

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب:

- لكبير جمال

يوم: 2024/06/24

نظام السجل العقاري في الشهر العقاري

لجنة المناقشة:

رئيسا	محمد خيضر - بسكرة -	أستاذ	عاشور نصر الدين
مشرفا	محمد خيضر - بسكرة -	أستاذ	قروف موسى
مناقشا	محمد خيضر - بسكرة -	أستاذ	نسيغة فيصل

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿قَالَ إِنَّمَا الْعِلْمُ عِنْدَ اللَّهِ وَأُبَلِّغُكُمْ مَا أُرْسِلْتُ بِهِ﴾

[سورة الأحقاف، الآية 23]

شكر وعرفان

إلى هيئة التدريس والأسرة الجامعية

والى الأستاذ: قروف موسى

الإهداء

إلى أمي وأبي.

إلى زوجتي.

إلى أبنائي: جموعي الطاهر جمال ولطفي الرشيد.

إلى عائلة لكبير وعائلة بضياف.

إلى روح خالي: بضياف عبد القادر.

إلى زميلي: زروق محمد علي.

إلى أرواح شهداء بلدي الجزائر.

إلى كل الرفقاء الثوار في العالم من أجل الحرية والعدالة.

إلى روح "محمد بودية".

وإلى روح "مصطفى بن بولعيد".

مقدمة

مقدمة.

منذ فجر الحضارة، ارتبطت الملكية العقارية بالإنسان، فكانت حجر الزاوية في تطوره وازدهاره. تُعدّ الملكية العقارية العمود الفقري للتنمية الشاملة، إذ لا يمكن تصور نهضة اقتصادية دون تنظيم استثماراتها العقارية وتوجيهها بفعالية. كما ترتبط الملكية العقارية بشكل وثيق بالوضع الاجتماعي للأفراد والأمم، حيث تُعتبر مقياساً لثرائهم ومكانتهم الاجتماعية. هذا الارتباط يعكس أهمية النظام القانوني للعقارات في بناء مجتمع مستقر ومزدهر، ويؤكد على ضرورة حماية وتطوير هذا النظام لضمان تحقيق التنمية المستدامة.

حرصت معظم التشريعات العالمية على تنظيم الملكية العقارية، لما لها من دور أساسي في دعم الاقتصاد الوطني ولأنها تُعدّ حقاً من أهم حقوق الأفراد. وقد تجسّد هذا الحرص في سنّ قواعد قانونية شاملة تُنظّم كافة التصرفات والتعاملات المتعلقة بالملكية العقارية. وقد تناولت هذه القواعد مختلف جوانب الملكية العقارية، بدءاً من تحديد ماهيتها المادية، من حيث طبيعتها، مساحتها، وموقعها، وصولاً إلى تنظيم كيفية التصرف فيها، سواء بالبيع، الشراء، التأجير، الرهن، الوصية، أو غيرها من التصرفات القانونية.

نظراً لأن المعاملات المتعلقة بالمنقولات تخضع لقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، فإنه بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها المتميزة بالاستقرار والثبات، اقتضى الأمر إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها. هذا النظام يجب أن يؤدي دوره في إعلام الغير بكافة التصرفات الواقعة عليها وبهوية الملاك الحقيقيين، مما يساهم في استقرار العقارات ومنع المضاربة، ودعم الائتمان العقاري، وتأمين الضمانات العينية عليها. وبالتالي، يسهم هذا النظام في تنشيط الحياة الاقتصادية والاجتماعية. يُعرف هذا النظام بنظام "الشهر العقاري"، وقد تبنته مختلف التشريعات العقارية حول العالم.

حيث تطور نظام السجل العقاري الذي يعتبر سجل الحالة المدنية للعقار، في عملية الشهر العقاري، حيث أن عنوان بحثنا هو نظام السجل العقاري في الشهر العقاري.

❖ أهمية الموضوع.

تتبع أهمية موضوع نظام السجل العقاري في الشهر العقاري من عدة نواحٍ نذكر منها مدى أهمية العقار اجتماعياً واقتصادياً وهو ما انعكس على قيمته التي تشهد ارتفاعاً لم يسبق للمجتمع الجزائري أن شاهده، نضيف على ذلك مدى تنوع المعاملات العقارية، وقد ذكرنا أعلاه بضرورة

وجود نظام قانوني ينظم كل هذا وذاك وبالفعل وُجد نظام الشهر العقاري وما يتبعه من إجراءات منها ما يتعلق بالسجل العقاري.

❖ أسباب اختيار الموضوع.

تتقسم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع ونقصد نظام السجل العقاري في الشهر العقاري إلى:

- أسباب ذاتية: تكمن في رغبتنا للإحاطة بمختلف جوانب موضوع الشهر العقاري خاصة أننا من مُلاك العقارات ويهمنا إدراك الجوانب القانونية المتعلقة به كنظام السجل العقاري، أضف على ذلك أن هذا الموضوع يدرج من ضمن المواضيع التي ندرسها ضمن تخصصنا (قانون الأعمال).
- أسباب موضوعية: تتمثل في سعينا لتوضيح ما يجهله الكثيرون فيما يخص الشهر العقاري كونه يعتبر من قبيل الآليات القانونية التي تحمي الملكية العقارية كما سبق لنا وأشرنا في مقدمة هذا الطرح القانوني.

❖ الإشكالية.

حاولنا معالجة بحثنا عن طريق طرح الإشكالية التالية:

ما هو نظام السجل العقاري في الشهر العقاري وما دوره الأساسي في تنظيم وتسجيل حقوق الملكية العقارية؟

كما أن هذه الإشكالية تثير عدة تساؤلات تتمثل في:

✓ ما هو نظام السجل العقاري؟ وكيف تطور؟ وما هو تاريخ نشأته وتأسيسه ومكوناته؟

❖ صعوبات الدراسة.

في واقع الأمر اعترت دراستنا صعوبة تتمثل في كثرة القوانين الجزائية المتناولة لموضوع الشهر العقاري بشكل عام ونظام السجل العقاري بشكل خاص، إلا أننا حاولنا وتمكنا من تجاوز ذلك.

❖ منهج الدراسة.

اعتمدنا أثناء انجازنا لدراستنا هذه على المنهج التاريخي وذلك أثناء تمحيصنا في مختلف المحطات التاريخية التي شهدتها نظام السجل العقاري، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي في الجزئيات الأخرى.

خطة الدراسة.

للإجابة على إشكالية دراستنا ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين:

الفصل الاول: الإطار النظري لنظام السجل العقاري.

الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري.

الفصل الاول:

الإطار النظري لنظام السجل
العقاري

الفصل الاول: الإطار النظري لنظام السجل العقاري.

يُعتبر نظام السجل العقاري من الدعائم الجوهرية التي تقوم عليها نظم الملكية العقارية في المجتمعات الحديثة. يهدف هذا النظام إلى توثيق وتسجيل كافة المعاملات العقارية بطريقة تضمن حماية حقوق الملكية للأفراد والمؤسسات، وتعزيز الاستقرار القانوني والاقتصادي. يعكس السجل العقاري التزام الدولة بتوفير بيئة قانونية آمنة، تتيح للملاك التصرف في ممتلكاتهم بحرية واطمئنان، كما يساهم في تقليل النزاعات العقارية وتسهيل تسوية الخلافات بطرق قانونية عادلة. لقد شهد نظام السجل العقاري تطوراً ملحوظاً على مر العصور، منتقلاً من الأساليب التقليدية اليدوية إلى الأنظمة الإلكترونية الحديثة التي تعتمد على تكنولوجيا المعلومات. هذا التطور لم يكن عشوائياً، بل جاء استجابةً للحاجة الملحة إلى تحسين كفاءة النظام وزيادة شفافيته ودقته. وتتنوع الأنظمة العقارية حول العالم، حيث تختلف الأطر التشريعية والإدارية من دولة إلى أخرى وفقاً للمتطلبات المحلية والتقاليد القانونية.

يتكون السجل العقاري من مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بالسجل العقاري، وهي المحافظة العقارية. يهدف تأسيس السجل العقاري إلى إنشاء مجموعة من الوثائق ذات الطابع القانوني التي تثبت الحقوق العينية لكل مالك. يتم حفظ هذه الوثائق في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية.

يتناول هذا الفصل الإطار النظري لنظام السجل العقاري، مستعرضاً تعريفه وأهميته وتطوراته التاريخية، بالإضافة إلى الأنظمة المختلفة المعمول بها في الدول المتقدمة والنامية. سيسلط الضوء على المفاهيم الأساسية التي يقوم عليها السجل العقاري، وأثره في تحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي، مما يضع أساساً متيناً لفهم الأبعاد الأخرى للنظام.

سننتاول في المباحث التالية:

المبحث الاول: مفاهيم عامة حول السجل العقاري.

المبحث الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري.

المبحث الاول: مفاهيم عامة حول السجل العقاري.

المطلب الاول: تعريف السجل العقاري.

السجل العقاري هو نظام قانوني يهدف إلى تسجيل وتوثيق كافة المعاملات المتعلقة بالعقارات، بما في ذلك الملكية والحقوق العينية الأخرى. يهدف هذا النظام إلى توفير حماية قانونية للملكية العقارية وضمان الشفافية في المعاملات العقارية. من خلال تسجيل العقارات، يتم توثيق حقوق المالكين وحمايتهم من أي ادعاءات أو نزاعات مستقبلية.

رغم أن المشرع لم يقدم تعريفاً محدداً للسجل العقاري، يمكن تعريفه بأنه: "نظام قانوني وإداري يُعنى بتوثيق وتسجيل حقوق الملكية العقارية والمعاملات المتعلقة بها. يشمل هذا النظام مجموعة من السجلات الرسمية التي تحتوي على بيانات تفصيلية حول الممتلكات العقارية، مثل الأراضي والمباني، بما في ذلك معلومات عن الملاك الحاليين والسابقين، المساحات، الحدود، والقيود القانونية المحتملة المفروضة عليها".

وعرف السجل العقاري على أنه: "عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف يخالف ما يوحي به ظاهر الاسم فهو لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار"⁽¹⁾.

كما عرفت المادة 03 من الامر 75 - 74 الهدف والغاية من السجل على العقاري في أحكامها على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية"⁽²⁾.

وكذلك يعتبر السجل العقاري صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يثقله من حقوق، وتعرف هذه الصحيفة العينية وهي تحمل رقم العقار وتتضمن بيانه ماهيته، موقعه، ومساحته واسم مالكة وجميع الحقوق المترتبة له او عليه.

(1) حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت (لبنان)، 2007.

(2) ونصت المادة 12 في أحكامها على كيفية مسكه على النحو التالي: "يمسك كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول لتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

المطلب الثاني: نشأة وتطور السجل العقاري.

منذ أقدم العصور، كانت فكرة الشهر العقاري جزءاً لا يتجزأ من تعاملات الأفراد، وخاصة في المجالات العقارية، حيث كانت الشكليات القانونية هي الأصل في تلك التعاملات. كانت هذه الإجراءات والمراسيم تهدف إلى تثبيت الملكية لأصحابها وحماية التعاملات من الغش والخداع. ولهذه الأسباب، ما زالت الدول حتى اليوم تتخذ احتياطات كبيرة في تنظيم المعاملات العقارية، وتسعى دائماً إلى البحث عن أكثر السبل نجاعة لضمان الاستقرار في هذه المعاملات.

الجزائر وكغيرها من الدول شهدت مراحل تاريخية متعاقبة ومتميزة في تطور نظامها العقاري، وعلى هذا الأساس وفي إطار هذه الدراسة سنتناول في الفرع الاول نظام الشهر العقاري قديماً وحديثاً، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر.

الفرع الاول: نظام الشهر العقاري قديماً وحديثاً.

إن نظام الشهر العقاري هو فكرة ضاربة في عمق التاريخ، ارتبطت على مر الأزمنة بفكرة الملكية التي عرفها الإنسان منذ أقدم العصور، سواء كانت ملكية جماعية او فردية؛ تعددت أشكال وطقوس نقل الملكية وحمايتها، والتي كان يستعملها القداماء لتحقيق نوع من العلانية في تصرفاتهم العقارية، ومع مرور الزمن وتطور المجتمعات تم تنظيم وتطوير هذه القواعد القديمة لتصبح في وقتنا الحاضر نظاماً محكماً.

في هذا السياق سنتناول اولاً نظام الشهر العقاري في العصر القديم، ثم نستعرض ثانياً نظام الشهر العقاري في العصر الحديث.

اولاً: نظام الشهر العقاري في العصر القديم.

إن القواعد والطرق التي عرفت لدى القدامى، والتي حاولوا استعمالها لتحقيق نوع من العلانية للتصرفات العقارية، وجدت لدى طوائف بشرية بصفة خاصة في روما وقدماء المصريين، باعتبار أن هذه الشعوب لعبت دوراً هاماً في تكوين اللبنة الاولى للقوانين الحديثة للشهر العقاري سواء بالنسبة للعرب او لغير العرب⁽¹⁾.

