصة التي تنظم تسيير المصالح الصناعية والتجارية لا تتناقض فيما بينها، حيث تخضع هذه المصالح لقواعد القانون الخاص التي تركز على إدارة هذه المصالح بدلاً من الطبيعة القانونية للأملاك المستغلة، بالإضافة إلى مبدأ عدم قابلية التصرف، فإن هذه الأملاك الوطنية العمومية تظل محمية من التقادم والحجز¹.

2- الاملاك الوطنية الخاصة.

لم يرق المشرع الجزائري بتحديد تعريف واضح للأملاك الوطنية الخاصة كما فعل بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية في المادة 12 من قانون 90-30 سالف الذكر. الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك التي لا تدخل ضمن تصنيف الأملاك العمومية، وتؤدي وظائف امتلاكية ومالية²، و تشمل هذه الأملاك الممتلكات الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، وهي قابلة للتصرف فيها من خلال البيع بالمزاد أو بالتراضي، وذلك لإقامة مشاريع استثمارية وترقية عقارية، أو التنازل عنها وفقاً للقانون في إطار مشاريع تخدم المصلحة العامة، مثل التنازل عن السكنات المملوكة للدولة. تجدر الإشارة إلى أن هذه الأملاك، مثلها مثل الأملاك العمومية، غير قابلة للتقادم أو الحجز، باستثناء المساهمات التي تقدمها الدولة للمؤسسات العمومية الاقتصادية³.

ثانياً: الأملاك الخاصة

تُعرف الأملاك الخاصة بأنها العقارات والحقوق العينية المتعلقة بالعقارات التي يملكها الأفراد أو الجهات الخاصة، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين، وتخضع الملكية

1- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 19.
2- بن بعبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط6، دار هومة، الجزائر، ص 43.
3- محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 35.

الخاصة لأحكام القانون المدني، الذي تطرق إلى تنظيمها في الكتاب الأول تحت عنوان "حق الملكية"¹.

تنقسم الملكية الخاصة إلى:

1- الملكية التامة

ووفقاً للمادة 674 من القانون المدني الجزائري، يُعتبر حق الملكية هو التمتع والتصرف في الممتلكات شريطة ألا يتم استخدامها بطرق محظورة بموجب القوانين والأنظمة².

تُشير الملكية التامة إلى الحقوق الحصرية التي يتمتع بها المالك، والتي تشمل حق التصرف، وحق الاستعمال، وحق الاستغلال، بشرط أن يتم استخدام هذه الحقوق بما يتوافق مع القانون.

2- الملكية الشائعة

تنص المادة 713 من القانون المدني الجزائري « إذا امتلك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على غير ذلك»

يتبين من المادة أن الملكية الشائعة تنشأ عندما يتعدد المالكون لذات المال دون تحديد حصص كل منهم، فيصبح كل منهم مالكاً على الشيوع، و يُعرف كل واحد منهم بمالك شائع أو شريك في الملكية، حيث تتنوع مصادر هذه الملكية، منها الإرث، أو شراء الأموال بصورة جماعية من قبل شخصين أو أكثر دون تحديد حصص كل منهم، و تختلف الملكية الشائعة عن الملكية الجماعية في أن حقوق المالكين تتوزع على عدة أشخاص في الملكية الشائعة³.

1- ياسمينة تخدميت، أمال أودان، مرجع سابق، ص 27

2- راجع المادة 674 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

3- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 125.

3- الملكية المشتركة

نصت المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أن « الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة»

يفهم من هذه المادة أن الملكية المشتركة بأنها الوضع القانوني الذي يوجد فيه عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية، حيث تكون ملكية هذا العقار أو مجموعة العقارات مقسمة إلى حصص متعددة بين عدة أشخاص.

كل حصة من هذه الحصص تشمل جزءاً خاصاً (يفهم منه أنه الجزء الذي يخص مالك الحصة للاستعمال الشخصي، كالثقة في البناية السكنية) بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة (مثل المدخل، السلالم، والمصاعد، والأرض المحيطة بالعقار، وغيرها من المرافق المشتركة).

يتضح من نص المادة أيضاً، أن مفهوم الملكية المشتركة لا يمكن تطبيقه في الفضاء دون وجود بناء، إذ يجب أن يتوافر بناء، وأن يكون هذا البناء مملوكاً من قبل عدة أشخاص. وعليه، فإن وجود بناء مملوك لشخص واحد بجوار بناء آخر مملوك لشخص آخر، يفصل بينهما مساحة مشتركة بين الجارين، لا يحقق شرط الملكية المشتركة، ذلك لأن الملكية المشتركة تتطلب تعدد المالكين لنفس البناء أو مجموعة البنايات¹.

4- الملكية المجزأة

يخول القانون للمالك حقوق الاستعمال والاستغلال والتصرف باعتبارها الأساس الذي تقوم عليه الملكية المجزأة. إذا قرر المالك التنازل عن أي من هذه الحقوق، مثل التنازل عن

1-إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 89.

حق الاستعمال أو الاستغلال لشخص آخر يتمتع بحق الانتفاع، فإن الملكية تنقسم إلى حقوق منفصلة في هذه الحالة، يحتفظ المالك الأصلي بملكية الرقبة فقط، بينما تنتقل حقوق الاستعمال أو الاستغلال إلى صاحب حق الانتفاع. هذا يعني أن المالك الأصلي يحتفظ بالحق القانوني الأساسي في الرقبة، والذي يشمل حق التحكم في المصير النهائي للملكية، بينما يمنح المستفيد من حق الانتفاع صلاحية استخدام واستغلال الملكية بشكل مؤقت أو دائم، وفقاً لشروط الاتفاق بهذه الطريقة، تتجزأ الملكية إلى مكونات مستقلة¹.

ثالثاً: الأملاك الوقفية

تنص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25² على أن الأملاك الوقفية هي العقارات التي يقرر مالكيها، بمحض إرادته، تخصيصها للاستفادة الدائمة من قبل جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كانت هذه الاستفادة فوراً أو بعد وفاة المالك، ويعني الوقف حبس العين الموقوفة عن الملكية بشكل دائم والتصدق بمنفعتها على الفقراء أو توجيهها لأوجه البر والخير وبهذا، ينقل المشرع العين الموقوفة من ملكية الواقف دون أن يضيفها إلى ملكية الموقوف عليهم³.

الوقف ينقسم إلى نوعين:

وقف عام ووقف خاص، الوقف العام يشمل الأموال والممتلكات العامة التي تتميز بطبيعة خاصة، وقد خصصها المشرع لتكون تحت إطار القانون الخاص، أما الوقف الخاص، فهو عبارة عن الأموال أو الممتلكات التي يخصصها الواقف لأبنائه من الذكور

1- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 22.

2- نص المادة 31 من قانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، سالف ذكر، على أنه: « الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي يحبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً من قبل جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصي. ويقصد بالوقف حبس العين الموقوفة عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير بذلك، المشرع أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف دون أن ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم».

