

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المقدمة:

إن قطاع العقار يكتسي أهمية بالغة، كونه واسع ومتعدد الجوانب، وبصفة عامة فهو كل ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية والتعامل فيها، بما في ذلك الوسائل القانونية لإثباتها.

وبالنظر إلى التحولات الكبيرة التي عرفتها بلادنا في شتى المجالات، الأمر الذي استدعى مواكبة هذا التحول والتطور، ونظرا لأهمية حق الملكية وسائر الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أو تبعية كونها من الحقوق التي يحتاج بها في مواجهة الكافة، فإنه لكي تكون لها هذه القوة، لابد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق والتصرفات التي ترد عليها، ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا يحقق هذا العلم، بل قد يترتب عليه أضرارا جسيمة تصيب المتعامل والغير على حد سواء، فقد يتم التعامل مع شخص على أنه مالك في حين أنه نقل ملكيته إلى غيره، الأمر الذي يؤدي إلى ضياع الحقوق ويعرقل تداول الأموال ومن ثم يهدد فكرة الائتمان العقاري.

مما دفع بالمشروع إلى تنظيم الملكية العقارية التي تعتبر موضوعا استراتيجيا مرتبطا أساسا بالجانب السياسي، الاجتماعي والاقتصادي للسكان، الأمر الذي جعله يوليها اهتماما خاصا، من حيث تحديد قواعد استعملها، استغلالها، التصرف فيها وكذا حمايتها من الاعتداءات والنزاعات التي تثار بشأنها، بهدف دفع المضاربة غير الشرعية فيها والحد من تعميم الفوضى في المعاملات العقارية، وأدى به إلى تبني نظام الشهر العقاري.

ويمكن إرجاع سبب اختيارنا لهذا الموضوع لجملة من العوامل، منها:

- ✓ المكانة التي تحظى بها الملكية العقارية في الحياة العملية.
- ✓ مدى تأثير الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية، بحثا عن الائتمان في المعاملات العقارية.
- ✓ إبراز ما مدى تجسيد المشروع الجزائري لفكرة الشهر وما وفره لها من الآليات القانونية.
- ✓ تحديد دور الأجهزة المنظمة للشهر العقاري وطبيعة العلاقة بينها.

ومن هذا المنطلق، فما هو الإطار القانوني الذي اتخذته المشروع الجزائري من أجل حماية الملكية العقارية؟ وكيف طبق نظام الشهر العقاري؟ وهل يمكن اعتبار هذا النظام قرينة قاطعة لا يمكن إثبات عكسها؟ وما هي الآليات القانونية التي وضعت لتجسيد هذا النظام؟

وللاجابة على هذه الإشكاليات، قد اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي منطلقين من فهم الجانب النظري ليسهل فهم الجانب العملي الذي أدى بنا للخروج الميداني إلى المصالح المعنية، الأمر الذي سمح لنا بتكوين

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

صورة واضحة عن نظام الشهر، ومن تم فهم التداخل الموجود بين مختلف الآليات التي تحكمه، مرتكزين على كتابات لأساتذة مختصين في القانون العقاري، وأملا منا في معالجة وإثراء النقص الملحوظ في هذا الميدان. وتجدد الإشارة إلى الصعوبات التي اعترضت بحثنا والمتمثلة أساسا في عدم القدرة على التنسيق بين التأصيل القانوني والتطبيق العملي، حيث واجهتنا عراقيل حالت دون المطابقة بين هذين الجانبين، مما جعلنا مقصرين نسبيا في هذا المجال.

ومن هنا، قسمنا موضوع بحثنا إلى خطة ثنائية الفصول وفق المنهجية التالية:

الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري وتطبيقه العملي في الجزائر.

المبحث الأول: نظام الشهر العقاري.

المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري.

المطلب الثاني: قواعد و شروط تنظيم الشهر العقاري.

المطلب الثالث: إجراءات الشهر العقاري.

المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري.

المطلب الأول: القيد كشرط لوجود التصرفات والحقوق.

المطلب الثاني: القيد كشرط لنفاذ الحق أو الإجراء في مواجهة الغير.

المطلب الثالث: الإشكاليات المرتبطة بالشهر العقاري.

الفصل الثاني: الأجهزة المنظمة للشهر العقاري.

المبحث الأول: المحافظة العقارية.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.

المطلب الثاني: تكوين المحافظة العقارية.

المطلب الثالث: دور المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الأول: تعريفها.

المطلب الثاني: تكوينها.

المطلب الثالث: دورها.

المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية.

المطلب الثاني: مطابقة السجل العقاري بوثائق مسح الأراضي.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري وتطبيقه العملي في الجزائر

توطئة:

إن المشرع الجزائري لم يكتف بقاعدة الرسمية في نقل الملكية العقارية وحمايتها، بل أضاف إليها شرط ثاني جوهري، وهو الشهر العقاري كإجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة لهذه الملكية أو لحق عيني عقاري آخر أن يرتب أثره العيني.

ويستخلص أن انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى كأثر من آثار العقد لا يتم إلا بعد القيام بتسجيل هذا العقد وشهره بالمحافظة العقارية، فالرسمية لا تغني عن الشهر سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم الغير، وأن عدم إشهار التصرفات المكتسبة للملكية العقارية يحول دون ترتيب أثرها العيني.

فمن خلال ما تقدم، سنحاول معالجة هذا الفصل في بحثين نتعرض في الأول إلى نظام الشهر العقاري من حيث قواعده و إجراءاته وفي المبحث الثاني إلى الآثار التي يترتبها والإشكالات التي أفرزها تطبيقه في الميدان العملي.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: نظام الشهر العقاري.

سنحاول في هذا المبحث التعرض إلى ثلاثة محاور أساسية نتطرق في البداية إلى نظم الشهر المختلفة وموقف المشرع الجزائري منها وفي المطلب الثاني إلى القواعد التي يركز عليها الشهر العقاري و إجراءاته ثم أخيرا إلى الآثار التي يترتبها.

المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري.

يعتبر الشهر العقاري عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ولإظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود⁽¹⁾، لكن إذا كانت معظم الدول قد أخذت بهذا المبدأ إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا الغرض سبيلا واحدا، فهناك من أخذت بنظام الشهر الشخصي وهناك من تبنت النظام العيني.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي.

ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا، ومن أسسه أن ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني، فيكون القيد وفقا لأسماء الأشخاص ويكون العقار في المرتبة الثانية⁽²⁾، فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار، و يكون التسجيل في نوعين من السجلات، سجل أبجدي يضم أسماء الأشخاص ويخصص عدد من الصفحات لكل حرف من أحرف الهجائية، أما السجل الثاني فيتم فيه قيد التصرفات طبقا للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر⁽³⁾.

إن الشهر العقاري وفقا لهذا النظام ليست له أية قوة ثبوتية، فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله لا يتحرى عادة مساحتها بل تشهر كما هي، فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة وإذا كانت معيبة تبقى كذلك ودور المحافظ العقاري سلمي إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرف كما هو، والذي يعتبر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، فيمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم

¹ راجع، حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ص 11.

² راجع، السيد عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، والدعاوى المدنية الناشئة عنها، والأحكام الصادرة فيها، نظام السجل الشخصي، الجزء الأول، إجراءات التسجيل أمام الشهر العقاري، طبعة 2004، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، ص 43.

³ راجع، إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، طبعة 1978، ص 48، 49.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

شهره، كما يعاب أيضا على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك إذا ما كثرت التصرفات على العقار زيادة إلى خطر ضياع الملكية بالتقادم⁽⁴⁾.

وعليه نظرا لأن الشهر الشخصي لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا ونظرا لعجزه عن تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله ذلك لصعوبة معرفة المالك الحقيقي وخطر ضياع الملكية بالتقادم، زيادة إلى قابلية التصرفات المسجلة للطعن، فقد وصفه الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه نظام متأخر، ومبرره في ذلك أن نظام الشهر السديد يجب أن يكون محكما في ترتيبه وحجته⁽⁵⁾، فأما في ترتيبه فينبغي أن ييسر لذوي الشأن معرفة ما تهمهم من تصرفات، أما في الحجية فينبغي أن يكون للشهر حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري عن مدى صحته، ومن منطلق هذه العيوب والنقائص، كان لابد من إيجاد نظام آخر فظهر نظام جديد عرف بنظام طوارنس نسبة لمبتكره.

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني.

ظهر لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره السيد "روبار طوارنس" وفيه يتركز شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة به يسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن الحقوق العينية مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه، معالم حدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه⁽⁶⁾.

وأهم مزايا هذا النظام أنه يوفر حماية للمتعاملين معه فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والارتفاقات التي تثقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، ومن المبادئ الأساسية التي تحكم هذا النظام:

أولا: أن له قوة ثبوتية مطلقة: إذ يعد بمثابة قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني موضوع الشهر، فالتصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني يصبح قيدها قرينة على ملكية الحق العيني أو العقار المتصرف فيه، وأن هذا التصرف يصبح سليما خاليا من العيوب، مما يوفر الائتمان في المعاملات والثقة بها.

ثانيا: التخصيص: ومعناه اتخاذ، من العقار أو الوحدة العقارية، أساسا ومحورا لقيود كل التصرفات الواردة على العقار، تخصص لها صفحة أو عدة صفحات من السجل العقاري تتضمن وبدقة الحدود والمساحة، وهذا المبدأ يجعل الموظف المكلف بالشهر يملك كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار.

⁴ راجع، معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، طبعة 1989، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، ص 15، 16، 17.

⁵ راجع، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النشر للجامعة المصرية، ص 476.

⁶ راجع، حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 14، 15.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ثالثا: الشرعية: ومفادها أن يتحقق الموظف المكلف بالقيود في السجل العيني من كل التصرفات المراد قيدها وتسجيلها بكل دقة وإمعان شديد، حتى لا تهدر حقوق الأشخاص خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار مبدأ قوة الثبوتية المطلقة للشهر وعليه وجب التأكد من أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب والعوارض، كما يتحقق أيضا من سند ملكية المتصرف للمحل المراد التصرف فيه ومدى مشروعية وجواز التعامل فيه. ويتميز هذا النظام بمبدأ القيد المطلق ويقصد به أن القيد هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشأ هذه الحقوق أو يغيرها أو يعدلها أو يزيلها فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بالنسبة للأطراف ولا بالنسبة للغير، وإذا ما تم القيد فإنه يسري بالنسبة للكافة ولا يمكن لأي كان أن ينازع فيه، أو يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا.

رابعا: مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: فإن كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفقا لنظام الشهر العيني يكسبه حجة في مواجهة الغير وبالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من هذا الأخير، فإن كان التقادم سببا من أسباب كسب الملكية في نظام الشهر الشخصي فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني، إذ لا يمكن لواقع اليد على العقار مهما طال اكتسابه بالتقادم أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهرا لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة ولأن الحيازة هي قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالقيود في هذا النظام.

ومن مزايا هذا النظام هو حماية للمتعاقدين في تصرفاتهم المنصبة على العقارات لأن كل حق مقيد يتمتع بحصانة تامة وكل تصرف قبل قيده يخضع لرقابة المكلف بالشهر، لذلك في ظل هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار وأصل الملكية فيه وكل الأعباء التي تثقله ولا يمكن بذلك إخفائها زيادة إلى تجنب خطر الاكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين مما يرفع في قيمة العقار ويسهل التعامل فيه وتوقيع الرهن عليه للحصول على قروض⁽⁷⁾.

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من النظامين.

إن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني، وهذا واضح من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976، وقد أسندت هذه النصوص مسك

⁷ راجع، ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية، سنة 2000، ص 59.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو الشأن في التشريع الألماني.

ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة، كاشفة، ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها⁽⁸⁾، فالمشرع قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح، وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ بالنظام الشخصي في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر بنصها "أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم". وذلك ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 15 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فيما يخص العقارات الريفية.

وكخلاصة لذلك فإن المشرع الجزائري في حقيقة الأمر قد تبني نظاما مزدوجا، النظام الشخصي بالنسبة للعقارات الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح بعد، والعيني إذا كانت هذه العقارات واقعة في بلديات أجريت فيها عمليات مسح الأراضي العام أو عقارات حضرية يمكن تعيينها بسهولة وبدقة زيادة على أنه قد ترك بعض المسائل التي تشكك في القوة الثبوتية المطلقة لنظام الشهر العيني كعدم نصه صراحة على عدم جواز التقادم المكسب في ظل هذا النظام وكذا إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وهي المسائل التي سنعالجها فيما بعد.

⁸ راجع، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 61.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المطلب الثاني: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري.

وهي، حسب فرعين كالآتي:

الفرع الأول: قواعد الشهر العقاري.

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري، يجب الأخذ بتنظيم محكم ومستقر لحفظ الوثائق وشهرها حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين أن يعلم ما يثقل هذا العقار من أعباء مما يسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية⁹.

وتحقيقا لهذه الغاية فإن المشرع الجزائري أوجب قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر في جميع المحررات والوثائق الخاضعة لهذا الإجراء، حتى يتسنى مراقبتها سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية لها، وتمثل هاتان القاعدتان في: قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي.

أولا: قاعدة الرسمية: إن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 أكدت على أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".، فلشهر التصرفات فإنه ينبغي أن تكون هذه الأخيرة محررة في قالب رسمي وفقا لما يقرره القانون.

ثانيا: قاعدة الأثر النسبي أو الشهر المسبق:

1) مفهوم الشهر المسبق:

إن المشرع الجزائري حرص في عملية الشهر أو ما يعرف بالحفظ العقاري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري والاستمرارية في سلسلة نقل الحقوق العقارية، حيث نصت المادة 1/88 من المرسوم 63/76 على: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

ويظهر جليا من نص المادة أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، فمن هنا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية بحيث تنتقل من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية وواضحة

⁹ راجع، رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقارية، دراسة تحليلية، طبعة 2002، قصر الكتاب، البلدة، ص33.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية⁽¹⁰⁾.

(2) الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي "الشهر المسبق":

هناك حالات يتلقى فيها المحافظ العقاري بعض الوثائق التي يستعصى عليه فيها مراقبة قاعدة الشهر المسبق وذلك باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات تتطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى العيني، وقصد إيجاد حل لهذه الحالات فإن المشرع الجزائري أورد جملة من الاستثناءات عن هذه القاعدة، منها ما ورد النص عليها في المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومنها ما ورد في المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، يمكن سردها على النحو التالي:

✓ أ) العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01: وتم التنصيص على هذا الاستثناء بموجب المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 63/76، إذ نصت المادة 89 من المرسوم 63/76: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

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

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971".

لكن وبموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى الأول من شهر يناير 1971م، ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء أنه قبل تاريخ 1971/01/01 كانت عملية شهر مختلف العقود أمرا اختياريا، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء⁽¹¹⁾، وخلاصة لذلك فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 اكتسبت صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة.

✓ ب) الإجراء الأول في السجل العقاري: عند عمليات مسح الأراضي المحدثة بموجب الأمر رقم 74/75

المؤرخ في 1975/11/12 اتضح أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية مشغولة من قبل أطراف بدون أن يكون

¹⁰ راجع، رامول خالد، المرجع السابق، ص 48، 49.

¹¹ راجع، حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة 2002، دار همومة، ص 221، 222.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

لأصحابها وثائق رسمية مما جعلها مجهولة المالك، لذلك فإن المشرع الجزائري سمح في قانون الشهر العقاري للمحافظين العقاريين بتقييم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق كون أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية، ويتجلى ذلك من نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه.

✓ (ج) إشهار اكتساب الملكية بالتقادم: وذلك سواء كان مكرسا في عقد الشهرة طبقا للمرسوم 352/83 الذي سن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أو حالة اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يكرس اكتساب الملكية بالتقادم، وفي كلتا الحالتين فإن عملية الشهر لا تتطلب من الموثق والقاضي من ذكر مراجع أصل الملكية، لأن اكتساب الملكية في هذه الحالة يعد كإجراء أول بالنسبة للعقار المراد اكتسابه، تم إعفائه من مبدأ الأثر الإضافي للشهر¹².

✓ (د) عقود الاستصلاح: وهي تتعلق بإشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي طبقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط تنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وأخيرا المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، في كل هذه الحالات يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون الحاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبق لأنها تشكل إجراء أولى معفي من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.

