

جامعة محمد البشير الابراهيمي

لولاية برج بوعريرج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر LMD

تخصص قانون التهيئة والتعمير

بعنوان : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

إعداد الطالبان :

:

بن يحي بشير

1 - شطباني عبد السلام

2 - بن عطية عبد الله

السنة الجامعية 2021 - 2022

# المقدمة

## الفصل الأول: نظامي الشهر العقاري في الجزائر و تطوره

المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري المختلفة

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري الشخصي

الفرع الأول : مفهومه

الفرع الثاني : تقييم النظام العقاري الشخصي

المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني.

الفرع الأول : مفهوم

الفرع الثاني : تقييم النظام العقاري العيني

المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

الفرع الأول : موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي

الفرع الثاني : موقف المشرع من نظام الشهر العيني.

المبحث الثاني : نشأة وتطور الشهر العقاري و وضعيته في الجزائر

المطلب الأول : نشأة وتطور نظام الشهر في الجزائر

الفرع الأول : المرحلة العثمانية

الفرع الثاني : مرحلة الاحتلال الفرنسي

الفرع الثالث: مرحلة الاستقلال

المطلب الثاني : وضعية الشهر العقاري في الجزائر

الفرع الأول : وضعية الشهر العقاري قبل 1975

الفرع الثاني : وضعية الشهر العقاري بعد 1975

## الفصل الثاني : إجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري

**المبحث الأول : إجراءات المسح العام للأراضي**

**المطلب الأول: مفهوم عملية المسح العقاري**

الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري

الفرع الثاني : أساس المسح العقاري

الفرع الثالث : الهيئة المكلفة بإعداد المسح العام للأراضي

**المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري**

الفرع الأول : المرحلة التحضيرية

الفرع الثاني : المرحلة الميدانية

**المطلب الثالث : آثار المسح وإشكالاته القانونية**

الفرع الأول : آثار عملية المسح العقاري

الفرع الثاني : الإشكالات القانونية لعملية المسح العقاري

**المبحث الثاني : السجل العقاري**

**المطلب الأول : ماهية السجل العقاري**

**الفرع الأول: تعريف السجل العقاري**

الفرع الثاني : مبادئ السجل العقاري

الفرع الثالث : الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري

**المطلب الثاني: القيد في السجل العقاري**

الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري

الفرع الثاني : إجراءات القيد الأولي في السجل العقاري

الفرع الثالث : إجراءات الشهر العقاري

**المطلب الثالث : آثار الشهر وحجيته**

الفرع الأول : آثار الشهر العقاري

الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري

**الخاتمة**

## مقدمة

يعتبر العقار الثروة الحقيقية للإنسان ، و كان هذا الأخير يسعى دائما إلى حماية حقه في ملكيته للعقار ، بمختلف القوانين و الشرائع التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق ، لأن الإنسان بصفته أنانيا يعمل على الاستئثار بأسباب المتعة و الرفاهية لنفسه حتى ولو على حساب الآخرين ، و بالتالي كانت الحاجة ماسة إلى ظهور أنظمة الشهر العقاري التي تضمن ثقة المتعاملين بشأن التصرفات في العقار ، وذلك بوضع إجراءات وقواعد من أجل شهر هذه التصرفات حتى يتسنى لكل فرد أن يكون على بينة و اطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل بشأنه ، بالإضافة إلى عامل الاستقرار الذي يحققه هذا النظام . لقد كان ظهور العيوب العديدة و العجز في تحقيق الأهداف السابقة في نظام الشهر الشخصي ، الذي يعتبر من أقدم الأنظمة ، و الذي يقوم على أساس قيد السندات و التصرفات المراد شهرها باسم مالكي العقارات، حيث تكون شخصية صاحب التصرف محل اعتبار ، وبعد الاستقلال واستبعاد تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر تركت فراغ كبير وحالة من انعدام التنظيم و خروج الموثقين وتلف الأرشيف للعقود المسجلة جعل أفراد المجتمع يبحثون عن ملكيتهم بكل الوسائل المتاحة لهم و هذا ما أدى إلى تكديس الملفات في الأقسام العقارية في جميع المحاكم على كل المستوى الوطني و هذا إن دل على شيء إنما يدل على القيمة الاقتصادية الكبيرة للعقار في الجزائر . وعليه فإن كل هذه الأمور المذكورة سابقا وتقاديا للزراعات التي تنشئ بين الأفراد و كذا محاولة امتصاص عدد كبير من الملفات على مستوى المحاكم و تخفيف العبء عليها . لجأت الكثير من الدول و منها الجزائر إلى سن تشريعات و قوانين يتم بموجبها تنظيم الملكية و المحافظة عليها مدركة في نفس الوقت أن حق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية من الحقوق التي يجتمع بها في مواجهة كافة الأشخاص .

تكون لها قوة الحجية لا بد أن يعلم الغير هذه الحقوق وكذا التصرفات التي ترد عليها والأشخاص الذين تثبت لهم ، ولاسيما أن قيمة العقار في تزايد مستمر ينشغل به كافة الناس لاكتسابه لأنه ثروة لا تقنى و الحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه إن ظهور بوادر هذه التنظيمات التي استعانت بها الدولة من تنظيم الملكية العقارية و الانفتاح العالمي للدول على نظام اقتصاد السوق و تجارة الدولة ، و توسيع الشركات الدولية و الدول لتجارها و استثماراتها و إيراداتها في مختلف المجالات ولا سيما منها العقارية .

فكل هذا كان سببا في ظهور نظام الشهر العيني ، الذي كان مبنيا على عدة مبادئ و أسس مخالفة للنظام الشخصي ، حيث يركز شهر التصرفات فيه على العقار ذاته و هو محل اعتبار ، أي أن السجل العقاري يمسك بحسب العقارات و بياناتها لا بحسب الأشخاص . و هذه الأسس جعلته يحظى بقبول و استحسان الدول التي أخذت به ، لما يحققه من أهداف توفير الثقة و الائتمان

، و استقرار المعاملات العقارية .

**أهمية الموضوع :** تظهر أهمية معرفة نظام الشهر العقاري والسندات الخاضعة للشهر ، بالنظر الى الأهمية البالغة التي يوليها الأشخاص والمشرع على حد سواء لمسألة العقار ومعرفة جميع التصرفات التي يخضع لها بشكل واضح وشفاف

**أسباب اختيار الموضوع :** إن جل الأشخاص يسمعون عن نظام الشهر العقاري عموما دون معرفتهم لخطواته المعقدة وكذا نماء الذمة العقارية والمالية للأشخاص مما جعلنا نسعى إلى الخوض في الموضوع قصد توضيح جميع زوايا ونقاط الظل التي يتركز عليها بغية الفهم الصحيح

**صعوبات البحث :** من بين الصعوبات التي تلقيناها هي قلة المراجع المتخصصة في ميدان الشهر العقاري

إشكالية البحث : قصد فهم أمثل للموضوع طرحنا الإشكالية التالية : هل الشهر منشئ للحق العيني أم ناقلا له ؟

**المنهج المتبع :** إننا أمام موضوع بمواده القانونية مما حتم علينا الاعتماد على المنهج الوصفي - التحليلي بغية تبسيط المفاهيم والمصطلحات القانونية وفهم الموضوع للوصول إلى الإجابة عن الإشكالية .

كما يجدر بنا بأننا اعتمدنا في الدراسة على خطة متكونة من مقدمة وفصلين

- الفصل الأول: متعلق بنظامي الشهر العقاري في الجزائر وتطوره وفيه : مبحث أول تطرقنا فيه إلى نظام الشهر الشخصي ومبحث ثاني تناولنا فيه نشأة وتطور الشهر العقاري ووضعيته في الجزائر ، وكل مبحث مفصل إلى مطالب وفروع
- الفصل الثاني : متعلق بإجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفيه : مبحث أول متعلق بإجراءات المسح العام ومبحث ثاني خاص بالسجل العقاري ، وكل مبحث مفصل إلى مطالب وفروع وصولا إلى خاتمة والتي هي نتيجة الجهد الفكري الذي بدلناه للوصول إلى المبتغى المرجو وهو الإجابة عن الإشكالية المطروحة .

# الفصل الأول

نظامي السفر العقاري

في الجزائر و نظوره

نتناول في هذا الفصل مبحثين أنظمة الشهر العقاري المختلفة (المبحث الأول)، نشأة الشهر العقاري في الجزائر وتطوره (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري المختلفة

هناك نظامين للشهر العقاري سنحاول أن نبين النوع الأول المتمثل في نظام الشهر العقاري الشخصي، ونتطرق إلى مزاياه وعيوبه (المطلب الأول)، وإلى تبيان نوع الثاني المتمثل في نظام الشهر العقاري العيني، وكذلك نتطرق إلى مزاياه وعيوبه (المطلب الثاني) ، وكذلك نتطرق إلى موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: نظام الشهر العقاري الشخصي :** نتطرق في هذا المطلب إلى نقطتين وهي مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي (الفرع الأول) وتقدير هذا النظام الفرع الثاني).

**الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري الشخصي :** نظام الشهر العقاري الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري ، في هذا النظام ينشأ في البلد الواحد سجل واحد، أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية ، يتم فيه جرد كافة التصرفات الواردة على العقار باسم الشخص المتصرف في العقار فطبقا لهذا النظام لا يعتد بمواصفات العقار ، بل باسم الأشخاص المتصرفين فيه ، أين تكون شخصيتهم محل الاعتبار ، فإذا أراد شخص ما شراء عقار تعين عليه الاتجاه إلى إدارة الشهر العقاري والبحث عن إسم المالك في السجلات المعدة لذلك ، والتي غالبا ما تكون سجلات حسب الترتيب الزمني، فإذا وجد إسمه يعني أنه لا يزال مالكا للعقار وكما أنه يستطيع الإطلاع على كل هذه التصرفات ، والتي تكون مدونة في سجلات خاصة بذلك .