(1) عمر صداقي، شهر التصرفات في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة المناقشة: 1982، ص 07.

1- الشهر العقاري في عهد الرومان وقدماء المصريين.

لقد كان القانون الروماني في مراحله الاولى مثالا حيا على سيادة الشكلية وشمولها لكافة المعاملات القانونية، إذ لم تكن الملكية في أي تصرف قانوني تنتقل بمجرد تبادل الإرادتين، فلم يكن التصرف الرضائي مقبول دون أن يصحبه رمز أو إشارة أو حركة معينة، دون أن يميزوا في ذلك بين المنقول والعقار، وإن كانوا قد وضعوا إجراءات معقدة فيما بعد من أجل إعلان الغير بحدوث التصرفات الواقعة على العقارات، فكان انتقال الملكية يتم بإحدى الأساليب المادية الثلاثة وهي الأشهاد (Manicicpatio)، الدعوى الصورية (In jure cessio) والتسليم (Traditio).
أ- الأشهاد.

ولقد كان أسلوب الأشهاد على عمليات نقل الملكية أسلوبا جوهريا وعمليا فيها حيث يعد ركنا ووسيلة إعلان لعملية انتقال الملكية، وهو عبارة عن احتفال يتجمع فيه ممثلو طوائف الشعب ويقرر الميزان وتلقى عبارات التبادل بين البائع والمشتري⁽¹⁾.
ب- الدعوى الصورية.

أو النزاع القضائي الصوري حيث يتفق البائع مع المشتري على تصوير دعوى فيها المشتري تملك العقار يقره البائع في دعواه، فيقرر القاضي حكما بملكية المشتري⁽²⁾.
ج- التسليم.

أما انتقال الملكية عن طريق التسليم، فلم تكن بإجراءات شكلية رسمية، كما هو الشأن في الإشهاد والدعوى الصورية، فاكتماب الملكية عن طريق التسليم أجازها "جوستينيان" للأفراد ليطمئنا من أراضي الإقليم ملكا حقيقيا، إذ أن هذه الأراضي كانت تعتبر غنيمة من غنائم الحرب، وملكا للقاتلين (أي للأمة الرومانية)، ولم يكن يستطيع الأفراد أن يكون لهم فيها ملكية حقيقية، ما كان فيها سوى حق الانتفاع، وهي بذلك تشبه الأراضي الأميرية في الملكية العثمانية.

وانتقال الملكية عن طريق التسليم قد أخذ عدة صور، كالتسليم باليد ويحصل ذلك عن طريق اقتراض وضع اليد على الشيء، فإذا كان هناك مؤجر ومستأجر وأراد المؤجر أن يبيع أن يقرر المؤجر إسقاط حقه في الملكية ففي هذه الحالة تنتقل الملكية في الحال دون حاجة للمناولة

(1) محمد شمس الدين، نظام السجل العقاري في لبنان وسوريا: دراسة - اجتهادات - نصوص، منشورات دار الرجاء، طرابلس (لبنان)، دون سنة نشر، ص 14، 15.

(2) إدوارد عبيد، الأنظمة العقارية: التجديد - التحرير - السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبّي، لبنان، 1996، ص

اليديوية، بل يحصل الانتقال بمجرد حصول تغيير في نية الحائز، وهناك التسليم الرمزي الذي تنتقل فيه الملكية بواسطة نقل مفتاح الدار أو القبو أو المستودع من يد الى يد، فيكون تسليم المفتاح بمثابة تسليم العقار نفسه، أما الصورة الثالثة للتسليم فهو التسليم باليد الطويلة (Longa manu)، حيث يقف البائع أو المتصرف بالعقار في مكان مرتفع، ويشير المشتري الى حدود العقار، وبهذا الاجراء تنتقل الملكية.

إن جميع هذه الطرق لنقل الملكية في القانون الروماني وبخاصة الاشهاد والدعوى الصورية كانت تتم بإجراءات شكلية فيها من العلانية ما يكفل تثبيت الملكية، ومنع الغش والتحايل في التعامل⁽¹⁾.

أما فيما يخص قداماء المصريين فقد عرفوا مختلف التصرفات الناقلة للملكية سواء كان محلها منقولاً أو عقاراً، ونظموا الملكية انتقال الملكية بإجراءات معينة، كما أنشأوا مصلحة خاصة تقوم بإحصاء الأراضي وتسجل التصرفات التي ترد عليها، إذ لم يكن التسجيل ركن في التصرف وإنما الأساس الذي تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة⁽²⁾.

وحتى وإن لم يفرقوا قداماء المصريين بين المنقول والعقار، ولكنهم اوجدوا الإجراءات اللازمة لتحقيق علانية كل المعاملات التي تجري بين الناس حتى يكون الجميع على بينة منها كما يمكن أن تكون حجية سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير⁽³⁾.

2- الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية.

لم تعرف الشريعة الإسلامية نظاماً للشهر العقاري بالمعنى المعروف حالياً، لكنها أولت عناية كبرى لمفهوم الملكية وحرمت الاعتداء عليها، كما حثت الشريعة على الأمانة والصدق في التعامل، وأكدت على ضرورة الوفاء بالعقود؛ على الرغم من عدم وجود نظام شهر عقاري بالمعنى الحديث، فإن القواعد والمبادئ الإسلامية وضعت إطاراً يحمي حقوق الملكية ويضمن العدالة في المعاملات العقارية.

لا يوجد تمييز بين العقار والمنقول من حيث نقل الملكية في الشريعة الإسلامية؛ إذ يكفي العقد لانتقال الحق دون الحاجة إلى أي إجراء إضافي، ومع ذلك لا يعني هذا أن الشريعة

(1) زهدي يكن، السجل العقاري: في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت (لبنان)، 1962، ص 22.

(2) حسن طوابية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة المناقشة: 2002، ص 06.

(3) عمر صدقي، مرجع سابق، ص 06.

الإسلامية لم تعرف وسائل لتوثيق التصرفات العقارية، بل إنها وضعت القواعد الكلية وتركت التفاصيل العملية لاجتهاد الفقهاء عبر الأزمنة المختلفة، لمواكبة التغيرات في أحوال الناس، تعتمد القاعدة الأساسية في نظام التسجيل على المبادئ العامة للشرعية، مما يتيح تطوير الإجراءات التفصيلية لتناسب مع المتطلبات المستجدة لكل عصر.

وترد القاعدة الأساسية في آية المداينة رقم 282 من سورة البقرة: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَأَنْفُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ⁽¹⁾.

قدمت الشريعة الإسلامية الأساس الأول لنظام الشهر العقاري من خلال التأكيد على أهمية الكتابة في توثيق المعاملات العقارية، فقد أمرت الآية الكريمة في سورة البقرة بكتابة الدين المؤجل إلى أجله، مؤكدة ضرورة أن يقوم بذلك كاتب عادل وأمين، ملّم بمهارات التوثيق، وأمرت أيضاً بالإشهاد على المعاملات العقارية لضمان مصداقية وشفافية هذه التعاملات. لذا يمكن القول إن نظام التسجيل العقاري في الإسلام هو نظام شرعي أتى بصيغة الأمر الإلهي "فَاكْتُبُوهُ"، مما يخص التصرفات العقدية والعقارية، ويضع إطاراً قانونياً يهدف إلى حماية الحقوق وتحقيق العدالة في الملكيات العقارية.

واول ما لجأ الى نظام التسجيل هم فقهاء المذهب الحنفي في اواخر الخلافة العثمانية، وحيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء، أشرفت على وضع هذه القواعد، ولقد أنشأت الدولة العثمانية خاصة سميت وزارة "الدفتري الخاقاني" مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها، والمحافظة على

(1) سورة البقرة، الآية 282.

السجلات العقارية⁽¹⁾.

ثانياً: نظام الشهر العقاري في العصر الحديث.

في العصور الوسطى، كانت الأراضي موزعة بين الأسر والعشائر كمصدر رئيسي للرزق، ومع مرور الزمن وتطور النظام الإقطاعي، أصبحت الأراضي تحت سيطرة الأسياد والإقطاعيين. كانت الأراضي في تلك الفترة تمثل مظهراً من مظاهر السلطة والقوة؛ فكلما زادت مساحة أراضي الزعيم أو السيد، زادت سطوته واتسع نطاق سلطانه. كانت عملية انتقال ملكية الأرض من شخص لآخر تعتمد على موافقة الأسياد وتتطلب إجراءات معقدة تهدف إلى منع تملك الأراضي من قبل الغرباء.

مع مطلع العصر الحديث وزوال النظام الإقطاعي، شهدت الملكية العقارية تحولاً جذرياً، حيث أصبحت العقارات قابلة للتملك من قبل كافة الأفراد. تحررت عملية انتقال الملكية من القيود والإجراءات الشكلية التي كانت مفروضة سابقاً، وأصبح بالإمكان نقل الملكية بمجرد اتفاق الأطراف المعنية.

إلا أن هذه التحولات أدت إلى ظهور حالة جديدة من عدم الاستقرار، حيث أسفر التحرر من القيود الشكلية عن مشكلات تتعلق بضمان حقوق الملكية وحمايتها. وبالتالي، ظهرت الحاجة إلى تطوير نظم قانونية جديدة لتنظيم انتقال الملكية وضمان الاستقرار في المعاملات العقارية. كما أصبحت الملكية العقارية عرضة للمنازعات المختلفة، فقدم المالك ببيع العقار أكثر من مرة دون أن يتمكن المشتري من العلم بالبيع السابقة، فغالبا من كان المتصرف إليه يستند الى ظاهر الحال، وتبقى ملكية العقار مهددة بظهور المالك الحقيقي لهذا العقار، كما أن المؤسسات المالية كانت بسبب عدم استقرار الملكية العقارية تحجم على الإقراض لقاء تأمينات العقارية⁽²⁾.

وفي سبيل القضاء على حالة عدم الاستقرار سعت غالبية الدول الى تبني نظام الشهر العقاري فأعلنت جميع المعاملات العقارية، وأنشأت بذلك السجلات التي تتضمن صحائف تدون فيها جميع الحقوق، وقد وضعت تحت رقابة القضاء منعا للتحايل وحفظا للمكتسبات⁽³⁾.

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة نشر، ص 20.

(2) نفس المرجع والصفحة.

(3) حسن طوابية، مرجع سابق، ص 07.

وكانت ألمانيا وفرنسا وأستراليا من الدول الاوائل التي تبنت نظام الشهر العقاري متأثرة بدعوة السير روبرت تورنس. بدأت ألمانيا بتطبيق هذا النظام في اواخر القرن التاسع عشر، حيث ركزت جهودها على تطويره وتوطيده على أسس ثابتة ومتينة لتعزيز الثقة في النظام القانوني للعقارات، مما أدى إلى استقرار السوق العقاري وحماية حقوق الملكية بشكل فعال. وفي فرنسا استجابت السلطات لدعوة تورنس في نفس الفترة وبدأت في بناء نظام عقاري موثوق ومنظم، مما ساهم في حماية حقوق الملاك والمستثمرين. أما أستراليا فقد كانت من أبرز الدول التي أخذت بنظام تورنس منذ عام 1858، حيث طبقت هذا النظام بشكل كامل وأصبحت نموذجا يُحتذى به في إدارة السجلات العقارية، مما حقق دقة وشفافية أكبر في المعاملات العقارية وعزز الثقة في النظام العقاري بشكل ملحوظ.

1- الشهر العقاري في كل من ألمانيا وفرنسا.

تعتبر ألمانيا وبالأخص بروسيا اول الدول التي اتبعت لتسجيل في الصحائف، حيث أصدر ملكها فريدريك الثاني في العشرين من شهر جانفي سنة 1783، نظاما أنشئت بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة، فتخصص كل صحيفة فيه للعقار موضوع التصرف وليس للمالك فتكون هذه الصحيفة محلا لكل إعلان عقاري، إذ يلزم القانون الألماني بالمادة 1115 وما بعدها قيد كل حق عيني عقاري في السجل العقاري، والذي يجعل لكل عقار إداري، ويتحقق القاضي أولا من حقوق الطالب ولا يسمح بالقيد إلا بعد عملية الفحص، إذا أنه يتمتع بالسلطة الكاملة لرفض كل قيد لا يراه غير خال من العيوب، كأن يتبين لقاضي السجل أن العقد المراد تسجيله لم يصدر من المالك الحقيقي، وبهذه الوسيلة يصبح أمر نقل الحقوق العينية العقارية في مأمّن من كل الطعون، وقد كان القيد السجل العقاري في بادئ الأمر ذا صفة إعلامية لا انشائية ولم يكتسب القيد الثبوتية التامة، إلا بعد صدور قانون 5 ماي سنة 1872 بحيث أن التصرفات الرضائية لم تكن تعتبر صحيحة ونافاذة بين طرفي التصرف إلا من تاريخ قيدها في الحيفة للعقار، وقد اوجب القانون البروسي أيضا لأجل إتمام معاملة الشهر، أن يمثل المتعاقدون أمام القاضي العقاري للتصريح أمامه علنا وبصوت عال عن إرادتها المتبادلة بالبيع والشراء، فصدر القاضي قرار بتدوين هذا التصريح⁽¹⁾.