✓ (هـ) شهادة الحيابة: ونص عليها المشرع الجزائري في المادتين 39 و 40 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعدادها وتسليمها، هذه الشهادة هي مستحدثة من أجل تطهير وضعية العقار في الجزائر وتكريس الملكية، وهذا بالسماح لكل شخص حاز بصفة هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم يمسه المسح بعد ولم تحرر عقودها، أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيابة تخضع للتسجيل والإشهار العقاري. وما دامت هذه الشهادة قد جاءت لتسوية وضعية العقارات التي يفتقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح فهي معفاة من مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

¹² راجع، حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المرجع السابق، ص 224.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

كما سبق الذكر فإن الشهر العقاري هو إعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية سواء كانت عينية أصلية أو تبعية أو حتى الشخصية وذلك حتى تلقى الحجة المطلقة والحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها، وفي سبيل تحقيق هذا الهدف لا بد التأكد من أن المعلومات التي تتضمنها المحررات الناقلة للملكية العقارية والخاضعة لإجراءات الشهر، هي معلومات سليمة ولا يشوبها أي عيب من العيوب، ولا يكون ذلك إلا في حالة احترام الشروط القانونية التي ألزم المشرع مراعاتها عند تحرير أي سند رسمي ناقل للملكة العقارية.

أولاً: الشروط الخاصة بتعيين الأطراف:

حتى يكون المحرر الرسمي سليماً ومقبولاً لدى المحافظة العقارية لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية الأطراف والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، وهو ما أكدت عليه المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

فيجب على محرري السندات الرسمية المودعة للشهر تعيين الأطراف تعييناً دقيقاً لكون ذلك يعد شرطاً أساسياً لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، وتجدر الإشارة في هذه الحالة أنه ينبغي التمييز بين البيانات الواجبة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، إذ نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر على أن "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف. الموثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية. في أسفل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

فيما يخص الشهادات بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت

الجنسية. "

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

- أما بالنسبة للشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى والتصديق عليها، مع ذكر كل أسماء أو ألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث، وهذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بما يسمى الشرط الشخصي للأطراف وهو ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 63/76 بنصها " أن العقود والقرارات والجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف."

- أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتحدد وتعين الأشخاص المعنوية يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية¹³، وقد نصت على ذلك المادة 63 من المرسوم 63/76 بأن: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها، ويشار فضلا عن ذلك بالنسبة للشركات شكلها القانوني ومقرها، وبالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات مقرها وتاريخ ومكان تصريحها، وبالنسبة للنقابات مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

أن هوية الشركات والجمعيات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى، يتم التصديق عليها ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة.

يتم إعداد الشهادة:

1. للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري.
2. الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقر مرفوقة بترجمة باللغة العربية ومصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

وفي جميع الأحوال تذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها."

إلى جانب كل ما تقدم، إن المشرع الجزائري قد أكد على ضرورة التصديق على هذه الهوية، فمن أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود لا بد أن تكون جداول المستخرجات والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مصادق عليها أو على هوية الأطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 63

¹³ راجع، رامول خالد، المرجع السابق، ص 60، 59.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

و64 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف (موثق- كاتب ضبط - قضاة - النيابة العامة...).

ثانيا: الشروط الخاصة بتعيين العقارات:

لقد اشترط المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر تعيين العقارات تعيينا دقيقا منافيا للجهالة وذلك بتعيين نوعها، مساحتها، حدودها وتبيان مراجع المسح.

وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 63/76، غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه، وينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في بلدية مسها المسح أم لم يمسه.

1) القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:

نصت على ذلك المادة 1/66 من المرسوم 63/76 على أن "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح الأراضي". فالعناصر التي ينبغي توافرها للتعيين العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة تشمل:

. تحديد طبيعة العقار بالنوع، أي إذا ما كان، أرض عارية فلاحية أو غابية.

. تحديد البلدية الواقع بها، رقم مخطط مسح الأراضي الذي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المعني إن وجد القسم، القطعة والوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم خاص به حتى تسهل بعد ذلك عملية مطابقة الوثائق مع المخطط، فيعطي بموجب هذا الترقيم لكل وحدة عقارية رقما خاصا بها.

. قسم مخطط المسح وهو يشكل جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.

. تحديد المكان المسمى، ويسمي أيضا بالمكان المعلوم، كما ورد في المادة 2/15 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، يمكن أن يطلق على تجمعا على مجموعة من القطع الأرضية داخل إقليم البلدية، وإذا كانت هذه قطع تقع في منطقة حضرية يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي والشارع.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

- محتوى وثائق المسح، هي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ولهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية.

(2) القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة:

في انتظار إتمام عمليات المسح المحدث بموجب الأمر 74/75 في كامل التراب الوطني، فإن المشرع الجزائري قد وضع أحكاما انتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق التي لم تمسها عملية المسح بعد وذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية، وهذه قواعد تختلف ما إذا كان الأمر يتعلق بـ:

✓ أ) عقارات ريفية: في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن المشرع اشترط أن يكون كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار فلاحى نوع العقار، موقعه، محتوياته...

✓ ب) أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة: ويقصد بها حسب المادة 21 من المرسوم 63/76 كل العقارات المبنية وغير المبنية والتي غالبا ما تكون مرقمة بصفة نظامية والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات، فالمحرر الذي يتعين إشهاره بصدد ما يجب أن يحدد فيه اسم البلدية، الشارع الواقع فيه، الرقم، طبيعة العقار ومساحته. وبناء على هذه المعلومات فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين¹⁴.

وخلاصة لما تقدم فإنه يتضح بأن القواعد والشروط التي استلزمها المشرع في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري كافية لحماية الملكية العقارية إذا ما تم احترامها عند تحرير مختلف السندات المودعة بقصد شهرها. ولمراقبة ذلك بالشكل اللازم استحدث المشرع الجزائري نظام المحافظة العقارية كأحد الآليات الأساسية في عملية الحفظ العقاري، والتي تباشر بموجبها عمليات المراقبة لجميع المحررات والوثائق التي تكون مودعة بقصد إشهارها وذلك بما يضمن حماية ملكية الأفراد والدولة.

¹⁴ راجع، رامول خالد، المرجع السابق، ص 68.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المطلب الثالث: إجراءات الشهر العقاري.

بعدما تعرضنا لأهم القواعد التي يتركز عليها الشهر العيني بالجزائر، فإننا سنتناول في هذا المطلب إجراء الشهر العقاري الذي تتولاه مصلحة عمومية يطلق عليها اسم المحافظة العقارية¹⁵، ووظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها بالمحافظة العقارية في مجموع بطاقات عقارية.

ولقد نصت على ذلك المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري." و تم النص على مهمة هذا الأخير في المواد 10 و 13 من الأمر 74/75 والتي تتمثل أساسا في مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية، لاسيما وأنه سبق وأن أشار المشرع الجزائري في المادة 793 من القانون المدني على أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها لدى المصلحة المكلفة بذلك.

وقد ركز المشرع في هذا الأمر على المهمة الأساسية للمحافظ العقاري والمتعلقة بمسك السجل العقاري وأكد على أن القيد في هذا السجل هو الذي ينشأ الحق العيني فلا يكفي وجود مصدر الحق فقط بل لابد من القيد حتى يكتسب، و يمارس المحافظ العقاري السلطات المخولة له و ذلك من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الشهر العقاري باعتبارها الأداة القانونية لنقل الملكية العقارية. ولدراسة هذه الإجراءات ارتأينا تقسيمها إلى ثلاث فروع أساسية نتعرض في الفرع الأول إلى عملية الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة، و ثانيا إلى الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه، ثم أخيرا إلى الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

الفرع الأول: الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية.

أولا: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية:

¹⁵ بموجب المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى الوزارة.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

1) مفهوم الإيداع، محله وآجاله:

يعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري فيجب على محرري العقود والوثائق قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، تسجيلها في مصلحة التسجيل والطابع وفقاً لما يقتضيه الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل و الطابع المعدل والمتمم. والإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها والتقيدها بما لسلامته، ومن تم سلامة بقية إجراءات الشهر العقاري، وقد أعطته بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو الحال في التشريع المصري بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع⁽¹⁶⁾.

وتتم هذه العملية على مستوى كل محافظة عقارية وبالضبط في قسم الإيداع وذلك مع احترام الآجال المحددة له قانوناً، فنصت المادة 90 من المرسوم 63/76 "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة"، وهذه المواعيد تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه، فقد نصت المادة 99 من المرسوم السابق الذكر: "أن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي:

1. بالنسبة للشهادات الموثقة، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق، ويرجع هذا الأجل إلى أربعة (04) أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.

يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنياً إذا قدم الالتماس إلى الموثق في أكثر من ستة (06) أشهر بعد الوفاة.

2. بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية (8) أيام من تاريخها.

3. بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية.

4. بالنسبة للعقود الأخرى، من يوم تاريخها."

. غير أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999⁽¹⁷⁾، فأصبحت على النحو الآتي:

. بالنسبة للشهادات بعد الوفاة: لا بد من إيداعها خلال ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المحرر و يمتد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج.

¹⁶ راجع، معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، طبعة 1989، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 26.

¹⁷ أنظر، المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، ج ر رقم 98، المؤرخة في 31/12/1998، عدلت آجال إيداع الوثائق والعقود الخاضعة للإشهار.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

. بالنسبة للأحكام القضائية: يكون في خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
. بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق: لا بد أن تكون خلال شهرين من تاريخ إيداعها، وهذه الآجال هي من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية حددتها المادة 31 لقانون المالية 1999 بـ 1000 دج. وعملية الإيداع حسب المادة 92 من المرسوم 63/76 تتطلب لزوما إيداع صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات موضوع عملية الإشهار، بحيث ترجع واحدة من هذه الصور أو نسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك انقضاء الإجراء، أما النسخة الثانية أو الصورة الأخرى يحتفظ بها المحافظ وترتب ضمن الوثائق.

(2) التأشير على سجل الإيداع:

إن المحافظ العقاري ملزم بأن يمسك سجل إيداع يقيد فيه يوميا لتسليمات العقود والقرارات القضائية وكل الوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء وتسليم المودع سند الاستلام يشار فيه إلى كل مراجع الإيداع وتاريخه، والهدف من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عملية الإيداع وخاصة وأنه يمكن أن يكون أكثر من تصرف قانوني على عقار واحد، كأن يوجد إيداع عقد بيع عقار كائن ببلدية ما، وإيداع عقد هبة بذات اليوم على ذات العقار، فلتفادي كل النزاعات التي قد تثار بهذا الشأن فقد وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة.

وحتى يقبل المحافظ العقاري الإيداع لا بد أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة بالإضافة إلى مراجع التسجيل المنصوص عليها في قانون التسجيل والطابع.

ثانيا: تنفيذ إجراء الشهر العقاري:

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر، يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوم التالية لتاريخ إيداعها ويكون للشهر العقاري أثر فوري فبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو لحق عيني آخر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقا للمادتين 15 و16 من الأمر 74/75 وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية و كذا الحصول على الدفتر العقاري.

(1) إنشاء مجموع البطاقات العقارية: هناك عدة صور للبطاقات العقارية:

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

✓ أ) البطاقات العقارية الأبجدية:

وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم". وتشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق المذكورين ويجب أن يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل عقار غير مسموح نوع العقار، موقعه ومحتوياته ويشكل مجموع هذه البطاقات العقارية فهرس أبجدي فردي، يعتمد فيه على ترتيب البطاقات في شكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص العامة فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة.

✓ ب) البطاقات العقارية العينية (غير الأبجدية):

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات المسوَّحة بطاقات عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، والتي تنشئ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، فكل تصرف يرد على العقار يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقات المنشئة وعلى الدفتر العقاري على سواء، فبالرجوع إلى المادة 20 من المرسوم 63/76 نجد بأن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات قطع الأراضي وبتطابقات العقارات الحضرية بالنسبة للملكية الخاصة، فبيما يتعلق ببطاقات العقارات الحضرية فإنه تعد بالنسبة لكل عقار حضري بطاقة عقارية تنقسم إلى نوعين، بطاقات عقارية عامة تحدث عندما يكون العقار مبني يشمل أولا أجزاء مشتركة ومخصصة لاستعمال الجماعي، تدرج فيه بياناتهم مجموع العقار من إجراءات وتصرفات⁽¹⁸⁾.

وهناك بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي، وترتب هذه البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع.

(2) التأشير على البطاقات العقارية:

إن كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير والقيود على مجموعة البطاقات العقارية، لكن إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقارا مسموحا فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة لأجل إشهارها، فينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر

¹⁸ راجع، مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى 2003، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص125.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

العقاري وضبطه قبل رده للمودع، وفيما يتعلق بكيفيات التأشير وضبط البطاقات العقارية فقد حددتها المادتين 33، 34 من المرسوم 63/76 حيث اشترطت ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء البيانات التالية:

. تاريخ العقود والوثائق والقرارات القضائية التي تم شهرها.

. إسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية الصادرة منها الوثيقة، بالإضافة إلى ذلك لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعة.

وكخلاصة لما تقدم، فإن مجموع البطاقات العينية والمؤقتة الممسوكة في الشكل الفردي هي التي تشكل ما يعرف بالسجل العقاري، فحسب المادة 20 من المرسوم 63/76 فإن البطاقات العقارية لكل بلدية التابعة لاختصاص المحافظة العقارية تتضمن بطاقات قطع أراضي وبطاقات عقارية حضرية.

(3) التأشير على الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا قويا للملكية، فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري من دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، و هذا في المناطق الممسوحة، فعندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف ويتم تسليمه للمالك الجديد، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق.

وفيما يتعلق بكيفيات التأشير، فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أوجبت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة، وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد.

ونظرا لأهمية هذا الدفتر وما يتضمنه من معلومات ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء عملا بنص المادة 50 من المرسوم 63/76، وأورد استثناءات على ذلك بنفس المادة.

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظة العقارية في رفضه.

متى كان المحرر المراد شهره مستوفيا لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيًا في ذلك مرحلة الإيداع التي سبق شرحها، أما إذا كان المحرر المقدم غير مستوفي لشيء من ذلك فإن المحافظ العقاري يرفض إيداعه بعد أن يتفحص كل الوثائق الخاضعة للشهر ومرفقاتها، ولكن قد يقوم المحافظ

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

العقاري برفض الإجراء بعد قبوله للإيداع فيتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص دقيق للمحرر والكشف عن أوجه الاختلاف في الوثائق المشهورة.

أولاً: رفض الإيداع:

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، إذ أن المادة 100 من المرسوم 63/76 تمنح له هذه الصلاحية في الحالات التالية:

. عدم تقديم دفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات ممسوحة.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط والكيفيات السابقة الذكر (المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76).

. عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
وبالإضافة إلى هذه الحالات المذكورة في المادة 100، هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل والطابع يمكن إجمالها في حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف كعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

ويتم الرفض بصفة فورية بعد فحص الوثائق بصفة شاملة ويبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في آجال 15 يوم تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع، وللمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الغرفة الإدارية.

ثانياً: رفض الإجراء:

فهو على عكس رفض الإيداع الذي يتطلب فحصاً شاملاً وسريعاً للوثيقة المودعة، فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصاً للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية فإذا اتضح وجود خلل أو نقص في الوثيقة المودعة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء الذي يؤسس على الأسباب المحصورة في المادة 101 من المرسوم السابق.

. كما في حالة كون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة.
. عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوارث غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
. عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو مبين في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير، والمحددة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع من الواجب رفضه، وعندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام.

لكن ما ينبغي التأكيد عليه في هذا العنوان أنه إذا تبين وجود سبب دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات وبيادر إجراء التسوية المنصوص عليه في المادة 107 من المرسوم 63/76 فيقوم بتبليغ المعني بالأمر خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود ويؤشر على البطاقة العقارية بـ"إجراء قيد الانتظار".