**الفرع الثاني: تقدير نظام الشهر العقاري الشخصي أولا:** مزايا نظام الشهر العقاري الشخصي

- 1- من خصائص هذا النظام أنه يعتبر طريق للعلائية ، والإعلام الجمهور بانتقال الملكية العقارية من جهة و بما ورد على العقار من جهة أخرى فيكون الشهر هنا قرينة على الملكية حتى يثبت العكس من صاحب المصلحة الذي يستطيع اللجوء إلى القضاء .
- 2 - بالإضافة إلى أنه يساعد الدولة من أجل فرض الضريبة على مجمل التصرفات الواردة على العقار .

1 - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الطبعة الثانية 2008، صفحة 13 .

2 - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة الأولى 2003، صفحة 44

3 - ليلي زروقي و هندي باشا عمر ، نفس المرجع ، صفحة 45

## ثانيا: عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي

- 1- يعاب على هذا النظام صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات على العقار .
- 2- إلى جانب خطر ضياع الملكية بالتقادم لأنه ليست له قوة الثبوتية التي تمنع الاكتساب بالتقادم.

نظرا لهذه المساوئ والعيوب التي أثبتت فشل هذا النظام لنقل الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها، بسبب عدم تحديد العقارات تحديدا دقيقا ، ظهر نظام جديد للشهر العقاري ، من شأنه تنظيم الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها ، وفقا لتقنيات مستحدثة ، أهمها مسح الأراضي العام و إعداد البطاقات العقارية ، والتي تمسكها كل المحافظات العقارية، وهذا ما يكرسه نظام الشهر العيني .

**المطلب الثاني : نظام الشهر العقاري العيني :** نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة مفهوم نظام الشهر العقاري العيني (الفرع الأول) ، وتقدير هذا النظام (الفرع الثاني).

**الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العقاري العيني :** في هذا النظام العقار هو محل الاعتبار ، يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار ، بحيث يدون بامش بطاقته العقارية ، كافة الحقوق الواردة عليه ، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع ، لاغبار عليها ، ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري 2.

فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات و الارتفاقات التي تنقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر العقاري ، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية كبيرة لهم3. إذ أن عملية الشهر العقاري العيني تعطي تأمينا قانونيا لكل المعاملات العقارية، لأنه يتطلب قبل إشهارها مراقبة جيدة للعقود والحقوق المتضمنة نقل و إنشاء أو تعديل حق الملكية، بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد، والغير على حد سواء 4

## الفرع الثاني : تقييم نظام الشهر العيني :

### 1- مزايا نظام الشهر العقاري العيني

توفير الحماية القانونية للمتعاقدین: تتمتع كل التصرفات المقيدة في ظل هذا النظام بحماية قانونية وحضانة تامة، بحيث يحقق الطمأنينة في نفوس المتعاقدین ، باعتبار أن ملكية العقار ثابتة و مستقرة ، كون العقار مطهر من كل حق عيني ، ومن كل غش أو تدليس .

1 - حمدي باشا عمر ، وليلى زروقي، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2007، صفحة 42 .

2 - مجيد خلفوي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الأولى 2007، صفحة 16 و 17

3 - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المرجع السابق

4 - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، صفحة 21



2- سهولة التعرف على الوضعية القانونية للعقار : بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية يتوضح موقع العقار ، مساحته ، حدوده ، رقمه ، اسم مالكة بصفة صحيحة ودقيقة، كما أن البيانات الواردة في السجل العقاري تعتبر حجة على ما تضمنته ، ولا يمكن أن يعتريها أي غموض أو شك ، مما يتجنب المساوئ الناجمة عن تشابه الأسماء .

3- إسناد العقار لصاحبه الحقيقي من ش أن هذا النظام تطهير العقار ، و الحقوق العينية العقارية من كل الشوائب التي قد تلحق به ، وكذا إعطاء مركزا قانونيا من شأنه إسناد العقار لصاحبه الحقيقي ، بعد الإتمام من عملية مسح الأراضي العام ، كما أنه لا يخشى ضياع العقار الممسوح ، باعتبار أنه يعدله دفتر عقاري أو بطاقة عقارية ، تعتبر بمثابة بطاقة تعريف له . ثانيا: عيوب نظام الشهر العقاري العيني

لم يسلم هذا النظام من انتقادات بعض الفقهاء رغم الفوائد والإنجازات الكبيرة التي تترتب عن تطبيقه ، ومن أهم هذه العيوب هو التكاليف الباهظة التي تتطلبها عملية مسح الأراضي والمدة الزمنية الطويلة التي تستغرقها ، نظرا للإجراءات الأولية الواجبة اتخاذها من أجل الحقوق العينية العقارية ، والتي تستدعي توفير أشخاص تقنيين مختصين في الميدان من جهة ونظرا للمساحات العقارية الكبرى التي تتطلبها عملية المسح و كل هذه النفقات الباهظة تقع على عاتق الخزينة العامة، إلا أنه يبقى على الدولة تسخير كل الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية م ن أجل تعميم تطبيق هذا النظام عبر كل القطر الوطني ، خاصة و أننا نعلم مدى أهميته و أهمية ما يدره على الخزينة العامة من عائدات . المطلب الثالث :وقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار ، بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة مالم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية ، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 .

المتضمن قانون التوجيه العقاري ، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية ، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.

---

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003، صفحة 18

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى 2008 ، صفحة 19

3 - المادة 793 من التقنين المدني والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 لسنة 1975

4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية 2007، صفحة 33

## الفرع الأول : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري الشخصي :

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحرص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر رقم 75/74 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد عملية مسح الأراضي ، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم \* \* رقم 63/76 و بمجئ المرسوم التنفيذي المتضمن تأسيس السجل العقاري، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي ، بحيث يقوم المحافظون العقاريون يمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح و يتم إشهارها باسم المالكين للعقارات وهو ما تشير إليه المادة 113 من المرسوم : خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم ، و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية ، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين ، طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية \* \* أما المادة 114 من المرسوم نفسه ، فتتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي ، بحيث عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو عقد يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مايلي: - نوع العقار - موقعه - محتوياته وفضلا عن ذلك ، أرقام المخطط المحتفظ به الموجود بمصالح مسح الأراضي و في المحافظات العقارية و في حالة عدم وجود ذلك ، أسماء المالكين المجاورة .

---

1 - مجيد خلفوني نفس المرجع نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة

الثانية 2007 ، صفحة 35 و 36

## الفرع الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري العيني :

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74/75 المشار إليه ، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا الأمر . إن الغاية من صدور الأمر 74/75 ، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري ، فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، الذي يحدد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات و يبين كافة الحقوق المتداولة عليه ، بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة يدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقا لما تنص عليه المادة 13 من نفس الأمر : يجب على المعنيين بالأمر ، أن يودعوا لزوما 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 . وهذا الجدول مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن :

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي - هوية وأهلية أصحاب الحقوق - الأعباء المثقلة بها هذه العقارات \* \* تحدد حقوق الملكية العقارية و مختلف الحقوق العينية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية و شهرها بالسجل العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص الإدعاء بوجود حق على عقار ما لم يكن السند الذي بيده مشهرا كما يستفاد من نص المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75/74 وبعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي وترقيم العقارات الممسوحة من قبل المحافظ العقاري ، يسلم للمالكين دفترا عقاريا يشكل سند ملكيته<sup>1</sup>

• مما سبق يتضح بأن المشرع الجزائري اعتمد نظامين في عملية الإشهار العقاري ، النظام الأول هو

نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية كان يطبق منذ الوجود الاستعماري ، وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري ، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 75/74 و مرسومه التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الذي يقوم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار و تحديد الملكيات العقارية و أصحابها وفقا لأحكام المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

---

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2007،

## المبحث الثاني: نشأة وتطور الشهر العقاري ووضعيته في الجزائر :

**المطلب الأول :** تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر: مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بثلاث مراحل مختلفة ، مرحلة العهد العثماني (الفرع الأول )، ومرحلة الاحتلال الفرنسي (الفرع الثاني )، ثم مرحلة الاستقلال (الفرع الثالث ). الفرع الأول: المرحلة العثمانية وتمتد هذه المرحلة من 1518 إلى غاية 1830. و كانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية ، والعرف السائد سواءا في المعاملات المالية ، أو الشخصية ، وقد كانت الأراضي ونظامها القانوني يتمحور في : الأراضي الخراجية ، أراضي الموات ، أراضي العروش ، أراضي الوقف ، و بعد دخول العثمانيين إلى الجزائر أصبحت هذه العقارات مقسمة إلى :

1- أراضي الملك وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ولكن ليس لديهم عليها عقود تثبت الملكية .

2- أراضي العرش، و هي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن ، أو سكان قرية أو قبيلة معينة و كانت أغلب الأراضي من هذا النوع .

3- أراضي الحبوس والأوقاف ، وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع و مؤسسات دينية أو خيرية أو حبست على الأولاد و أولاد الأولاد ، للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة، و يبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

4- أراضي البايلك، و هي الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة ، وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة . وقد كان للأتراك نظام خاص بالشهر العقاري ، حيث أنشأ السلطان سليمان القانون الثاني لجنة مسح الأراضي سنة 1602 ، أين سلمت للمالكين آنذاك سندات ذات قوة ثبوتية مطلقة ، كما أن السلطة العثمانية عرفت تنظيما للملكية العقارية، و ذلك من خلال إصدارها القانون الأراضي الصادر في 1858/04/21.