3- الهادي سليمي، اجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد العلوم القانونية والادارية، تبسة، 2007، ص 22.

والإناث أو لأشخاص محددين، على أن تؤول تلك الأموال بعد انتهاء مدة استقادة المستفيدين إلى جهة يحددها الواقف مسبقاً¹.

الفرع الثالث

أهداف المسح العقاري

اعتمد المشرع الجزائري على تبني المسح العقاري كوسيلة لتطهير الملكية العقارية، وذلك نظراً لأنه أداة تقنية وفنية فعالة، وجاء هذا القرار استجابة لتضايف العديد من الأسباب والظروف التي تهدف إلى تحقيق مجموعة من الأهداف المتنوعة، سواء من الناحية القانونية (أولاً) ، و من الناحية الجبائية (ثانياً) كما يسعى المسح العقاري لتحقيق أهداف من الناحية الاقتصادية (ثالثاً).

أولاً: أهداف المسح العقاري من الناحية القانونية.

تنص المادة 2 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وإنشاء السجل العقاري على أنه: « أن المسح العام للأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويشكل أساساً مادياً للسجل العقاري».

تهدف عملية المسح، وفقاً لهذه المادة، إلى تحديد الملكية العقارية ووضع الحدود لضبط المساحات العقارية، حيث ينتج عن ذلك تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع وأقسام ووحدات عقارية، ويتم توثيق هذا التنظيم في وثائق مساحية تشمل الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي ضمن حدود كل بلدية².

يُعَدُّ إنشاء السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لكافة ملاك العقارات خطوة هامة لتعزيز حماية حقوق هؤلاء الملاك، فعملية المسح العقاري تُمكن من تحديد الوضعية القانونية

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 46.

2 - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 185.

للعقارات بشكل رسمي، مما يتيح التعرف بدقة على المالك وسند الملكية، إضافة إلى تسجيل جميع البيانات المتعلقة بالعقار، مثل مساحته وحدوده وموقعه¹.

هذا النظام لا يقتصر فقط على توفير الحماية للمالك من الغش والتلاعب، بل يساهم أيضاً في تقليل النزاعات العقارية الناتجة عن الفوضى السائدة في السوق العقارية، علاوة على ذلك، فإن تنظيم السجلات العقارية يسهل مهمة القضاء وأعوانه عند معالجة القضايا العقارية، مما يعزز من كفاءة النظام القضائي في التعامل مع هذه القضايا².

ثانياً: أهداف المسح العقاري من الناحية الجبائية

يعد المسح العقاري عملية جوهرية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية، بما في ذلك أنواعها، مساحتها، طبيعتها، وهوية ملاكها، وذلك لتقييم الضريبة العقارية المرتبطة بها³، يعتبر دفتر العقاري الوثيقة الرسمية التي تتضمن تفاصيل العقارات الممسوحة، ولضمان شرعية أي معاملة أو تصرف يتعلق بعقار ممسوح، يتوجب توثيقه وتسجيله لدى مصلحة الضرائب، ثم شهره لدى المحافظة العقارية.

الهدف من هذه الإجراءات هو تحصيل رسوم التسجيل والشهر، والتي تودع مباشرة في خزينة الدولة، إن الهدف الأساسي من فرض الضريبة العقارية هو إشراك ملاك العقارات في تمويل المشاريع العامة مثل شق الطرق، والتي تعود بالنفع عليهم كونها تساهم في رفع قيمة عقاراتهم⁴.

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن، ص 30.
2- كمال بداري، معارف، مجلة علمية محكمة، عدد 14، 2013، ن.م.ن، ص 242.
3 - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 116.
4 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007، ص 16.

وبالتالي، تساهم هذه العملية في تحقيق العدالة الضريبية وتعزيز التمويل العام للمشاريع التي تخدم المجتمع ككل، مما يؤدي إلى تحسين البنية التحتية وزيادة القيمة العقارية للممتلكات.

ثالثاً: اهداف المسح العقاري من الناحية الاقتصادية

يمثل تنظيم وتطهير الملكية العقارية أساساً أساسياً لتعزيز الأنظمة الاقتصادية وتعزيز الثروة العقارية وتشجيع الاستثمار في مختلف القطاعات العقارية كالترقية العقارية و الايجار العقاري، من خلال العمليات القانونية والتقنية المناسبة يقوم بها كمرحلة اولية المسح العام للأراضي ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير¹، يُعزز تحسين نظام المسح العقاري وإنشاء سجلات عقارية دقيقة الدور الحيوي في هذا السياق بالتالي، يُسهم هذا الإطار القانوني في تعزيز الثقة في السوق العقارية، وتحفيز الاستثمارات، وتعزيز التنمية الاقتصادية بشكل شامل.

فيما يتعلق بالقطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، يعتبر المسح العقاري أداة حيوية تهدف إلى تحسين وتنظيم الوسط الفلاحي، يقوم المسح العقاري على قاعدة متينة من الجوانب المادية والتقنية والقانونية، حيث يلعب دوراً حيوياً في توجيه السياسات واتخاذ القرارات الفعالة في مجال التنمية الزراعية والتخطيط العمراني².

المطلب الثاني

إعداد مسح الاراضي العام

يستند نظام السجل العقاري في جوهره إلى المسح العام للأراضي، والذي يعد الخطوة الأساسية لتأسيسه، و يهدف المسح العام إلى تحديد النطاق الطبيعي للعقارات وتوثيقها، وذلك بهدف ضمان سير عملية التسجيل بكفاءة ودقة، لذلك وضع المشرع إجراءات محددة

1- محمد مصطفى زرباني، مرجع سابق، ص 16.

2- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 187.

لضمان نجاح هذه العملية، على غرار تخصيص الموارد المالية والإدارية اللازمة لتنفيذها بشكل فعال، و عليه فإن عملية المسح العام للأراضي، يجب أن تبدأ بالإعلان عن افتتاح عملية المسح العام للأراضي (الفرع الأول) ثم التجسيد الميداني لعملية المسح (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإعلان عن عمليات مسح الأراضي العام

يتم الإعلان عن عمليات مسح الأراضي العام من خلال إعلان افتتاح العملية (أولاً) ثم إنشاء اللجنة المكلفة بعملية المسح (ثانياً).

أولاً: إعلان افتتاح عملية المسح العام للأراضي.

تخضع عمليات المسح في أي بلدية لقرار من الوالي المختص إقليمياً، حيث يُحدد تاريخ بدء المسح بعد شهر على الأقل من نشر القرار في الجريدة الرسمية والقرارات الإدارية المحلية، بالإضافة إلى الإعلان في الصحف الوطنية، و يتم نشر الإعلانات في مقر البلدية والبلديات المجاورة قبل المسح بـ 15 يوماً لضمان حضور أصحاب العقارات وتسهيل تقديم التصريحات، و هذا ما جاء في نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، حيث تنص على أنه: « أن عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، التي تأتي بعد الشهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار»

كما يجب على الدولة والولايات والبلديات توضيح حدود ملكيتها لتحديد الأملاك العامة والخاصة بدقة وتأكيد الضبطية في هذه العملية¹.

1- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 47.

ثانيا: إنشاء اللجنة المكلفة بعملية المسح

بعد إصدار قرار الوالي، يتم تشكيل لجنة لمسح الأراضي بهدف تحديد حدود البلديات المتأثرة بالقرار، تضم اللجنة مجموعة متنوعة من الأعضاء، بما في ذلك قاضٍ من المحكمة ذات الاختصاص، يتم تعيينه رئيسًا للجنة من قبل رئيس المجلس القضائي، بالإضافة إلى ممثل عن المجلس الشعبي البلدي أو نائبه، وممثلين عن إدارة أملاك الدولة، ومصصلحة التعمير والمحافظة العقارية، ووزارة الدفاع، وخبير عقاري معتمد، وموثق يتم تعيينه بواسطة الهيئة المهنية المخولة، بالإضافة إلى ممثل عن مصلحة الضرائب المباشرة ومدير ولائي للمسح¹.

تقوم لجنة مسح الأراضي في المناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية باستكمال هذه اللجنة بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، و وفقًا للمادة 9 من المرسوم رقم 62-76، سالف ذكر²، يمكن لأعضاء اللجنة المذكور أنفا أن تستكمل بممثلين آخرين حسب الحاجة، وتكلف هذه اللجنة بجمع جميع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المتعلقة بالتهيئة عند الضرورة، وذلك بناءً على اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حال عدم التوصل إلى اتفاق، تتولى اللجنة البت في المنازعات باستناد إلى الوثائق العقارية، خاصة السندات وشهادات الملكية، المسلمة في نطاق الثورة الزراعية.

بالنسبة لعمليات المسح خارج المناطق الحضرية، تشترك لجنة مسح الأراضي مع ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري، ويتولى كاتب اللجنة مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تقوم لجنة مسح الأراضي بأداء مهامها بالتعاون مع المالكين وحائزي الحقوق العينية الذين يلزمهم المشرع بتقديم الملاحظات والمعلومات الضرورية عند الحاجة.

1- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 55، راجع أيضا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، يتضمن المسح العام للأراضي، السالف الذكر.

2 - راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي، سالف ذكر.

تجتمع اللجنة بناءً على طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيس اللجنة. يقوم كاتب اللجنة، الذي يمثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بإعداد محضر دقيق يوثق نقاشات اللجنة وقراراتها، ويُعتمد التصويت على أساس الأغلبية مع ضرورة وجود ثلث أعضائها على الأقل في الاجتماع، في حالة التعادل، يكون لصوت رئيس اللجنة الأثر الفاعل، و تنفذ قرارات اللجنة بناءً على قرار صادر عن الوالي¹.

الفرع الثالث

التجسيد الميداني لعملية المسح

تُعتبر الأعمال الميدانية أساسية لسهولة إعداد الوثائق المساحية، حيث يجب تحديد مساحة العقارات المراد مسحها بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم، بغض النظر عن صفة القانونية المالك، وهذا يكون ضرورياً خاصة عند تحديد حدود العقارات (أولاً) التحقيق العقاري (ثانياً).

أولاً: تعيين الحدود

عندما يتعلق الأمر بأعمال المسح، يُعتبر تحديد حدود الأقاليم البرية أمراً أساسياً وأساسياً لضمان نجاح العملية، حيث يترتب عليها حقوق ملكية محددة يتم توثيقها فيما بعد في دفتر العقارات، وفقاً لما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 76-62، « ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، و يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعملية مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية، و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات و يبحث و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعنى تحديد البلديات».

1- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 126.

يفهم من النص أن كافة البلديات المعنية بعملية المسح الأرضي مطالبة بتحديد أقاليمها لتسهيل وضبط العملية، وأنه لا يمكن تحديد حدود كل بلدية إلا وفقاً للوثائق المعدة وفقاً للقانون رقم 84-09 الخاص بتنظيم الإقليم¹.

يتم نقل هذه الحدود في محضر رسمي يسمى "محضر التحديد" بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، مع توثيق جميع الاحتجاجات أو الاقتراحات التي تهدف إلى تغيير الحدود بما يتماشى مع الحدود الثابتة². بعد توقيع جميع الأطراف المؤهلة، تُقدم هذه الوثيقة إلى الوالي للموافقة عليها، ثم إلى وزير الداخلية في حال كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى³.

يتم استدعاء الأشخاص ذوي الاهتمامات المتعلقة بتحديد حدود ممتلكاتهم من خلال اختيارهم شخصياً، حيث يتم إرسال رسالة للمشاركة في تحديد هذه الحدود بالتوافق مع الجيران، كما يُرسل رسالة أخرى إلى الجهات العامة المختصة لتذكيرها بضرورة تحديد حدود ممتلكاتها وتعيين ممثل قانوني لهذا الغرض⁴.

بعد استدعاء المعنيين وتحديد حدود ممتلكاتهم، يتم التحقيق في هويتهم بالكامل، بما في ذلك الاسم، واللقب، وتاريخ ومكان الميلاد، والحالة الاجتماعية، وفي حال وجود وكلاء للملك، يُطلب منهم تقديم الوكالة للتأكد من صحتها وشروطها⁵.

1- قانون رقم 84-09، مؤرخ في 23 جويلية 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 29، صادر، في 23 جويلية 1984.

2- أمين حامدي، دور المسح العقاري في البيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 38

3- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 130.

4- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تشييت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الادارية، قسنطينة، 2009، ص 99

5- صارة براهيمي، صارة دحمان، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن نيرة، بجاية، 2022، ص 19.

في نهاية عملية تحديد الحدود، يقوم العاملون المعنيون بعملية المسح العقاري بإعداد بطاقات عقارية لأجزاء الممتلكات، تتضمن هذه البطاقات أنواعًا مختلفة، حسب طبيعة الملكية والأشخاص المعنيين¹.

ثانياً: التحقيق العقاري

تقوم الفرقة التقنية بمهمة التحقق من حق الملكية من خلال مراجعة سندات إثبات الملكية الموجودة لدى المالكين أو بناءً على شهادات الملاك والمجاورين. يتم هذا التحقق بطريقتين:

1- فحص أصحاب الحقوق

يُحدد المالك كشخص طبيعي بذكر اسمه، وتاريخ ومكان ولادته، وحالته العائلية، وعدد الأشخاص الذين يعيلهم، وعنوانه، و في حالة كانت الملكية مشتركة أو في الشياخ، يُكتفى بذكر هوية أحد الشركاء إذا كانت الفريضة متوفرة، وفي حالة عدم وجود الفريضة، يُسجل اسم الشخص الذي يدير المال الشائع مع إضافة عبارة "وفريقه"². عند التعامل مع أملاك الدولة، يتم تسجيل التسمية في المقر الاجتماعي للمصالح والهيئات العمومية المخصصة لها أو التي تديرها، أما بالنسبة للجماعات المحلية والمؤسسات العامة والشركات والجمعيات، فيتم تحديد هويتها بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي، هذا ما أشارت المادة 49 من القانون المدني الجزائري، سالف ذكر في شأن الشخص المعنوي، حيث تنص على انه: «إن الأشخاص الاعتبارية هي الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الشركات المدنية والتجارية، الجمعيات والمؤسسات، الوقف، وكل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية».

1- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 235.

2 - حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، د.ب.ن، 2008، ص 21.

2- معاينة حق الملكية

ينصب التحقيق على مراجعة حقوق الملكية والحقوق والقيود المرتبطة بها، هناك نوعان من الحالات التي يمكن أن تواجهها: حالة وجود الوثائق وحالة غياب الوثائق.

أ- في حالة وجود الوثائق

يتم فحص هذه الوثائق بدقة للتأكد من مطابقة المعلومات الواردة فيها مع الواقع، حيث إن العديد منها قد يكون غير دقيق، إذا كانت الوثيقة المقدمة من المالك عبارة عن عقد رسمي مسجل ومشهر، يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية بالاعتماد على العقد ويضيفها إلى الملف، قد تتوفر الوثيقة المقدمة على جميع الشروط القانونية المطلوبة، ولكنها قد لا تتعلق بالعقار المعني بسبب عدم كفاية الأدلة في هذه الحالة، يتطلب الأمر القيام ببحث ميداني لإثبات حق الملكية.

إذا كان هناك اعتراض من أحد الأطراف، يتم إحالة القضية إلى لجنة المسح لتسوية النزاع قبل اللجوء إلى القضاء، أما إذا تبين أن المساحة المذكورة في العقد أقل من المساحة الفعلية المقاسة، فيُعتمد على المساحة المقاسة إذا كانت الزيادة مبررة، وفي حالة عدم تبرير الزيادة، تُحال الأطراف إلى لجنة المسح للنظر في الأمر¹.

ب- في حالة غياب الوثائق

إذا توفرت العناصر المثبتة للحيازة التي يجب ألا تشمل الأملاك الوطنية، ويشترط أن لا يكون العقار المحاز عقد ملكية، يحاول المحققون على هذا الأساس معرفة ما إذا كان شغل العقار المعني ناتجاً عن حيازة متوافقة مع أحكام القانون المدني أم أنه مجرد شغل غير شرعي لتحقيق ذلك، يتم التحقيق في مدة هذه الحيازة.

ولتسهيل مهمة التحقيق، يجب على الحائز تقديم الوثائق الخاصة بالحالة المدنية وكل وثيقة يمكن أن تفيد التحقيق، مثل التصريح الشرفي الموقع والمصادق عليه وشهادة شاهدين،

1 -نوال جديلي، مرجع سابق، ص 76.

كما يتم أيضاً استجواب ملاك العقارات المجاورة للحائز حول هذه الحيازة وكل شخص يمكنه تقديم معلومات مفيدة، من الضروري أن يكون الأشخاص المستجوبون على دراية بهذه الوضعية لأكثر من 15 سنة، إذا أكدت هذه التصريحات واقعة الحيازة، يُمنح صاحبها صفة الحائز، مع إحالة نتائج هذا التحقيق الخاص بالحيازة إلى لجنة مسح الأراضي بهدف حماية حقوق الدولة والبلدية على العقار موضوع الحيازة.¹

عند اكتمال عملية التحقيق العقاري، يقوم أعوان المسح بإعداد بطاقة التحقيق العقاري، المعروفة بالنموذج 17، هذه البطاقة لها نموذج خاص يتم ملء الفراغات فيه بدقة وعناية كبيرة من قبل المحقق، و تُستخدم المعلومات المدخلة في هذه البطاقة لإعداد البطاقة العقارية T10 لكل عقار، والتي تتضمن التفاصيل المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار، وأصل الملكية، وهوية المالك، ثم تُرسل هذه البطاقات إلى المحافظة العقارية كجزء من وثائق المسح العام.²

المبحث الثاني

الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

يهدف إنشاء المسح العقاري إلى تأسيس سجل عقاري متكامل ودقيق. تتولى مصلحة مسح الأراضي تحديد الحدود الطبيعية للعقارات وتحديد مالكيها، وتوثق هذه البيانات في وثائق رسمية تُودع لدى المحافظة العقارية، ثم يتولى المحافظ العقاري تحرير محضر استلام لهذه الوثائق ويتم شهرها رسمياً لإعلام الملاك بإجراءات تأسيس السجل العقاري، في المرحلة التالية، تبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة بهدف إنشاء البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري.

و عليه سنتناول في هذا المبحث الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري (المطلب الأول) ثم تجسيد الترقيمات العقارية (المطلب الثاني).

1-نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 156.

2-بلقاسم داودي، عبد القادر موساوي، مرجع سابق، ص 51

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

تعتبر عملية تأسيس السجل العقاري من الخطوات الأساسية لضمان حقوق الملكية العقارية وتنظيم المعاملات العقارية بشكل قانوني وشفاف، و تعد الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري المرحلة الأساسية في هذه العملية، حيث تبدأ بإيداع وثائق المسح العقاري التي تمثل البيانات الأساسية حول الوحدات العقارية وحدودها ووصفها الدقيق، و يتبع ذلك تجسيد الترقيمات العقارية التي تُعنى بتحديد هوية كل عقار بشكل فريد، مما يسهل تتبعه في السجلات الرسمية ويضمن حماية حقوق الملاك والمستثمرين.

في هذا السياق، سنتناول بالتفصيل كيفية تنفيذ هذه الإجراءات وأهميتها في تحقيق نظام عقاري متكامل ومستدام، من خلال التطرق إلى ايداع وثائق المسح العقاري (الفرع الأول) ثم ترقيم العقارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إيداع وثائق المسح العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تلتزم مصلحة مسح الأراضي بإيداع الوثائق المتعلقة بالمسح لدى المحافظة العقارية، بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتسجيلها في السجل العقاري، و يتم هذا الإيداع فور الانتهاء من مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من الأقسام البلدية المعنية، و يُثبت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يُعدّه المحافظ العقاري، يتضمن تعيين تاريخ الإيداع، وتحديد الأقسام واسم البلدية، والأماكن التي شملها المسح¹.

يجب أن يكون هذا المحضر محل إشهار على نطاق واسع في غضون ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح، وذلك لمدة أربعة أشهر، باستخدام جميع الوسائل والوسائط

1- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، سالف ذكر.

المناسبة، يشمل الإعلان نشره في الصحف اليومية الوطنية، بالإضافة إلى عرضه في مقرات المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والمقرات السكنية التي تتواجد فيها العقارات، و يتم تجديد هذا الإعلان كل 15 يومًا نظرًا لأهميته الكبيرة، حيث يُعلم المالكين بعملية تأسيس السجل العقاري، ويمكنهم من الحصول على وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة¹.