وتمنح مدة إلى الموقع على التصديق محددة بـ 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار الرفض من أجل التصحيح، فإذا أتم الوثائق الناقصة أو قام بتصحيحها يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة التي تحمل "الإجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي" ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع وذلك من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإذا لم يتم المعني بالأمر خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع، كما يكون ملزماً أيضاً بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية، وفي كل الأحوال مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، فما هي هذه الجهات؟

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

إن مسألة الطعن في قرارات المحافظ العقاري نصت عليها المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بأن "تكون قرارات المحافظ العقاري" قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً". ويفهم من هذا النص أن الغرفة الإدارية هي المختصة، ولكن أي غرفة هل الغرفة المحلية أم الجهوية؟

مبدئياً الغرفة الجهوية لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية¹⁹، وهو ما أكده مجلس الدولة في العديد من اجتهاداته. أما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى فحسب المادة 110 من المرسوم 63/76 فإن أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء تعلق برفض الإيداع أو رفض الإجراء يكون في خلال مدة شهرين تسري ابتداء

¹⁹ راجع، السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص45.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

من تاريخ التبليغ، وبخصوص صفة التمثيل القضائي، ففي بداية الأمر منحت للوالي المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية المكلف بأمالك الدولة والشؤون العقارية وهو ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أمالك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار...".

لكن بصدور المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أمالك الدولة والمحافظة العقارية أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أمالك الدولة المختصين إقليميا، وأصبح لهم الحق في إصدار توكيلات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة ضده، علما أنه تم إلغاء هذا القرار الوزاري بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي أصبح بموجبه يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأمالك الوطنية في القضايا المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري بالنسبة للدعاوي المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، وبالنسبة للمحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية "الغرفة الإدارية" يؤهل مديري أمالك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري⁽²⁰⁾.

المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري.

بعد دراستنا لقواعد التي تحكم الشهر العقاري وكذا الإجراءات الخاصة بهذه العملية سنتفرغ في دراسة هذا المبحث لأثار الشهر التي تكتسي أهمية كبيرة لاسيما وأنها تؤدي إلى إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى اعتمادا على القيد وحده في إنشاء الحقوق والاعتراف بوجود التصرفات الواردة عليها، غير أنه ينبغي الإشارة إلى أن قانون الشهر العقاري لم يحسم الكثير من الأمور وحتى القانون المدني الذي صدر قبله ونقل جل أحكامه من أنظمة تأخذ بالشهر الشخصي جعله يتناقض مع الآثار المترتبة على القيد في الشهر العيني.

و لعل التساؤل الذي يثار في هذا الخصوص، يدور حول ما إذا كان القيد أثر منشئ للحقوق في مواجهة الكافة أم يقتصر دوره على عدم سريان التصرف غير المشهر في حق الغير، و هو ما سنحاول دراسته في ثلاث مطالب، نتعرض في الأول إلى القيد كشرط لوجود التصرفات و الحقوق فيما بين متعاقدين، و في المطلب

²⁰ راجع، مجيد خلفوني، المرجع السابق، الصفحة 63.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الثاني إلى القيد كشرط لنفاذ الحق أو إجراء في مواجهة الغير، و أخيرا نعرض على أهم الإشكالات التي برزت في المجال العملي.

المطلب الأول: القيد كشرط لوجود التصرفات والحقوق.

نصت المادة 793 من القانون المدني " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وهو ما أكدت عليه أيضا المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي نصت على "أن العقود الإرادية والاتفاقات 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." ويتضح من هذه النصوص أن الحق العيني لا يترتب سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ النشر في مجموعة البطاقات العقارية، فبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء كان كاشفا أو منشأ للحق فإنه لا وجود له إلا بعد القيد في مصلحة الشهر العقاري، أما قبل القيد فإن الحق العيني يبقى دائما مملوكا للمسجل باسمه المبيع في السجل العقاري وهو ما يعرف بالأثر المنشئ للقيد، ومن ثم فإن أي تصرف من شأنه نقل حق من الحقوق العينية العقارية أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها، ويترتب على عدم القيام بهذا الإجراء أن جميع الحقوق المشار إليها لا تنتقل ولا تتغير ولا تزول سواء بين ذوي الشأن أو بالنسبة لغيرهم ولا ترتب إلا التزامات شخصية.

الفرع الأول: التصرفات الواجبة الشهر للاعتراف بوجود الحق.

بمقتضى المادة 14 من الأمر 74/75 السابق الذكر فإنه: "تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة

البطاقات العقارية إلى ما يلي:

1. جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد

بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

2. جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات

العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون أو

الامتيازات.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

3 المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4 وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية. "ويتضح من خلال هذه المادة أن المحررات الخاضعة للشهر العقاري هي كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالهبة والوقف أو تضمنت التزامات من جانبين كالبيع والمبادلة الواردة على حق الملكية، وعليه فإن عدم شهر عقد البيع، المقايضة أو الهبة المنصبة على العقار لا يترتب إلا التزامات شخصية فتبقي ملكية العقار دائما على ذمة البائع أو الواهب حسب نوع العقد، الذي يعد صحيحا، فالشهر يترتب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية و ليس شرطا للانعقاد، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 1990/10/21 تحت رقم 68467(21)، "أن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني"، كما أن الملكية لا تنتقل إلا من وقت الشهر الذي يعطي للعقد القوة على نقلها سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير .

وبالنسبة للتصرفات الإرادية كالوقف والوصية فإنه يتعين الشهر فيها حتى تنتقل الملكية العقارية، وهنا ينبغي الوقوف على مسألة كانت محل جدال تتعلق بالوصية، فإن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي تكتسب عن طريقها مبدئيا لا يجب شهرها في البطاقات العقارية وفقا للقانون الجزائري، وذلك لانعدام نص خاص في القانون المدني أو القوانين الخاصة، لكن نرى أنه من مصلحة الموصي له شهر هذا التصرف حتى يكون حجة على الكافة، كما أن تحقيق استمرار المعاملات يستلزم أن يكون الموصي له على بينة من مدى صيرورة الشيء الموصي به خالصا من عدمه.

فالشهر هو الآلية الوحيدة لإشباع هذا الغرض ومن شأنه أيضا أن يقضي على فرضية قيام الورثة لعدم علمهم بقسمة التركة فيظهر بعد ذلك الموصي له ومخوزته الوصية لذلك فإنه يجب شهر الوصية، كما أنه يجب تدخل المشرع بنص خاص وصريح بذلك(22).

غير أنه ينبغي الإشارة أنه إذا أراد الموصي له التصرف في العقار الذي انتقلت ملكيته إليه عن طريق الوصية فإنه يجب عليه إجراء القيد ويستصدر الموصي له في هذه الحالة شهادة رسمية تسمى الشهادة التوثيقية

²¹ أنظر، قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1999/10/21، مجلة قضائية 1992 عدد01، ص86.

²² راجع، حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة2002، دار همومة، ص30.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تثبت انتقال هذا الحق وأنه تم قيده في مجموعة البطاقات العقارية، ويتعين عليه استخراجها في أجل 06 أشهر من الوفاة وإلا اعتبر مسؤولاً مدنياً إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير⁽²³⁾.

أما بالنسبة للوقف فإنه فضلا عن الرسمية المستوجبة في العقد، فالمادة 41 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف قد اشترطت صراحة شهر الوقف لترتيب أثره العيني في نقل الملكية العقارية.

كما اشترط المشرع إشهار جميع العقود والقرارات الإدارية المنصبة على نفس الحقوق لنقل الملكية، وأكد على ذلك في قوانين خاصة، كالقانون المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة في المادتين 29 و 30 منه، وكذلك ما نص عليه قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، بوجوب شهر العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية في المادة 12 منه، وكذا عقود المبادلة في ظل قانون 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية والمرسوم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، إذ نصت المادة 35 "يثبت عقد التبادل، الذي يسجل ويشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلا...".

أما بالنسبة للقرارات والأحكام القضائية النهائية التي تكرس الحقوق العينية العقارية أو تغير أو تعدل هذه الحقوق أو تكشف عنها فإنه يتعين شهرها وذلك لكونها إما سندات للملكية بحكم القانون كالحكم بثبوت الشفعة طبقا للمادة 803 من القانون المدني الذي تعتبره سندا للملكية الشفيع.

وفيما يتعلق بأحكام القسمة والصلح والحكم المصريح باكتساب الملكية بالتقادم فإنه يتعين شهر هذه الأحكام وذلك وفقا لأحكام المادة 14 من الأمر 74/75، فالعقود المتضمنة قسمة رضائية وكذلك الأحكام القضائية بالقسمة يتعين شهرها إذ لا يكون للعقد ولا للحكم حجة على الغير إلا من يوم الشهر، كما أنه يصبح كل شريك منهم مالك بالقدر الذي آل إليه بموجب القسمة.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن قيد التصرفات الواجبة الشهر.

ولعل أهم هذه الآثار هو ما يعرف بالآثر الإنشائي للقيد، و معناه أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ "القيد" وفي غياب هذا الأخير فإن التصرف لا يرتب إلا التزاما شخصيا بين أطراف العقد، فالقيد في ظل نظام الشهر العيني يؤدي إلى إلغاء مبدأ سلطان الإرادة إذ أن الأطراف الحاملين للمحررات الناقلة للملكية العقارية ملزمين قانونا بشهرها حتى تحدث أثرها العيني ولا يخضع الأمر لإرادتهم، فالقيد هو المنشئ للحقوق وهو الذي يزيلها ويعدلها، ومن النتائج المترتبة عن هذا المبدأ:

²³ راجع، تومح مني، بحث لنيل شهادة الماجستير، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، 2004/2003، ص51.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

- بالنسبة لاستيفاء الريع: فإذا لم يقيد العقار باسم المشتري فإن هذا الأخير لا يعتبر مالكا ولا يكسب أي حق من الحقوق المنفرعة عن الملكية، فلا يجوز له التصرف في العقار ولا استثماره بقبض فوائده.

- في حالة هلاك العقار قبل قيد عقد البيع فإن تبعات الهلاك تكون على البائع ويبقى ملتزما بمنح التعويض وضمان العيوب الخفية مادام لم يسجل ولم يشهر العقد.

- القول أن القيد هو الذي ينقل الملكية معناه أن الحق لا ينتقل بأثر رجعي لما قبل القيد، فالعبرة بالقيد وليس بتاريخ انعقاد العقد، ومن ثم فإنه تبقى الحقوق العينية على ذمة المتصرف فيها (البائع) من فترة التعاقد إلى غاية القيد والمشتري لا يعتبر مالك إلا من تاريخ القيد وليس من تاريخ العقد، كما أن الالتزامات التي تقع على البائع من تسليم العقار وضمان منع التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية تبدأ من تاريخ القيد وليس من تاريخ إبرام العقد.

المطلب الثاني: القيد كشرط لنفاذ الحق أو الإجراء في مواجهة الغير.

الفرع الأول: القيد كشرط لوجود الحق العيني في مواجهة الغير.

إن المشرع الجزائري لم يعترف بغير القيد للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية ومن يدعي بأنه مالك لحق عيني مصدره واقعة مادية مثلا كالتقادم، يجب عليه أن يثبت ذلك بالقيد وهو ما كرسه المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وكذلك ما نصت عليه المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر 74/75 السابق الذكر أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..." فمن ثم فإنه لا يمكن الإدعاء والاحتجاج بالملكية عن طريق الحيازة إلا إذا تم شهر العقد أو الحكم المثبت لها، ويشترط أن لا يتعلق الأمر بأراضي تم إعداد المسح فيها وإلا فقد القيد قوته الثبوتية.

أما فيما يتعلق بالالتصاق باعتباره سببا من أسباب كسب الملكية سواء كان ناتجا بفعل الإنسان أو الطبيعة فيشترط فيه ما يشترط في حيازة من شهر العقد أو الحكم المثبت لها زيادة على وروده في أراضي لم يمسه المسح بعد، لأنه في هذه الحالة يصبح الدفتر العقاري المنطلق الوحيد لإثبات الملكية العقارية⁽²⁴⁾.

وبالنسبة لنقل الملكية عن طريق الوفاة باعتبار أن هذه الأخيرة تعد سببا من أسباب كسب الملكية في القانون المدني (واقعة مادية) فإن المادة 15 من الأمر 74/75 نصت على أنه "...غير أن نقل الملكية عن طريق

²⁴ راجع، حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 72.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية."، فحسب هذه المادة فإن القيد ليس له أثر منشئ كون أن الملكية تنتقل بالوفاة وهو ما يعد استثناء خطيرا جدا في نظام الشهر العيني، الذي لا تنتقل الملكية فيه ولا الحقوق العينية الأخرى إلا بالقيد، فإذا كان المراد من الأخذ بهذا النظام هو ضبط عملية انتقال الملكية بشكل دقيق حتى يسهل معرفة الملاك الحقيقيين فإن ترك الملكية تنتقل بالوفاة فقط يؤدي لا محالة إلى فقد قيمة نظام الشهر العيني.

لكن المشرع الجزائري قد قلل من هذه الخطورة باشتراطه إذا ما أراد الوارث أو الموصى له أن يتصرف في الحق الذي آل إليه عن طريق الميراث استصدار شهادة رسمية موثقة تثبت انتقال هذا الحق ثم قيده في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 91 من المرسوم 63/76 فالقيد في الوفاة هو شرط كاشف ليكون التصرف نافذا في مواجهة الغير.

و اشترطت المادة 99 من المرسوم السابق أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم للموثق من طرف الورثة أو الموصى لهم في أجل ستة أشهر من الوفاة وإلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير بالإضافة إلى عدم إمكانية إشهار التصرفات التي يوقعونها تطبيقا للأثر الإضافي للقيد.

الفرع الثاني: التصرفات والإجراءات الواجبة الشهر لتكون نافذة في مواجهة الغير.

إن المشرع الجزائري قد نص في معظم قوانينه ولاسيما القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية وحتى في قانون الشهر العقاري على ضرورة إشهار كل إجراء أو تصرف يتعلق بحق تم قيده، وذلك حتى يكون نافذا في مواجهة الغير، فمن هذا نصت المادة 801 من القانون المدني بأن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا وهذا لإعلام الغير بأن العقار مشفوع، إذ يمكن إبطال أي بيع لغير الشفيع، كذلك الأمر بالنسبة لأمر الحجز العقاري فإنه يتعين شهره حتى يرتب آثاره لاسيما منها منع التصرف وتقييد سلطة المالك أو الحاجز في استغلاله فلا يكون التصرف نافذا في مواجهة الراسي عليه المزداد سواء تعلق الأمر بالإيجار أو البيع أو قبض الأجور ففي كل هذه الحالات فإن التصرف لا تسري آثاره في حق الغير إلا إذا كان هذا الأخير حقه محمي بالقيد.

زيادة على ذلك أشرت المشرع أيضا من خلال المادة 85 من المرسوم 63/76 إشهار أي إجراء أو دعوى من شأنها تهديد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة وهذا بشهر الدعاوي الرامية إلى النطق بالفسخ وإبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها حتى تكون مقبولة، وقد حددت المادتين 86 و87 منه الآثار المترتبة

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

عن عدم إشهار هذه الدعاوى وكذلك الشرط الذي حصل بمقتضاه الفسخ أو الإبطال أو إلغاء الحقوق التي سبق شهرها بعدم سريان لا الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر.

كما اشترط أيضا شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخصي كالإيجارات التي تزيد مدتها عن (12) اثني عشر سنة حتى يكون لها أثر بين المتعاقدين ويحتج بها اتجاه الغير، وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو ما أخذ به المشرع المصري بالنسبة لعقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، وأوجب أيضا شهر المخالصات والحوالات التي تكون أجرتها أكثر من 3 سنوات مقدما.

وكخلاصة لما سبق، إن المشرع الجزائري قد أعطى للقيد أثر منشئ للحقوق فهو الذي ينشئها وهو الذي يزيلها ويعدلها، وأقر مشروعيتها سواء بالنسبة للقيد الأول أو التسجيلات اللاحقة له، ويظل هذا القيد قائما حتى يرد قيد جديد بتصرف جديد أو ببطلان أو فسخ التصرف المقيد وهو ما يشكل ضمانا لاستقرار المعاملات في مجال الملكية العقارية.

لكن ومع بقاء المشرع الجزائري محتفظا بنظام الشهر الشخصي في انتظار إتمام عملية المسح في كامل التراب الوطني ترتب عنه عدة إشكالات برزت في الميدان العملي تناقضت فيها الآراء بين ما يؤكد على القوة الثبوتية للقيد وبين ما يشكك فيه، وهو ما سنتعرض له في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: الإشكاليات المرتبطة بالشهر العقاري.