---

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية دار العلوم للنشر والتوزيع ، طبعة 2000 صفحة 49

2 - محاضرات المدرسة العليا للقضاء 2008.

## الفرع الثاني : مرحلة الاحتلال الفرنسي

كان الطابع المميز للملكية العقارية قبل الاحتلال الفرنسي هو الملكية الجماعية ، فقد كانت هذه الملكية مقسمة إما إلى أراضي العرش أو أراضي ملكية مشاعة للعائلة ، وهذا الشكل من أشكال الملكية يعد من المعاملات العقارية ، التي كانت تعيق الإدارة الفرنسية من بسط سيطرتها على أراضي الجزائريين، ومن أجل ذلك قامت هذه الإدارة بإبعاد العمل بالقوانين السائدة والمستمدة من الشريعة الإسلامية ، وهذا من أجل بيع هذه الأراضي إلى المعمرين ، بعد الاستيلاء عليها ، صدر قانون 1834 الذي كان يرمي إلى امتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر، كما صدرت عدة تشريعات منها الأوامر الصادران في 01/10/1844 و 21/07/1846 ، حيث أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة الوسائل، وبمقتضاها سلمت لأصحاب العقارات وثيقة - تملك - تقوم مقام سند الملكية، وصدر قانون التوثيق سنة 1855 الذي كرس مبدأ رسمية العقود ، وصدر المرسوم المعروف بسيناتوس كون سيلت في 1863/04/22، والذي بمنشور مجلس الشيوخ الفرنسي ، قد هدف إلى التفريق بين أراضي الملك الخاص ، وأراضي العرش ، ونص على توزيع الأراضي بين القبائل ، وتحويل حق الاستغلال إلى حق ملكية تامة، حيث تم تجزئة بعض أراضي العرش إلى وحدات فردية تسهيلات لإجراء التصرفات القانونية عليها ، وقد هدف القانون إلى تسهيل عملية انتقال الملكية من يد الجزائريين إلى يد المعمرين ، وبسبب فقر الجزائريين فقد اضطروا إلى رهن و بيع أراضيهم. وفي سنة 1873 صدر القانون المعروف بمشروع ورنبي، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة

وكاملة للأراضي الجزائرية ، حيث نصت المادة الأولى منه \*\* إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها، و الانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي تم إجراء تحقيقات عقارية بموجب هذا القانون ، أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت لأصحابها في شكل مخططات وجداول إظهارية ، وتم إستبدال هذه الطريقة بقانون 16/02/1879 حيث نص على إجراء تصفيات جزئية للأراضي ، سواء كانت أراضي ملك ، أو عرش ، وسواء كانت تقوم بها الدولة أو الخواص ، وعند الإنتهاء من عملية التصفية ، وفي حالة عدم تقديم أي إعتراض ، أو في حالة رفضه قضائيا فيما يخص أراضي الملك الخاص ، أو بقرار إداري في أراضي العرش ، يسلم سند الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة ، بعد استكمال إجراءات البحث والمصادقة ، من طرف الحاكم العام بالجزائر ، ويعد هذا السند نقطة انطلاق الملكية المحققة.

---

1 - بوضياف سفيان، بوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في الجزائر و السندات الخاضعة للشهر طبعة 2007، صفحة 07

ولا يمكن لأي سند فرنسي آخر أن يعارضه ولو كان سابقا عليه ، ويسمى هذا العقد عقد الصفاء . وكان نظام الشهر المطبق نظاما شخصيا ، ونظرا للحاجة إلى التدقيق في وثائق الشهر ، صدرت عدة مراسيم منها المرسوم المؤرخ في 26/03/1956 ، الذي هدف إلى إعادة تجميع الأراضي بطريقة جديدة لإعادة توزيعها ، وكذا الأمر المؤرخ في 03/01/1959 ، الذي كان يهدف إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، وكان الإختصاص القضائي ينعقد إلى المحكمة العقارية بموجب هذا الأمر . وتم تقسيم الأراضي الجزائرية إلى 05 أنواع :

1- أملاك الدومين العام .

2- أملاك الدومين الخاص .

3- العقارات الفرنسية.

4- عقارات الملك .

5- أراضي العرش .

وقد تعامل المشرع الفرنسي بازدواجية في المعاملات العقارية حيث كانت تخضع في جزء منها إلى أحكام الشريعة الإسلامية ، وقد عوض المشرع الفرنسي الأمر المؤرخ في 03/01/1959 الذي عرف عدة عيوب بمرسوم 21/10/1959 والذي تضمن بعض الحلول المستقاة من الشهر العيني ، ثم تلاه إصلاح الشهر العقاري بموجب المرسوم الصادر في 01/03/1961 ، والذي تضمن أيضا بعض أحكام نظام الشهر العيني . فقد عرفت المرحلة الاحتلالية عدة تشريعات عقارية ، أكثرها تميز بالصفة الشخصية ، كما أنها لم ترق إلى التنفيذ لعدم استقرار الأوضاع أولا ، ولعدم تمكن فرنسا من فك الترابط العائلي ، الموجود في المجتمع الجزائري ، الذي حافظ على نظام الملكية الجماعية

---

1 - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، صفحة 64 و 67

2 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 07

## الفرع الثالث: مرحلة الاستقلال

تميزت هذه المرحلة بصدور عدة مراسيم منها : - الأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بتنظيم الصلح ، البيع ، الكراء ، الإيجار الزراعي ، فمنع بموجب هذا الأمر المعاملات التعاقدية في الأملاك الشاغرة بعد 01/07/1962 واعتبرها باطلة حسب المادة 04 منه .

• وقد كانت الانطلاقة الفعلية بعد سنة 1970 بصدور قانون التوثيق ، ثم صدور قانون الثورة الزراعية 71/73 ، بالإشارة إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه \*\* \* تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة ، بالثورة الزراعية .....\* ، والمادة 25 منه \*\* \* عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما ، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلديات بالاستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي تستخدمها فيما بعد \*\* \* وبصدور الأمر 75/74 والمراسيم التنفيذية له 63/76 و 76/62 ، توضحت رؤية المشرع وتبني هائيا نظام السجل العيني

---

1 - القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ج ر عدد 55 لسنة 1995

2 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 08 .

## المطلب الثاني: وضعية الشهر العقاري

نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر ، إبان الاستعمار الفرنسي والتي أثارها مازالت موجودة إلى يومنا هذا ، كان من الطبيعي و كمرحلة انتقالية أن ينتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي، في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني. هذه الاعتبارات، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين دراسة وضعية الشهر العقاري قبل 1975 (الفرع الأول)، ودراسة وضعية الشهر العقاري بعد 1975 (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : وضعية الشهر العقاري في الجزائر قبل 1975

تتميز هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر العقاري الشخصي بكل خصائصه وعيوبه، باعتبار أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد ، وإن كانت بعض المحاولات قد شرع فيها المشرع أثناء الفترة الاستعمارية. وحتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث كان واجبا علينا التطرق إلى الفترة الاستعمارية ، وما أصدره المشرع الفرنسي من قوانين وتنظيمات تحكم عملية الحفظ العقاري خلال هذه الحقبة ، أهمها المرسوم رقم 59/1190 المؤرخ في 21/10/1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائري و الذي حدد مهلة تطبيقه ابتداء من 01/03/1961 وهذا بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 18/01/1961. للعلم أن المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 طبق على العقارات والحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي لذلك جاء هذا المرسوم مطابقا للإجراءات والقواعد التي نظمها المرسوم رقم 55/22 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا الذي أدخل تغيير جذري لنظام الشهر على المستوى التقني و القانوني .

- فعلى المستوى التقني وضعت العديد من الإجراءات والضوابط ، تضمن صحة وتطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية وهو ما يترتب عليه وجود فهرس عقاري دقيق ، وشامل يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات و الأطراف.

- أما على المستوى القانوني فقد أخضع بصفة إلزامية بعض العقود العملية الشهر العقاري من بينها الإيجارات التي تفوق مدتها إثني عشر سنة ، وكذا الجداول الوصفية للتقسيم وباقي الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل ، أو إنشاء حقوق عقارية عن طريق الوفاة .



نفس هذه الضوابط جاء بها المرسوم رقم 59/190 المؤرخ في 21/10/1959 والذي إمتد تطبيقه إلى مناطق الواحات والصادرة بموجب المرسوم المؤرخ في 25/07/1963 علما أنه في نفس الفترة صدر مرسوم آخر تحت رقم 1486/59 المؤرخ في 28/12/1959 كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التطوير العقاري ، حيث صدرت بموجبه تعليمات لمحافظي الرهون تلزمهم بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري ، وتقيد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة حق الملكية. و بغية التطبيق الأمثل لهذا المرسوم، أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 61/185 المؤرخ في 22/02/1961 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة بإحترامه وتطبيقه محددًا الطرق الكفيلة بإعداد الدفتر العقاري ، وصلاحيات محافظ الرهون في إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري. و بمقتضى المادة 01 من الأمر 62/157 المؤرخ في 31/12/1962 استمر العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية في الجزائر إلى غاية الاستقلال ، وذلك بحكم الوضعية الجد صعبة التي عرفتها الجزائر في ذلك الوقت لذلك عمدت السلطات الجزائرية إلى إيجاد نظم ووسائل تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها وهو ما توصل إليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية من خلال إجتماعه المنعقد بطرابلس في جوان 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها الخصر الفوري لكل الصفقات العقارية، ونزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به. نفسه هذه المبادئ تم التأكيد عليها في ميثاق الجزائر سنة 1962، وما صدر بعده من أوامر ومراسيم تقذف إلى تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي من أبرزها:

- الأمر رقم 62/20 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تأسيس لجان التسيير الضمان تسيير الأملاك المهملة.
- المرسوم رقم 63/18 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية ، و التجارية وجميع الحقوق العقارية.
- الأمر رقم 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

تعززت هذه الحماية أكثر بصدور الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/07/1965 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم، الذي وضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية و حدد شروط التعامل فيها حيث عرفت المادة 674 من التقنين المدني حق الملكية على النحو الآتي: \*\* الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة كما اشترطت المادة 793 من التقنين المدني الجزائري بضرورة مراعاة قواعد الشهر العقاري حيث نصت على أنه \*\* لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار .

### الفرع الثاني : وضعية الشهر العقاري في الجزائر بعد 1975

استمر الأخذ بنظام الشهر العقاري الشخصي إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على أن المشرع الجزائري تبني نظاما جديدا للحفاظ العقاري يعرف بنظام الشهر العيني ، على جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح لكل أراضي الجمهورية باعتباره أداة لحصر جميع الملكيات العقارية ، سواء كانت حضرية أو ريفية هذا ما نستشفه من خلال المواد 02،15،04 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه حيث تنص المادة 02 منه على ما يلي: \*إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري \*\* أما المادة 04 فقد نصت على أنه يتم على مجموع التراب الوطني ، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم ، وتأسيس مسح للأراضي\* . كما نصت المادة 15 من نفس الأمر على أن \*\* كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية \*\* .

وبناء على الأمر المذكور أعلاه ، ص درت مراسيم تخضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه ، أهمها المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 ، كما صدرت في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.

1 - رامول خالد ، نفس المرجع ، صفحة 29

2 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة

• يعتبر العقار الثروة الحقيقية للإنسان ، وكان هذا الأخير يسعى إلى حماية حقه في ملكيته للعقار، بمختلف القوانين والشرائع التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق ، لأن الإنسان بصفته أنانيا يعمل على الاستئثار بأسباب المتعة والرفاهية لنفسه حتى ولو كان على حساب الآخرين ، وبالتالي كانت الحاجة ماسة إلى ظهور أنظمة الشهر العقاري ، التي تضمن ثقة المتعاملين بشأن التصرفات في العقار ، وذلك بوضع إجراءات وقواعد من أجل شهر هذه التصرفات حتى يتسنى لكل فرد أن يكون على بينة بالإطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل بشأنه ، بالإضافة إلى عامل الاستقرار الذي يحققه هذا النظام لاسيما ما تعلق منه باستقرار سوق العقار في المعاملات خاصة الأسعار الحالية المتداولة في السوق .

لقد كان ظهور العيوب العديدة والعجز في تحقيق الأهداف السابقة في نظام الشهر الشخصي الذي يعتبر من أقدم النظم، والذي يوم على أساس قيد السندات والتصرفات وشهرها باسم مالكي العقارات ، حيث تكون شخصية صاحب التصرف محل اعتبار، سببا في ظهور نظام الشهر العيني الذي كان مبنيا على عدة مبادئ وأسس مخالفة النظام الشهر الشخصي ، حيث يركز شهر التصرفات فيه على العقار ذاته هو محل الاعتبار، أي أن السجل العقاري يمسك بحسب العقارات وبياناتها لا بحسب الأشخاص . وهذه الأسس جعلته يحظى بقبول و استحسان المشرع الجزائري ، مما يحققه من أهداف توفير الثقة والائتمان ، واستقرار المعاملات العقارية .

وبعد دراسة هذا النظام الذي تطلب منا التدقيق في معرفة المفاهيم المتعلقة به وتقييمه وأيضا التطرق إلى معرفة مراحل نشأته وموقف المشرع منه كما تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى عملية المسح العقاري وذلك بدراسة أسسه والإجراءات الواردة عليه.

وبالإضافة إلى آثار المسح وإشكالاته القانونية، حيث يستوجب علينا دراسة كل من السجل العقاري وكيفية إجراء عملية القيد ، و آثار الشهر وحجيته وفقا للقوانين المعمول بها في هذا المجال . ولدراسة مجمل هذه النقاط ، فضلنا التعمق والتفصيل خاصة من حيث إجراءات المسح والشهر، ونظرا لأهميته العملية وتبعاً لذلك يتعين علينا إثارة الإشكاليات القانونية التالية : ما هو السجل العقاري ؟ وما هي إجراءات المسح والشهر في السجل العقاري؟ ومن هي الهيئة المكلفة بمسكه ؟ ما هي آثار القيد وحجيته؟؟ وهذا ما ندرسه في الفصل الثاني بالتفصيل.

# الفصل الثاني

إجراءات المسح العام للأراضي

وتأسيس السجل العقاري

نتناول في هذا الفصل مبحثين حيث نتطرق إلى إجراءات المسح العام للأراضي المبحث الأول ) ،  
والسجل العقاري (المبحث الثاني) .

**المبحث الأول : إجراءات المسح العام للأراضي** و نتناول فيه مفهوم عملية المسح  
العقاري (المطلب الأول) ، وإجراءات المسح (المطلب الثاني ) ، و آثار المسح وإجراءاته القانونية  
(المطلب الثالث ) .

**المطلب الأول : مفهوم عملية المسح العقاري** نتناول فيه تعريف عملية المسح (الفرع الأول  
) ، أسس المسح العقاري الفرع الثاني ) ، والهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام (الفرع الثالث ) .

**الفرع الأول : تعريف عملية المسح** لم يعطي المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا  
واضحا ودقيقا لعملية المسح، و اكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه  
فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية، ويمكن تعريفها على أنها:

- عملية تقنية وفنية وقانونية ثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له  
ركيزة مادية هي "البنك" العقاري

- كما يمكن تعريفها بأنها "تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها وتعيين  
الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق ، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني  
إن الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس  
السجل العقاري ، لم يعطي كما أسلفنا تعريفا لعملية مسح الأراضي ، وإنما اكتفى بتوضيح الهدف  
من العملية ، وذلك في نص المادة 02 منه بقوله \* إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق  
الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

غير أن المشرع قام بموجب المرسوم 84/400 المؤرخ في 1984/12/24 بتعديل المادة الرابعة من  
المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، و ذلك بتوضيح بمعنى أدق لنطاق عملية  
مسح الأراضي العام لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة وذلك بنص المشرع  
في المادة 06 من المرسوم 62/76 على أن تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات  
العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص ملكيتها ، و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم  
بمساعدة مالكيها .

1 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 08 .

2 - المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 لسنة  
1975 .

ويقصد بموضوع عملية المسح مشتقات عملية المسح ونطاقها ، أي ما هي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح؟ هل تكون موضوعا لعملية المسح العقارات بجميع أنواعها مهما كان مالكاها ؟ وحسب نص المادة 15 من المرسوم 62/76 فإن الأراضي المقسمة إلى أقسام وإلى أماكن معلومة ، يقسم بدوره إلى أجزاء للملكية وإلى قطع أرضية ، فالقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما ، و المكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم ، والذي يطلق عليه السكان عادة نفس التسميات ، أما جزء الملكية فيتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه عادة مالك واحد ، أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم ، ويكون وحدة عقارية مستقاة تبعا للترتيب المعطى للملكية ، أما قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض .

ويطرح التساؤل هل تدخل الأملاك الوطنية ضمن عملية المسح العقاري ؟ الملكية العقارية حسب نص المادة 23 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري تصنف إلى: أملاك وطنية، أملاك الخواص أو الملكية الخاصة ، الأملاك الوقفية وتتكون الملكية الوطنية من أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة حسب نص المادة 02 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08/14 ، وأخضع المشرع هذه الأملاك إلى عملية الجرد المنصوص عليه في المادة 08 من قانون 90/30 المعدل والمتمم بالقانون 14 / 08 ويعني الجرد العام للأملاك الوطنية ، التسجيل الوصفي و التقييمي لجميع الأملاك الخاصة والتابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي تحوزها مختلف المنشآت و الهيئات والمؤسسات ، طبقا للمادة 02 من المرسوم 455/91 المؤرخ في 1991/12/23 المتعلق بمجرد الأملاك الوطنية. ويحدد ضمن القوام المادي و طبيعة الأراضي ، إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية، والقوام المادي وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية ، كما يتم تحديد الملاك الظاهرين و كذلك كيفية الاستغلال ، حيث يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، وذلك طبقا لتعليمات مصلحة مسح الأراضي .

إن لعملية المسح العقاري أهداف اقتصادية واجتماعية و الأهم قانونية كما رتب الترقيم المؤقت لمدة سنتين 02 بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

### الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام :

تدخل مهمة المسح العقاري ضمن مهام واختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية ، حسب المرسوم التنفيذي رقم 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 و المرسوم التنفيذي رقم 55/95 الصادر بنفس التاريخ، الذي تضمن تنظيم الإدارة المركزية على مستوى وزارة المالية، فتضم المديرية العامة للأموال الوطنية مديرتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة والعقارية، و الثانية إدارة الوسائل، وتشمل مديرية أملاك الدولة و العقارية أربع مديريات فرعية من بينها :

المديرية الفرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي وهي المديرية التي يعينها نشاط المسح العقاري، حيث تشكل أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بمتابعة ومراقبة عمليات المسح، وإعداد المخطط العام له ، ومن بين مهامها اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها ومتابعة تفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوي المواطنين و التقارير التي تصلها من المتعاملين وكذلك متابعة عمليات مسح الأراضي ، ومراقبة ومراعاة م دى تطابقها مع القانون ، و التنسيق مع الوزارات التي لها علاقة في إطار عملها كوزارة العدل والفلاحة و المالية .