(1) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2007 - 2008، ص 46.

إلا أن الحكومة الفرنسية لم تأخذ بتوصياتها لما يتطلبه من نفقات كبيرة، عندما أخذ القانون الفرنسي بنظام الشهر الشخصي فاجب قانون 1918/03/01 وقانون 1921/04/04 على المتعاقدين أيداع نسختين من العقد الأصلي في دائرة التأمينات العقارية واجب قانون 1955 تسجيل العقود العقارية بحيث الاحتجاج بها اتجاه الغير إلا بعد تسجيلها في حين أنها تسري فيما بين المتعاقدين بمجرد العقد دون حاجة الى تسجيل الشهر وفق طريقة "طريقة تورنس"⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر.

اولا: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الاستقلال.

مرت الجزائر بفترة القبلية تحت مسمى " العرش " حيث كانت تخضع للأعراف والتقاليد وغابت القوانين وكان القوي يفرض سلطانه على المعاملات العقارية، حتى جاء الإسلام مع الفتوحات الى بلاد الجزائر والمغرب، والذي أنهى هذه التصرفات، فطبقت أحكام الشريعة. وعند دخول العثمانيين الى الجزائر والاستيلاء على الحكم، طبقوا أحكام الشريعة والتقاليد التركية حتى دخول الاستعمار الفرنسي 1830، حيث فرض سيطرته من أجل سلب أملاك واراضي الجزائريين من خلال سن القوانين، لهذا سنتناول في هذا الفرع نظام الشهر العقاري في الفترة العثمانية والفترة الفرنسية.

1- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الحكم العثماني.

لكي نتمكن من معرفة النظام العقاري في الجزائر ومدى تأثير الأنظمة السابقة فيه يستدعي بنا الامر معرفة الوضع العقاري السائد خلال الخلافة العثمانية والتي تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا الأخيرة لم تشترط نظام محدد للشهر العقاري ويرجع ذلك الى قلة المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا من جهة ومن جهة أخرى كانت معظم الأراضي ملك للقبيلة ومخصصة للاستعمال العام كالرعي وقد ساد هذا النموذج من الملكية الجماعية في شكل يشبه الانتفاع والاستعمال وليس على سبيل التملك استنادا لبعض الآراء الفقهية التي تنكر الملكية الفردية فظلت تلك التقاليد والأعراف مطبقة في بعض المناطق ولا زالت الى اليوم لدى بعض العروش والقبائل التي تقبل فكرة ملكية الدولة لأراضي العرش⁽²⁾

(1) حسن عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 35، 36.

(2) المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني: دراسة مقارنة مع نظام الشخصي، أطروحة دكتوراة تخصص القانون الخاص الأساسي، جامعة الجيلاني الياصب، كلية الحقوق، سيدي بلعباس (الجزائر)، سنة المناقشة: 2020، ص 323.

خاصة في المناطق الرعوية والسهوبية والتي تكثر فيها النواعات حول هذه الأراضي. حيث تم استحداث نظام للتحكم في العقارات وتنظيمها، وفرض ضوابط للمعاملات القانونية والتي قامت بها الدولة العثمانية وهذا بإصدار الصكوك الخطية وتدعى بالحجج ويحضر فيها شاهدين، ثم تطورت العملية بتدوين المعاملات في سجلات يتم ختمها بخاتم السلطان، وهذا زيادة في القوة الثبوتية.

قسم العثمانيين الأراضي الى أراضي البايك والأراضي الميته (الأراضي المتواجدة خارج البلد ولا يعرف مالکها وهي غير مستغلة في الرعي أو الفلاحة فكانت تدخل في حيازة الدولة) وأراضي المخزن وأراضي الوقف.

2- نظام الشهر العقاري في الجزائر أثناء الفترة الاستعمارية 1830 - 1962.

لقد عمد المشرع الفرنسي بمجرد احتلاله للجزائر الى توسيع نطاق تطبيق القوانين الفرنسية لتشمل الجزائر وذلك تأكيدا للاحتلال، فصدر في هذا الشأن قانون سنة 1834 الذي مفاده امتداد تطبيق القوانين الفرنسية الى الجزائر ومن بين هذه القوانين:

أ- المرسوم المؤرخ في 8 سبتمبر 1830 وهو اول قانون أصدره المستعمر الفرنسي والذي تم بمقتضاه أعطى الحق للسلطات الفرنسية في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الاعيان الكراغلة والحضر، كما ضم أراضي البايك الى الأملاك العمومية⁽¹⁾ ثم تلتها مجموعة من القوانين مثل: الأمر 1844/10/01 المتعلق برفع الاعتراض على أموال الاوقاف (الحبوس) وإخضاع منازعاتها للمحاكم الفرنسية والأمر الصادر بتاريخ 1846/05/02 والذي جعل الأراضي الغير المملوكة تؤول ملكيتها لدولة الفرنسية.

ب- القانون الصادر بتاريخ 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري (تسجيلات الرهون) والذي مفاده الزامية شهر جميع التصرفات والعقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير، وهكذا فان قانون كان يحكم التصرفات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي بما تضمنه من أحكام في هذا الشأن، مع العلم أن الاحكام المنظمة لعملية شهر التصرفات العقارية في القانون المدني الفرنسي كانت تتسم بطابع نظام الشهر الشخصي⁽²⁾ والتي سنتطرق اليه في المواضيع القادمة.

(1) المزوار قدور، مرجع سابق، ص 327.

(2) نفس المرجع والصفحة.

حيث بقيت القوانين المنظمة للملكية العقارية تصدر من حين لآخر الى غاية صدور المرسوم 11950/59 بتاريخ 1959/10/21 والذي تضمن تغيير جذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من 1961/03/01.

3- مرحلة ما بعد الاستقلال.

تعتبر الفترة الاستعمارية للمستعمر الفرنسي الممتدة من 1830 الى غاية 1962 والتي مدتها 132 سنة، كان هدفها الاستيلاء على أملاك الجزائريين وأراضيهم الى أن أستقلت الجزائر، حيث أبقى المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية. حيث تميزت هذه المرحلة بتمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى أحكام القانون المؤرخ في 1962/12/31، وذلك الى غاية سن القوانين الجزائرية ومن بين هذه القوانين تلك المرتبطة بصورة مباشرة او غير مباشرة بأعمال التوثيق⁽¹⁾، حيث سنقسم المرحلة الى فترتين، اولا من 1962 الى غاية 1975 وثانيا من 1975 الى يومنا هذا.

أ- الفترة الممتدة من 1962 - 1975.

اول ما قام به المشرع الجزائري مباشرة بعد الاستقلال هو جرد الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي قصد الفرنسي قصد المحافظة عليها وذلك بموجب الامر رقم 62 - 20 المؤرخ في 24 اوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة. بعدها أصدر المرسوم رقم 63 - 88 المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة حيث نص هذا المرسوم على أن يكون كل أجنبي مهما كانت جنسيته تخطى عن أملاكه العقارية والمنقولة لمدة أربعة أشهر بتعرض لدخول أملاكه ضمن الأملاك الشاغرة⁽²⁾. وقد فصل المشرع الجزائري سنة 1966 في هذه الأملاك وذلك بانتقال ملكيتها الى الدولة بمقتضى رقم 66 - 102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة. حيث كانت حاجة المشرع الجزائري الى تطهير الملكية العقارية حاجة ملحة، مما جعله في سنة 1970 يصدر قانون التوثيق رقم 70 - 90 المؤرخ في 1970/12/15، وبعد أصدر قانون الثورة الزراعية 73 - 71 والذي أشار الى نظام السجل العقاري في المادة 24 والتي نصت على:

(1) المزوار قدور، مرجع سابق، ص 327، 328.

(2) نفس المرجع، ص 328.

"تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن أحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، وذلك تبعا لتدرج العمليات.

أن المزارع الداخلة في الإحصاء ترتب في ثلاثة أصناف:

- المزارع الخاصة.

- المزارع المسيرة ذاتيا، او المسيرة على شكل تعاونيات قدماء المجاهدين.

- المزارع الممنوحة بعنوان الثورة الزراعية.

تحدد في زمان لاحق البيانات التي ينبغي أن تدرج في كل خزانة للبطاقات العقارية البلدية وكذلك كفاءات ضبطها واستعمالها⁽¹⁾.

ونصت المادة 25 من نفس القانون على: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكفاءات التي ستحدد فيما بعد"⁽²⁾.

ب- الفترة الممتدة من 1975 الى غاية يومنا هذا.

عرفت الجزائر في هذه الفترة العديد من القوانين من بينها صدور الأمر 75 - 58 المؤرخ في 1975/09/25 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، حيث تضمن مجموعة من المواد التي تهدف الى تنظيم المعاملات العقارية منها المادة 793 التي نصت على: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير إلا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، ثم صدر المرسوم 76 - 62 المتعلق بإعداد المسح الأرضي، والرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ثم الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد المسح الأرضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1975/11/12.

(1) المادة 24 من الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ 20 رمضان عام 1391 هـ الموافق لـ 8 نوفمبر سنة 1971م المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971م، ص 20.

(2) المادة 25 من الأمر رقم 71 - 73 المتضمن الثورة الزراعية، المصدر نفسه.

المطلب الثالث: أهداف السجل العقاري.

نظام السجل العقاري هو نظام قانوني يهدف إلى توثيق وتسجيل الحقوق المتعلقة بالأراضي والعقارات بشكل رسمي وعلني، ويعد هذا النظام أساساً لتحقيق عدة أهداف هامة في المجتمعات الحديثة.

من أبرز أهداف نظام السجل العقاري:

- 1- **توثيق الملكية وحمايتها:** يوفر نظام السجل العقاري وسيلة موثوقة لتوثيق ملكية العقارات، مما يحمي حقوق الملكية الفردية ويقلل من النزاعات القانونية المتعلقة بالملكية.
- 2- **تبسيط عمليات نقل الملكية:** يسهل النظام إجراءات بيع وشراء العقارات من خلال توفير معلومات دقيقة ومحدثة عن حالة الملكية، مما يزيد من شفافية المعاملات العقارية ويعزز الثقة بين الأطراف.
- 3- **تشجيع الاستثمار العقاري:** من خلال تأمين حقوق الملكية، يساهم نظام السجل العقاري في خلق بيئة استثمارية مستقرة، حيث يشعر المستثمرون بالأمان عند استثمار أموالهم في العقارات.
- 4- **تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي:** يساهم النظام في تحقيق استقرار اجتماعي واقتصادي من خلال تقليل النزاعات وتوفير أساس قانوني واضح لحقوق الملكية، مما يعزز التنمية المستدامة.
- 5- **تحصيل الضرائب العقارية:** يسهل النظام عملية جباية الضرائب العقارية من خلال توفير قاعدة بيانات دقيقة عن مالكي العقارات وقيمتها، مما يساعد الحكومات في تحسين الإيرادات بشكل أكثر فعالية.

المبحث الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري.

يتألف نظام الشهر العقاري من نظامين رئيسيين: نظام الشهر العقاري الشخصي ونظام الشهر العقاري العيني. يتمحور نظام الشهر العقاري الشخصي حول توثيق الحقوق والمعاملات العقارية بناءً على هوية الأشخاص المعنيين، حيث تُسجل العقود والملكيات والرهون باسم الشخص، ويُعتبر هذا التسجيل مرجعاً قانونياً للتحقق من الحقوق والالتزامات المتعلقة بالأفراد، مما يتيح للأفراد سهولة الوصول إلى تاريخ المعاملات والملكيات الخاصة بهم، ويعزز الشفافية وحماية الحقوق الشخصية. على الجانب الآخر، يركز نظام الشهر العقاري العيني على توثيق الحقوق والمعاملات العقارية بناءً على الممتلكات نفسها، حيث تُسجل العقارات ومواقعها وحدودها والحقوق المرتبطة بها في سجلات رسمية، بهدف توفير دقة ووضوح أكبر في تحديد الملكيات العقارية، مما يسهل عمليات الإدارة العقارية والتخطيط العمراني، ويعزز الثقة في سوق العقارات من خلال توفير معلومات دقيقة ومحدثة حول العقارات. التمييز بين النظامين يكمن في تركيز كل منهما؛ حيث يركز النظام الشخصي على الأشخاص والحقوق المرتبطة بهم، بينما يركز النظام العيني على العقارات والحقوق المرتبطة بها، مما يجعل فهم الفرق بينهما أمراً جوهرياً لضمان حماية الحقوق وتحقيق الشفافية والاستقرار في المعاملات العقارية⁽¹⁾، وسنتطرق لهما في المطالب التالية:

المطلب الاول: نظام الشهر العقاري الشخصي.

المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني.

المطلب الثالث: النظام المعتمد للشهر العقاري في الجزائر.

المطلب الاول: نظام الشهر العقاري الشخصي.