الفرع الأول: الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعاوى.

وهو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 التي شرطت الشهر المسبق للدعاوى الرامية للنطق بفسخ، إبطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، بنصها "أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر 74/75...، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار."، ويلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهرها وذلك بشهر العريضة الافتتاحية في مجموعة البطاقات العقارية مع تقديم إثبات لذلك، إما بشهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة على الإشهار⁽²⁵⁾.

²⁵ راجع، حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 230، 231.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ويفهم من هذه المادة أيضا أن هذا الشهر هو قيد إجرائي فرضه المرسوم 63/76 تطبيقا لأحكام ومقتضيات نظام الشهر العيني المعلن عنه بموجب الأمر 74/75، إلا أن ذلك لم يلقى قبولا تاما واختلف الرأي في ذلك بين:

أولا: الاتجاه الأول: يرى بأن شهر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعد قييدا على رفع الدعوى، وذهبت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا لتبرير ذلك إلى:

- أن قانون الإجراءات المدنية حدد الإطار العام والشروط الواجب التقيد بها عند رفع الدعاوى أمام القضاء وأن المادة 85 من المرسوم السابق جاءت تتعارض مع ذلك، فضلا على أن شهر الدعاوى شرع لمصلحة أو لحماية رافعها كي يعلم الغير بأن العقار محل نزاع دون أن تكون مفروضة عليه، ومن هذا المنطلق فإن عدم شهر العريضة الافتتاحية لا يصح أن يعود بضرر ولا بنفع للمدعى عليه (26).

- أن عدم شهر العريضة الافتتاحية طبقا للمادة 85 من المرسوم أعلاه لا يترتب عليه عدم قبول الدعوى شكلا، مادامت قد احترمت قواعد قانون الإجراءات المدنية طبقا لمبدأ تدرج القوانين لاسيما أن المادة السابقة قد وردت ضمن مرسوم تطبيقي وأن قانون الإجراءات المدنية لم ينص على هذا القيد.

ثانيا: الاتجاه الثاني: يرى بأن شهر العريضة الافتتاحية يعد قييدا على رفع الدعاوى مادامت المادة 85 السابقة قد نصت صراحة على ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى (لا يمكن قبولها).

وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 16/03/1994 تحت رقم 108200 (27)، "من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها...". وما أكده مجلس الدولة في الغرفة الأولى بقرار المؤرخ في 12/06/2000 تحت رقم 203024 "... في الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بالعقار الرامية إلى إبطال عقود مشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 63/76 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا ... وهو شرط لقبول الدعوى".

زيادة على ذلك فإن كل من القانون التجاري وقانون الأحوال الشخصية وكذا القوانين الاجتماعية فرضت قواعد تخرج عن ما هو مألوف وفقا لما جاء به قانون الإجراءات المدنية، ومع ذلك فإن تطبيق هذه

26 راجع، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق ص124.
27 أنظر، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 16/03/1994 تحت رقم 108200 منشور بالجملة القضائية لسنة 1995 عدد 2.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

القواعد لم ينتقد، فمثلا في الدعاوى الاجتماعية الخاصة بمنازعات العمل الفردية لا تقبل شكلا إلا إذا أرفقت العريضة الافتتاحية بمحضر عدم المصالحة طبقا للمادة 19 من القانون 04/90 المتعلقة بالنزاعات الفردية للعمل. كما أنه لشهر العريضة أهمية كبيرة تعود على رافع الدعوى في حالة صدور حكم لصالحه إذ لا يمكنه أن يحتج (المدعي) بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع النزاع وتم شهره قبل شهر الدعوى، وهو ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. فحسب هذا الرأي فإن شهر الدعاوى المحددة في المادة 85 من المرسوم 63/76 هو قيد إجرائي على رفع الدعوى، ويترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا لعدم استيفاء القيد، وهذا الإجراء واجب التطبيق سواء تعلق الأمر بعقار كائن بمناطق ممسوحة أم لا، فالعبرة بالشهر لا بالمسح. وقد أكدت المحكمة العليا على هذا الإجراء أيضا في عدة قرارات صادرة عن الغرفة العقارية لاسيما في القرار 196021 المؤرخ في 2000/09/27، والقرار رقم 186606 الصادر بتاريخ 2000/03/24²⁸)، وقد اعتبرت المحكمة العليا في قراراتها هذه أن إشهار العريضة الافتتاحية قيد على رفع الدعوى، ويؤدي عدم استيفائه إلى عدم قبول الدعوى شكلا خاصة في هذه المسألة. ولكن لم تجعل هذا الإجراء من النظام العام واشترطت التمسك أو الدفع به.

الفرع الثاني: الإشكالية المرتبطة بحضر أو عدم حضر التقادم المكسب.

وانقسم الرأي حول هذه المسألة أيضا إلى اتجاهين:

أولا: الاتجاه الأول: يعتبر أنه عند القيد النهائي تصبح الحقوق مكرسة في السجل العقاري ويسلم إثره الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ويدون فيه كل ما يرد على العقار من أعباء وقيود، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 المجلة القضائية 2000 عدد 01، جاء فيه "أن قضاة المجلس أخطأوا عندما توصلوا في حكمهم أنه لا يوجد دليل لإثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري...". حيث اعتبرت المحكمة العليا بذلك أن هذا الدفتر هو الدليل الوحيد والقاطع في شأن إثبات الملكية العقارية يحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز كون أن القيد له قوة ثبوتية مطلقة ومن ثم فإنه لا يمكن الحصول على عقد شهرة أو شهادة الحيازة في مناطق مسها المسح العام للأراضي وتحصل أصحابها على دفاتر عقارية.

²⁸ أنظر، قرار صادر عن نفس الغرفة تحت رقم 186606 بتاريخ 2000/03/24 نفس المجلة، ص 175.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ولا مجال لتطبيق أحكام المادة 827 من القانون المدني في هذه المناطق، وهو ما أقرته المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي نصت على أنه يمكن للحائز المتوفر فيه الشروط أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة وذلك في المناطق التي لم يتم فيها المسح العام وإعداد سجل العقاري، فاعتمادا على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر فإنه لا يمكن اكتساب الملكية بالتقادم في المناطق المسوَّحة أو تم فيها قيد الحقوق بعد المسح ولكنه ممكن قبل أو عند القيد الأول شرط أن يفرغ في تصرف قانوني كعقد شهرة أو حكم يثبت اكتساب الملكية بالتقادم أو شهادة الحيازة⁽²⁹⁾.

ثانيا: الاتجاه الثاني: فإنه يرى جواز التقادم المكسب متى كانت الحيازة قانونية ومتوفرة على شروطها ومقترنة بالمدة المطلوبة كما، يرى أن المشرع لم يحسم في هذه المسألة ولم يفرق بين المناطق المسوَّحة أو غير المسوَّحة، سواء كان لأصحابها عقود مشهرة أو لهم سند رسمي أو عرقي فقط، وبالتالي فإنه يجوز الأعمال بالتقادم المكسب لعدة مبررات:

. أن الهدف من الحيازة هو حماية الأوضاع الظاهرة، فالحيازة هي كمجازاة عن إهمال المالك لخدمة العقار وظهور الحائز باستغلاله كمالك حقيقي.

. اكتساب الحائز ملكية العقار محل الحيازة بغض النظر ما إذا كان الحائز مالكا أم لا، فالحيازة متى استغرقت المدة المقررة قانونا رتبت آثارها بصرف النظر إذا كان العقار محرر بشأنه سند رسمي أو عرقي مشهر أو غير مشهر. - باعتبار التقادم المكسب هو طريق استثنائي لكسب الملكية فإنه لا مانع أن ترد عقود شهرة على سندات لها عقود مشهرة معتمدين في ذلك على المادة 824 وما يليها من القانون المدني. ولم تستثنى العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية والاستثناء الوحيد الذي أورده المشرع بنفس القانون هو العقارات التي تملكها الدولة وذلك بموجب المادة 689 من القانون المدني.

. كما أن المادة 02 من المرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية اشترطت لإعداد هذا العقد ممارسة الحيازة طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني ولم تبدي أي تحفظ في تطبيق هذه المادة، ولم تفرق بين العقارات المسوَّحة وغير المسوَّحة، ومن ثم فلا يمكن إعمال قاعدة الخاص يقيد العام كون أن المرسوم أدنى درجة من القانون.

²⁹ راجع، حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المرجع السابق، ص 71.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

. زيادة على ذلك فإن المرسوم 352/83 السابق وظيفته التقريرية تتمثل في إشهار الحيازة وليس للمحافظ العقاري أن يرفض إشهار هذا المحرر مادامت تتوفر فيه الشروط المقررة قانونا، وكان سليما من الناحية المادية، مبررا ذلك بوجود سند رسمي مشهر.

. إن أغلب الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني ومنعت التقادم المكسب أفردت نصوص خاصة لذلك، وفي هذا المجال، فالقانون المدني الألماني في المادتين 900 و927 في الباب الخاص بالأموال وضع استثناء يتمثل في قيد غير مالك للعقار وحازه لمدة 30 سنة دون ظهور اعتراض فإنه يصبح مالك بالحيازة، أو العقار غير المسجل، لكن المشرع الجزائري لم يضع نصا يستثني به العقارات المشهورة سنداتها من مبدأ التقادم المكسب ومن ثم فلا مجال للخروج عن القاعدة العامة الواردة في المادة 827 من القانون المدني وهو ما كرسته المحكمة العليا في غرفتها المدنية في القرار رقم 23782 المؤرخ في 14/04/1982 المجلة القضائية 1990 والقرار الصادر في 10/01/1993 تحت رقم 104967 المجلة القضائية الصادرة في 1994. وفي رأينا أنه أمام غياب نصوص قانونية تحظر التقادم المكسب من جهة، ونظرا لأهمية القيد في نظام الشهر العيني لما له من قوة ثبوتية تستدعي إزاحة كل ما من شأنه التشكيك فيها، ومن جهة أخرى فإننا نرى أن كلا الموقعين سليم من حيث الأسباب المعتمدة، وأن مسألة الحال تستدعي بالضرورة تدخل المشرع في ذلك، إما بالإبقاء على التقادم أو حضره.

الفرع الثالث: الإشكالية المرتبطة بشهر الوعد بالبيع.

هناك رأيان:

أولا: الرأي الأول: يرى بأن الوعد بالبيع يسجل لدى مصلحة التسجيل والطبع لتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، لكنه لا يشهر بالمحافظة العقارية لأن الالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل، وهذا العمل هو أن يبرم عقد نهائي مع الموعد له إذا ما أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المحددة بالوعد، ومن ثم فحق الموعد له في هذه المرحلة، أي قبل ظهور الرغبة، حق شخصي لا حق عيني، لهذا السبب لا يشهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، إذ أن هذه الأخيرة لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية⁽³⁰⁾.

ثانيا: الرأي الثاني: يرى بوجود شهر الوعد بالبيع المنصب على عقار لعدة اعتبارات:

- أن الوعد بالبيع المشهر لا يترتب فقط التزاما شخصيا بل يتعداه إلى التنفيذ العيني المباشر، إذ نصت المادة 72 من القانون المدني على أن الحكم يقوم مقام العقد مادامت كل الشروط متوفرة، و ذلك بنصها على أنه "إذا وعد

³⁰ راجع، حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 56، 57.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد." وهو ما أكدته أيضا المادة 165 من القانون المدني بنصها على أنه: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري."، هذا بالنسبة إلى طرفي العقد، إلى جانب ذلك فإن الوعد بالبيع يرتب آثارا أيضا بالنسبة للغير، و لا يكون ذلك إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية.

فالوعد بالبيع هو قيد على تصرف المالك في العقار يلزمه ببيعه للموعد له متى توافرت الشروط المنصوص عليها في العقد ولا يمكن له التنازل عنه للغير إلا إذا تحلل من التزامه في مواجهة الموعد له، إذ نصت المادة 104 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن "يحق للمحافظ العقاري" بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير."، ونصت المادة 101 منه أيضا أنه وفي هذه الحالة يؤجل المحافظ العقاري الشهر ويطلب من صاحب الحق إثبات أن القيد على التصرف زال، والمحافظ العقاري لا يمكنه أن يجيز للواعد بالبيع في العقار التصرف فيه لفائدة الغير إلا إذا ما أثبت بأنه تحلل من الوعد بالبيع المشهر، وإذا ما خالف المحافظ العقاري ذلك فإنه يعد قد ارتكب خطأ يرتب مسؤوليته طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 74/75.

- وبخصوص مسألة التنفيذ العيني، فإنه إذا كان العقار محل التزام بالوعد بالبيع مازال في ذمة البائع فلا حرج في ذلك إذ يمكن التنفيذ العيني عليه جبرا، لكن إذا ما تصرف في العقار لفائدة الغير بعقد رسمي مشهر فإن التنفيذ عليه أصبح غير ممكن ولا يمكن الاحتجاج بالحكم القاضي بإتمام إجراءات البيع، لكن في هذه الحالة فإنه يمكن الرجوع على الواعد بالبيع لمطالبته بالتعويض نقدا، كما يمكنه الرجوع على المحافظ العقاري لمطالبته بالتعويض عن إهدار حقه العيني لأنه أجاز التصرف في العقار لصاحب حق مقيد يلزمه بنقل ملكيته إليه بموجب وعد بالبيع مشهر بالمحافظة العقارية³¹.

- كما يمكنه رفع دعوى على الخلف الخاص طبقا لأحكام المادة 87 من المرسوم رقم 63/76 لأن العقد الذي أكتسب به هذا الأخير العقار تم إشهاره بعد إشهار الوعد بالبيع المقيد لتصرف صاحب الحق الذي تنازل له عن العقار، وفي هذه الحالة يمكنه رفع دعوى على الخلف الخاص لفسخ العقد ويتعين عليه إشهاره طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76.

³¹ راجع، مجيد خلفوني، النظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 108.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وكخلاصة لما تقدم، فإنه يتعين شهر الوعد بالبيع المنصب على العقار حتى يمكن للمتقاضي في حالة ما إذا نكل البائع عن وعده استعمال هذه الوسائل المقررة له قانونا.

فبموجب قانون المالية لسنة 2004 أصبحت عقود الوعد بالبيع تشهر في المحافظة العقارية كباقي العقود الناقلة للملكية العقارية.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: الأجهزة المنظمة للشهر العقاري

توطئة:

إن إثبات الملكية العقارية وحمايتها، يستوجب ضمانها من طرف أجهزة قانونية حولها المشرع صلاحيات واسعة ومتميزة واعتبرها أدوات فعالة، حيث تتمثل في كل من المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي. وسنحاول معالجة هذا الفصل في ثلاث مباحث، نتعرض في الأول والثاني على التوالي إلى المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث تعريفهما، تكوينهما ودورهما، وفي المبحث الثالث إلى العلاقة بينهما من خلال الوثائق المتبادلة ومدا تطابقها.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: المحافظة العقارية.

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

المطلب الأول خصصناه إلى تعريف المحافظة العقارية، والمطلب الثاني خصصناه لتكوينها، أما الثالث يتمثل في دور المحافظة العقارية.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.

للمحافظة العقارية مدلولان، أحدهما لغوي والآخر اصطلاحي.

الفرع الأول: المدلول اللغوي.

المحافظة: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه وحرسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة، بيت الأمين⁽³²⁾.

العقارية: أصل للكلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله أي كماله أصل وقرار⁽³³⁾.

الفرع الثاني: المدلول الاصطلاحي.

وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون (La conservation des hypothèques)، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء، أو تعديل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.

ويمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، والمحافظ العقاري أو أمين مكتب الشهر العقاري، أو أمين السجل العقاري، كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيود، وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات.

أما المصطلح باللغة الفرنسية مدلوله كالاتي:

Conservation des hypothèques: Service de la direction générale des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière, de la publicité foncière, et de la perception des droits sur les transactions immobilières⁽³⁴⁾.

³² أنظر، المنجد في اللغة والأعلام، طبعة جديدة ومنقحة، الطبعة 40، سنة 2003، دار المشرق، بيروت، لبنان، ص 142.

³³ أنظر، المنجد في اللغة والأعلام، المرجع السابق، ص 519.