و بموجب المرسوم التنفيذي 89/234 المؤرخ في 19/12/1989 ، تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، تحت وصاية وزارة المالية، وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وتتلخص مهامها حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فبراير 1992 بما يلي في إطار إعداد مسح الأراضي العام :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب تقنية ، أساسا ماديا للسجل العقاري ، ووضع المخططات .

---

1 - المادة 14 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

2 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 10



و تهدف أيضا إلى تحديد محيط أقاليم البلديات ، وتحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون

إن إنشاء مسح الأراضي العام حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى هدفين هما التطهير العقاري وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطوير الاقتصادي و الاجتماعي على حد سواء ، ومسح الأراضي العام المنشأ بموجب الأمر 74/75 هو الأجدر للقيام بذلك ، لذا يقتضي الأمر أن يستند إنشاءه على قواعد قانونية وتقنية تسمح على الحصول في نفس الوقت على تعيين دقيق لحدود كل مالك والتعرف على الملاك ، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى صيرورة و إلى قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على السبيل التقني و مستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني.

### الفرع الثاني : أسس المسح العقاري

يقصد بأسس عملية المسح العقاري ، الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني أي في مجموعة البطاقات العقارية .

وباستقراء نصوص الأمر 75/74 و المرسومين 62/76 و 76/63 نجد أن المشرع ومن أجل القيام بعملية المسح العقاري لم يستثني أية وثيقة معترف بما يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية فقد تكون الوثائق عرفية وقد تكون رسمية، فلجنة المسح من مهامها حسب نص المادة 09 من المرسوم 62/76 البت بالاستناد إلى جمع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن تسويتها بالتراضي ، فعبارة جميع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين ولو كانت الوثائق يشترط فيها شكلا خاص الإثبات الحقوق ..... القانون على اللجنة بالاستناد إليه ، كما أن المشرع رتب الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حيازة طبقا للقانون.

---

1 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 09

2 - المادة 13 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

- ترقيم 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 .
- القيام بتحرير مخطط مسح الأراضي العام و الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار .
- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري .
- تنظيم الأرشيف والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي .
- مراقبة الأشغال المنجزة من طرف الماسحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية .

هذه المهام كانت من اختصاص إدارة أملاك الدولة و الأملاك العقارية، وتم تحويلها بموجب نص المادة 30 من المرسوم 234/89 إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وترتب على هذا التحويل :  
 حلول الوكالة محل متقنيات أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية و الأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة المالية و انتهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في هذه المهام ، وهو ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم 234/89

**المطلب الثاني : إجراءات المسح سنتناول المرحلة التحضيرية ، و المرحلة الميدانية**

### الفرع الأول : المرحلة التحضيرية

#### أولاً : افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عمليات المسح العقاري في كل بلدية ، بناء على قرار يصدره الوالي المختص إقليمياً ، ويبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تبدأ على الأكثر بعد مدة شهر من تاريخ نشر هذا القرار .

ويتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، و يكون محل نشر واسع في الجرائد اليومية الوطنية ، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك. وقبل افتتاح عملية المسح بخمسة عشرة يوما يعلم المواطنون بهذه العمليات بواسطة لصق إعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية، و البلديات المجاورة.

### ثانيا: لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما، تنشأ لجنة بلدية للمسح، وتتكون من قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وهو يرأسها، ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي ، و تتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله و يكون هو نائب الرئيس ، ومن ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية، وممثل وزارة الدفاع، وممثل مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله ، و المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله. تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، طبقا للمادة 08 من المرسوم 62/76 .

إن مهام لجنة المسح تتمثل في :

- جمع الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية ، و التثبيت إن اقتضى الأمر من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن.
- كما يمكن لها البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية و لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين ، ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات.

---

1 - المادة 02 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

2 - المادة 03 من نفس المرسوم

3 - المادة 07 من نفس المرسوم

4 - المادة 09 من نفس المرسوم

وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي - يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب معهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات المسح، كما أن المشرع أعطى و جعل رئاسة هذه اللجنة من الصبغة القضائية إلى الصبغة الإدارية، كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة للأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني الوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء، ولا يعتبر ذلك طعنا، وكان الأولى أن ينص المشرع على الطعن و يحدد كلياته و آجاله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة، لأن ذلك قد يغني عن اللجوء إليها أصلا و هذا من باب تامين وقت القضاء .

### ثالثا: جمع الوثائق لتحديد محيط إقليم البلدية

قبل البدء في عملية المسح لابد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية ، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84/09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، هاتان الوثيقتان تعتبران مهمتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي . وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأموال التابعة للدولة و البلديات ، كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية، والأموال التي كانت موضوع نزاع الملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل، وهذه الوثائق توجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي ، كما يجب طلب قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهورة من مصالح المحافظة العقارية ، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية. لقد أوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها ، ويقوم هذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي ،

---

1 - المادة 08 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

2 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق صفحة 12

3 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المدير العام للأموال الوطنية



## أولاً : التحقيق

عملية التحقيق هي العملية التي تلي المرحلة التحضيرية ، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تنقل العقار ، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود ، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق و هدف المسح الذي يركز على تمتين قانون الأملاك العقارية، وهنا فإن مساهمة الملاك أو الشاغلين بتنوير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملآكهم ولكن أيضا بأملآك الجيران. وفي هذه المرحلة يتم إجراء عملية إشهار واسعة، طبقا للنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62/76، ويتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة 03 استدعاءات ، تفصل بين كل استدعاء 15 يوما ، و إلا فإن عملية التعديد تتم تلقائيا دون حضوره ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات ، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان ، الأول من المحافظة العقارية و الثاني من إدارة أملاك الدولة ، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا هذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم ، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين ، وإثارة جلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، كما يقدر و قائع الحيازة المثارة ، و الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق ، و الأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية و إعداد بطاقة التحقيق العقاري كما تسلم للحائز وثيقة التحقيق ليوقع عليها هو والشهود الذين يثبتون حيازته ويسجل مؤقتا بها .

و في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة فإن المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه بواسطة التحري ، فالإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها ، سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم ، العقود الإدارية المنشأة ، الناقل أو المثبتة أو المصرحة ، أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات في السابق، العقود المتعلقة بالملكية أو الحقوق العينية المعدة من طرف الموثقين السابقين (كاتب ضبط، موثق) والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري ، وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية ، معدة من طرف القضاة والموثقين سابقا والتي كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية ، والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه .

و إذا كانت هذه السندات لاتعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فهذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات و بحوث دقيقة.

أما السندات الغير رسمية، فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 .

وفي حالة غياب السند، فإن التحقيق يتم عن طريق التحري ، الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة ، والتأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني.

وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء وخلال التحقيقات العقارية، و ذلك بواسطة التنسيق بين إدارة مسح الأراضي و المحافظة العقارية في البلدية محل المسح.

---

1 - التعلية رقم 16 نفس المرجع .

2 - المادة 328 من القانون رقم 75 / 58 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 31 لسنة 2007 .

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل الماسحون على الحالات التالية:

- عقار له سندات ملكية قانونية.
- عقار ليس له سندات ملكية.
- عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة .

## ثانيا: عملية وضع الحدود

يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية والمناطق الريفية ، بحضور كل الأطراف المعنية، ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها، وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، ويفضل أن تكون هذه العلامات متممة بالثبات وتؤدي عملية وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة على المخطط البياني لوضع الحدود .

## ثالثا: إعداد مختلف وثائق المسح

- بعد الانتهاء من عمليات التحقيق الميداني ، و عملية تثبيت الحدود ، تعد وثائق المسح وهي تحتوي : - جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي .
- سجل مسح الأراضي.
- المخططات المساحية. ويجب أن ترسل فور إعدادها صور رسمية ونسخ هذه الوثائق إلى البلديات و الإدارات المعنية.

## رابعا : إيداع وثائق المسح بمقر البلدية

بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية و التحقيقات العقارية و إعداد الوثائق ، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل التمكين الجمهور من الإطلاع عليها وكل شخص معني بعملية المسح .

---

1 - المادة (04) من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

2 - المادة (08) من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 لسنة 1975 . والمادة (01) من المرسوم 62/76



تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه شهادة إيداع ويلاحظ أن النص تناول الإيداع ولم يوجب إعلانه وكيفيته بشكل صريح ، وتناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما هذه العملية من أهمية ، مما يترتب عليها من آثار قانونية ، حيث أن انتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة و البيانات التي تحتويها هائية ، و أهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين :

- **الأولى:** هي إعلام المعنيين بانطلاق هذه المرحلة.

- **الثانية:** أن يكون أساسا لبدأ حساب مدة الإيداع .

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق الإشعار ممضي من طرفه، حيث ينشر في الأماكن المعتادة اللصق المناشير للبلدية و البلديات المجاورة، و كذا بالوسائل أو الإعلانات الكتابية أو الشفوية .

### **خامسا : تقديم الشكاوى و دراسة الاحتجاجات**

قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر بعد الإيداع، تكون وثائق المسح مؤقتة، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج، مبينا فيه الدوافع و الأسباب سواء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوما بمقر البلدية، وتقديم الشكاوي كتابة أو شفاهة، ويتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ويوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها و إبداء رأيها فيما يخص الشكاوي المقدمة ، و تحاول التوفيق بين المعنيين ، فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة ، ويحرر محضر هذا الخلاف ، وتتبه الأطراف إلى منحهم أجلا قدره 03 أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها، من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ، وعند انتهاء

---

1 - بوضياف صفيان بوراوي سعاد المرجع السابق صفحة 14

2 - التعلية رقم 16 المرجع السابق .