يُعتبر نظام الشهر العقاري من أقدم الأنظمة العقارية في العالم، وقد تم تطبيقه لأول مرة في الجزائر خلال فترة الاستعمار الفرنسي، خاصةً في الحقبة الاستعمارية. يعتمد هذا النظام على إدارة عدة سجلات في جميع الأقاليم التي تتواجد بها إدارة للشهر العقاري، حيث يتم تسجيل السندات والتصرفات باسم مالكي العقارات. في هذا النظام، يتم التركيز على أسماء الأشخاص المتصرفين في العقارات أكثر من مواصفات العقار نفسه، مما يجعل شخصية المالك ذات أهمية قصوى، إذا أراد شخص ما شراء عقار، يتعين عليه التوجه إلى إدارة الشهر العقاري والبحث عن

(1) الطاهر محمد الزكري، النظم القانونية المقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة (مصر)، 2010، ص 150.

اسم المالك في السجلات المخصصة لذلك، والتي تكون مرتبة عادةً بشكل أبجدي وزمني، إذا وجد الاسم فهذا يشير إلى أن الشخص لا يزال مالكاً للعقار، وإذا لم يجده فهذا يعني أن العقار قد تم التصرف فيه، كما يمكن للشخص الاطلاع على جميع التصرفات المسجلة في السجلات المتعلقة بهذا العقار، مما يوفر شفافية ويسهل تتبع الملكية والتصرفات السابقة.

المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني.

يُعتبر هذا النظام من أحدث الأنظمة العقارية التي ظهرت وانتشرت على الصعيد العالمي، وتسعى العديد من الدول إلى تبنيه، بما في ذلك الجزائر. يُذكر أن أول تطبيق لهذا النظام كان في أستراليا على يد مبتكره "سير روبرت تورانس"، الذي قدم برنامجاً شاملاً لتنظيم الملكية العقارية، وقد تبنته معظم الدول لاحقاً، بما فيها الجزائر التي أدرجت هذا النظام في تشريعاتها العقارية. في إطار هذا النظام العقار نفسه يكون محل الاعتبار الأساسي ويرتكز توثيق التصرفات العقارية على العقار وبياناته، خلافاً لنظام الشهر العقاري الشخصي الذي يركز على هوية الأشخاص المتصرفين. يُخصص لكل عقار صفحة خاصة في السجلات العقارية تدون فيها جميع التصرفات التي تستوجب الشهر، بالإضافة إلى جميع البيانات المتعلقة بالعقار مثل: المساحة، الحدود، والرقم.

يتيح هذا النظام إمكانية مراقبة العقارات وإجراء التحريات اللازمة للتحقق وعمليات المسح، من توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحركات المطلوب شهرها، بما في ذلك التحقق من أسماء الأطراف المتصرفين وأهليتهم القانونية. يعزز هذا النظام دقة وشفافية المعاملات العقارية، مما يساهم في استقرار السوق العقاري ويضمن حماية حقوق الملكية.

المطلب ثالث: النظام المعتمد للشهر العقاري في الجزائر.

اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري بمقتضى أحكام الأمر رقم 75 - 74 المشار إليه وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادر للتفعيل هذا الأمر، إن الغاية من صدور الأمر 75 - 74 إنما يهدف الشروع في تعميم عملية المسح للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري، حيث نصت المادة 02 من الأمر 75 - 74 على: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل

العقاري"⁽¹⁾، حيث يكون لكل عقار بطاقة عقارية تصف العقار وتحدده طبقاً لأحكام المادة 13 من نفس القانون التي نصت على: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

- 1- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- 2- هوية وأهمية أصحاب الحقوق.
- 3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات"⁽²⁾.

(1) المادة 02 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 هـ الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 14 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1975م، ص 1806.

(2) المادة 13 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، المصدر نفسه، ص 1807.

خلاصة الفصل الاول.

نظام السجل العقاري هو أساس أنظمة الملكية العقارية في المجتمعات الحديثة. يهدف هذا النظام إلى توثيق وتسجيل جميع المعاملات العقارية بطريقة تحمي حقوق الملكية للأفراد والمؤسسات، ويسهم في تعزيز الاستقرار القانوني والاقتصادي. السجل العقاري يعبر عن التزام الدولة بتوفير بيئة قانونية آمنة، تتيح للملاك التصرف بحرية في ممتلكاتهم وتسهم في تقليل النزاعات العقارية وتسهيل تسويتها بطرق قانونية عادلة.

تطوّر نظام السجل العقاري كثيراً عبر العصور، من الأساليب اليدوية التقليدية إلى الأنظمة الإلكترونية الحديثة التي تعتمد على تكنولوجيا المعلومات، بهدف زيادة كفاءة النظام وشفافيته ودقته. تختلف الأنظمة العقارية حول العالم حسب الأطر التشريعية والإدارية المحلية والتقاليد القانونية.

يتألف السجل العقاري من مجموعة من البطاقات العقارية التي تُسجل وتُحفظ على مستوى البلدية والإدارة المكلفة بالسجل العقاري، وتُعد محافظة عقارية. تأسس السجل العقاري بهدف إلى إنشاء وثائق قانونية تثبت الحقوق العينية لكل مالك، وتتضمن معلومات مثل رقم العقار، طبيعته، موقعه، ومعلومات عن المالكين والحقوق المتعلقة به. السجل العقاري هو نظام قانوني يهدف إلى تسجيل وتوثيق جميع المعاملات المتعلقة بالعقارات، بما في ذلك الملكية والحقوق العينية الأخرى. يهدف هذا النظام إلى توفير حماية قانونية للملكية العقارية وضمان الشفافية في المعاملات العقارية، مما يساعد في توثيق حقوق المالكين وحمايتهم من أي ادعاءات أو نزاعات مستقبلية. رغم أن المشرع لم يقدم تعريفاً محدداً للسجل العقاري، إلا أنه يمكن تعريفه على أنه نظام قانوني وإداري يُعنى بتوثيق وتسجيل حقوق الملكية العقارية والمعاملات المتعلقة بها. يشمل هذا النظام مجموعة من السجلات الرسمية التي تحتوي على بيانات تفصيلية حول الممتلكات العقارية، مثل الأراضي والمباني، وتشمل معلومات عن الملاك الحاليين والسابقين، المساحات، الحدود، والقيود القانونية المحتملة المفروضة عليها.

ويُعرف السجل العقاري على أنه مجمل الوثائق التي توضح أوصاف كل عقار وتبين حالته المادية والقانونية، ويركز على تعريفه هذا أنه لا يتكون من سجل واحد بل من مجموعة وثائق تعكس الحالة الحقيقية للعقار.

كما تنص المادة 03 من الأمر 75 - 74 على أهداف السجل العقاري بأنه يعد الوضعية القانونية للعقارات ويوضح تداول الحقوق العينية، فيما تنص المادة 12 على كيفية مسك البلديات للبطاقات العقارية وإعدادها لتأسيس مسح الأراضي على مستوى البلدية. نظام الشهر العقاري في العصر الحديث أصبح ضرورة ملحة لضمان استقرار وحماية حقوق الملكية العقارية في الدول المتقدمة. تأثرت ألمانيا وفرنسا بدعوة السير روبرت تورنس، وبدأت كلا الدولتين في تطبيق نظام الشهر العقاري في أواخر القرن التاسع عشر. تركزت جهودهما على بناء نظام يعتمد على السجلات العقارية لتسجيل جميع المعاملات العقارية، بهدف تعزيز الشفافية والثقة في النظام القانوني للعقارات.

ألمانيا كانت من أوائل الدول التي اعتمدت نظام الشهر العقاري، وفي عام 1783 أصدر الملك فريدريك الثاني نظاماً ينص على إنشاء سجلات عقارية تحت إشراف السلطات، حيث كان كل عقار يخضع لصحيفة مستقلة لتسجيل التصرفات فيه. هذه السجلات كانت تعمل كوثيقة تثبت الحقوق العقارية وتمنع التلاعبات، حيث يتعين على القاضي المسؤول عن السجل أن يتأكد من صحة وشرعية كل عملية قبل تسجيلها.

أما فرنسا فقد اتبعت السلطات نموذجاً مشابهاً بناءً على دعوة تورنس، حيث بدأت في إنشاء نظام عقاري يعتمد على سجلات دقيقة لتوثيق كل المعاملات العقارية. هذا النظام ساهم في تحقيق الاستقرار القانوني وحماية حقوق الملاك والمستثمرين، مما زاد من الثقة في السوق العقاري وسهل عمليات التداول العقاري.

أما في أستراليا، فقد كانت من الدول الرائدة في تبني نظام تورنس بالكامل منذ عام 1858، حيث تم تطبيق هذا النظام بنجاح لتحقيق دقة أكبر في إدارة السجلات العقارية وزيادة الشفافية في المعاملات. تناولنا تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر عبر عدة فترات تاريخية مختلفة، بدءاً من الفترة القبلية تحت حكم العرش إلى العهد العثماني، ثم الاستعمار الفرنسي، وصولاً إلى ما بعد الاستقلال، المتمثلة في:

- **الفترة القبلية (حكم العرش):** حيث كانت الجزائر تخضع للأعراف والتقاليد بدون وجود قوانين مكتوبة محددة للشهر العقاري. فالأراضي كانت تتبع للقبائل ومعظمها كان ملكاً جماعياً.

- **الفترة العثمانية:** والتي تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية، ثم تم استحداث نظام للتحكم في العقارات بإصدار الصكوك الخطية وتسجيل المعاملات في سجلات مختومة بخاتم السلطان.

- **الفترة الاستعمارية الفرنسية:** وتم فيها توسيع نطاق تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر، ثم أصدرت سلسلة من القوانين تضمنت تسجيل الملكية العقارية بموجب القانون المدني الفرنسي، والذي امتاز بنظام الشهر الشخصي.

- **الفترة بعد الاستقلال من 1962 وما بعدها:** حافظت فيها الجزائر على العديد من القوانين الفرنسية المتعلقة بالملكية العقارية، كما تم إصدار القانون المدني المعدل والمتمم في عام 1975، وتأسيس السجل العقاري لتنظيم المعاملات العقارية بموجب القوانين الجزائرية الجديدة.

بالإضافة إلى ذلك، تم الإشارة إلى قوانين محددة تم اعتمادها بعد الاستقلال لتنظيم الملكية العقارية، وكذلك الجهود التي بذلت لتطهير وتنظيم الأملاك الشاغرة التي تركها الاستعمار الفرنسي.

ثم تطرقنا إلى أهداف السجل العقاري المتمثلة في توثيق الملكية، تسهيل نقل الملكية، دعم الاستثمار العقاري، تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وتسهيل جباية الضرائب العقارية. ثم تطرقنا إلى أنواع الشهر العقاري والنظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر النظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر:

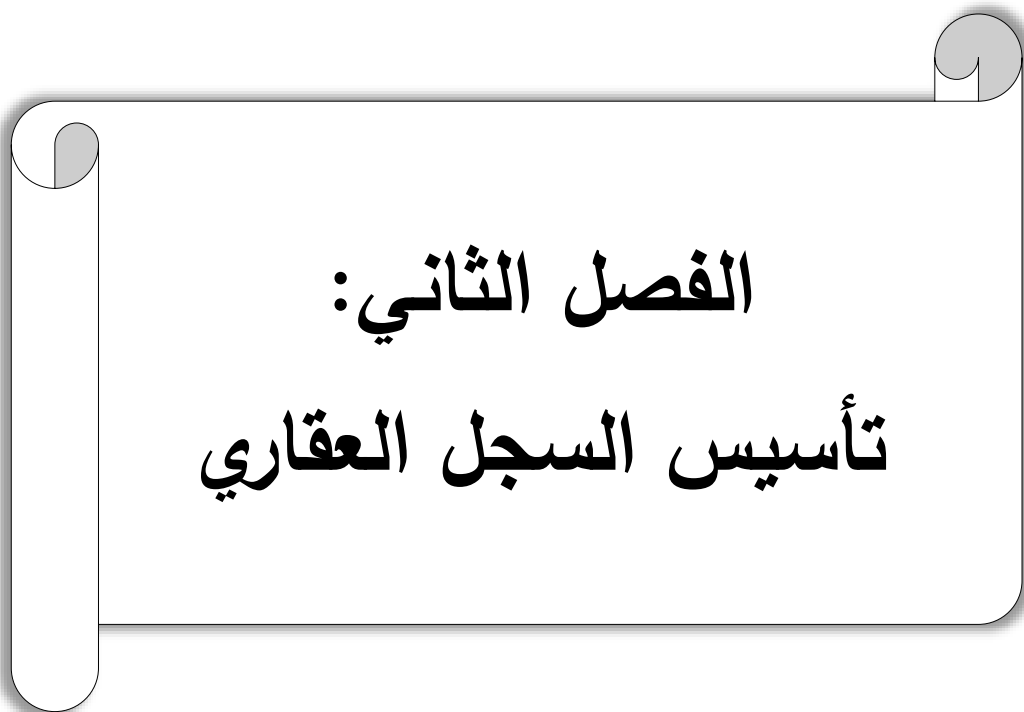
- **الشهر العقاري الشخصي:** والذي يعود أصله إلى فترة الاستعمار الفرنسي في الجزائر، حيث يركز على تسجيل أسماء الأشخاص المتصرفين في العقارات. يتطلب من المشتريين التوجه إلى إدارة الشهر العقاري للتحقق من ملكية العقارات، كما يوفر الشفافية عند الاطلاع على التصرفات السابقة في العقارات.