³⁴ Pierre Guiho, Dictionnaire Juridique, 1er Edition, 1996, L'hermès, P 96.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المطلب الثاني: تكوين المحافظة العقارية³⁵.

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، يمكن تلخيصها قبل الاستقلال من خلال إلقاء نظرة وجيزة على دور المحافظة العقارية، في النظام القديم للشهر الشخصي، ثم مرحلة ما بعد الاستقلال.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال.

كان الإشهار العقاري الساري المفعول قبل الاستقلال هو نظام الشهر الشخصي، وكان تنظيم وسير محافظة الرهون المكلفة آنذاك بتأمين تطبيقه، يخضع للتشريع الفرنسي، الذي شرع في العمل به منذ 1832. وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل، تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية كما تدل عليه تسميتها، فإن محافظة الرهون عبارة عن مصلحة من مصالح الدولة مكلفة بالحفاظ على عقود القروض التي تمنح بموجبها البنوك على وجه العموم مبلغا ماليا إلى صاحب ملكية عقارية يوافق على رهن ملكيته كضمان، وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض، مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

غير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية بالإضافة إلى تأمين القرض، برزت بشكل أكثر فأكثر مادام تأمين أمن القرض لا معنى له بدون أمن الملكية، لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفاظ عن طريق تعديلات أجريت في البلد الأصلي وتم توسيع تطبيقها لتشمل الجزائر، لتصبح محافظة الرهون هيكلًا أساسيًا للدولة مكلفًا بتأمين حماية الملكية العقارية، مع الاحتفاظ بصلاحياتها الأصلية، أي ضمان التمويل الضروري للاستثمارات والنشاط الاقتصادي والاجتماعي عموماً.

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

والواقع أنه إلى غاية الاستقلال، كان هناك نظام قضائي مزدوج، خاصة في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال، فالقانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوروبيين. وقد أدت هذه الازدواجية القانونية بالأهالي المسلمين باللجوء إلى القاضي الذي يتمتع علاوة على صلاحياته التقليدية، بصلاحيات

³⁵ راجع، توح مني، بحث لنيل شهادة الماجستير، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 10 إلى 13.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تحرير العقود المبرمة بالتراضي بين المسلمين، والتي تحرر تبعا لذلك باللغة العربية، هذا فيما يتعلق بكل القضايا المدنية أو التجارية.

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

وتجدر الإشارة إلى أن المسلمين كانوا يتمتعون بإمكانية اللجوء الاختياري لخدمات موثق أوربي، غير أن ذلك لم يتم إلا نسيبا وفي حالات قليلة.

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

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

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

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

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

غير أن هذه المخططات الكثيرة العدد، وذات النوعية الجيدة والمحفوظة في ظروف حسنة، لم يعد لها اليوم سوى قيمة تاريخية.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال.

بعد الاستقلال، مدد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى أحكام القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية، ومن بين هذه القوانين، تلك المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وقد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل، ففي مرحلة أولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بصريح العبارة "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".³⁶

وأسندت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مهمة مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الإشهار العقاري للمحافظين العقاريين.

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وذلك بعد استحداث مديرية الحفظ العقاري وفصلها عن مديرية أملاك الدولة، كما جاء في المرسوم رقم 65/91 السابق ذكره، ونلاحظ أنه بموجب الفصل بين هاتين الإدارتين تم تدعيم استقرار النظام العقاري في الجزائر، وأوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الواقعة في مجال اختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها.

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

المطلب الثالث: دور المحافظة العقارية³⁶.

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

والمهمة الأساسية المناطة بهذه المصلحة، هي مهمة الإشهار العقاري، وهو ما تحيلنا إليه المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني بنصها: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية

³⁶ راجع، مزعاش أسهمان، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 23، 24.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

ثم تلت الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه، مجموعة من المراسيم التطبيقية أهمها المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي توسع فيه المشرع في تبيان دور المحافظة العقارية من خلال مهام المحافظ العقاري، باعتباره مسيرها، لذلك سوف نتناوله في الفرع الأول، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى الدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح.

الفرع الأول: المحافظ العقاري.

لقد نص المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على مبادئ وقواعد عامة لمهام المحافظ العقاري تاركا مسألة تفصيل مهامه وتنظيم المحافظة العقارية إلى نصوص وتشريعات تصدر لاحقا.

ومهما يكن من أمر، فمن خلال إطلاعنا على الأمر 74/75 يمكننا تحديد مهام المحافظ العقاري أساسا في مسك السجل العقاري لضمان حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة من خلال وثائق مسح الأراضي المقدمة له بعد إتمام عملية المسح، وإعلام الغير بكافة المعلومات المتعلقة بالعقار المشهر بعد قيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري للمالكين في المناطق المسوحة.

إذا يمكن تلخيص هذه المهام في ثلاث نقاط أساسية تتمثل في:

أولا: مسك السجل العقاري:

لقد كان أول نص تشريعي تحدث عن السجل العقاري هو المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 والمتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية والذي يتشكل من مجموع شهادات الملكية المسلمة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، والذي كان يطلق عليه إسم "مجموعة البطاقات العقارية البلدية" (FICHIER IMMOBILIER COMMUNAL).

حيث تنص المادة 3 من أمر 74/75 على ما يلي "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية". أي لا بد من تدوين كل الحقوق العينية المتعلقة بالعقار محل الشهر انطلاقا من وثائق مسح الأراضي العام في المناطق التي تمت فيها عملية المسح. فمسك السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري يعكس تطبيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بهذا السجل، كما يدعم الائتمان العقاري، مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية، لأنه يجب على المحافظ العقاري قبل شهر أي محرر أن يراقب بدقة

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

هوية الأطراف وكذا صحة الأوراق المقدمة، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر بقولها "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار."، وهنا لا يكتفي المحافظ بالمراقبة السطحية والخفيفة للوثائق المقدمة له، بل يجب أن يتعمق فيها ليتأكد من صحة المعلومات المقدمة له.

ثانيا: مسك مجموع البطاقات العقارية:

كما رأيناه عند تطرقنا إلى عنصر تشكيل البطاقات العقارية، تحدث على مستوى إقليم كل بلدية ممسوحة بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية باعتبارها المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقار المعني. ولتأسيس هذه البطاقة لدى المحافظة العقارية يجب إيداع جدول الإرسال محررا على نسختين مرفق بجميع العقود والسندات المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى والمقدمة للشهر، على أن تتضمن المعلومات التالية:

- وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

فحسب المادة 15 من أمر 74/75 "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...". فيجب مسك مجموعة البطاقات العقارية عند كل تعديل للوضعية القانونية لعقار ما، ويقصد المشرع بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية، إجراء شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر العقاري، مصدر الحق العيني"³⁷).

ثالثا: تسليم الدفتر العقاري:

لقد نص الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، وكذا المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، على أن يسلم للمالكين شهادات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، كما أشارت المادة 32 منه إلى استبدال هذه الشهادات بدفاتر عقارية بعد القيام بعملية المسح.

³⁷ راجع، مزعاش أسهمان، المرجع السابق، ص 25 وما بعدها.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وقد سار الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له على نفس المنهج، بنصه على وجوب تسليم، لأصحاب العقارات الموجودة في مناطق ممسوحة، دفاتر عقارية تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن وزير المالية والمتضمن نموذج الدفتر العقاري، على أن تستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقات العقارية، وفقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 والتي تنص على أن "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري" الذي يشكل سند ملكيته". فالدفتر العقاري يشكل سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري. ولن نتوسع في هذه النقطة لأنه سوف يتم التطرق لها في الفرع الثاني بنوع من التفصيل.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري. "Le livrer foncier".

أراد المشرع الجزائري وهو يؤسس السجل العقاري أن يقدم للمالك الذي له حق قائم عند الإجراء الأولي للإشهار العيني، وثيقة إدارية تساوي سند ملكية تحدد حقوقه على وحدة عقارية معطاة، هذه الوثيقة سميت "الدفتر العقاري". ويعتبر هذا الأخير سندا مساعدا يستقبل انطلاقا من الإجراء الأولي جميع التأشير الخاصة بالإجراءات التي تتعلق بالعقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء، نقل، تصريح، تعديل أو انقضاء حق عيني، ومن ثم يشكل الدفتر العقاري موازاة مع البطاقات العقارية وثائق كاملة ودقيقة، تعطي في كل وقت الوضعية القانونية للوحدة العقارية التي تحملها حسب ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

فما هو شكل الدفتر العقاري وكيف يتم إعداده وكيف يسلم؟

فهذه العناصر سوف نتولى الإجابة عليها كالتالي:

أولا: مبادئ استعمال الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى نص المادة 1/45 من مرسوم 63/76 المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري كما ترك للإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الإستنساخ أو بواسطة التصوير الأولي.

وبالفعل، فقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قرارا مؤرخا في 1976/05/27 يحدد بدقة شكل الدفتر

العقاري، الذي يشمل على إطار علوي وستة جداول.

أولا: الإطار العلوي: مهياً بطريقة مبسطة لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار وعلى الخصوص: بلدية موقع العقار، المكان المعلوم أو الشارع ورقمه، الرقم المساحي، رقم مجموعة الملكية، السعة المساحية، ورقم القطعة عند الاقتضاء.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ثانيا: الجدول الأول: إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار على آخر، فإن الجدول الأول يعتبر مكتملا له، بحيث يستقبل طبيعة العقار ومشمولاته (أرض رعوية، أرض فلاحية، بناية للاستعمال السكني أو للتجاري)، كل هذه المعلومات تنقل في جدول بمجرد الإطلاع على الوثيقة المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.

ثالثا: الجدول الثاني: يحمل هذا الجدول عنوان "الملكية" وهو مهياً لأجل استقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع أراضي.

رابعا: الجدول الثالث: هذا الجدول معنون "اشترك بالفواصل ارتفاعات إيجابية وسلبية" وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفواصل وممارسة الارتفاعات الإيجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي، بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

خامسا: الجدول الرابع: يحمل عنوان "تجزئات وأعباء" وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي.

سادسا: الجدول الخامس: هذا الجدول معنون "إمتياز ورهون"، مهياً خصيصا لاستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة قطع الأراضي، سواء بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو بمناسبة التأشير عليها.

سابعا: الجدول السادس: ويحمل عنوان "تأشير التصديق" وهو مهياً خصيصا لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري، وبضبطه ومطابقته مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب.

ثانيا: إعداد وتسليم الدفتر العقاري:

يترتب على التقييم النهائي في السجل العقاري، إعداد وتسليم دفتر عقاري إلى المالك بعدما ينسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية، مما يعني أنه ابتداء من الإشهار المعطى فالإجراء الأولي وإحداث بطاقة عقارية، يوافق إعداد وتسليم هذا الدفتر للمالك طبقا للمادة 1/46 من مرسوم 63/76، فالمالك الحائز على دفتر عقاري يمكنه أن يقوم بأعمال حفظ أو إدارة أو تصرف في الوحدة العقارية، أو في جزء أو عدة أجزاء منها، أو قد يتوفي وبالتالي أيلولة حقوقه للورثة أو الموصى لهم.

وسواء كنا أمام أعمال مادية أو تصرفات قانونية، فإنها تؤثر إما في مبدأ وحدوية الدفتر العقاري وإما في حيازته المادية وأخيرا في تداوله بين الملاك المتعاقبين على هذه الملكية، فتعالج وحدوية الدفتر العقاري عن طريق إما إتلافه المادي أو بضبطه باستمرار.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

1) إتلاف الدفتر العقاري:

تجد عملية إتلاف أي دفتر عقاري مسلم تبريرها في التغييرات الحاصلة للوحدة العقارية واللاحقة على إحداث بطاقة عقارية مطابقة، بمناسبة تقديم إجراء الإشهار لأية وثيقة تعين تغيير في حدود الملكية. وكل وثيقة يرمي موضوعها إلى صهر الوحدة العقارية الأم وتأسيس وحدات جديدة ومن تم فكل إجراء نتج عنه إحداث بطاقة قطع أو بطاقة عامة لعقار، أو بطاقة خصوصية ملكية مشتركة، تلزم إتلاف الدفتر القديم وإحداث دفتر جديد، فتوضع حينئذ تأشيرة المحافظ العقاري في خانة الملاحظات للبطاقة العقارية المناسبة تفيد إتلاف الدفتر العقاري القديم تطبيقاً للمادة 49 من مرسوم 63/76، والتي تنص على ما يلي "عندما يعد المحافظ" العقاري" دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة للمطابقة".

إن الإتلاف المنصوص عليه في المادة السابقة لا يعني الإتلاف المادي، بل يستحسن الاحتفاظ بالدفتر القديم ضمن أرشيف المحافظة، فتوضع تأشيرة على جميع جداول الدفتر مؤرخة وموقعة، ونفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تفادي استمرارية ترقيم القطع الأرضية أو التخصيص.

2) ضبط الدفتر العقاري:

كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل، تأسيس، تصريح، تعديل أو انقضاء حق عيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة، بل يستلزم ضبط الدفتر المودع من قبل حائزه وإعادته بعد ذلك إما إلى الحائز نفسه أو تسليمه إلى المتصرف إليه تطبيقاً لأحكام المادة 2/46 من مرسوم 63/76 والتي تنص على أنه "وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

إن إلزامية إيداع الدفتر العقاري قصد ضبطه وإعادة تسليمه إلى المالك الأخير يقع عليه ثلاثة استثناءات متميزة:

أ) الحقوق المشاعة: إن مبدأ وحدوية الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 والذي تناولته المادة 2/46 من مرسوم 63/76، لا يسمح بتسليم، لكل مالك في حالة الشيعاء، دفتر عقاري، إذ أن مبدأ التخصيص الذي يتميز به نظام الشهر العيني يقضي بتخصيص بطاقة عقارية واحدة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعتها القانونية (مشاعة أو مفرزة)، وبالتالي ينبغي على المالك في الشيعاء أن يعينوا من بينهم من يجوز الدفتر العقاري، لذلك فإن المادة 47 من مرسوم 63/76 تركت حرية الاختيار للملاك على الشيعاء، وذلك عن طريق منحهم إمكانية التعيين في الوثيقة المعدة للإشهار وكيلاً من بينهم يكلف بجيازة الدفتر، وفي غياب تعيين وكيل أو

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

حالة عدم الاتفاق يبقى الدفتر محتفظ به في المحافظة العقارية قصد ضبطه باستمرار أو إتلافه ضمن الشروط المعتادة.

وتوضع تأشيرة في الخانة المخصصة للملاحظات من البطاقة تبين مصير الدفتر (دفتر محتفظ به، دفتر مسلم مع ذكر إسم الشخص الحائز).

ب) نقل الملكية بدون مساعدة المالك أو ضده: القاعدة العامة هي إجبارية تقديم الدفتر العقاري في نفس الوقت مع الوثائق المودعة من أجل الإشهار، أو بموجب إنذار يوجه إلى الحائز بعد تنفيذ الإجراء تحت طائلة رفض الإيداع وعند الاقتضاء رفض الإجراء، غير أنه خروجاً على هذه القاعدة، فإن المحافظة العقارية تكون ملزمة بعد بقاء الإنذار سلبياً بدون نتيجة، وبناء على طلب من المالك الجديد أن يحصل هذا الخير على دفتر جديد، إذا كان الإجراء يتعلق إما بعقد وإما بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك القديم أو ضده، متضمناً نقل الملكية إلى المالك الجديد، فتعالج ازدواجية تداول الدفتر بوضع تأشيرة في تاريخها وذلك في الخانة المخصصة للملاحظات في البطاقة العقارية المطابقة.

ج) ضياع الدفتر العقاري: كل مالك ضاع منه الدفتر العقاري أو أتلّف، بإمكانه الحصول على نسخة جديدة من هذا الدفتر بناء على طلب مكتوب مؤرخ، وموقع من طرفه بعد أن يثبت هويته، ويشير المحافظ إلى التسليم في البطاقة العقارية المطابقة ضمن الشروط المعتادة.

شكل و طرق التأشير:

✓ **الشكل المادي:** إن الدفتر العقاري المنصوص على إعداده وتسليمه للمالك الذي حقه قائم بموجب

المادة 18 من الأمر 74/75، مطابق للنموذج المحرر بالقرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976.