3 - المادة 12 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح

الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة تصبح فائية ما عدا تلك التي احتوت على خطأ مادي معترف به ، أو ما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه و الذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين

### المطلب الثالث: آثار المسح وإشكالاته القانونية

#### الفرع الأول: آثار المسح

تنتهي مرحلة المسح العقاري بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، لقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري ، والمشرع الجزائري منح إمكانية الطعن في نتائج المسح، ولا سيم الترقيم المؤقت مما رتب عليه حجة نسبية قابلة لإثبات العكس ، ويظهر ذلك من خلال ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 76/63 بقولها: \*\* لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا أن تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي\*

فيستشف من هذا النص إمكانية مراجعة جميع البيانات المسجلة في السجل العقاري في مجال الحقوق المرقمة، وذلك من طرف المحافظ العقاري ، بمناسبة تقديم الأطراف المعنية الدائم المجدية والمؤيدة لحقوقهم أو توصله شخصيا طبقا لما يمنحه القانون من صلاحيات للتحقيق، و الفحص والتثبت من صحة السندات، و الإدعاءات المطروحة أمامه وذلك من خلال مهلة السنتين ، وفي حالة فشل المصالحة ، يستطيع الطرف المعني اللجوء إلى القضاء بموجب دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت ، ويرتب المشرع أثرا في هذه الحالة، ألا وهو بقاء الترقيم مؤقتا ، إلى غاية صدور الحكم القضائي ، وحتى بعد انتهاء فترة السنتين ، أين بموجبها يتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي . وقد أمهل المشرع في هذه الحالة مدة 06 أشهر من أجل رفع الدعوى مما يجعله أجلا مسقطا لرفعها.

---

1 - المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

2 - المادة 15 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93 /123 المؤرخ في 19 /05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993.

وبناء على ما تم تقديمه له من وثائق ومستندات ، و هنا نفرق بين ثلاث وضعيات :

### • الوضعية الأولى :

تقديم المعارض لوثائق رسمية إذا ما قدم المعارض وثائق ذات حجية قانونية كالعقد الرسمي ، أو عقد عرفي ثابت التاريخ فإن المحافظ العقاري لا يملك سوى تسجيله باسم مالكة و إعطائه ترقيما نهائيا، فإذا ما تضمن العقد المساحة الإجمالية للعقار المسجل فلا يرتب أي إشكال ، إنما يطرح الإشكال في حالة ما إذا قدم المعارض وثائق تغطي جزءا فقط من المساحة المسجلة في الترقيم المؤقت ، هنا يجب إعداد محضر معاينة الحدود تحت إشراف مهندس خبير عقاري مع إخطار إدارة المسح بذلك ، بعد إلغاء الترقيم السابق يتولى المحافظ العقاري في كل الأحوال ترقيم القطعة أو العقار ، وتسجيله بناء على محضر المعاينة ووثائق القياس المقدمة من طرف الخبير .

### • الوضعية الثانية :

افتقاد المعارض لوثائق الرسمية قد يتقدم الشخص باعتراض أمام المحافظ العقاري دون حيازته الوثائق أو سندات رسمية .

فلا يكون أمام المحافظ العقاري سوى توجيه الشخص المعارض إلى القضاء بعد تبليغه بقرار رفض الاعتراض ، إلا أن هذه الوضعية خلقت عدة إشكالات أمام المحاكم والمجالس القضائية و التي غالبا ما تبقى بدون حلول، وإثر ذلك أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 2018/04/05 ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حالة عدم وجود سند إجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عناصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية ، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح ، يمكن الترقيم العقاري شريطة أن تكون أقوال و تصريحات الحائز مدعومة بشهادة شخصين مصرحة أمام موثق بالإضافة إلى أنه لا يمكن تسجيل القطعة باسم الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة ، و إثباتها لعدم تبعية العقار للأملاك الدولة.

---

1 - العقود العرفية غير ثابتة التاريخ .

2 - المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدراء الحفظ العقاري المتضمنة تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي .

## الوضعية الثالثة : عدم ظهور المجهول ( عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي )

في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال مدة السنتين من التقييم المؤقت ، فإن المحافظ العقاري يتولى تسجيل العقار باسم الدولة ، إلا أن الإشكال الذي يبقى مطروحا هو حالة ظهور معترض بعد مضي المدة ، وتسجيل العقار باسم الدولة، وسواء كان هذا الشخص المعترض يملك سندات رسمية أو عرفية ثابتة التاريخ ، فالسؤال المطروح ما هو الحل القانوني هذه الإشكالية؟

لاسيما أن النزاع متعلق بين شخص طبيعي من جهة وهو مالك العقار الذي لا يمكن تجاهله ، وبين إدارة أملاك الدولة التي تبقى كذلك مالكة للعقار باسم الدولة. في ظل هذا الإشكال القانوني لا يسعنا إلا الإلحاح على ضرورة تعديل القانون ، ولا سيما المرسوم 63/76 ، أو إصدار قوانين أخرى من أفاسد هذا الفراغ ، و القضاء على هذا الإشكال .

### ثانيا : العقود العرفية

يعد انتشار العقود العرفية ، من أهم المشاكل التي تعترض عملية المسح خاصة و أن هذه العقود لا تحتوي على إشارات مدققة للمساحات العقارية ، و أوصاف العقارات محل التصرف ، وعدم ذكر أصل الملكية والحقوق العينية المستقلة للعقار ، وعدم ذكر الأسماء المتعاقدين بالطريقة الدقيقة و الواضحة ، أو أسماء الورثة ، كل هذه المعطيات شكلت نزاعات عقارية عكست نتائجها بعد مرور ثلاث عقود من الزمن، في ظل العقود العرفية ولاسيما في الفترة الممتدة من الاستقلال ، إلى غاية 1970 تاريخ صدور القانون المتعلق بالتوثيق ، وحتى بعد صدور القانون المدني سنة 1975 ، والقانون 27/88 المتعلق بالتوثيق أين أوجب هذا الأخير مبدأ الرسمية في التعاقد ووجوب الشهر العقاري لكافة التصرفات الناقلة للملكية ورغم كل هذه الثورة التشريعية و تجسيدها من خلال العديد من قرارات المحكمة العليا.

---

1 - يعرف العقد العرفي على أنه : العقود أو الأوراق التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف بالنسبة للغير

2 - القانون 02 /06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق ج ر عدد 14 لسنة 2006

3 - المادة 793 من القانون رقم 75 / 58 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 31 لسنة 2007

## المبحث الثاني : السجل العقاري

إن مسح الأراضي العام ، الذي قمنا بدراسته في المبحث الأول ، يعتبر القوام المادي للسجل العقاري ، الذي بدوره يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية .

وعند الانتهاء من عملية المسح تقيد الحقوق العينية في السجل العقاري ، ويصبح القيد هو المصدر الوحيد لتلك الحقوق وهو يشكل بداية السلسلة في عمليات الانتقال التي تليه.

إن نظام الشهر العقاري العيني الذي يعتمد على السجل العيني و الذي يسمى في القانون الجزائري السجل العقاري ، له مبادئ و أحكام وإجراءات وهو يرتب آثارا مهمة ، ويتمتع بحجية في مواجهة الغير ، وهذا ما سنقوم بدراسته في هذا المبحث كمطلب أول ماهية السجل العقاري ، و القيد في السجل العقاري كمطلب ثاني ، ثم نبين آثار الشهر العقاري وحجيته كمطلب ثالث.

### المطلب الأول : ماهية السجل العقاري

نظرا لأهمية دراسة ماهية السجل العقاري، نتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول) ونبين المبادئ التي يقوم عليها الفرع الثاني ) ، ودراسة مختلف الوثائق التي يتكون منها السجل العقاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : تعريف السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري ، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 74/75 \* \* \* يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ، ويبين تداول الحقوق العينية \* \* \* ، وبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه ، و التي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري ، ويتمثل الهدف من إنشائها كونها تمثل النطاق الطبيعي ، و كذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات .

إن مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري ، تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ، ومن بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية للأماكن

وعرف المشرع المصري السجل العقاري الذي يعرف بالسجل العيني أيضا بقوله \*\* هو مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية، وينص على الحقوق المترتبة له وعليه ، و تبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به \*\* .

## الفرع الثاني : مبادئ السجل العقاري

يرتكز نظام السجل العقاري أو نظام السجل العيني ، على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل و تتمثل في :

### أولاً : مبدأ التخصيص

طبقاً لهذا المبدأ فإنه يخصص لكل عقار ، والذي يسمى وحدة عقارية صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية، تدون فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، بالإضافة إلى رقمه ، وحدوده و مساحته ..... الخ .

كما تدون فيه جميع التغييرات التي قد تطرأ عليه ، و التي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة، واستند نظام الشهر أو السجل العيني ، تسميته انطلاقاً من مبدأ التخصيص ، الذي كما أسلفنا يتطلب تخصيص صفحة عينية لكل وحدة عقارية.

### ثانياً: مبدأ الشرعية

يتحقق هذا المبدأ وفقاً للصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري ، و الذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد شهرها ، وهذا للتأكد من خلوها من العيوب ، دون أن تتعدى سلطته تعديل السند أو إلغائه، بل تقتصر مهامه في رفض شهر السند في حالة كون هذا السند مخالفاً للنظام العام ، أو وجد نقص في إحدى البيانات المطلوبة قانوناً ، و ذلك بالإطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بتحديد هوية الأشخاص و أهليتهم، و التأكد من خلو إرادتهم من العيوب التي قد تشوها.