- **الشهر العقاري العيني:** والذي يعد تطبيقه أحدث، كما انتشر عالميا وتبنته العديد من الدول، هذا النظام يركز على توثيق العقار نفسه ومواصفاته بدلا من هوية المتصرفين، كما يوفر صفحة خاصة لكل عقار في السجلات العقارية تتضمن جميع التصرفات والبيانات المتعلقة بالعقار، إلى جانب ما تفضلنا به فإنه يساهم في دقة وشفافية المعاملات العقارية وحماية حقوق الملكية.

- **النظام المعتمد للشهر العقاري في الجزائر:** والذي يستند إلى أحكام الأمر رقم 75 - 74 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، ويهدف إلى تعميم عملية المسح للأراضي وتأسيس نظام للشهر

العقاري يعتمد على السجل العقاري.

هذا النظام يوفر بطاقة عقارية لكل عقار تصفه وتحدد طبقاً للأحكام القانونية، بما في ذلك الأعباء والحقوق المثقلة به.



الفصل الثاني:

تأسيس السجل العقاري

الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري.

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة يمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري الى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل شكل مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾.

حيث بإصدار المشرع المرسوم 76 - 62 المؤرخ في 1975/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وكذلك الأمر 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قام ببداية تكوين السجل العقاري او ما يسمى تأسيس السجل العقاري، فعملية مسح الأراضي العام تشكل لبنة الأساس لنظام السجل العقاري بهدف تطهير العقار، حيث يعتبر مسح الأراضي العام من الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري. وعلى هذا الأساس سنتناول هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الاول: ماهية المسح العام للأراضي.

المبحث الثاني: إعداد عملية مسح الأراضي.

المبحث الثالث: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.

(1) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 125.

المبحث الاول: ماهية المسح العام للأراضي.

هو عملية فنية وقانونية تهدف الى تعين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي⁽¹⁾.

فعملية المسح العقاري هي الركيزة الأساسية والعملية الرئيسية التي تسبق عملية تأسيس السجل العقاري، لأنها تساهم في تثبيت الملكية العقارية الخاصة وضمان الحقوق ونمو الاقتصادي وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، هذه العمليات تعرف بالمسح الأراضي العام⁽²⁾.

عرفه عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"⁽³⁾. وهناك من عرف المسح انطلاقا من اعتماده على الجرد العقاري فالمسح هو: "بمثابة جرد الملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما مخصص لتلبية الحاجيات الفردية او الجماعية لا سيما الجانب المالي العقاري القانوني الاقتصادي"⁽⁴⁾.

ومن أجل التعرف على المسح في التشريع الجزائري سنتطرق الى المطلبين التاليين:

المطلب الاول: مفهوم المسح العام للأراضي.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري.

(1) رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2009، ص 44.

(2) بوقرة العمري، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014، ص 171.

(3) ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 08.

(4) رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 45.

المطلب الاول: مفهوم المسح للأراضي.

كتعريف اولي للمسح يمكن القول بأنه: "بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها ووصافها، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية"⁽¹⁾.

ويمكن تعريف المسح بالاستناد للنصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر بأنه: "عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوائم الأملاك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات، فضلا عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يركز على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها فضلا عن استغلالها وترتيبها"⁽²⁾.

سنتطرق لتعريف المسح العام للأراضي وأنواعه على النحو التالي:

الفرع الاول: تعريف المسح العام للأراضي.

الفرع الثاني: أنواع المسح.

الفرع الثالث: أهداف المسح.

الفرع الاول: تعريف المسح العام للأراضي.

فمن خلال النصوص القانونية خاصة الأمر 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عرف المسح في المادة الثانية منه التي نصت على: "إن المسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"⁽³⁾، فهذا التعريف حدد دور وهدف المسح فقط.

عرفه الأستاذ جمال بوشناق على أنه: "عملية تقنية مخصصة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية، قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات لوقوف على موقع كل منها مساحتها وحدوده وما ورد عليها من تصرفات، حتى يمكن تدوين ذلك

(1) رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 44.

(2) نفس المرجع والصفحة.

(3) المادة 02 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، مصدر سابق، ص

بالصفة المقرّر للعقار بالسجل العيني⁽¹⁾.

وعرفته ليلي زروقي على أنه: "عملية تقنية تستند على تصاميم ومخططات المسح والسجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترطيب طبوغرافي ويشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون وخبراء عقاريون"⁽²⁾.

يتضح من هذه التعريفات أن المسح العام للأراضي أنه عمل فني هدفه تغطية بالدراسة العلمية على العقار، وهدفه تحديد وجرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية المختلفة المتعلقة بالعقار وإصدار بطاقات عقارية تصف العقار بدقة.

الفرع الثاني: أنواع المسح.

أولاً: المسح العام للأراضي.

نصت المادة 21 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بالسجل العقاري في أحكامها على: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"⁽³⁾.

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعبير لكل ولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو بلديات تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

(1) سعاد بن ايدير، **منازعات التقييم العقاري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020، ص 08.

(2) بوخاري صوريا، قادي سليا، **المسح للأراضي في الجزائر**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016، ص 10.

(3) المادة 21 من المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 هـ.

كما حدد القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فقد نصت المادة 04 منه على الأراضي الفلاحية والمادتين 20 و21 على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وعملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية⁽²⁾.

ثانيا: المسح الغابي.

إن الغابة حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 24/05/2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية هي: كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه قاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة⁽³⁾.

ونظرا لأهمية الثروة الغابية صدرت التعليمات رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديدتها، والهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم 2000 - 115 المتعلق بالمسح الغابي هو التعريف بالأموال الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها. هذا وتجدر الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي، وغالبا ما يتم اللجوء إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁽⁴⁾.

إن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن عمليات المسح العام للأراضي في جوهرها بل نظرا للخبرة المحددة لأعوان الغابات ونقص الوسائل، فإنها غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁽⁵⁾.

(1) القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م، ص 1560.

(2) شويحات أسماء، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، غرداية (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016 - 2017، ص 38.

(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 20 صفر عام 1421 هـ الموافق لـ 24 مايو سنة 2000م المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ 24 صفر عام 1421 هـ الموافق لـ 28 مايو سنة 2000م.

(4) شويحات أسماء، المرجع السابق، ص 39.

(5) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2009 - 2010، ص 13.

الفرع الثالث: أهداف المسح.

تبرز أهمية المسح العام للأراضي وره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة، لأن موضوعه ينص على الملكية العقارية، ومن أهداف المسح الرئيسية في الاشتراك مع السجل العقاري في الوصول الى التطهير الحقيقي للعقارات الأساسي له⁽¹⁾. ومن أهداف عمليات المسح تنظيم الملكية وحمايتها، لأن عملية المسح الأراضي العام الأهداف التالية:

1- الأهداف القانونية.

نصت المادة 02 من الأمر رقم 75 - 74 في أحكامها على أن المسح يعرف النقاط للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، والمادة 3 من نفس القانون على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين التداول الحقوق العينية"⁽²⁾. وبالنظر للمادة 04 من المرسوم 76 - 62 فإن المسح يهدف لتحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة العقار ونوع المزروعات وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون⁽³⁾، وكيفية استغلال العقار إن كان الاستعمال السكني أو التجاري أو غير ذلك، وكل هذا يؤدي الى تنظيم الملكية وبالتالي يؤسس حالة مدنية للعقارات في بلدية ما. إن تنظيم الملكية العقارية يعد ضمانا للمالك نفسه، أي حماية للمالك، فتأسيس السجل العقاري يجعل لكل مالك سند رسمي في يده على العقار ألا وهو الدفتر العقاري الذي يعد في مجال إثبات السند الرسمي في المناطق الممسوحة، فكما جاء في المادة 33 من المرسوم رقم 73 - 32 في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة التي نصت على: "إن الدفتر العقارية الموضوع على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية

(1) لعال بلقاسم، نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020، ص 24، 25.

(2) المادة 02 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، مصدر سابق، ص 1806.

(3) المادة 04 من المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976م المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 هـ، ص 496.

العقارية⁽¹⁾.

كما يقترن المسح العام بتأسيس السجل العقاري، بل هو هدف الأساسي للمسح العقاري، إذا بانتهاء المسح العام يكون السجل العقاري في بلدية ما قد تأسيس نهائياً، وهذا ما يجعل المعاملات العقارية كلها تحت رقابة الدولة وفي إطار قانوني منظم أمام ضابط عمومي مختص، وبالتالي يقل التعامل بالوثائق العرفية في مجال الملكية العقارية وتقل التعاملات غير القانونية، إذا بالنظر إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإن الرسمية شرط لإتمام العقود المتعلقة بالتصرف في العقارات، وكذلك إخضاعها للشهر العقاري طبقاً لمقتضيات المادة 15 من الأمر 75 - 74 تحت طائلة البطلان، كذلك مما يمكن قوله أن التطهير العقاري للوضعية الحالية من خلال المسح يغنينا من الحلول الظرفية خاصة ما تعلق منها بعقد الشهرة وكذا الحيازة والتحقيق العقاري وغيرها من آليات إثبات الملكية.

ويبقى أهم هدف لعملية المسح القضاء على الفوضى العقارية ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمسح الأراضي.

تدخل مهمة مسح الأراضي ضمن مهام اختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية حسب المرسوم التنفيذي رقم 95 - 54 والمرسوم رقم 95 - 55 الذي تضمن الإدارة المركزية على مستوى الوزارة المالية، فتضم المديرية العامة للأموال الوطنية⁽²⁾.

تتألف المديرية العامة للأموال الوطنية من مديريتين: الأولى متخصصة في عمليات أملاك الدولة والعقارات، والثانية في إدارة الوسائل. وتشمل مديرية أملاك الدولة والعقارات أربع مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي.

تتولى المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي الإشراف على نشاط المسح العقاري باعتبارها أعلى هيئة إدارية مركزية مسؤولة عن متابعة ومراقبة عمليات المسح وإعداد المخطط

(1) المادة 33 من المرسوم رقم 73 - 32 المؤرخ في 05 جانفي سنة 1973م المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 20 فيفري سنة 1973م.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 95 - 55 المؤرخ في 15 فيفري 1995م المتضمن تنظيم الإدارة المركزية الوزارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 19 مارس 1995.

العام لها. وتشمل مهام هذه المديرية اقتراح وتحضير النصوص القانونية ذات الصلة، ومتابعة تفتيش ومراقبة المحافظات العقارية استنادًا إلى شكاوى المواطنين والتقارير الواردة من المتعاملين، كما تتولى المديرية متابعة عمليات مسح الأراضي لضمان توافقها مع القوانين المعمول بها. ويموجب المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي على مستوى كافة أنحاء التراب الوطني، كما أقر كل من الأمر رقم 75 - 74 والرسوم 76 - 62 المتعلقين بإعداد مسح الأراضي العام، تأسيس لجنة المسح التي تتولى الرعاية والإشراف على عملية المسح.

وعلى هذا الأساس ارتأينا استعراض هذه الهيئات على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي نصت على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتدعي في صلب النص الوكالة، تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"⁽¹⁾.

يتضح من هذا النص أن الوكالة تتميز بالخصائص التالية: أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية، تتمتع بالاستقلال المالي، تتبع لوزارة الاقتصاد سابقا أي الوزارة المالية حاليا، إذ نظمها المشرع الجزائري في شكل وكالة بمجلس إدارة، وكذا مدير عام وبعد هذا التوجيه في كون عملية المسح العام ذات طابع وطني ذات مهمة استراتيجية في إطار السياسة العامة للدولة، ولذلك إسناد مهمة المسح العام لهذه الهيئة بهذا الطابع الإداري ليكون تحت أعين الدولة، وبإمكانية كبيرة تأخذ من الدافع الضرائب⁽²⁾.

كما عرفت بأنها: "هيئة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال تخضع لوصاية الوزير الاقتصاد، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح

(1) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 هـ الموافق لـ 19 ديسمبر سنة 1989م المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة سنة 1989.

(2) حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016 - 2017، ص 18، 19.

العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة الى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة الولايات الوطنية وتكتب باختصار (و و م أ) وتدعى في صلب النص⁽¹⁾.
مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- تتداخل عدة مهام بحسب الجانب التقني والفني لعملية المسح العام من جهة، والجانب العملي التطبيقي من جهة أخرى وهذا لخصته المادة 05 من المرسوم 89 - 234 حيث نصت على ما يلي: "تتولى الوكالة في مجال أعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ما يأتي:
- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية او بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري.
- تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية"⁽²⁾.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي.