✓ **التأشير:** فضلاً على القواعد المنصوص عليها في المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 والتي تبين كيفية

نقل التأشير على البطاقة العقارية، وعلى الخصوص إجبارية استعمال الحبر الأسود، اختصار التأشير قدر الإمكان، الفصل المادي بين الإجراءات بواسطة جر السطور بين التأشير، فيجب فيما يخص الدفتر العقاري إتباع القواعد التالية:

. استعمال الحروف الكبيرة والبارزة في ما يخص البيانات التي تنقل في أعلى الدفتر مثل إسم البلدية، موقع العقار، المكان المذكور، رقم القسم المساحي، اللقب العائلي للأطراف.

. تعداد جداول الدفتر العقاري والتوقيع على جوانبها من قبل المحافظ.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

. عدم اللجوء إلى التغيير أو الكشط كوسيلة لتصحيح الأخطاء المادية، بل يجب وضع تأشيرة جديدة في تاريخها مع الإبقاء على التأشيرة المشوبة بتلك الأخطاء والسهو بواسطة تأشيرة جديدة في تاريخها مع الإبقاء على التأشيرة المشوبة بذلك الخطأ.

. كل عملية ترمي إلى تسليم الدفتر أو ضبطه يجب أن تنقل في الجدول المخصص لهذا الغرض، مع ذكر النص القانوني المناسب.

. كل تأشيرة أو بيان ينقل من أي جدول من جداول الدفتر العقاري يجب أن يصادق على صحته من قبل المحافظ العقاري.

3) الاستظهار بالدفتر العقاري:

قصد ضمان عمليات ضبط الدفتر العقاري باستمرار، ينبغي على كل مالك أن يقدم للمحافظ العقاري الدفتر بمناسبة كل طلب إشهار. وتجد هذه الإلزامية تبريرها في مبدأ عدم تنفيذ الإجراء إذا كانت الوثيقة المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، ويترتب على عدم مراعاة هذا المبدأ رفض الإيداع تطبيقاً للمادة 100 من مرسوم 63/76.

4) استثناء الاستظهار بالدفتر:

إذا كانت القاعدة العامة هي إجبارية تقديم الدفتر العقاري في نفس الوقت مع الوثيقة المودعة قصد الإشهار أو بعد إعدار موجه إلى حائزه، فإن الاستثناء هو عدم تحميل طالب الإشهار تقديم الدفتر إذا كانت الوثائق المودعة معدة بدون مساعدة المالك أو ضده. وهذا قصد التخفيف من حدة مبدأ إجبارية تقديم الدفتر تطبيقاً للمادة 1/50 من المرسوم 63/76.

ونتيجة لذلك وتطبيقاً للمادة 2/50 من نفس المرسوم، يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالإشهار المطلوب دون الحاجة إلى استظهار الدفتر العقاري، وهذا عندما يتعلق الأمر على الخصوص:

. بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من أمر 74/75.

. بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

. بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وعليه، إذا كانت الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، فإن المحافظ يبلغ الإشهار إلى حائز

الدفتر بموجب رسالة موصى عليها، بأن يودع الدفتر لدى المحافظة في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ الإشهار

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

بالاستلام، قصد ضبط الدفتر العقاري، فلا يتم أي إجراء آخر قبل المطابقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري.

وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، وقع نقل الملكية، فإن المالك الجديد بإمكانه الحصول على دفتر جديد على أن يشار بذلك على البطاقة العقارية.

وفي الأخير يجب أن نؤكد على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية لدى المحكمة العليا في إحدى قراراتها الصادر في 28/06/2000 ملف رقم 197920 والذي جاء فيه ما يلي "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سند إثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثم فإن القضاة، لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون"³⁸.

إضافة لمهام المحافظ العقاري نجد التقييم العقاري، حيث يشرع فيه عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع التقييمات، أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري³⁹، وهو ما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 63/76.

كما خص المشرع مهمة إعطاء المعلومات لطالبيها من قبل المحافظ العقاري بست مواد، ممتدة من المادة 55 إلى المادة 60 منه، نظم من خلالها هذه العملية باعتبارها أول احتكاك أو اتصال للمواطن بالمحافظة العقارية، والذي من شأنه أن يدعم ثقة أصحاب الحقوق بالمحافظة العقارية.

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

³⁸ أنظر، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2001، الصادرة عن المحكمة العليا، الصفحة 249.

³⁹ أنظر، التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وهكذا، يبدو لنا أن دور المحافظة العقارية جد هام، إما على مستوى التنظيم وإما على مستوى علاقة هذه المصلحة مع الجمهور، ومن ثم تمتع المحافظ العقاري باختصاصات واسعة في المادة العقارية.

المبحث الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أن مصالح المسح عرفت تطورا من حيث تنظيمها منذ صدور الأمر 74/75 السابق ذكره، وكذا من خلال تطور النصوص القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع فيما بعد، حيث لا يمكن وضع نظام السجل العيني، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية. وعليه، سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق بمزيد من التفصيل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، في ثلاث مطالب، خصصنا المطلب الأول لتعريفها، والمطلب الثاني لتكوينها، أما المطلب الثالث نتناول من خلاله دورها.

المطلب الأول: تعريف الوكالة.

للكوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدلولان، أحدهما لغوي والآخر اصطلاحا.

الفرع الأول: المدلول اللغوي.

الوكالة: مشتقة من الفعل الثلاثي وكل جمع وكالات، بمعنى التفويض والاعتماد، أي من يعتمد عليه في تدبير أمر أو يفوض إليه أمر ما⁽⁴⁰⁾.

المسح: أي مسح، مسح ومساحة الأرض: قاسها وقسمها.

وعلم المساحة يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام⁽⁴¹⁾.

الفرع الثاني: المدلول الاصطلاحي.

جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة

الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، أنه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية

وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب

النص الوكالة...". ومن خلال هذا النص، يتبين أن الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتعتبر

⁴⁰ أنظر، المنجد في اللغة والأعلام، المرجع السابق، ص 916.

⁴¹ أنظر، المنجد في اللغة والأعلام، المرجع السابق، ص 761.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مرفقا عاما يهدف إلى إشباع الحاجات العامة "تحقيق الصالح العام"، المتمثلة أساسا في عملية المسح العام للأراضي، الأمر الذي أدى بها إلى فتح هياكل جهوية، ولائية محلية، وكل هذا بغرض إثبات الملكية العقارية وفق نظام الشهر العيني.

المطلب الثاني: تكوين الوكالة.

نتطرق في هذا المطلب إلى كل من تطورها التاريخي "نشأتها"، إضافة إلى تنظيمها الداخلي.

الفرع الأول: نشأتها.

إنطلقت عملية إنجاز المسح العام للأراضي ووضع السجل العقاري، منذ 1977 وذلك بمقتضى الأمر رقم 74/75، وقد شرع في أشغال المسح منذ سنة 1977 من باب تجربي على مستوى أراضي 4 بلديات نموذجية (زرالدة، تازولت، ابن زياد وحاسي معماش)، وكان يتعين على مصالح المسح سنة 1979 القيام بأشغال تحضيرية تمس على الأقل بلدية واحدة في كل ولاية، وكان عددها آنذاك 31 ولاية، وضمن المناطق الريفية فقط. غير أنه، علاوة على غياب غطاء المخططات المصورة المرسومة بالنسبة لبعض المناطق، فإن مصالح المسح لم يتم تعميمها على الصعيد التنظيمي وحتى تعداد العمال نفسه لم يعرف تغييرا محسوسا بالنظر إلى هذه المهمة الجديدة، التي تتطلب تزويدا معتبرا بأجهزة القياس والملاحظة، خاصة وأن الهدف يتمثل في مسح حوالي 11 مليون هكتار من المناطق الريفية و360 ألف هكتار من المناطق الحضرية، في فترة زمنية تتناسب والاحتياجات الحادة في مجال تطهير الوضع العقاري.

وإلى غاية 1982 كان يتكفل بمسح الأراضي، مكتب مسح تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، وهو المكتب الذي أصبح فيما بعد يسمى مفتشية قسم شؤون الأملاك العامة والعقارية. وفي سنة 1983، تمت ترقية مكتب المسح إلى مفتشية قسم مسح الأراضي على مستوى كل ولاية (كان عددها 31)، وفي 1989، تمت إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي وترقيتها إلى مؤسسة ذات طابع إداري تحت اسم "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، وذلك من أجل تكفل أحسن بإنجاز مسح الأراضي⁴²، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السابق الذكر. أما مهمتها الأساسية، إعداد مسح عام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، إذ وفي إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

⁴² راجع، تموج مني، المرجع السابق، ص 60.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

كما بإمكان وزير المالية وحسابه، أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة⁴³.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للوكالة⁴⁴.

ويتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة ومدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث يتولى هذا الأخير، مهمة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وهو بمثابة المسؤول عن السير العام لهذه المؤسسة، وأما تعيينه يتم بمرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية⁴⁵.

ونشير إلى أن إعادة التنظيم الداخلي على مستوى الوكالة الوطنية للمسح، أدت إلى وضع تنظيم عضوي جديد للمديرية المركزية، ووضع صلاحيات أكبر في مجال المراقبة للمديرين الجهويين للمسح على المستوى المحلي. وتطبيقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السابق الذكر، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث نظم هذا القرار، تحت سلطة المدير العام ما يأتي:

1) على المستوى المركزي:

. مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: والتي تتضمن:

- المديرية الفرعية للتخطيط، بها مكتب التخطيط لمسح الأراضي العام، ومكتب مراقبة التسيير.
- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات، بها مكتب التفتيش، مكتب العلاقات العامة ومكتب المنازعات.

. مديرية الإنتاج: والتي تتضمن:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام، بها مكتب التصوير القياسي ومكتب أنظمة الإعلام.
- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطوبوغرافية، بها مكتب قاعدة رسم الخرائط ومكتب الطوبوغرافيا.

. مديرية إدارة الوسائل: والتي تتضمن:

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين، بها مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة، بها مكتب ميزانية التسيير، مكتب المحاسبة ومكتب عمليات التجهيز.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة، بها مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الهياكل القاعدية.
- المديرية الفرعية للدعم التقني، بها مكتب النسخ ومكتب الوثائق والأرشيف.

⁴³ أنظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

⁴⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج. ر. 37، سنة 2002.

⁴⁵ أنظر، المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 2001/05/05.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

(2) على المستوى الجهوي: وهي 8 مديريات جهوية.

. المديرية الجهوية لمسح الأراضي: والتي تتضمن:

- مصلحة البرمجة
- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي
- مصلحة الأشغال المختصة، تتضمن فرق العمليات والتي تتكون كل واحدة منها من خمسة (5) أعوان على الأقل .
- مصلحة الإدارة العامة، بها مكتب الموظفين والمحاسبة ومكتب الوسائل والصيانة.

(3) على المستوى الولاية:

. مديرية مسح الأراضي في الولاية: والتي تصنف حسب أهمية مهامها، بقرار من الوزير المكلف بالمالية، إلى صنفين:

✓ الصنف الأول: يتضمن:

- مصلحة الأشغال، تتكون من مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي، مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مصلحة الوسائل العامة والأرشفة، وتتكون من مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشفة والوثائق.

✓ الصنف الثاني: يتضمن:

- مكتب الأشغال المسحية والخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الوسائل العامة والمحاسبة.

المطلب الثالث: دور الوكالة.

يكمّن دور الوكالة، كما أشرت له المادة 05 من م.ت رقم 234/89 المعدلت ب م.ت رقم 63/92 المؤرخ

في 12/02/1992 في مجال إعداد مسح الأراضي العام، بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري، تحضير العقود والملفات

المتعلقة بأشغال لجان المسح، تحرير مخططات المسح والوثائق الملحقة بها، إنشاء البطاقات العقارية، مطابقة نتائج

المسح بالسجل العقاري، تنظيم الأرشفة ونشر وثائق المسح كما تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون بصفة

عامة.

وتكملت لذلك، سنفصل في دورها من خلال إجراءات إعداد المسح واللجنة المكلفة بذلك.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك، وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوَّحة وترقيمها ورسم حدودها، وبتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري⁴⁶.

وتعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانياً، وتكون عمليات مسح الأراضي لأي بلدية، موضوع قرار يصدر عن الوالي وهو ما جاء في المادة 2 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ويبين الوالي في هذا القرار، على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني⁴⁷.

وبمجرد افتتاح عمليات مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي، تكلف بوضع الحدود لكل بلدية. أما الأعضاء المكونون لهذه اللجنة جاء بيانهم في المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 السابق ذكره، ومن بينهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

ولضمان السير الحسن في عمليات مسح الأراضي، لابد من التحضير الجيد لاسيما فيما يخص جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء هذه العمليات، وتحضير المخطط البياني للحدود وترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها، أي بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية، (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية... إلخ)، ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك إلى الأقسام حسب درجة الصعوبات، وبما أن عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لابد أولاً من تحديد محيط إقليم البلدية، خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي، والمقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.

يجر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وكذا رؤساء البلديات المجاورة، ويقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة عليه.

⁴⁶ راجع، زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص4.

⁴⁷ أنظر، التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أما الصعوبات الخاصة بوضع حدود البلديات تدرس ويث فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية⁴⁸، كما تقوم الدولة، الولايات، البلديات والهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين⁴⁹، حيث يرتبط نجاح عمليات المسح بمساعدة الملاك أو الشاغلين، بتوفير الأعوان المحققين ليس فقط بالوضعية القانونية لأمالكهم، لكن أيضا بأمالك الجيران.

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

. مخطط المسح، مقسم إلى أقسام وأماكن تعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية، وإلى قطع للأرض.

. سجل المساحة، وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك، مفهومة تحت حساب المسح.

. جداول الأقسام، حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، أين تعين كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك.

. بطاقات العقارات، التي تشكل وثائق تليخيفية تحتوي على معلومات ضرورية للتقييم العقاري⁵⁰.

وطبقا للأحكام المدرجة والمعدلة للمرسومين رقم 62/76 و 63/67 المؤرخين في 1976/03/25، يمكن إيداع هذه الوثائق المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية أكثر من سنة⁵¹.

وحتى توضع وثائق مسح الأراضي حيز التنفيذ، يتم إيداعها بمجرد نهاية العمليات التقنية، لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

حيث تسلم وثائق مسح الأراضي من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع، وخلال مدة الإيداع المقدرة بشهر، كما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 62/76: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها.

⁴⁸ أنظر، المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25.

⁴⁹ أنظر، المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25.

⁵⁰ أنظر، التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

⁵¹ أنظر، المادة 03/11 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور.

وعليه يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح خلال مدة الإيداع، وفي حالة المساس بحقوقه له الحق في الاحتجاج بتقديم شكوى موضحا أسباب تدخله وموضوع طلبه، وترسل الاحتجاجات إلى لجنة المسح التي تبث في الأمر.

الفرع الثاني: لجنة المسح.

تفتتح عمليات المسح في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية، ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي به، وقبل 15 يوما من افتتاح هذه العمليات، يعلم المواطنين بواسطة الإعلانات المعلقة في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة.

ولقد أسند المشرع الجزائري مهمة وضع حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية إلى لجنة تسمى: **لجنة المسح**، وفق ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم: 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، وتتكون هذه اللجنة من:

1. قاضي المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، يعينه رئيس المجلس القضائي.
2. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
3. ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
4. ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
5. ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
6. ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
7. موثق، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
8. مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
9. محافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
10. المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أو ممثله.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أما إذا تعلق المسح بمنطقة تشمل على مساحات ومواقع محمية، فيجب أن تضم هذه اللجنة ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

وفي ما يخص المسح في خارج المناطق الحضرية، يتم اجتماع لجنة المسح بممثل عن المصالح المحلية الفلاحية، وممثل عن المصالح المحلية للري.

على أن يتولى ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة كاتب اللجنة.

تقوم لجنة المسح بمجموعة من المهام، حددتها المادة 6 من مرسوم 134/92، والمتمثلة في المادة 9 من

المرسوم 62/76:

1. جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
2. التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

3. البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي⁽⁵²⁾.

وتجتمع اللجنة بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوي المقدمة من قبل المواطنين، لأن القانون حول للمعنيين تقديم شكاويهم في أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة على مستوى مقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية⁽⁵³⁾، وهنا يجب على اللجنة أن تعمل على إيجاد حلول ودية للخلافات المعروضة عليها.