### ثالثاً: مبدأ القوة الثبوتية

التصرفات والحقوق العقارية ، قبل قيدها في السجل ، وباعتباره مرآة عاكسة للوضعية الطبيعية و القانونية للعقارات .

---

1 - عبد الحميد الشواربي ، نفس المرجع ، صفحة 163

2 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد المرجع السابق صفحة 17

فإن السجل العيني يعد الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهة الكافة على الرغم مما قد يشوب التصرف من عيوب فهو يتمتع بقرينة قاطعة لإثبات الملكية ، وهو يظهر التصرف من العيوب السابقة عليه ويمنح الحق قوة مطلقة تستند إلى فكرة القرينة القاطعة، حيث يعد ما قيد في السجل سليماً، و خالياً من كل العيوب، مما يمنح ضماناً للغير حسن النية في التعامل.

وبموجب هذا المبدأ فإنه يحتج على الغير بأي حق عقاري ، مقيد في السجل العقاري ، ولا يمكن الاحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه . كما أن السجل العيني يتميز من منطلق هذا المبدأ ، أنه لا يمكن الطعن في الحق المشهر بدعوة البطلان أو الاسترداد ، أو الاستحقاق ، ولا يمكن الرجوع في الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العيني كقاعدة عامة مطلقة ولو عن طريق القضاء .

غير أن جل التشريعات تورد هذا المبدأ استثناءات لمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري العيني ، ومبنى هذه الاستثناءات هو تحقيق الثقة العامة التي تتمثل في تدعيم الائتمان العقاري ، وتسهيل تداول العقارات بالتوفيق بين المصلحة العامة وما تقتضيه من الاعتداد بكل ما هو مدون في السجل ، وعدم الاعتداد بما هو غير مثبت بالسجل وبين مصلحة صاحب الحق الحقيقي ، فإذا قيد حق عيني بدون وجه حق فلا يمكن أن يحتج بقيد الغير سيئ النية الذي كان يعلم ببطلان القيد، أما إذا كان الغير حسن النية فيجب تعويض صاحب الحق بتحويله دعوى التعويض ضد المتسبب في الأضرار به ، ذلك إنه إذا كان سند الملكية يعتبر عنواناً للحقيقة ومن يستند إليه يصبح في مأمن من كل دعوى منظورة ، فإن هناك أشخاص يمكن أن يضاروا بحقوقهم من جراء إعمال هذا المبدأ ، فهم ضحايا قاعدة القوة المطلقة في السجل العيني و الأثر التطهيري له ، وهم لن يجدوا أمامهم سوى الاحتماء بالقاعدة العامة التي لن تخولهم أكثر من الحق في التعويض.

---

1 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد المرجع السابق صفحة 18

2 - صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري صفحة 20

وهذا التعويض يمكن الحصول عليه إما من الدولة التي تعتبر مسئولة عن أخطاء موظفيها و إما من أطراف الغش والتدليس إذا كان فوات حقوقهم يرجع إلى شيء من ذلك أو الرجوع بدعوى الإثراء بلا سبب.

#### رابعاً : مبدأ القيد المطلق

لا تكتسب الملكية وفق هذا النظام وطبقاً لهذا المبدأ و لا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالقيد، سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية ، و أيا كان سبب اكتسابها ، وبدون هذا القيد لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بالنسبة لذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

فلا يحتج بهذه الحقوق الغير مقيدة، وتكون للحقوق المقيدة حجية مطلقة في مواجهة الكافة.

و يستثنى من ذلك حالات انتقال الحقوق العينية العقارية عن طريق الوفاة، أين يكون لها الأثر الرجعي وهو استثناء تقضيه الضرورة .

أما المشرع الجزائري فقد تبنى هذا الموقف بأن جعل انتقال الملكية متوقفاً على إجراءات الشهر، طبقاً للمواد 165 و 793 من القانون المدني ، وجعل القيد والشهر الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحقوق العينية وبعض الحقوق الشخصية سواء بين أطراف العقد أو في مواجهة الغير طبقاً للمواد 15 و 16 و 17 من الأمر 74/75.

#### خامساً : مبدأ الأثر الإضافي للقيد

هذا المبدأ مكمل لمبدأ القيد المطلق ، ومفاده ألا يتم قيد الحقوق العقارية في السجل إلا إذا سبقها قيد مسبق ، وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 63/76 ، فالمحافظ العقاري لا يمكن له القيام بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار ، بحيث تنقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية ، و هذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار

---

1 - معوض عبد التواب ، السجل العيني علماً و عملاً ، دار الفكر العربي ، طبعة 1988 ، صفحة 38 .

2 - معوض عبد التواب ، نفس المرجع ، صفحة 43.

3 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 19.

4 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، صفحة 219.



## سادسا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة

ونقصد به التقادم المكسب ، وهو يعتبر من وسائل و اسباب كسب الملكية وبعض الحقوق العينية الأخرى ، و هو وسيلة بمقتضاها تخول للحائز الذي استمرت حيازته لحق معين لمدة معينة أن يتمسك بهذا الحق ، وتعتبره الدولة التي تأخذ بنظام الشخصي سببا من أسباب كسب الملكية.

أما الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني فإن موقفها كأصل عام هو الحظر، ذلك أن القيد في السجلات العقارية، له قوة مطلقة بمعنى أن كل تصرف قانوني يرد في صفحات السجل العقاري ، يعد عنوانا للحقيقة، وله حجية على الكافة فلا يعتبر مالكا للعقار غير الشخص المقيد باعتباره مالكا ، لأن القيد هو سند ملكية ، فلا تنشأ الحقوق ولا تزول إلا بالقيد، و التقادم المكسب يخالف هذا المبدأ .

كما يمكن القول أن المشرع الجزائري إذ سمح بالتقادم من خلال فترة ما قبل القيد لا يعد استثناءا على مبدأ الخطر ، فهذه الفترة تتعلق بالقيد الأول ، وقيد الحقوق لأول مرة في السجل العقاري ، أو مجموعة البطاقات العقارية يمكن أن يستند إلى التقادم .

وانقسم الرأي والقضاء معا عندنا فيما يخص هذه النقطة ، وهو ما نتطرق إليه بمناسبة التطرق إلى عقد الشهرة الوارد بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 01 / 05 / 1983

## الفرع الثالث : الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري

هي المحافظة العقارية (أولا)، ويسيرها ويشرف عليها المحافظ العقاري (ثانيا).

أولا : المحافظة العقارية : تنص المادة 20 من الأمر 74/75 على إحداث محافظات عقارية

**1- تعريفها:** هي هيئة إدارية عمومية تزاوُل مهامها تحت وصاية وزير المالية ، و أحدثتها إضافة إلى المادة 20 من الأمر 74/75 المادة الأولى من المرسوم 63/76 بقولها تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

و أصبحت منذ صدور المرسوم 55/95 المحدد لتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية تحت وصاية وزير المالية. حيث أن وزارة المالية أصبحت تضم المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي بدورها تتكون من مديريتين ، الأولى هي مديرية الأملاك الوطنية و العقارية ، التي تضم في إحدى مديرياتها الفرعية ، المديرية الفرعية للحفاظ العقاري و سجل مسح الأراضي .

وطبقا للمرسوم 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفاظ العقاري ، فإن المحافظات العقارية تعتبر هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتتضمن هذه المديرية على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ومديرية للحفاظ العقاري ، وعلى مستوى البلدية تتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مفتشية أملاك الدولة، وإدارة للحفاظ العقاري .

وعلى المستوى الولائي فإن مديرية الحفاظ العقاري تتكون من مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والمراقبة

وتتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات و الوثائق ، مكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسح الأراضي . وتحدد أقسام المحافظة العقارية : يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من :

- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة
- قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

## مهامها :

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام ، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية ، والمعاملات الواردة عليها فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية ، وترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية كما لها دور في إعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها مثال ذلك : ردها على طلبات الأفراد المتعلقة بالإجراءات السلبية و الإيجابية الواردة على العقارات ، وتسليمها للدفاتر العقارية في المناطق التي تمت فيها عمليات مسح الأراضي .....الخ بالإضافة إلى ما سبق ، تضطلع المحافظة العقارية بمهمة أساسية تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار و طبقا لنص المادة 02 من المرسوم 63/76 ، فإن الدور الرئيسي للمحافظة العقارية هو التحديد و العمل على معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري .

## ثانيا : المحافظ العقاري

هو الموظف المكلف بتسيير المحافظة العقارية ويمسك السجل العقاري ، وحددت المادة 03 من المرسوم 63/76 مهامه وتتمثل مهام المحافظ العقاري فيما يلي :

- 1 - إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة
- 2 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى
- 3 - فحص العقود

---

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الاولى 2007، صفحة 76 .

2 - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2001 صفحة 81

3 - انظر المادة 02 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993 .

- 4 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة هذا الإشهار .
- 5 - المحافظة على العقود و المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالوثائق الخاصة بالإشهار
- 6 - إعطاء المعلومات إلى الجمهور والتي تكون موجودة في العقارات المذكورة
- 7 - كما يتحقق من هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك يتحقق من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار .

#### الفرع الرابع: مشتملات السجل العقاري

ونقصد بها مكونات السجل العقاري ، حيث بين المشرع أن السجل العقاري ، مسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية، التي تمثل النطاق الطبيعي و كذلك الوضعية الحالية للعقارات وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ، ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك ، فندرس :

(أولاً) سجل البطاقات العقارية

(ثانياً) سجل الإيداعات

(ثالثاً) السجل الشخصي

(رابعاً) وثائق المسح

(خامساً) سندات الثبوتية .