تعد لجنة المسح أداة مهمة وفعالة لمتابعة عملية مسح الأراضي العام، وقد اعتمدها المشرع من خلال النص على إنشائها من خلال المادة 07 من المرسوم 76 - 62 والتي تنص على أن: "تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية، يترأس هذه اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي للولاية بناء على طلب مدير مسح الأراضي للولاية، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين"⁽³⁾.

(1) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة (الجزائر)، 2009، ص 38.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مصدر سابق.

(3) المادة 07 من المرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

أولاً: الأعضاء الدائمون.

1- القاضي: ويعين من بين القضاء يتمتعون بخبرة واسعة لا سيما المنازعات العقارية والإلمام بالقانون العقاري بصفة عامة بناء على طلب مدير مسح الأراضي للولاية، وهذا لإعطاء لجنة المسح دوراً فعالاً في المصادقة على الحدود الموضوعية من طرف فرق المسح والبت في المنازعات المتعلقة بها .

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله: ويكون نائب رئيس لجنة المسح له دور كبير، فهو من جهة يمثل البلدية والتي يحافظ بها على أملاك البلدية ومن جهة أخرى يمثل المجتمع المدني كونه منتخب من طرف الشعب.

3- ممثل إدارة أملاك الدولة للولاية: وهذا للحفاظ على أملاك الدولة، سواء العامة او الخاصة والتي لها حماية بحيث لا يجوز تملكها بالتقادم او حجزها او التصرف بصريح المادة 689 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

4- ممثل مصلحة التعمير: للحفاظ على التجهيزات العامة وإعطاء الارتفاقات اللازمة للهياكل العمومية.

5- المحافظ العقاري المختص إقليمياً: جميع أعمال المسح العام تنتهي عنده فله أن يصحح الحدود قبل ان تصبح نهائية.

6- ممثل وزارة الدفاع الوطني: للحفاظ على الأملاك العسكرية ، وكذا المناطق الأمنية الخاصة بها.

7- مهندس خبير عقاري: وهذا لإعطاء الرأي التقني في المنازعات المطروحة المتعلقة بتعيين الحدود

8- الموثق: يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين او منسق في الولاية لإبداء رايه باعتبار خبير قانوني في الوثائق الخاصة بالعقارات.

9- ممثل مصالح الضرائب المباشرة: يعين من طرف المدير الولائي للضرائب.

10- مدير مسح الأراضي او نائبه: وهو عنصر أساسي باعتباره القائم بالعملية ويعد كاتباً للجنة.

(1) نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 58.

ثانيا: الأعضاء غير الدائمين.

وهم ثلاثة أعضاء كما يلي:

1- ممثل مديرية الثقافة في الولاية: ويتطلب حضوره في مسح المناطق المحمية كالحضائر الثقافية والمحميات الطبيعية والأثرية، وهذا لحماية التراث الثقافي والأثري لأنه يخضع لنظام قانوني خاص.

2- ممثل المصالح الفلاحية: وهنا نكون بصدد في المناطق الريفية، غير الحضرية وهذا نظرا لطابعها الخاص، أي بمساحات شاسعة ونظام خاص للزراعة والسقي وكذا المحاصيل الزراعية الموجودة.

3- ممثل مصالح الري: حضوره لحماية الموارد المائية كقنوات نقل المياه، السدود، المنابع المائية وغيرها.

وتتخذ اللجنة قرارها بأغلبية الأصوات ويرجع صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات⁽¹⁾.

ثالثا: مهام لجنة المسح.

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقارتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق يجب التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد الى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في مناطق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي⁽²⁾.

(1) المادة 08 من المرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

(2) المادة 09 من المرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المصدر نفسه.

المبحث الثاني: إعداد عملية مسح الأراضي.

إن جوهر نظام السجل العقاري يتمثل في المسح العام للأراضي، الذي يشكل الأداة المادية لتأسيس هذا السجل. من خلال عملية المسح، يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات بشكل دقيق. لضمان فعالية هذه العملية، حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات اللازمة سواء في مرحلة التحضير أو خلال التنفيذ. تشمل هذه الإجراءات تخصيص الأموال والنفقات الضرورية من قبل الدولة لضمان نجاح العملية. بناءً على ذلك، يبدأ إجراء المسح ببدء عمليات المسح وإنشاء لجنة مختصة لمتابعة العملية، ومن ثم تجسيد المسح عملياً في الميدان.

المطلب الأول: افتتاح عملية المسح.

إن عملية المسح لأي بلدية موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلى نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة في أجل 15 خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: تجسيد عملية المسح في الميدان.

تبدأ اللجنة عملها بجمع كافة الوثائق والبيانات المتاحة، بما في ذلك الخرائط والمخططات التي تم الحصول عليها من البلدية أو البلديات المعنية، وكذلك من المحافظات العقارية ذات الصلة. يهدف هذا الجمع إلى تسهيل إعداد الوثائق المساحية اللازمة. تبدأ هذه العملية بتحديد حدود إقليم البلدية، ومن ثم تحديد العقارات الواقعة ضمن نطاق هذه البلدية بدقة.

(1) مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 47.

1- تحديد إقليم البلدية.

تعتبر أول خطوة في عملية مسح الأراضي . وتتمثل في معرف حدود إقليم البلدية، ولقد نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 76 - 62: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقاليمها⁽¹⁾".

وقبل الشروع في عملية التحديد تقديم جمع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات، والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص، وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مستوى المحلي⁽²⁾.

يتم تحديد حدود إقليم البلدية بواسطة معالم حجرية أو علامات دائمة أخرى، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، والجهات المعنية الأخرى. يتم اعتماد هذا التحديد من قبل الفني المكلف بالعملية وكذلك من قبل الوالي. أما بالنسبة للبلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى في ولايات مختلفة، أو تلك التي تحد دولة أجنبية، فيتم اعتماد محضر وضع الحدود من قبل وزير الداخلية.

2- تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية.

بعد تحديد إقليم البلدية، تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية باستخدام الصور الجوية والخرائط المتوفرة، مما يضمن ثبات حدود هذه الأقسام بشكل كافٍ. يهدف هذا التقسيم إلى تسهيل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الواقعة داخل إقليم البلدية المعنية.

تتضمن هذه العملية أعمالاً تقنية دقيقة تتم بمساعدة المالكين، وفقاً لما نصت عليه المادة 06، فقرة 02 من المرسوم رقم 76 - 62 التي تنص على أن: "وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽³⁾، وذلك لضمان العدالة والدقة في هذه العملية، يجب استدعاء الأشخاص المعنيين، بما في ذلك المالكين والحائزين، والتأكد من هوياتهم من خلال بطاقات التعريف أو أي وثائق تثبت ذلك، والتعرف على كل عقار محل المسح، بعد إجراء التحقيقات اللازمة، يتم دعوة

(1) المادة 05 من المرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، مصدر سابق.

(3) الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم رقم 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مصدر سابق.

المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان للإدلاء بملاحظاتهم وتقديم الوثائق والعقود المتوفرة لديهم. تقوم اللجنة بالتحقق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعيين الملاك الظاهرين.

وبعد الانتهاء من عملية التحقيق تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات بالإضافة الى تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات، وكل هذا يتم بحضور السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله، بالإضافة إلى المالكين والحائزين المعنيين.

بمجرد الانتهاء من عملية التحديد يقوم الموظف المكلف بتحرير محضر يوثق جميع التفاصيل والإجراءات المتخذة، كما يُصادق على هذا المحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية، وأخيراً يتم التصديق عليه من قبل الفني القائم بالعملية نفسه. هذا الإجراء يضمن توثيق كافة المراحل بشكل رسمي ودقيق، مما يعزز الشفافية والمصادقية في إدارة الملكية العقارية ضمن نطاق البلدية.

وبعد اتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح بإعداد وإنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل فيما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين او المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

نشير إلى أن هذه الوثائق تُرسل مباشرة بعد إنجازها إلى المحافظة العقارية مرفقةً بجدول تحقيق مُعد خصيصاً للمحافظة العقارية. يحتوي هذا الجدول على معلومات مستقاة من الميدان، مما يسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بالعقار والتي تكون محل تسجيل في السجل العقاري.

بمجرد إيداع وثائق المسح المذكورة أعلاه في المحافظة العقارية، يبدأ المحافظ العقاري في تنفيذ مجموعة من الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري.

المبحث الثالث: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.

بعد استكمال الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري، يجب ترجمة النتائج إلى مجموعة البطاقات العقارية التي تُشكل السجل العقاري. يتطلب هذا تنفيذ سلسلة من الأعمال القانونية، بدءاً من الإجراءات الأولية مثل إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات التي تم مسحها، ثم الانتقال إلى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري.

سنقوم بمناقشة هذا الموضوع من خلال استعراض الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في مطلب الأول، ثم نتناول كيفية إدارة مجموعة البطاقات وإعداد الدفتر العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.

باعتبار أن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، حيث أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ومعرفة مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

وكذلك لكي يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري ثم بعد ذلك تبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري؛ وعليه سنتناول الفرع الأول إيداع وثائق المسح، أما في الفرع الثاني ترقيم العقارات الممسوحة.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح.

بمجرد الانتهاء من عملية المسح للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي مسحها⁽²⁾.

(1) رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 57.

(2) المادة 08 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لمدة 04 أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة⁽¹⁾، وذلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية، كما يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي، وفي المقرات السكنية؛ يجدد المحضر كل 15 يومًا مما يبرز أهمية الشهر في هذا السياق، إذ يُعلم المالكين بتأسيس السجل العقاري ويمكنهم من الحصول على وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات التي تم مسحها. يتضمن المحضر نصًا يلزم جميع المالكين وحائزي الحقوق العينية بإيداع جدول وصفي على نسختين خلال شهرين من تاريخ إيداع وثائق المسح. في حالة الملكيات المكتسبة عبر عقود موثقة، يقوم الموثقون بتحرير الجدول، أما إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فيحررها معدو العقود الإدارية، إذا كانت الملكيات خاضعة لأحكام قضائية جديدة، يحرر كتاب الضبط الجداول. تُؤشر هذه الجداول من قبل المحرر، وبعد ذلك يقدم المعنيون هذه الوثائق إلى المحافظة العقارية.

من أجل إيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية ويبين في هذا الجدول وصف العقارات التي يحررها أو يملكها على مستوى القصة أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي في البلدية المسوحة مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي، ولقب واسم الحائز أو المالك الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه، والامتيازات والرهون والحقوق العينية الأخرى، والقيود الخاصة بحق الملكية المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والأعمال المنشئة لهذه الحقوق⁽²⁾. 1

الفرع الثاني: ترقيم العقارات.

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 76 - 63 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"⁽³⁾، ويعتبر الترقيم العقاري قدم تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح، وهناك ترقيم نهائي وترقيم مؤقت.

(1) المادة 09 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

(2) المادة 10 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر نفسه.

(3) المادة 11 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر نفسه.

1- الترقيم النهائي.

يكون الترقيم نهائياً إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كما يقوم المحافظ العقاري تلقائياً بقيد الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير الشطب عليها، والتي تنقض مدة صلاحياتها كما أنه لا يمكن النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

2- الترقيم المؤقت.

ونميز حالتين:

أ- **الحالة الأولى:** بالنسبة للمالكين الظاهرين والذين لا يملكون سندات ملكية قانونية يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكتسب⁽¹⁾.

ويعتبر الترقيم مؤقتاً في هذه الحالة ولمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم، ويصبح الترقيم نهائياً بعد انقضاء هذه المدة إذا لم يكن هناك اعتراض، أو سحب أو رفض الاعتراض.

ب- **الحالة الثانية:** ويعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 02 سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء راية في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء مدة سنتين، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري، بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد أطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني⁽²⁾.

وفي حالة وجود أي احتجاج بالترقيم المؤقت في الآجال المحددة أي في خلال أربعة أشهر أو سنتين ويكون هذا الاحتجاج إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو بقيد الاحتجاج في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري في حالة الاحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف، وتحرير محضر بذلك ويتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف

(1) المواد 13، 14 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

(2) المواد 15، 85 المادة 09 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر نفسه.

فاشلة يحزر المحافظ محضر عدم مصالحة ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المدعي 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ ليقدم اعتراض أمام الجهات القضائية وتكون العريضة هذه الدعوى محل الشهر، ويلاحظ هنا أن هذه المدة هي مدة سقوط رفع الحق لرفع الدعوى، أي أنه يمكن الطعن بإلغاء التقييم النهائي في أي وقت الأمر الذي يؤدي بالإخلال بمبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر يتميز بها نظام السجل العقاري، ويخول التقييم النهائي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري، والذي يعتبر بمثابة السند الوحيد لملكيته والذي يسجل عليه كل الحقوق والأعباء المترتبة على هذا العقار⁽¹⁾.