كما ينص المحضر في فقرته الأخيرة على ضرورة قيام جميع المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية بإيداع جدول وصفي مُحَرَّر بنسختين، وذلك خلال شهرين من تاريخ إيداع وثائق المسح، و يُحرر هذا الجدول الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود أعدوها، ويُعده محررو العقود الإدارية إذا كانت الملكية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، بينما يحرره كتاب الضبط إذا كانت الملكيات خاضعة لأحكام جديدة، و تُؤشر هذه الجداول من قبل المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى المحافظة العقارية لإيداعها، مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية².

يجب أن يتضمن هذا الجدول وصفًا للعقارات التي يملكها أو يحوزها الفرد على مستوى القسم أو الأقسام التي شملتها عمليات مسح الأراضي في البلدية المعنية. يتضمن ذلك ذكر الموقع، المحتوى، أرقام مخطط مسح الأراضي، اسم الحائز أو المالك الحالي، تاريخ ميلاده، مهنته، موطنه، الامتيازات، الرهون، الحقوق العينية الأخرى، القيود الخاصة بحق الملكية، وذوي الحقوق والأعمال المنشئة لهذه الحقوق³.

1- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52.

2- مرجع نفسه.

3- راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، سالف ذكر.

الفرع الثاني

ترقيم العقارات

تتسم الطبيعة القانونية للعقارات بعدم الاستقرار نتيجة التحولات العقارية التي قد تحدث قبل البدء في الترقيم بالسجل العقاري، ولهذا السبب، تم فرض عمليات الترقيم العقاري، و يتعين على المحافظ العقاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة وثائق المسح فور استلامها، ويجب أن يبدأ في عمليات الترقيم فور تسلم هذه الوثائق.

يُعتبر الترقيم قد تم عند توقيع محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، تُحدد الحقوق المتعلقة بالعقارات المدرجة في الترقيم بناءً على وثائق مسح الأراضي¹، و الترقيم نوعان الترقيم النهائي (أولاً)، و الترقيم المؤقت (ثانياً).

أولاً: الترقيم النهائي

يُعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات أو عقود أو أي وثائق أخرى، وفقاً للتشريعات السارية في مجال الملكية العقارية، و يقوم المحافظ العقاري تلقائياً، عند الضرورة، بتسجيل الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطوبة والتي لم تنقض صلاحيتها²، لا يمكن الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عبر القضاء³.

بعض الأحكام القضائية الصادرة في المجال العقاري تفتقر إلى المعلومات المطلوبة وفقاً للتنظيم، مما يجعلها تُعامل كالوثائق العرفية التي تستوجب صبغها بالطابع الرسمي لتكون معتمدة، ويتم تحريرها بواسطة موثق⁴.

1- راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 67-63، سالف ذكر.

2- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، سالف ذكر.

3- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 136.

4- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 109.

ثانياً: الترقيم المؤقت

نميز في الترقيم المؤقت بين حالتين

1- حالة الترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر

تتمثل في الأفراد الذين يمتلكون عقارات بشكل ظاهر ولكن ليس لديهم سندات ملكية قانونية، ويمارسون حق الحياة بناءً على وثائق المسح، يحق لهم اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب، إذ يعتبر الترقيم في هذه الحالة مؤقتاً لمدة أربعة أشهر تبدأ من يوم الترقيم، ثم يصبح الترقيم نهائياً بعد انقضاء هذه المدة إذا لم يتم تقديم أي اعتراض، أو إذا تم سحب الاعتراض أو رفضه¹.

2- حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين

حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: «يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظة العقارية أن تبدي رأيها في تحديد حقوق الملكية»

يتم ترقيم العقار بشكل مؤقت لمدة سنتين في حال عدم توفر سند إثبات أو نقص العناصر اللازمة للتحقيق لدى المحافظة العقارية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، بعد انتهاء هذه المدة، يصبح الترقيم نهائياً، ما لم تظهر معلومات جديدة يقدمها الأطراف المعنيون تثبت بوضوح طبيعة العقار وملكيته، والتي تخضع حينها للدراسة من قبل المحافظة العقارية خلال هذه الفترة².

بشأن الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والتي يمكن إثارتها خلال مدة أربعة أشهر وسنتين، يجب تبليغها إلى المحافظة العقارية وإلى الطرف المعني

1 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 53.

2 - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 125.

عن طريق رسالة موسى عليها، يحق للأطراف المعنية تسجيل هذا الاحتجاج في سجل خاص مخصص لهذا الغرض والمتواجد لدى المحافظة العقارية، و تُخَوَّل المحافظة العقارية بسلطة التوسط بين الأطراف، وفي حالة نجاح المصالحة، يُحرر محضر يُعد ملزماً للطرفين ويتضمن الاتفاقات المدرجة فيه، أما إذا فشلت المصالحة، فيُحرر محضر عدم المصالحة ويتم تبليغه إلى الأطراف المعنية¹.

يمنح الطرف المدعي مهلة قدرها ستة أشهر اعتباراً من تاريخ التبليغ الوارد من المحافظة العقارية لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك تحت طائلة رفض الدعوى، كما يجب إشهار الدعاوى القضائية لدى المحافظة العقارية خلال نفس المدة لضمان علم المحافظة بوجود الدعوى المنظورة أمام القضاء².

المطلب الثاني

تجسيد التقييمات العقارية

عقب إتمام مرحلة المسح الشامل وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري فحص تلك الوثائق والعقود بغرض الإشهار، ثم يقوم المحافظ بمراجعة البيانات المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وبعد التحقق من صحتها وتطابقها مع الوثائق المودعة، يقوم بعملية التقييم، بذلك تنتهي الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، بعدها تأتي عملية تجسيد التقييمات العقارية من خلال مسك البطاقات العقارية (الفرع الأول) ثم إعداد الدفتر العقاري و تسليمه (الفرع الثاني).

1- راجع المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، سالف ذكر.

2- أحمد بن ويس أحمد، مرجع سابق، ص 31.

الفرع الأول

مسك البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة النهائية و الكاملة، تتمثل في مسك مسك البطاقات العقارية، و عليه سنتطرق لهذه النقطة من خلال ابراز انواع البطاقات العقارية (أولاً) ثم التأشير عليها (ثانياً).

أولاً: أنواع البطاقات العقارية

تُعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، حيث تُعد وثائق مطابقة لنماذج محددة بقرار من وزير المالية، وتعكس الوضع القانوني والطبيعي للعقار المخصص له. تُنشأ أولاً البطاقات العقارية الأبجدية، وهي جزء لا يتجزأ من مجموعة البطاقات العقارية. يتألف السجل العقاري من مجموعة بطاقات عقارية عينية، وأخرى مؤقتة تُحفظ بشكل فردي للعقارات غير الممسوحة، وتختلف هذه البطاقات حسب موقع العقارات، وبحسب المادة 20 من المرسوم رقم 63-76، فإن بطاقات العقارات تتضمن نوعين لكل بلدية ضمن نطاق المحافظة العقارية: بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية.