وفي الأخير نقول، بأنه في حالة عدم توصل اللجنة إلى حل النزاع وديا، فعليها إعلام المعنيين بأن لهم مهلة ثلاثة أشهر من أجل التوصل إلى اتفاق في ما يخص حدودهم، وإلا فيإمكانيهم رفع الأمر إلى القضاء مع احترام الاختصاص الإقليمي، وخلال هذه المرحلة تحدد معالم العقار المتنازع حوله مؤقتا إلى حين انقضاء المدة أو الفصل في النزاع لتصبح نهائية.

وبعد انتهاء لجنة المسح من عملها، يمكن على ضوء المعلومات التي تم جمعها، تخصيص لكل عقار محل الشهر ما يسمى بالبطاقة العقارية والتي تسمح التعرف على هذا العقار بمجرد الرجوع إليها عند الاقتضاء.

⁵² راجع، مزعاش أمهان، المرجع السابق، ص 14 وما بعدها.

⁵³ أنظر، المادة 11 من المرسوم 62/76 سابق الذكر.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

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

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

ولتسليط الضوء على هذه العلاقة، رأينا أن نتناول في البدء عملية إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية وما هي التغييرات العقارية التي على إثرها تتم مطابقة بيانات السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي.

وهذا ما سوف نعالجها في مطلبين، المطلب الأول يتعلق بإيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، والثاني نتناول فيه مطابقة السجل العقاري مع وثائق مسح الأراضي.

المطلب الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية.

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

وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

. نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور، كما سبق ذكره.

. نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة، في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

. ونسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة، همزة وصل أساسية بين المصلحتين وهي موضوع هذا المطلب، الذي

قسمناه إلى ثلاثة فروع، الأول حول محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، الثاني يتضمن التقييم العقاري، وأما الفرع

الثالث موضوعه إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الأول: محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، وهو حل عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 8 من المرسوم رقم 63/76، على الآتي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

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

يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة، خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة التقييم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك⁽⁵⁴⁾.

وجاء في المادة 9 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

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

⁵⁴ أنظر، التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الثاني: التقييم العقاري.

على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق. ويتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني. ودراسة هذه الوثيقة، يمكن أن يبين إحدى الحالات التالية:

. عقار بسند. . عقار بدون سند لكنه محل حيازة: تمكن المالك الظاهر، من خلال مدتها، أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب. . عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر. . العقارات المحقق في طبيعتها ولم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان. وتبعاً لهذه الحالات تتم عملية التقييم كالتالي:

أولاً: التقييم النهائي:

المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 جاء فيها: "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...". ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابتاً، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي، ويسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى). وفي حالة الشروع، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشروع فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به⁵⁵.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء، بمناسبة هذا التقييم، إجبارياً، في السجل العقاري، قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها. والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية⁵⁶.

⁵⁵ راجع، رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 97.

⁵⁶ راجع، زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 50.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ثانيا: التقييم المؤقت: نميز فيه بين حالتين:

1) التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر: عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب (المادة 827 من القانون المدني)، يتم تقييم العقار لمدة أربعة أشهر، أما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76⁵⁷، ويجري سريانها من يوم التقييم، وتتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عربي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري.

ويصبح هذا التقييم نهائيا بعد انقضاء هذا الميعاد دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما وصله معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني.

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

2) التقييم المؤقت لمدة سنتين: عند غياب السند القانوني، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار المسوح، يتم تقييم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح. بعد انقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته⁵⁸، كما قد يكون التقييم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائيا لفائدة الدولة⁵⁹.

وأثناء مدة التقييم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76، السالف ذكره، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوحة، تبليغ اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث التقييم أصبح نهائيا، لا يبقى للمعترضين إلا بالتوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية، فللمحافظ العقاري

⁵⁷ أنظر، المادة 13 فقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بـ م رقم 132/93 المؤرخ في 19/05/1993.

⁵⁸ أنظر، المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976.

⁵⁹ التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه: "...تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص."

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، وللطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة. علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة الستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، عليه إتمام تقييم العقار في السجل العقاري.

المطلب الثاني: مطابقة السجل العقاري بوثائق مسح الأراضي.

لاشك في أن وضعية العقارات غير مستقرة، كون العقارات المسوَّحة قد تكون موضوع تغييرات منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار وأخرى العكس، لهذا السبب وحتى لا تفقد الوثائق العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية، ميزتها كونها تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار، يجب مسك هذه الوثائق باستمرار وضبطها، وموافقة مجموعة البطاقات العقارية مع مسح الأراضي، وهو ما ورد في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، في المواد من 72 إلى 84.

وأي تعديل في وضعية العقار لا يكون موضوع تحويل قانوني لدى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل تم إشهارة مسبقا في الفهرس العقاري. ولدراسة هذا المطلب خصصنا ثلاثة فروع، الأول حول الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية، وفي الثاني نتناول التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات وأما ثالث فرع حول التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.

الفرع الأول: الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية.

تتجسد العلاقة الوطيدة بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية في الوثائق المتبادلة بين المصلحتين، منها الاستثمارات الصادرة عن مصلحة مسح الأراضي من جهة ومن جهة أخرى الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح، حتى يتم إعلام هذه الأخيرة بكل تغيير لمطابقة الوثائق بين المصلحتين.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أولاً: الوثائق المسلمة من طرف مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري:

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

1) مستخرج مسح الأراضي:

بموجب المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، على مصلحة المسح مسك ووثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراء الملتزم من طرف المحافظ العقاري.

حيث يجب أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقاً لمستخرج المسح ولا تفوق مدة إعداده أشهر⁶⁰، كما يسهل هذا المستخرج لمصالح مسح الأراضي وجود حساب آخر مالك، قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية التي تم تبليغها إياها من طرف المحافظ العقاري.

والمادة 77 من المرسوم رقم 63/76 تنص: "يسلم مستخرج مسح الأراضي المنصوص عليه بموجب المادة 74 من قبل المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل التحرير النهائي لكل سند موضوع إشهار أو كل شهادة موثقة.

ويجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم العقود أو الشهادات والمستخرج المسلم بمناسبة إشهار قرار قضائي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم الطلب المقدم إلى العدالة أو في يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق حجز، وفيما يخص المزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم دفتر الشروط إذا تم هذا عن طريق التراضي وفي يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء."

وتبين المادة 78 من نفس المرسوم، أنه في حالة تغيير حدود الملكية يتضمن مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود.

2) المحاضر المثبتة للتغييرات في أرقام الوحدات العقارية:

تثبت هذه التغييرات تلقائياً من طرف مصلحة المسح، سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليمياً، فحسب المادة 83 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائياً.

تتولد هذه التغييرات عن حوادث طبيعية (إنجراف تربة، طمي...)، أو عن قرارات إدارية كتغيير في الحدود الإدارية، وفي كلا الحالتين ينتج تغيير في مجموعة الملكية⁶¹).

⁶⁰ راجع، زروقي ليلي وحمدني باشا عمر، المرجع السابق، ص 354.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14".

3) المحاضر المثبتة للهدم و البنائات الجديدة:

طبقا للمادة 83 السابق ذكرها، تبلغ مصلحة المسح المحافظ العقاري بالتعديلات الناتجة عن البناء والتهديم، هذه التغييرات تدخل في احتواء العقار وتتولد عن فعل الملاك.

وبواسطة "محاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة PR15" تثبت هذه التغييرات، ويدرج في كل من الصفحتين الأولى والثانية من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مسح الأراضي، وتعيين العقارات التي ثبت فيها الهدم أو البنائات⁽⁶²⁾.

تحول المحاضر النموذجية PR14 و PR15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظين العقاريين ما بين 25 و30 من كل شهر بواسطة جدول على شكل مطبوع نموذج PR13.

على المحافظ العقاري أن يفيد باستلام المراسلات بواسطة الصفحة الثانية للمطبوع نموذج PR13، كما يقوم بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع.

ثانيا: الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي:

يسلم المحافظ العقاري مجموعة من الوثائق لمصلحة المسح من أجل المطابقة بين الوثائق المحفوظة لديها وما تم إرساله من طرف المحافظة العقارية، هذه الوثائق عديدة أهمها نماذج PR4 أو PR4bis (ملخص العقد) ووثائق القياس إضافة إلى وثائق أخرى في حالات خاصة.

1) ملخص نموذج PR4 أو PR4bis (مستخرج العقد):

يرسل مستخرج العقد إلى مصلحة المسح بعد انتهاء إجراء الشهر، وطبقا للمادة 1/80 من المرسوم رقم 63/76 فإن المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع يتأكد من تطابق البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والمقيدة في مستخرج العقد من قبل الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، مع البيانات المتعلقة بتعيين العقارات المذكورة من جهة في المستخرج، ومن جهة أخرى في الوثيقة المراد شهرها.

أعدت ملخصات نموذج PR4 أو PR4bis لاحتواء المعلومات التي تتعلق بالوحدات العقارية لنفس البلدية فقط ويكتب اسم البلدية في أعلى الملخص.

⁶¹ أنظر، التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

⁶² راجع، زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص360.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

أما نموذج ملخص PR4bis ذو اللون الوردي يستعمل في البلديات المسوَّحة، في حين نماذج PR4 ذات اللون الأبيض تستعمل فيما يخص العقارات غير المسوَّحة، إذ يتبين من المادة 114 من المرسوم رقم 63/76، أن هذا الأخير يستعمل في غياب مسح الأراضي العام فيما يخص العقارات الحضرية، أين تحرر كل بطاقة عقارية لكل عقار حضري طبقاً لأحكام المادة 27 من المرسوم السابق ذكره. ويتضمن ملخص نموذج PR4 إطارين أساسيين:

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

. عناصر بيان أو تعيين العقار.

. الجزء.

. رقم المخطط المنظم المحتفظ به في مصالح المسح والمحافظة العقارية.

. المكان أو الطريق ورقم البيانات التي تتعلق بالمحتوى، رقم القطعة، الحصة في الملكية ضمن هذه القطعة.

✓ إطار أيسر: يملأ من طرف محرر العقد ويشير إلى البيانات التالية:

. اسم المالك القديم.

. اسم المالك الجديد.

. تعيين العقارات.

. أصل الملكية.

. الانتفاع.

. القسمة وكيفية الدفع.

. الإعلان إلى الإدارة.

. الحقوق.

أما ملخص نموذج PR4bis: إضافة إلى العنوان الذي يضم اسم البلدية والبيانات المختلفة التي تسجل

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

واستقبلت العقد أو القرار.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ويشمل الملخص المذكور إطارين:

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

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

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

. طبيعة وبيان العقارات وتاريخ العقد أو القرار الإداري وكذا أصل الملكية أو الانتفاع.
. المحتوى الذي اتفق عليه الأطراف.

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

. تعيين كل واحد من المالكين القدماء و الجدد.

ونشير أخيرا، إلى أنه بعد تنفيذ إجراء إشهار العقد أو القرار، يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويا على مراجع الإشهار و بالتالي فإن مصلحة المسح تكون على علم بأن التحويل الذي تكفلت به بصفة مؤقتة في وثائقها، قد وافق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار⁶³).

2) وثائق القياس:

يتم إعداد وثيقة القياس إذا تضمن العقد أو القرار تغييرا في مجموعة الملكية الأصلية، وهو ما نستخلصه من المادة 1/74 من المرسوم رقم 63/76، أن الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس⁶⁴).

وبتفصيل أكثر تناولت المادة 78 من نفس المرسوم السابق كيفية استعمال هذه الوثيقة.

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

⁶³ راجع، زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 356.

⁶⁴ أنظر، المادة 74 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/05/1976.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وتطبيقا لهذه القاعدة، فإن كل موضوع تقسيم وحدة عقارية لا بد أن تعلم به مصلحة مسح الأراضي بواسطة وثائق القياس من أجل إعطاء أرقام جديدة تسمح بتعيين الوحدات الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار الذي يثبت فيما بعد العملية.

فمتى تم تغيير حدود الملكية العقارية، وجب تقديم وثائق القياس، ونعني بتغيير حدود الملكية تغيير مساحتها ورقم مخطط المسح الناتج عن عقد أو قرار قضائي ناقل، منشئ، كاشف أو مسقط لحق الملكية أو الانتفاع.

ولا تقدم وثائق القياس فيما يلي:

. إشهار حق عيني ما عدا حق الملكية أو الانتفاع (إمتياز، رهن، إرتفاق...).

. تعديل الملكية العقارية المبنية، عندما لا تحدث في أرقام المسح (تهدم بنايات جديدة، إضافة بناء إلى الأعلى).

. التغييرات في محتوى الملكيات العقارية غير المبنية، لأسباب طبيعية (الإبحراف...).

. كذلك عند إعداد شهادة توثيقية عن طريق الوفاة.

ومن جهة أخرى، لا تكون وثائق القياس إلا واحدة بالنسبة لجميع الوحدات المتجاورة المتضمنة في نفس العقد، مهما كان عدد المشترين أو البائعين في العقد.

إن وثائق القياس تعتبر بمثابة مخطط يقدم الشكليات القديمة للجزء المعدل والشكليات الجديدة كما تمت بين الأطراف.

أما عن إرسال هذه الوثائق إلى مصلحة المسح من طرف المحافظ العقاري، فعلى هذا الأخير أن يطلب تسليم وثائق القياس عندما يكون هناك تغيير في حدود الملكية، أين يتم تعديل محتوى القطعة وترفق وثائق القياس مع مستخرج العقد وترسل إلى مصلحة المسح في ظرف كبير مكتوب عليه "لا يطوى".

وهناك وثائق أخرى، منها: مستخرجات الجدول الوصفي للتقسيم ومخططات الموافقة⁶⁵، وجداول

نموذج PR12.

الفرع الثاني: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات.

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

⁶⁵ أنظر، المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ونميز في هذا الفرع بين نوعين من التحولات، منها التحولات المغيرة للحدود وأخرى غير مغيرة للحدود.

أولا: تحولات دون تغيير في الحدود:

على محرر العقد عند كل تحويل، أن يطلب من مصلحة مسح الأراضي تسليمه مستخرج مسح الأراضي، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوما التي تلي الطلب، ويجب أن يكون تعيين العقار في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ومضمون العقد يلخص في شكل مستخرج العقد⁽⁶⁶⁾.

وقصد تسهيل الإجراءات المفروضة لتعديل الوضعية القانونية للعقار، ورد في المادة 76 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، أن نفس مطبوعة PR4bis تعد في آن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد⁽⁶⁷⁾.
بهذا فإنه يتم تزويد هذا المطبوع بمعلومات على أساس أنه مستخرج المسح من طرف مصلحة مسح الأراضي ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة للتحويل العقاري.
يسلم نموذج PR4bis إلى المحافظ العقاري، في نفس الوقت مع الوثيقة محل الإشهار، وعند استلام العقد موضوع الإشهار على المحافظ العقاري أن يتحقق مما يلي:

. مصادقة مصلحة مسح الأراضي على مستخرج المسح وكذا مفعول سريانه على أن لا يكون أكثر من 6 أشهر.
. مطابقة مستخرج العقد مع الوثيقة الخاضعة للإشهار.

. وتحت طائلة رد الإجراء، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء ومسك السجل العقاري وعلى هذا الأساس يسطر المحافظ العقاري بقلم أحمر آخر إجراء مدون بالبطاقة والذي فقد طبيعته الحالية، ويسجل في البطاقة الجديدة الإجراء الجديد، وتكرر هذه العملية بالنسبة للدفتر العقاري الواجب تقديمه للمحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة محل الإشهار.

بعد إشهار العقد المتضمن التحويل العقاري، يبعث المحافظ العقاري مستخرج العقد نموذج PR4bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح، وذلك طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد.

وتطبيقا لنص القرار المؤرخ في 1976/05/27، فإن مستخرجات العقد نموذج PR4bis تحول من طرف المحافظ العقاري إلى مصالح المسح من 1 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR11⁽⁶⁸⁾.

⁶⁶ أنظر، التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

⁶⁷ أنظر، المادة 76 الفقرة 02 من المرسوم 63/76.