المطلب الثاني: مسك البطاقات مجموعة البطاقات العقارية وأعداد الدفتر العقاري.

أقتضى البحث تعريف البطاقات العقارية والتي تشكل السجل العقاري وبيانها في الفرع الأول، كما ارتأينا استعراض أنواعها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف البطاقات العقارية.

حيث عرفها الأستاذ ويس فتحي على أنها: "البطاقة العقارية بمثابة هوية العقار، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والاعباء والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة له أو عليه وكذا اسم المالك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد، وعموما فإن ما يسمى بالسجل العقاري ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية والتي فإن ما يسمى بالسجل العقاري ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية والتي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة البطاقات العقارية وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ في أداء مهامه بحيث تحتوي كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة بالعقارات الواقعة ضمن نطاق اختصاصه، إذ يرجع إليها بمناسبة كل إجراء، كما يلزم المحافظ العقاري بالسهر والحرص على تحيين مراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وتنقسم البطاقات العقارية الى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا محدد"⁽²⁾.

(1) فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 242.

(2) رويسات مسعود، مرجع سابق، ص 55.

فهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، إن أول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية والتي تعتبر من الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية، وحيث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوحة في الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية) وذلك في العقارات غير الممسوحة، وبالتالي فإن هذه البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقارات، وفي هذا الصدد ذكرت المادة 20 من المرسوم 76 - 63 أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات، بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية.

تختلف البطاقات العقارية باختلاف نوع العقار وموقعه، سواء كان في بلديات ممسوحة أو غير ممسوحة، وحسب نوعها وشكلها وبياناتها، كما تختلف البطاقات العقارية أيضا بناء على الموقع الجغرافي للعقار، سواء كان في مناطق حضرية أو ريفية⁽²⁾.

يتم إعداد هذه البطاقات والاحتفاظ بها بشكل يختلف عن النوع الثاني من البطاقات، وفقا لما نص عليه المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وتجدر الإشارة إلى أن البطاقات المخصصة للعقارات الواقعة في البلديات الممسوحة تختلف عن تلك الخاصة بالعقارات في البلديات غير الممسوحة، وهذا ما سناقشه في سياق البطاقات العقارية العينية بعد تعريفها ثم أنواعها ثلاثة أنواع وهي:

أولاً: البطاقات العقارية العينية.

عقب إتمام عملية المسح العام للأراضي في نطاق بلدية معينة، يتم إنشاء بطاقة عقارية عينية لكل عقار، ويتم ترتيب هذه البطاقات ترتيباً عينياً، على خلاف البطاقات الشخصية التي تُرتب ترتيباً أبجدياً؛ هذا يعني أن الترتيب يتم على أساس العقار ذاته وليس على أساس مالكه أو أصحاب الحقوق عليه، سواء كان العقار حضرياً أو ريفياً، يتم ذلك باستخدام نوعين من البطاقات: النوع الأول يسمى بطاقات قطع الأراضي، بينما يُطلق على النوع الثاني بطاقات العقارات

(1) المادة 20 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

(2) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014، ص 250.

الحضرية.

1- بطاقات قطع الأراضي.

وقد عرفها المادة 23 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام تم أعداده والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية على الشيوخ والمنقولة بنفس الحقوق والأعباء"⁽¹⁾.

وهي أيضا تسمى بالبطاقات الصفراء أو البطاقة الريفية Pr1، هي تلك البطاقات التي تنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في البلديات الممسوحة وهذا النوع من البطاقات العقارية تمسك سواء العقارات الريفية أو الحضرية وتتضمن بيانات حول وصف القطعة ورقمها وقائمة التصرفات التي كانت التي كانت محلا لها وذلك بالاستناد الى الوثائق المشهرة، لكن هذه البطاقات تبدو أكثر أهمية للعقارات الريفية خلافا للحضرية، وتتضمن كل بطاقة عقارية من هذه البطاقات خمس جداول وكل تغيير لحدود الوحدة العقارية يتم إعداد بطاقة عقارية جديدة وتحيينها من طرف المحافظ العقاري مع ضرورة التأشير على البطاقتين المستحدثتين والأصلية من طرفه، ويرتب هذا النوع ترتيبا أبجديا وترتيباً تصاعدياً لأرقام مخطط مسح الأراضي⁽²⁾.

ويتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي، فالقسم السفلي يحتوي على خمس جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 24 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بالسجل العقاري.

أ- القسم العلوي.

يذكر فيه المحافظ العقاري علاوة من البلدية التي يقع بها العقار وبيان مسح الأراضي (القسم وقم المخطط والمكان المذكور) ومحتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

(1) المادة 23 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

(2) عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2020

ب- القسم السفلي.

- يحتوى على خمس جداول يدون في كل جدول البيانات على النحو التالي:
- في الجدول الاول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
 - في الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.
 - في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.
 - في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والاعباء العقارية والايجات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس.
 - في الجدول الخامس: الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أي تغيير يطرأ على حدود أي وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بإعداد وحدات جديدة مرقمة، والمحافظ ملزم على البطاقات الأصلية والمستحدثة حتى كمرجع حتى تكون كمرجع فيما بينهما⁽¹⁾. 1

2- بطاقات قطع الأراضي الحضرية.

نصت عليها المادة 20 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وقد عرفتتها المادة 21 من نفس المرسوم بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 من هذا المرسوم، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو الصور عن طريق الإشارة والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"⁽²⁾.

(1) المادة 21 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

(2) عقبة الوافي، مرجع سابق، ص 24.

وتنقسم هذه البطاقات الى نوعين بطاقة عامة للعقار او بطاقة خاصة بالملكية المشتركة:
أ- **البطاقة العامة للعقار.**

تحدث هذه البطاقة عندما يكون العقار مبني يشمل او لا يشمل أجزاء مشتركة للاستعمال الجماعي او الفردي تنشأ لها بطاقة عقارية عامة تعرف بها، حيث يذكر فيها البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع والرقم وبيانات أخرى تفصيلية مستوحاة من مسح الأراضي وذلك من قبل المحافظ العقاري.

ب- **البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة.**

لما يتعلق الأمر بعقار يشمل أجزاء مشتركة، بحيث تكون هذه الأجزاء مفرزة خاصة بكل مالك وأخرى مشتركة بين جميع الملاك كحالة العمارات، او لما يتعلق الأمر بتجزئة أرضية، مقسمة الى مجموعة قطع أرضية التي يعدها المحافظ العقاري، فضلا عن البطاقة العامة للعقار فان المحافظ العقاري ملزم بمسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة او جزء، فمثلا إذا كان الأمر يتعلق بعمارة متكونة من مجموعة من الشقق فإن المحافظ العقاري يقوم بمسك بطاقة عامة للعقار المتمثل في العمارة للتعريف بها وبيان موقعها الخاصة يعرف بها بكل شقة بيان موقعها ورقمها ومالكها والتصرفات الواردة عليها وسائر البيانات المتعلقة بها⁽¹⁾.

ثانيا: البطاقات الأبجدية PR10.

يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة الى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات، ويهدف هذا النوع من البطاقات الى التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى كل من العقارات، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين، قسم علوي وتقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا، وقسم سفلي عبارة عن جدول يشار فيه الى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي

(1) عقبة الوافي، مرجع سابق، ص 26.

الأشخاص⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أعداد الدفتر العقاري.

عرف الدفتر العقاري على أنه ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية التي من شأنها إحداث تغير في المركز القانوني للملكية العقارية.

إن أول مرة استعمال المشرع الجزائري فيها مصطلح الدفتر العقاري كان في نص المادة 32 من المرسوم رقم 73 - 32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث جاء فيها بأنه يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، وأنه يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية⁽²⁾، كما أن المشرع لم يعطي تعريفا دقيقا للدفتر العقاري وإنما اكتفى بذكره كذلك في المادتين 18 و 19 من الأمر 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 18 منه على: "يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر العقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."⁽³⁾، وتنص المادة 19 منه على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"⁽⁴⁾، وتعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقاري، بحيث يمكن للمالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار معين، و الذي يتم عليه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، ولا يسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي، فهو يعتبر أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري يحتوى على موجز لما تتضمنه البطاقة العقارية، لهذا يتعين على المحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري ومجموع البطاقات العقارية في أي لحظة إذ ينتج عن إنشاء بطاقة عقارية إعداد دفتر عقاري.

(1) رويسات مسعود، مرجع سابق، ص 56.

(2) المادة 32 من المرسوم رقم 73 - 32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، مصدر سابق.

(3) المادة 18 من الأمر رقم 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، مصدر سابق، ص 1207.

(4) المادة 19 من الأمر رقم 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، المصدر نفسه، ص 1207.

أولاً: مضمون الدفتر العقاري.

بالرجوع الى نص المادة 45 من المرسوم رقم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، فإن الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن: البلدية، القسم، مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له؛ الدفتر ويتضمن: البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح؛ أما بالنسبة للجداول فالاول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة... الخ) ، أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك او المالكين من حيث هويتهم (الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية... الخ)، أما الجدول الثالث تسجيل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها مع الخانة المقابلة لها، كما تؤثر فيه جميع التغيرات او التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة، والجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء كحالة التجزئة الى قسمين مثلاً، وتؤثر فيه التغيرات والتشطيبات بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس فيه كل الامتيازات والرهون على مجموعة الملكية على مجموعة الملكية، أما الجدول السادس بخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

- الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لملكه.
 - الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ العقاري.
- ثانياً: كيفية إعداد الدفتر العقاري.**

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيراً عن قواعد إعداد البطاقات العقارية، ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم 76 - 63 القواعد الخاصة بإعداد والتأشير على الدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبكيفية واضحة سهلة القراءة، ويشطب على البياض بخط أفقي، كذلك يمنع التحشير والكشط والأغلاط، وفي حالة الخطأ أو السهو، فإن إدراج كلمة

(1) المادة 45 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مصدر سابق.

او معلومات تستعمل إلا في الاحالات او التخريبات الخاصة المرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وعند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة، كما ترقم اوراق الدفتر العقاري، ويوضع عليها الختم الرسمي وفي آخر صفحة الدفتر العقاري المحافظ العقاري على استلام الدفتر وتوافقه ومطابقته العقارية، كما يجب التسطير بين كل إجراء وآخر.

ثالثاً: تسليم الدفتر العقاري.

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية لا يؤدي الى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي اودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد، ففي حالة البيع مثلاً فالدفتر الذي يكون بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فعندما يشهر العقد يؤشر الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري الجديد (المشتري).

خلاصة الفصل الثاني.

يُعدّ تأسيس السجل العقاري خطوة أساسية لضمان حقوق الملكية وتنظيم السوق العقاري في الجزائر؛ ويهدف هذا الفصل إلى شرح عملية تأسيس السجل العقاري، بدءاً من المسح العام للأراضي، مروراً بتكوين البطاقات العقارية، وصولاً إلى إصدار الدفاتر العقارية.

يُعرف المسح العام للأراضي بأنه عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد هوية كل عقار، بما في ذلك موقعه وحدوده ومساحته وملكه والحقوق العينية المرتبة عليه، كما يُعد المسح العام للأراضي أساس تأسيس السجل العقاري، حيث يوفر البيانات اللازمة لتكوين البطاقات العقارية؛ من جهة أخرى اتضح لنا أن الدولة تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإجراء المسح العام للأراضي، وتُشرف لجنة مسح الأراضي على سير العملية.

يُعد المسح العام للأراضي عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تحديد هوية كل عقار، بما في ذلك موقعه وحدوده ومساحته وملكه والحقوق العينية المرتبة عليه، ويُساهم في تثبيت الملكية العقارية وحماية حقوق المالكين، كما يُمكن تقسيم المسح العام للأراضي إلى نوعين رئيسيين: المسح الحضري والمسح الريفي.

تُشارك مصالح الإدارة المعنية مثل مديرية البناء والتعمير ومديرية الفلاحة في عملية المسح العام للأراضي؛ أما بخصوص إعداد عملية مسح الأراضي فقد اتضح لنا أن تتم عبر عدة مراحل وذكرنا مرحلة جمع البيانات عن طريق المسح الجوي والمسح الأرضي وجمع الوثائق، ومرحلة معالجة البيانات عن طريق تحليلها وتصنيفها وتخزينها.

أما مرحلة إنتاج الخرائط الرقمية فإنها تُظهر موقع كل عقار وحدوده ومساحته، بيد أن مرحلة التحقق من البيانات فتتم على أرض الواقع.

واختتمنا هذا الفصل بالتطرق لمرحلة إصدار التقارير النهائية والتي تلخص نتائج المسح.



الخاتمة.