1- البطاقات الأبجدية

يتعين على المحافظ العقاري مسك و تنظيم هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأسماء أصحاب الحقوق المشهورة، و تتضمن كل بطاقة تحديد أصحاب الحقوق المشار إليهم، بالإضافة إلى الشروط الشخصية للأفراد الطبيعيين والمراجع المرتبطة بالبطاقات العقارية، وتهدف هذه البطاقات إلى تيسير وسرعة الاطلاع عليها، من خلال تقديم وصف واضح لطبيعة ومحتوى العقار¹.

1- ياسمينه تخدميت، أمال أودان، مرجع سابق، ص 63، انظر أيضا المادة 44 من مرسوم تنفيذي رقم 67-63، سالف ذكر.

2- بطاقات قطع الأراضي

تنص المادة 23 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على إنشاء بطاقة لكل وحدة عقارية وفقاً للمسح العام للأراضي، تُعرّف الوحدة العقارية بأنها مجموعة من القطاعات المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية مشتركة تحمل نفس الحقوق والالتزامات¹.

تحدد المادة 24 من المرسوم ذاته والقرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 شكل ومحتوى هذه البطاقات، تشمل البطاقة قسماً علوياً يحتوي على معلومات عن البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي، رقم المخطط، الموقع المذكور، محتوى المسح، تاريخ إنشاء البطاقة، رقمها التسلسلي، وتاريخ التسجيل في مجموعة البطاقات العقارية، أما القسم السفلي فيتألف من خمسة جداول، تنظم هذه البطاقات في مجموعات خاصة لكل بلدية، ويتم ترتيبها داخل كل مجموعة وفق الترتيب الأبجدي للأقسام، ومن ثم بترتيب تصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي².

3- بطاقات العقارات الحضرية

بطاقات العقارات الحضرية هي بطاقات مخصصة للعقارات الحضرية وأجزائها المختلفة، ويتم إعدادها حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي. في هذه الحالة، يتم تعيين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها، واسم الشارع ورقمه، مما يسمح بالتعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة، وذلك عبر الإشارة إلى الشارع والرقم، أما بقية العقارات، فيمكن اعتبارها عقارات ريفية وتنقسم إلى نوعين:

1- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 102.

2- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56، راجع أيضاً المادة 25 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر.

أ- البطاقة العامة للعقار.

تُنشأ عندما يشمل العقار أجزاءً مشتركة ومخصصة للاستخدام الجماعي، تُشير هذه البطاقة إلى التجزئة أو القسم المخصص للعقار وجميع الشكليات المتعلقة بمجمل العقار¹.

ب- البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة.

تُنشأ بطاقات الملكية المشتركة عند التخصيص الأول لكل قطعة مقسمة وفقاً لنظام الملكية المشتركة، بحيث تشمل جميع التأشيريات الخاصة بكل جزء، وتحتوي على قسم علوي يتضمن معلومات عن البلدية ومكان العقار واسم الشارع ورقمه و بيان مسح الاراضي لمجموع العقار، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول، وذلك مشابه لما يتم بالنسبة للبطاقة العامة للعقار².

ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية

يجب أن تكون التأشيريات على البطاقات العقارية واضحة ومقروءة باستخدام حبر أسود غير قابل للمحو، أما التأشيريات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد، فتتم بحبر أحمر غير قابل للمحو أيضاً، يمكن استخدام الأختام، والتواريخ، والأرقام، والاختصارات المعتمدة، يُحظر إجراء أي تعديل أو كشط، ويجب وضع خط أسفل كل إجراء باستخدام الحبر³.

1- بيانات التأشير

كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي:
تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية، المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، مبلغ الدين ومجموعة الملحقات المضمونة.

1 -نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 178.

2 -ياسمينه تخدميت، أمال أودان، مرجع سابق، ص 65.

3-انظر المادة 33 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63، سالف ذكر.

هذه البيانات بصفة عامة تكون في كل تأشير على البطاقات العقارية لكن هناك حالات تضاف لما سبق وهي الرهون والامتيازات الارتفاعات الشهادة التوثيقية وكذلك بالنسبة لعديم الأهلية¹.

2- تصحيح التأشير.

يمكن تعرض التصريحات على البطاقات العقارية للعديد من الأخطاء المادية، ويمكن تصحيحها بواسطة المحافظة العقارية أو بناءً على طلب من صاحب البطاقة العقارية. يجب أن يتم هذا التصحيح بتاريخ الوقوع، ويجب الاحتفاظ بالتصريحات الخاطئة على البطاقة العقارية، ومن الضروري أن تكون هذه الأخطاء بعيدة عن التواطؤ والغش من قبل موظفي المحافظة، وإذا تم ذلك فإن المتضرر له الحق في اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن ذلك².

الفرع الثاني

إعداد الدفتر العقاري و تسليمه

يُعدّ الدفتر العقاري وثيقة رسمية تُثبت ملكية العقار وتاريخه وحقوق صاحبه، تمّ إدخال هذا المصطلح في الجزائر لأول مرة في عام 1973، ليصبح السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

لا يوجد تعريف دقيق للدفتر العقاري في القانون الجزائري، لكنّه يُشار إليه في المادة 18 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ تنصّ هذه المادة على أنّ مالك العقار يحصل على دفتر عقاري عند إجراء أول عملية تسجيل، يتضمن هذا الدفتر جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية³.

1 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 194.

2 - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 118-119.

3- راجع المادة 18 من الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سالف ذكر.

يُعتبر الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقاري، حيث يُثبت حقوق المالك على عقاره ويُقيّد جميع الحقوق والأعباء المتعلقة به، لا يُسلم هذا الدفتر للمالك إلا بعد الترقيم النهائي للعقار.

و عليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كيفية إعداد الدفتر العقاري (أولاً) ثم تسليمه (ثانياً).
أولاً: كيفية إعداد الدفتر العقاري.

يتم إعداد الدفتر العقاري وفقاً للقواعد المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم 63/76، حيث يُعتمد التأشير بحبر أسود غير قابل للمحو، ويجب أن تكون الكتابة واضحة وسهلة القراءة، مع استخدام خط أفقي للشطب على البياض، و يُمنع التحشير والكشط، وفي حالة الخطأ يُستخدم إضافة كلمة أو معلومات خاصة فقط بموافقة المحافظ العقاري.

يتم تسجيل أسماء المالكين بحروف كبيرة للألقاب وحروف صغيرة للأسماء، مع ترقيم صفحات الدفتر العقاري ووضع الختم الرسمي عليها، و يُصادق المحافظ العقاري في الصفحة الأخيرة على استلام الدفتر ومطابقته للبطاقة العقارية.

يُسجل كل إجراء بحبر أحمر ويتم توضيح أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات، كما يجب أن يتم التأشير على أي تعديل على البطاقة العقارية في الدفتر العقاري¹.