⁶⁸ أنظر، التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ثانيا :تحويلات مغيرة للحدود:

قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية، وتعد هذه الوثيقة على أساس نسخ من مستخرج مخطط المسح وتسلم من طرف مصلحة مسح الأراضي عند طلبها من قبل الأطراف أو المهندس المكلف بتعيين التعديلات في الحدود. ترسل وثيقة القياس إلى مصالح المسح قصد التأشير عليها وإعطاء الوحدات العقارية الجديدة أرقاما مؤقتة، بعد تبيان الحدود الجديدة من طرف المهندس، وبعد ذلك تنقل الأرقام الجديدة في مستخرج المسح الذي يطلب عند تحرير العقد المثبت للتحويل العقاري المحدث، يجب أن تبرز في وثيقة القياس الوضعية القديمة للوحدة العقارية والوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة، وتسلم هذه الوثيقة علاوة على مستخرج نموذج PR4bis للمحافظ العقاري أثناء تنفيذ إجراء إشهار العقد المثبت للتحويلات الواردة على العقار.

أما عند تنفيذ إجراء الشهر العقاري، فإن وثيقة القياس تسلم إلى مصلحة المسح مرفقة بمستخرج المسح، على أن يتم الإرسال في ظرف كبير الحجم يؤشر عليه بعبارة " لا يطوى".

وعليه فإن المسك الموالي لإجراء الشهر الخاص بتعديل في الحدود من شأنه:

. إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.

. فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.

. بالنسبة للدفاتر العقارية، يلغى الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

الفرع الثالث: التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات.

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

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

. القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

. بفعل الملاك (هدم، بنايات جديدة...).

وينتج عن الحالة الأولى والثانية تغيير في مجموعة الملكية، أما الحالة الثالثة تغيير في احتواء العقار.

وبشبه التغيير في أرقام الوحدات العقارية بواسطة محاضر تسمى "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة

الملكية" PR14 التي سبقت الإشارة إليها، أما "محاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة" PR15 تثبت التغييرات

في احتواء العقار.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

يقوم المحافظ العقاري عند استلام محاضر PR14 و PR15 بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع ويعطيها في نفس الوقت أرقاما تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار، وقبل ذلك تأشر في السجل العقاري.

هذه التأشيرات تتغير حسب طبيعة المعلومات المقدمة، حيث:

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

- ينتج عن المحاضر المثبتة للهدم والبنائيات الجديدة عملية مسك لاحتواء العقار⁶⁹.

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري، ترسل نسخ من المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة

مسح الأراضي مكملة بمراجع الإشهار، والتي على أساسها تقوم مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

⁶⁹ أنظر، التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

الخلاصة:

ختاما لهذا البحث، فإننا نرى بأن المشرع الجزائري قد أحسن صنعا باستحدثاته لأجهزة استوجب توفرها لإنجاح تطبيق نظام الشهر العقاري في بلادنا من أجل حماية الملكية العقارية، ذلك أن تسوية وضعية العقار في الجزائر لا تكون إلا بتطهير الملكية العقارية في إطار يتماشى مع إرادة الدولة للتحكم في الفضاء العقاري، كما أنه لا وجود لسوق عقاري ولا تداول فيه بدون وضوح مسألة الشهر العقاري المثبتة له، وهو ما حاول المشرع الجزائري عبر كل القوانين التي تعرضنا لها معالجته وتسويته بأحكام قانونية صارمة.

حيث جعل المحافظة العقارية أداة الدولة لضمان حماية واستقرار حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ودعم الثقة في التصرفات العقارية، ولا يكون أثر للعقود الرسمية العقارية إلا بإشهارها، وهكذا، يبدو لنا أن دور المحافظ العقاري جد هام، سواء على المستوى التنظيمي أو على مستوى علاقته بالجمهور، ومن ثم تمتعه باختصاصات واسعة في المادة العقارية.

وكل هذا متوقف على ضرورة إنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، إذ وفي إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في هذا المجال بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري، تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح، تحرير مخططات المسح والوثائق الملحقة بها، إنشاء البطاقات العقارية، مطابقة نتائج المسح بالسجل العقاري، تنظيم الأرشيف ونشر وثائق المسح كما تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون بصفة عامة.

الأمر الذي خلق علاقة وطيدة وحتمية بين الجهازين، وذلك لضمان السير الحسن لكليهما، بل أكثر من ذلك، استوجب أن تكون هناك مطابقة أو موافقة لما في السجل العقاري من بيانات مع وثائق مسح الأراضي.

فالمشرع الجزائري قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح، وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ بالنظام الشخصي في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وبالتالي قد تبني نظاما مزدوجا.

إلا أن هذا لا يعني اعتبار الشهر العيني قرينة قاطعة لا يمكن إثبات عكسها، حيث سمح المشرع بإعادة النظر "الظعن" في الحقوق المقيدة بهذا السجل عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من تسلّم أصحاب العقارات المسوَّحة للدفاتر عقارية، مما ينجم عنه بدون شك عدم استقرار في المعاملات العقارية وضعف الائتمان العقاري، مما جعل البيانات المدونة في السجل العقاري ذات قوة ثبوتية نسبية.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

زيادة على أنه قد ترك بعض المسائل التي تشكك في القوة الثبوتية المطلقة لنظام الشهر العيني، كعدم نصه صراحة وبصفة مطلقة على عدم جواز التقادم المكسب في ظل هذا النظام، ونظرا لأهمية القيد في نظام الشهر العيني "لما له من قوة ثبوتية" استدعى بالضرورة تدخل المشرع، إما بالإبقاء على التقادم أو حضره. وكحماية للملكية العقارية، قد أعطى المشرع الجزائري للقيد أثر منشئ للحقوق، فهو الذي ينشئها، يزيلها ويعدلها، وأقر مشروعيتها سواء بالنسبة للقيد الأول أو التسجيلات اللاحقة له، ويظل هذا القيد قائما حتى يرد قيد جديد بتصريف جديد أو ببطلان أو فسخ التصرف المقيد، وهو ما يشكل ضمانا لاستقرار المعاملات في مجال الملكية العقارية.

إن ما يمكن قوله في الأخير، وحتى نواكب التطورات، يجب أن نؤكد على ما يلي:

✓ هناك من يرى أن المحافظ العقاري قد يضطر إلى التدخل في موضوع العقد ونفس الشيء بالنسبة لأصل الملكية، لذا يجب على المشرع مزيد من الدقة في تناول صلاحياته، وإن منحه صلاحيات فحص مشروعية السندات العقارية، والتي لا يتمتع بها قانونا إلا قاضي الموضوع أصلا، يجب مراجعتها القانونية.

✓ ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة، وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى.

✓ الإسراع في عملية المسح كأولوية للدولة، بتجنيد الوسائل المادية اللازمة والطاقات الممكنة (مهندسين، خبراء عقاريين، تقنيين...)، والعمل على إيجاد الحلول الملائمة لإتمامها، حتى يستقر النظام العقاري.

✓ إذا كان المراد من الأخذ بهذا النظام هو ضبط عملية انتقال الملكية بشكل دقيق حتى يسهل معرفة الملاك الحقيقيين، فإن ترك الملكية تنتقل بالوفاة فقط "وهو ما يعد استثناء خطيرا جدا في نظام الشهر العيني" يؤدي لا محالة إلى فقد قيمته.

✓ ضرورة وضع نص خاص يلزم شهر الوصية لتحقيق مصلحة الموصى له، لأن الشهر يجعل الوصية حجة على الكافة، فالشهر هو الآلية الوحيدة لإشباع هذا الغرض.

✓ لا بد من إعلام الموثقين مسبقا بتاريخ الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني عن طريق تعليق إعلانات بالمحافظات العقارية، وإعلام الغرفة الجهوية للموثقين.

ومهما يكن من أمر فإن الجزائر منذ إعلانها عن أخذها بنظام الشهر العيني، ما هي إلا في مرحلة انتقالية في انتظار التطبيق الشامل لهذا النظام.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

قائمة المراجع.

أولا: النصوص القانونية:

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- الأمر رقم 105/76، المتضمن قانون التسجيل والطابع، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 83/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي الفلاحية.
- القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.
- قانون المالية لسنة 1999.
- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر رقم 83 لسنة 2003.
- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، ويتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، المؤرخ في 07/04/1992.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، يتسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.
- المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج ر رقم 10 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992، في مجال إعداد مسح الأراضي العام، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفاءات اكتسابها.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 05/05/2001، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر رقم 37 لسنة 2002.
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانياً: الكتب العامة:

- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، طبعة 1978.
- إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت، لبنان
- السيد عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية، والدعاوى المدنية الناشئة عنها، والأحكام الصادرة فيها، نظام السجل الشخصي، الجزء الأول، إجراءات التسجيل أمام الشهر العقاري، طبعة 2004، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان.
- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2002، دار همومة.
- حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة 2002، دار همومة.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقارية، دراسة تحليلية، طبعة 2002، قصر الكتاب، البلدة.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب كسب الملكية- الجزء التاسع، دار النشر للجامعة المصرية.
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية، سنة 2000.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى 2003، الديوان الوطني للأشغال التربوية.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، طبعة 1989، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر.

ثالثاً: الرسائل:

- تموح منى، بحث لنيل شهادة الماجستير، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- مزعاش أسهمان، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، جامعة الجزائر، 2006/2005.

رابعاً: المجلات القضائية:

- المجلات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، الأعداد: 1992/1، 1995/2، 2001/1.

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

المفهرس

01	. . . . . المقدمة
03	. . . . . الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري وتطبيقه العملي في الجزائر
04	. . . . . المبحث الأول: نظام الشهر العقاري .
04	. . . . . المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري .
04	. . . . . الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
05	. . . . . الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
05	. . . . . أولا: أن له قوة ثبوتية مطلقة .
05	. . . . . ثانيا: التخصيص .
06	. . . . . ثالثا: الشرعية .
06	. . . . . رابعا: مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم .
06	. . . . . الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من النظامين .
08	. . . . . المطلب الثاني: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري
08	. . . . . الفرع الأول: قواعد الشهر العقاري
08	. . . . . أولا: قاعدة الرسمية .
08	. . . . . ثانيا: قاعدة الأثر النسبي أو الشهر المسبق
08	. . . . . (1) مفهوم الشهر المسبق
09	. . . . . (2) الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي "الشهر المسبق"
09	. . . . . أ) العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01
09	. . . . . ب) الإجراء الأول في السجل العقاري .
10	. . . . . ج) إشهار اكتساب الملكية بالتقادم .
10	. . . . . د) عقود الاستصلاح .
10	. . . . . هـ) شهادة الحياة .
11	. . . . . الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري
11	. . . . . أولا: الشروط الخاصة بتعيين الأطراف .
13	. . . . . ثانيا: الشروط الخاصة بتعيين العقارات .
13	. . . . . (1) القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة
14	. . . . . (2) القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة
14	. . . . . أ) عقارات ريفية .
14	. . . . . ب) أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة .

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

14	. . . . .	المطلب الثالث: إجراءات الشهر العقاري
15	. . . . .	الفرع الأول: الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية
15	. . . . .	أولاً: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية
15	. . . . .	(1) مفهوم الإيداع، محله وآجاله
16	. . . . .	(2) التأشير على سجل الإيداع
17	. . . . .	ثانياً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري
17	. . . . .	(1) إنشاء مجموع البطاقات العقارية
17	. . . . .	أ) البطاقات العقارية الأبجدية.
17	. . . . .	ب) البطاقات العقارية العينية (غير الأبجدية)
18	. . . . .	(2) التأشير على البطاقات العقارية
18	. . . . .	(3) التأشير على دفتر العقاري
19	. . . . .	الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظة العقارية في رفضه
19	. . . . .	أولاً: رفض الإيداع .
20	. . . . .	ثانياً: رفض الإجراء .
21	. . . . .	الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
22	. . . . .	المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري .
22	. . . . .	المطلب الأول: القيد كشرط لوجود التصرفات والحقوق.
23	. . . . .	الفرع الأول: التصرفات الواجبة الشهر للاعتراف بوجود الحق .
25	. . . . .	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن قيد التصرفات الواجبة الشهر .
	. . . . .	المطلب الثاني: القيد كشرط لنفاذ الحق أو الإجراء في مواجهة الغير
		25
25	. . . . .	الفرع الأول: القيد كشرط لوجود الحق العيني في مواجهة الغير
26	. . . . .	الفرع الثاني: التصرفات والإجراءات الواجبة الشهر لتكون نافذة في مواجهة الغير .
28	. . . . .	المطلب الثالث: الإشكاليات المرتبطة بالشهر العقاري .
28	. . . . .	الفرع الأول: الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعاوى
28	. . . . .	أولاً: الاتجاه الأول .
29	. . . . .	ثانياً: الاتجاه الثاني .
30	. . . . .	الفرع الثاني: الإشكالية المرتبطة بحضور أو عدم حضر التقدّم المكسب .
30	. . . . .	أولاً: الاتجاه الأول .
30	. . . . .	ثانياً: الاتجاه الثاني .
31	. . . . .	الفرع الثالث: الإشكالية المرتبطة بشهر الوعد بالبيع
31	. . . . .	أولاً: الرأي الأول .
32	. . . . .	ثانياً: الرأي الثاني .

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

34	الفصل الثاني: الأجهزة المنظمة للشهر العقاري .
35	المبحث الأول: المحافظة العقارية .
	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية
35	الفرع الأول: المدلول اللغوي .
35	الفرع الثاني: المدلول الاصطلاحي
	المطلب الثاني: تكوين المحافظة العقارية
36	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال
37	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
	المطلب الثالث: دور المحافظة العقارية
39	الفرع الأول: المحافظ العقاري .
39	أولاً: مسك السجل العقاري .
40	ثانياً: مسك مجموع البطاقات العقارية
40	ثالثاً: تسليم الدفتر العقاري .
41	الفرع الثاني: الدفتر العقاري .
41	أولاً: مبادئ إستعمال الدفتر العقاري
42	ثانياً: إعداد وتسليم الدفتر العقاري
43	(1) إتلاف الدفتر العقاري
43	(2) ضبط الدفتر العقاري
43	أ) الحقوق المشاعة .
44	ب) نقل الملكية بدون مساعدة المالك أو ضده
44	ج) ضياع الدفتر العقاري .
45	(3) الاستظهار بالدفتر العقاري
45	(4) استثناء الاستظهار بالدفتر .
47	المبحث الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
47	المطلب الأول: تعريف الوكالة .
47	الفرع الأول: المدلول اللغوي .
47	الفرع الثاني: المدلول الاصطلاحي
48	المطلب الثاني: تكوين الوكالة
48	الفرع الأول: نشأت الوكالة .

الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري

49	. . . . .	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للوكالة
50	. . . . .	المطلب الثالث: دور الوكالة.
51	. . . . .	الفرع الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام .
53	. . . . .	الفرع الثاني: لجنة المسح
55	. . . . .	المبحث الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
55	. . . . .	المطلب الأول: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية .
56	. . . . .	الفرع الأول: محضر تسليم وثائق مسح الأراضي
56	. . . . .	الفرع الثاني: التقييم العقاري .
57	. . . . .	أولاً: التقييم النهائي .
57	. . . . .	ثانياً: التقييم المؤقت .
57	. . . . .	(1) التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر
58	. . . . .	(2) التقييم المؤقت لمدة سنتين .
59	. . . . .	المطلب الثاني: مطابقة السجل العقاري بوثائق مسح الأراضي
59	. . . . .	الفرع الأول: الوثائق التي تتم بواسطتها معاينة التغييرات العقارية
59	. . . . .	أولاً: الوثائق المسلمة من طرف مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري
59	. . . . .	(1) مستخرج مسح الأراضي .
60	. . . . .	(2) المحاضر المثبتة للتغييرات في أرقام الوحدات العقارية
60	. . . . .	(3) المحاضر المثبتة للهدم و البناءات الجديدة
61	. . . . .	ثانياً: الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي
61	. . . . .	(1) ملخص نموذج PR4 أو PR4bis (مستخرج العقد)
63	. . . . .	(2) وثائق القياس .
64	. . . . .	الفرع الثاني: التغييرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات .
64	. . . . .	أولاً: تحولات دون تغيير في الحدود
65	. . . . .	ثانياً: تحولات مغيرة للحدود .
66	. . . . .	الفرع الثالث: التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات
67	. . . . .	الخاتمة
69	. . . . .	قائمة المراجع
71	. . . . .	الفهرس