يشكل نظام السجل العقاري حجر الزاوية في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وضمان حماية حقوق الملكية، مما يجعله من أهم مكونات البنية التحتية القانونية لأي دولة تسعى إلى تحقيق تنمية مستدامة، حيث أن نظام السجل العقاري هدفه الشهر العقاري من أجل الشفافية المطلوبة من أجل تدعيم الائتمان العقاري.

وكسعي منا للإجابة عن إشكالية دراستنا وجملة التساؤلات الفرعية المرفقة بها، خرجنا بجملة من النتائج نوردتها على النحو التالي:

1- أظهرت نتائج البحث أهمية نظام السجل العقاري في الجزائر في تحقيق الشفافية وفعالية المعاملات العقارية، وحماية حقوق الملكية للأفراد والمؤسسات، وتعزيز الاستقرار في السوق العقاري.

2- شهد نظام السجل العقاري تطورات هامة على مر العصور، بدءاً من تطبيق الأحكام الشرعية خلال الفترة العثمانية، مروراً بالنظام الفرنسي المعتمد خلال فترة الاستعمار، وصولاً إلى التعديلات والتحسينات التي أدخلت عليه بعد الاستقلال؛ ومن خلال هذا التطور أصبح النظام أكثر كفاءة وفعالية في تلبية احتياجات المجتمع الجزائري المعاصر.

3- استعرضنا من خلال دراستنا هذه العديد من الاوامر والمراسيم التي أكدت لنا مدى إلمام المشرع الجزائري بنظام السجل العقاري، ومحاولاته الإحاطة بكل كبيرة وصغيرة، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على أن القانون الجزائري يواكب التطورات الحاصلة على المستوى المحلي، ومن جهة أخرى نلمس سعي القائمين على شؤون هذا القطاع الحساس للتحسين منه وذلك من خلال إرساء نظام السجل العقاري.

4- إن العمل على تطوير وتحسين نظام السجل العقاري في الجزائر يتطلب تعاوناً وجهوداً مشتركة من جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك الحكومة والمؤسسات العقارية والمجتمع المدني؛ ومن خلال هذا التعاون، يمكننا بناء نظام عقاري يعكس تطلعات المجتمع الجزائري ويضمن حقوق الملكية للأجيال القادمة.

التوصيات.

في ضوء نتائج البحث ارتأينا نقدم بعض التوصيات لتطوير نظام السجل العقاري في الجزائر وتطوير البنية التحتية والتكنولوجية للنظام وذلك على النحو التالي:

- يمكن الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة لتطوير نظام السجل العقاري، مثل استخدام أنظمة الحاسوب الآلي وقواعد البيانات، لتسهيل عملية التسجيل والبحث، وتحسين كفاءة النظام وسرعته. هذا سيسهم في تقليل الأخطاء وزيادة دقة البيانات المسجلة، مما يعزز من موثوقية النظام.
- توسيع نطاق التوعية بالنظام: يجب رفع مستوى الوعي بأهمية نظام السجل العقاري ومزاياه من خلال برامج التوعية الموجهة إلى مختلف فئات المجتمع، بما في ذلك الأفراد والمؤسسات. يمكن تنظيم حملات توعوية ودورات تدريبية للمواطنين والمستثمرين حول كيفية استخدام النظام والاستفادة منه.

- تعزيز التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة: يمكن تحقيق كفاءة أكبر للنظام من خلال تعزيز التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة، مثل وزارة العدل، والمحافظات العقارية، والبلديات. هذا سيسهم في تسهيل عمليات التسجيل وتقليل الازدواجية في الإجراءات، مما يؤدي إلى تحسين الخدمة المقدمة للمواطنين.

- مراجعة التشريعات المنظمة للنظام: يجب تطوير النظام بشكل مستمر من خلال مراجعة التشريعات المنظمة له، وإدخال التعديلات اللازمة لضمان مواكبة التطورات المستجدة. يمكن تشكيل لجان متخصصة لدراسة التشريعات الحالية واقتراح التعديلات التي من شأنها تحسين النظام.

- تعزيز الشفافية والمساءلة: ينبغي تعزيز مبدأ الشفافية في عمليات التسجيل العقاري من خلال توفير معلومات دقيقة ومحدثة يمكن للجمهور الوصول إليها بسهولة. كما يجب وضع آليات للمساءلة لضمان عدم إساءة استخدام النظام من قبل الجهات المسؤولة عن التسجيل.

- تدريب وتأهيل العاملين في النظام العقاري: يجب الاستثمار في تدريب وتأهيل العاملين في مجال السجل العقاري لضمان تقديم خدمات عالية الجودة. يمكن تنظيم برامج تدريبية ودورات تعليمية متخصصة للعاملين في هذا القطاع لتعزيز مهاراتهم ومعرفتهم بأحدث الممارسات والتقنيات في مجال التسجيل العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع.

I- المصادر.

اولا: القرآن الكريم.

ثانيا: النصوص القانونية.

❖ المراسيم التنفيذية.

1- المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976م المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 هـ.

2- المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 هـ الموافق لـ 25 مارس سنة 1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ربيع الثاني عام 1396 هـ.

3- المرسوم رقم 73 - 32 المؤرخ في 05 جانفي سنة 1973م المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 20 فيفري سنة 1973م.

4- المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المؤرخ في 21 جمادى الاولى عام 1410 هـ الموافق لـ 19 ديسمبر سنة 1989م المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة سنة 1989.

5- المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 20 صفر عام 1421 هـ الموافق لـ 24 مايو سنة 2000م المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ 24 صفر عام 1421 هـ الموافق لـ 28 مايو سنة 2000م.

6- المرسوم التنفيذي رقم 95 - 55 المؤرخ في 15 فيفري 1995م المتضمن تنظيم الإدارة المركزية الوزارية، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 19 مارس 1995.

❖ الاوامر والنصوص القانونية.

1- الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ 20 رمضان عام 1391 هـ الموافق لـ 8 نوفمبر سنة 1971م المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971م.

2- الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 هـ الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 14 ذو القعدة عام 1395 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1975م.

3- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990م.

II- المراجع.

أولاً: الكتب.

- 1- إدوارد عيد، الأنظمة العقارية: التجديد - التحرير - السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، لبنان، 1996.
- 2- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة نشر.
- 4- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت (لبنان)، 2007.
- 5- ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 6- زهدي يكن، السجل العقاري: في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت (لبنان)، 1962.
- 7- الطاهر محمد الزكري، النظم القانونية المقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة (مصر)، 2010.
- 8- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 9- محمد شمس الدين، نظام السجل العقاري في لبنان وسوريا: دراسة - اجتهادات - نصوص، منشورات دار الرجاء، طرابلس (لبنان)، دون سنة نشر.

- 10- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة (الجزائر)، 2009.
- ثانيا: أطروحات ورسائل ومذكرات التخرج.
- ❖ أطروحات الدكتوراه.
- 1- بوقرة العمرية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014.
- 2- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2014.
- 3- المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني: دراسة مقارنة مع نظام الشخصي، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص الأساسي، جامعة الجيلاني اليابس، كلية الحقوق، سيدي بلعباس (الجزائر)، سنة المناقشة: 2020.
- ❖ رسائل الماجستير.
- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2009 - 2010.
- 2- حسن طوابية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة المناقشة: 2002.
- 3- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2009.
- 4- عمر صداقي، شهر التصرفات في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة المناقشة: 1982.
- 5- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2007 - 2008.

❖ مذكرات الماستر.

- 1- بوخاري صورايا، قادري سليا، **المسح للأراضي في الجزائر**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016.
- 2- حامدي أمين، **دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016 - 2017.
- 3- سعاد بن ايدير، **منازعات الترقيم العقاري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020.
- 4- شويحات أسماء، **إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، غرداية (الجزائر)، سنة المناقشة: 2016 - 2017.
- 5- عقبة الوافي، **البطاقات العقارية في التشريع**، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2020 - 2021.
- 6- لعجال بلقاسم، **نظام الشهر العيني وتأسيس السجل العقاري**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة (الجزائر)، سنة المناقشة: 2019 - 2020.

الفهرس

الفهرس.	
شكر وعرفان	
الإهداء.....	
مقدمة. ب	
الفصل الاول: الإطار النظري لنظام السجل العقاري.....	6
المبحث الاول: مفاهيم عامة حول السجل العقاري.....	7
المطلب الاول: تعريف السجل العقاري.....	7
المطلب الثاني: نشأة وتطور السجل العقاري.....	8
الفرع الاول: نظام الشهر العقاري قديما وحديثا.....	8
اولا: نظام الشهر العقاري في العصر القديم.....	8
ثانيا: نظام الشهر العقاري في العصر الحديث.....	12
الفرع الثاني: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر.....	14
اولا: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الاستقلال.....	14
المطلب الثالث: أهداف السجل العقاري.....	18
المبحث الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري.....	19
المطلب الاول: نظام الشهر العقاري الشخصي.....	19
المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني.....	20
المطلب الثالث: النظام المعتمد للشهر العقاري في الجزائر.....	20
خلاصة الفصل الاول.....	22

27	الفصل الثاني: تأسيس السجل العقاري.....
28	المبحث الاول: ماهية المسح العام للأراضي.....
29	المطلب الاول: مفهوم المسح للأراضي.....
29	الفرع الاول: تعريف المسح العام للأراضي.....
30	الفرع الثاني: أنواع المسح.....
30	اولا: المسح العام للأراضي.....
31	ثانيا: المسح الغابي.....
32	الفرع الثالث: أهداف المسح.....
33	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمسح الأراضي.....
34	الفرع الاول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
35	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي.....
36	اولا: الأعضاء الدائمون.....
37	ثانيا: الأعضاء غير الدائمين.....
37	ثالثا: مهام لجنة المسح.....
38	المبحث الثاني: إعداد عملية مسح الأراضي.....
38	المطلب الاول: افتتاح عملية المسح.....
38	المطلب الثاني: تجسيد عملية المسح في الميدان.....
41	المبحث الثالث: الاعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.....
41	المطلب الاول: الإجراءات الاولى لتأسيس السجل العقاري.....
41	الفرع الاول: إيداع وثائق المسح.....

42	الفرع الثاني: ترقيم العقارات.....
44	المطلب الثاني: مسك البطاقات مجموعة البطاقات العقارية وأعداد الدفتر العقاري.....
44	الفرع الاول: تعريف البطاقات العقارية.....
45	الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية.....
45	اولا: البطاقات العقارية العينية.....
48	ثانيا: البطاقات الأبجدية PR10.....
49	الفرع الثالث: أعداد الدفتر العقاري.....
50	اولا: مضمون الدفتر العقاري.....
50	ثانيا: كيفية إعداد الدفتر العقاري.....
51	ثالثا: تسليم الدفتر العقاري.....
52	خلاصة الفصل الثاني.....
54	الخاتمة.....
57	قائمة المصادر والمراجع.....
62	الفهرس.....
	ملخص.....

ملخص.

لا يخفى علينا أن المشرع الجزائري لطالما أثبت من خلال مواده القانونية المختلفة أنه مواكبٌ لمختلف التطورات الحاصلة، ولملمٌ بشكلٍ أكبر بموضوع الحقوق لذا تجده حريصاً على استحداث مواد قانونية وتعديل أخرى حتى يجسد الحماية القانونية لتلك الحقوق. بقولنا الحقوق نذكر حق الشخص في التمتع بملكيته العقارية على النحو المشروع قانوناً، وهنا تظهر الحاجة لنظام السجل العقاري والذي يعتبر آلية قانونية يحمي من خلالها المشرع تلك الملكية العقارية بتوثيقها تجنيباً للاعتداء عليها وسلبها من أصحابها، ونحن أثناء دراستنا لموضوع نظام السجل العقاري في الشهر العقاري أبرزنا مدى تطور هذا النظام عن طريق استعراض أهم المحطات التاريخية المتعلقة بنشأته وتطوره وخاصة في الجزائر، وأيضاً استعرضنا العديد من التعريفات الاصطلاحية للعديد من المصطلحات القانونية المتعلقة بهذا الموضوع، ومختلف الإجراءات الواردة بمختلف الأوامر والمراسيم، والتي يتم من خلالها تأسيس نظام السجل العقاري.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري – الملكية العقارية – نظام السجل العقاري

Summary

It is well known that the Algerian legislator has consistently demonstrated through various legal provisions that he keeps pace with different developments and is well-versed in the subject of rights. Consequently, he is keen on introducing new legal provisions and amending others to embody the legal protection of these rights.

When we talk about rights, we mention the right of a person to enjoy his real estate property legally. Here arises the need for the land registry system, which is considered a legal mechanism through which the legislator protects this real estate property by documenting it, thus preventing its infringement and seizure from its owners. In our study of the land registry system in the notarial context, we highlighted the evolution of this system by reviewing the most important historical milestones related to its inception and development, especially in Algeria. We also reviewed many terminological definitions of various legal terms related to this topic and the different procedures stipulated in various orders and decrees through which the land registry system is established.

Keywords: Notarial registration – Real estate ownership – Land registry system