يُرافق الدفتر العقاري بالوثائق المطلوبة، وفي حالة عدم تقديمه يُمكن رفض إجراء الإشهار من قبل المحافظ العقاري، نظراً لأهميته، ومن المعفيين من هذه الشروط حالات معينة مثل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، العقود القضائية بدون مساهمة المالك الحقيقي، وتسجيل الإمتيازات أو الرهونات القانونية أو القضائية².

يُمكن للمحافظ العقاري تأشير البطاقات العقارية، لكن من الصعب عليه نقل هذه التأشيريات إلى الدفتر العقاري بسبب عدم تقديم حائزه للدفتر، لذلك، يُمنح المشرع المحافظ

1 - راجع المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، متعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف ذكر.

2 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 61.

العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد، مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم.

بعد تبليغ حائز الدفتر بالإجراء، يتم عبر رسالة موسى بها مع إشعار بالاستلام، ويتضمن الإنذار المعني بضرورة إيداع الدفتر خلال 15 يومًا من تاريخ استلام الرسالة، في حال عدم استجابة المالك، يُطلب من المحافظ العقاري طلب الدفتر للتأكد من الخطأ المزعوم، وإذا رفض التصحيح، يُبلغ المالك بقرار الرفض عبر رسالة موسى بها في مدة أقصاها 15 يومًا من تاريخ إيداع الطلب¹.

ثانياً: تسليم الدفتر العقاري.

يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه في عقار ممسوح، حيث يُنشأ بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار، وكل نقل للملكية لا يتم به إنشاء بطاقات جديدة بل يتم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل المالك السابق ليتم تسليمه للمالك الجديد على سبيل المثال، في حالة البيع، يتم إيداع الدفتر مع عقد البيع لدى المحافظة العقارية، وعند التسجيل، يُؤشر الدفتر العقاري على انتقال الملكية، ثم يُسلم للمالك الجديد (المشتري)².

بالمقابل، عند قسمة الملكية إلى حصص أو قطع ملكية جديدة، يُعد المحافظ العقاري دفترًا عقاريًا جديدًا وفقًا للمادة 49 من المرسوم رقم 63-76، يُحدث الدفتر الجديد ويتم اتلاف الدفتر السابق، مع الإشارة إليه في البطاقة الموافقة ومع ذلك، يتم الاحتفاظ بجزء من الدفتر السابق في الأرشيف ويُشير إلى إلغائه في صفحاته

عندما يصبح للمالك حق في عقار محدد، يتم تسليمه له الدفتر العقاري، باستثناء الحالات التي يكون العقار مملوكًا بالشياع، حيث يتم إعداد دفتر عقاري واحد ويُودع لدى

1- راجع المادة 51 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، سالف ذكر، انظر أيضا رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 62.

2 - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 63.

المحافظة العقارية. وفي حالة وجود وكيل معين للدفتري، يُشار إليه على البطاقة العقارية المطابقة.

في حالة فقدان أو تلف الدفتري العقاري، يمكن للمالك التقدم بطلب كتابي للحصول على دفتري جديد، مع وجوب التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية¹. باختصار، يمثل الدفتري العقاري التجسيد الفعلي، و التأسيس القانوني للسجل العقاري، حيث يتم تسليمه للمالك لتثبت ملكيته على العقار².

1-انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، سالف الذكر.

2-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

خاتمة

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75-74، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى المرسومين التنفيذيين المتعلقين بهذا الأمر، وهما المرسوم التنفيذي رقم 76-62 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والرسوم التنفيذية رقم 76-63 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري، بهدف تعزيز الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية، وحماية الملكية العقارية، مستنداً إلى مجموعة من المبادئ الأساسية التي تحكم نظام السجل العقاري، وتقوم أهمية هذا النظام على تمسكه بتلك المبادئ، حيث يتعين على التشريع الجزائري النظر في هذه المبادئ ومدى توافقها مع الأسس التي يقوم عليها نظام السجل العقاري.

رغم أن المشرع الجزائري قد اتخذ نظام السجل العقاري، ولكن لا يجسد هذا النظام في الواقع، إلا عبر إعداد مسح الأراضي العام، الذي يشكل الأساس المادي للسجل العقاري، و مع أن المشرع الجزائري قد تطرق إلى عمليات المسح العقاري وتحديد كفاءاته، إلا أن هذا النظام يكتنفه بعض الغموض، بما في ذلك عدم وضوح المواعيد المحددة للطعن في نتائج هذه العمليات وعدم تحديد جهات الطعن بشكل واضح.

يمكن القول أن النظام العقاري الذي اعتمده المشرع الجزائري يعتبر نظاماً مزدوجاً، حيث يعتبر نظام الشهر العيني الأساس العام، ونظام الشهر الشخصي الاستثناء، وهو مرحلة انتقالية حتى يتم إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن، هادفاً من وراء هذا النظام إلى تأمين الحماية الكافية للملكية العقارية، ولكن يتطلب تحقيق هذه الحماية إعادة النظر في التشريع العقاري الجزائري من النواحي التنظيمية والتقنية.

بناءً على المعطيات المذكورة، يمكن اقتراح تدابير لتحسين النظام العقاري في الجزائر

على النحو التالي:

- تأكيد مبدأ القوة الثبوتية المطلقة واستبعاد مبدأ الثبوت النسبي، مع إلغاء إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة.
 - تعزيز القدرات البشرية والتقنية، بما في ذلك توظيف الكفاءات المحلية وإنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي.
 - تعزيز كافة المصالح المعنية بالوسائل المادية والتحديث.
 - إنشاء آلية معلوماتية تربط بين إدارات الحفظ العقاري ومسح الأراضي لتبادل المعلومات بشكل فوري.
 - إشراك مصالح الشؤون الدينية والجماعات المحلية في التحقيق وتوعية المواطنين.
 - إعادة النظر في المرسوم رقم 63/76 وتكليف رؤساء البلديات بتنظيم حملات توعوية للمواطنين.
 - العمل على إنشاء البطاقة الوطنية ونظام الرقمنة لتبسيط الإجراءات الإدارية.
- في الختام، يمكن القول أن نظام الشهر العقاري أداة فعالة لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق المتعاملين، لكنه يظل يعاني من بعض النقائص، على الرغم من وضوح الهدف الذي وضعه المشرع الجزائري، وهو ما يستدعي اتخاذ خطوات جريئة لتحديثه وتطويره، بما يتماشى مع أفضل الممارسات العالمية.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، د.ت.ن.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- 4- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.ت.
- 5- خالد رمول، آسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 6- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 7- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 8- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 9- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 10 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

- 11 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 12 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والطباعة، الجزائر، 2002.
- 13 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 14 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 15 - مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- 16 - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، د.ت.
- 17 - هدى عبد الله، دروس التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، د.ت.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ - رسائل الدكتوراه

- 1 - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

ب - مذكرات الماجستير

- 1 - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة تلمسان، 2006.
- 2 - الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007.
- 3 - إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2007.
- 4 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، تبسة، 2007.
- 5 - حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008.
- 6 - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسنطينة، 2009.
- 7 - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، باتنة، 2009.
- 8 - مصطفى محمد زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2010.

- 9 - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، باتنة، 2010.
- 10 - بلقاسم تومي، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 2012.
- 11 - أحمد بن ويس، القيد في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2013.
- 12 - حميدة حوحي، المسح العقاري في الجزائر وإشكالاته القانونية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.
- 13- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة 2007-2008.

ج- مذكرات ماستر

- 1- صارة براهيم، صارة دحماني، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، مذكرة شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2021-2022.
- 3- سوريا بوخاري، سيليا قادري، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016/2017.
- 4- يسمينة تخدميت، أمال أودان، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

5- أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر 2015-2016.

6- محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.

ثالثا: المقالات

أ- المقالات

- 1- كهينة قونان، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020، ص ص 525-500.
- 2- محمد دهار، "السجل العقاري، عمليات المسح العام للأراضي والترقيم"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، العدد 02، 2021، ص ص 206-187.
- 3- كمال بداري "معارف"، مجلة علمية محكمة، البويرة، العدد 14، جوان 2013، ص ص 238-254.

رابعا : النصوص القانونية

أ - النصوص التشريعية

- 1 - أمر رقم 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج. ر. ج. ج عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971 ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990.

- 2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 3 - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
- 4- قانون 84-09 مؤرخ في 24 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 06، صادر في 7 فيفري 1984.
- 5- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.
- 3- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 5 - قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 جوان 2006، يتضمن مهنة الموثق، ج.ر، عدد 19، صادر في 08 مارس 2006.
- 6- قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر، عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

ب - النصوص التنظيمية

- 1 - مرسوم تنفيذي 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

- 3- مرسوم تنفيذي رقم 80-210، مؤرخ في 13 ماي 1980، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 38، صادر بتاريخ 15 ماي 1980.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتعلق بسن إجراءات إثبات التقادم وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983.
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، محدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 36، صادر في 31 جويلية 1991.
- 6 - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر، عدد 26 صادر بتاريخ 25 ماي 2008.

الفهرس	
02	مقدمة:
06	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للسجل العقاري
07	المبحث الأول: ماهية السجل العقاري
07	المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري
08	الفرع الأول: تعريف السجل العقاري
09	الفرع الثاني: خصائص السجل العقاري
11	الفرع الثالث: أهداف السجل العقاري
13	المطلب الثاني: أسس السجل العقاري وموقف المشرع الجزائري
13	الفرع الأول: أسس السجل العقاري
13	أولاً: مبدأ التخصيص.
14	ثانياً: مبدأ القيد المطلق.
15	ثالثاً: مبدأ الشرعية.
16	رابعاً: مبدأ حظر التقادم.
17	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من أسس السجل العقاري.
17	أولاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ التخصيص.
18	ثانياً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ القيد المطلق.
19	ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ الشرعية.
20	رابعاً: موقف المشرع الجزائري من مبدأ حظر التقادم.
20	خامساً: موقف المشرع الجزائري من الأثر الإضافي للقيد
21	المبحث الثاني: القيد في السجل العقاري
21	المطلب الأول: قواعد عملية القيد في السجل العقاري.
22	الفرع الأول : قاعدة الرسمية.

22		أولاً: المقصود بقاعدة الرسمية.
22		ثانياً: شروط قاعدة الرسمية.
23		الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق.
28		أولاً: المقصود بقاعدة الشهر المسبق.
28		ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.
34		المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات.
35		الفرع الأول: التحقيق في هوية الأطراف.
35		أولاً: فحص الشروط المتعلقة بالأشخاص الطبيعية .
37		ثانياً: فحص الشروط المتعلقة بالأشخاص المعنوية.
38		الفرع الثاني: مراقبة شروط تعيين العقارات .
42		الفصل الثاني الأعمال التأسيسية للسجل العقاري.
43		المبحث الأول: الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري.
43		المطلب الأول: المسح العام للأراضي.
44		الفرع الأول: المقصود بالمسح العقاري.
44		أولاً: تعريف عملية المسح العقاري.
46		ثانياً: التقسيم القانوني للمسح العقاري.
47		الفرع الثاني: نطاق المسح العقاري.
48		أولاً: الاملاك الوطنية.
49		ثانياً: الاملاك الخاصة.
52		ثالثاً: الاملاك الوقفية.
53		الفرع الثالث: اهداف المسح العقاري.
55		المطلب الثاني: اعداد مسح الاراضي العام.
56		الفرع الأول: الإعلان عن عمليات مسح الأراضي العام.
58		الفرع الثاني: انشاء اللجنة المكلفة بعملية المسح.

59		الفرع الثالث: التجسيد الميداني لعملية المسح.
62		المبحث الثاني: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.
63		المطلب الأول: الاجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.
63		الفرع الأول: ايداع وثائق المسح العقاري .
64		الفرع الثاني: ترقيم العقارات
65		أولا : الترقيم النهائي.
66		ثانيا : الترقيم المؤقت.
66		ثالثا: تجسيد الترقيمات العقارية.
68		المطلب الثاني: تجسيد الترقيمات العقارية.
68		الفرع الأول: مسك البطاقات العقارية.
71		الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري و تسليمه.
75		خاتمة
77		قائمة المراجع
84		فهرس

يعتبر السجل العقاري أساسًا قانونيًا هامًا لتوثيق العقارات، حيث يظهر الحقوق العينية المتداولة ويوضح النطاق الطبيعي للعقارات.

يعتمد تنظيم السجل العقاري على وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم البلدية، لذلك لا يمكن إنشاء السجل العقاري دون إجراء مسح شامل للأراضي، إذ تُعد هذه العملية فنية وقانونية في آن واحد، وتهدف إلى تحديد هوية العقار من خلال تثبيت مواقع العقارات، وتحديد أوصافها بشكل كامل، وتعيين الحقوق المترتبة عليها أو لها، بالإضافة إلى التعريف بالأشخاص الذين لهم أو عليهم هذه الحقوق.

الكلمات المفتاحية: السجل العقاري، مسح الأراضي، المحافظة العقارية.

Résumé

Le registre foncier est une base légale importante pour documenter les biens immobiliers, car il montre les droits réels en circulation et clarifie l'étendue naturelle des propriétés. L'organisation du registre foncier repose sur les documents de levés cadastraux à l'échelle de la municipalité. Par conséquent, il est impossible de créer un registre foncier sans effectuer une étude complète des terrains. Cette opération est à la fois technique et légale, visant à identifier la propriété en fixant l'emplacement des biens, en déterminant leurs descriptions de manière exhaustive, en définissant les droits qui en découlent ou qui leur sont attribués, ainsi qu'en identifiant les personnes détenant ces droits ou y étant assujetties.

Mots clés : le registre foncier, cadastre, conservation foncier,