#### أولاً: سجل البطاقات العقارية

وهو الوثيقة الأساسية في السجل العقاري ويتكون من صفحات توصف بأنها عينية، حيث يكون موضوع هذه الصفحات العقارات نفسها، بأن تكون لكل عقار صفحة خاصة به، ويتكون سجل البطاقات العقارية من صفحات تحوي كل منها البيانات الكاملة عن كافة الحقوق العينية من حيث طبيعتها ومدتها وكذلك أسماء الأشخاص الذين يستعملون هذه الحقوق ، فمثلاً إذا كان شخص واحد يملك عدة وحدات عقارية فإنه يفتح في السجل صفحة أو بطاقة خاصة بكل وحدة من هذه الوحدات والبيانات التي يجب أن تتضمنها البطاقة العقارية على نوعين : بطاقة ريفية و بطاقة حضرية

## معيار التفرقة بين العقار الريفي و العقار الحضري

نصت المادة 21 من المرسوم 63/76 على المعيار الذي يتم على أساسه التمييز بين العقار الريفي والعقار الحضري ، وهو معيار عدد السكان ، فيعتبر العقار عقارا حضريا العقار المبني أو الغير المبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة .

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ، أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم ، أما جميع العقارات الأخرى فهي عقارات ريفية .

### 1- البطاقات الريفية : بطاقات قطع الأراضي

وهي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي ، و تتم بمجرد انتهاء من عملية فرز و ترتيب الوثائق ، وإحاقها بالملف ملفات القطع الممسوحة في انتظار معالجتها ويقوم بهذه المهمة قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات.

ونص عليها المشرع في المادة 23 من المرسوم ، وتنشأ مقابل كل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام المنجز .

أ- **تعريف الوحدة العقارية:** هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة ، أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء .

ب- **بياناتها** حددت المادة 24 من المرسوم ، علاوة البيانات التي يذكرها المحافظ المتمثلة في اسم البلدية التي يقع فيها العقار و بيان مسح الأراضي يذكر في الجداول الخمسة جميع المعلومات التي تحدد النطاق الطبيعي و القانوني لهذا العقار، وفق قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من طرف المحافظ العقاري .

حيث تنص المادة الأولى منه على : \*\* توضع بطاقة قطع الأراضي المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 في مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار \*\* .

1 - مزعاش اسمهان نظام الشهر في الجزائر دراسة ميدانية مجلس قضاء جيجل 2003 صفحة 17

2 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 22

3 - مزعاش أسمهان المرجع السابق صفحة 18

**ج - كيفية ترتيبها :** تنص المادة 26 من نفس المرسوم ، على أن ترتيب بطاقات العقارات الحضرية في كل محافظة عقارية يكون بتجميع البطاقات أولاً حسب البلدية ثم يتم التجميع على أساس الترتيب الأبجدي لأسماء الأقسام و في داخل كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي .

## 2- البطاقات الحضرية

بطاقات العقارات الحضرية وهي بطاقة عقارية تحدث لكل عقار حضري ، ولكل جزء من عقار حضري وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي ، و في هذه الحالة يتعين العقار بالاستثناء إلى البلدية التي يقع فيها وعلى اسم الشارع والرقم.

### وبطاقة العقارات الحضرية على نوعين :

أ- البطاقة العامة للعقار : ونصت عليها المادة 28 من المرسوم 63/76 وهي تنشأ عندما يكون العقار مبني و يشمل أولاً على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي ، والتي يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار ، ويعني بذلك كافة البيانات و الإجراءات و التصرفات على مجموع أجزاء العقار ، وحدد شكله القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27/05/1976

### ب- البطاقات الخاصة للملكية المشتركة

وتنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة وتحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة و لكل جزء مقسم هذه البطاقة يكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، أي أنها تشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك هذه الصفة، وحدد القرار الوزاري شكل هذه البطاقة بالاستثناء إلى الجداول المبينة في المادة 30 من المرسوم 63/76 .

يتم ترتيب هذه البطاقات طبقاً للبطاقات العامة و حسب الترتيب العددي للقطع وترتب البطاقات العامة في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية ، وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الأرقام ، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي .

أما العقارات التي لم يشملها المسح العام للأراضي بعد، توضع لها بطاقات عقارية مؤقتة تفهرس على الشكل الأبجدي للأشخاص .

ويستغني عنها بمجرد القيام بعملية المسح العقاري وهو ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76. وكل تغيير أو طارئ على الحدود في الوحدة العقارية يؤدي إلى إعداد بطاقة جديدة مطابقة للوحدات العقارية الجديدة بعد ترقيمها، ويؤشر على البطاقة القديمة و الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، وهذا طبقا للمادة 25 والمادة 31 من المرسوم 63/76

## ثانيا: سجل الإيداع

تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 لينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل يسجل فيه يوما بيوم ، وحسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار {.

ولهذا السجل أهمية بالغة ، نظرا للآثار المترتبة عن التسجيل فيه ، فبواسطة هذا السجل يتم تعيين الأسبقية في العقود ، ويقوم المحافظ العقاري باستلام العقود و جميع المحررات المؤيدة للحقوق المراد إشهارها ، و حسب الفقرة الثانية يسلم المحافظ إلى الملتمس وصلا أسماء المشرع سندا يشار في مراجع سجل الإيداع ، وبعد إتمام الإجراءات يقوم الملتمس أو طالب القيد برد سند الإيداع ويتم تجميعها مع بعضها حسب ترتيب الأرقام.

يتم تأشير الإيداع في السجل على الفور من دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر و بدون شطب أو إضافة أو ترك فراغ ، و كان على المشرع أن يوضح أكثر دقة، فيما يخص التأشير على الفور ، باستعمال نص يكون فيه التأشير مبينا فيه فضلا عن تاريخ الإيداع ساعة الإيداع بالضبط نظرا لما لهذه النقطة من أهمية بالغة في الحياة العملية عند حالة التزاحم.

يتم إقفال هذا السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري ، وهذا السجل يتم ترقيمه وتوقيعه من طرف قاضي المحكمة التابع إليها اختصاص المحافظة العقارية وتودع في نهاية كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقلدة أثناء السنة المنصرمة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميا وهذا طبقا لنص المادة 43 من المرسوم 63/76

---

1 - المادة 41 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93 /123 المؤرخ في 19 /05/1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993.

2 - المادة 43 من نفس المرسوم

## ثالثا: السجل الشخصي

نصت عليه المادة 44 من المرسوم 63/76\*\* \*..... فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها و تشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة ببطاقات العقارات \*\* \*

إذن هو سجل شخصي ينظم بترتيب الحروف الهجائية ، ويفرد فيه لكل مالك بطاقة خاصة يبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري ، ولهذا السجل فائدة تتمثل في إمكانية معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة ، وهذا بالإطلاع على البطاقات العقارية المختلفة التي يملكها هذا الشخص في منطقة واحدة ، واثبات الحق في الفهرس الهجائي لا يعتبر شهرا للحق ، ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في سجل البطاقات العقارية

## رابعا: وثائق مسح الأراضي

وهي الوثائق التي نصت عليها المادة 08 من الأمر 74/75 وهي :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي
- دفتر مسح الأراضي الذي سجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مشتغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .
- مخططات مسح الأراضي

## خامسا:سندات الثبوتية

وهي جميع المستندات التي تم إجراء القيد في السجل العقاري بناءا عليها،سواء كانت مستندات القيد الأول أو مستندات القيد اللاحقة ، كالتصرفات الناقلة للملكية و المنشئة للحقوق العينية الأخرى ، عقود الرهن ، والأحكام الصادرة بصحة التعاقد .

---

1 - المادة 44 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

2 - معوض عبد التواب المرجع السابق صفحة 83

3 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد المرجع السابق صفحة 24



## المطلب الثاني : القيد في السجل العقاري

قبل التطرق إلى موضوع القيد في السجل العقاري لابد من التطرق إلى شروط القيد في السجل العقاري (الفرع الأول ، وكذلك معرفة بأن القيد يكون بالقيد الأول عند الانتهاء من المسح العقاري وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية ، و إجراءاته (الفرع الثاني) ، ثم نتطرق إلى القيد اللاحق أو ما يسمى الشهر و إلى إجراءات (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري

طبقاً لمبدأ الشرعية الذي يتميز به نظام السجل العيني، فالحافظ قبل أن يقوم بعملية الشهر أو القيد ، عليه القيام بفحص الوثائق والمستندات المراد شهرها بدقة كبيرة ، ويتأكد من توفر شرطين أساسيين وهما مراعاة مبدأ الرسمية (أولاً) ومبدأ الشهر المسبق (ثانياً) .

#### أولاً : قاعدة الرسمية

كقاعدة عامة ، فإن العقود تكون رضائية غير أنه يرد استثناء على هذه القاعدة أي شرط الشكلية في العقود عندما تكون هذه الأخيرة ركناً لانعقاده كعقد البيع العقاري ، والرهن الرسمية ، و التي اشترط المشرع إفراغها في قالب الرسمي ، و الشكلي ، و الذي يقصد به تحرير العقود في شكل عقد رسمي أمام الموثق ، طبقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ونصت المادة 61 من المرسوم 63/76 على مايلي \* \* كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي وعرفت المادة 324 من القانون المدني معنى العقد الرسمي بقولها \* \* العقد الرسمي عقديشبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي ،أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن \*.....\* .

وهدف المشرع من تقرير مبدأ الرسمية على العقود و الوثائق الواجبة الإشهار هو التأكيد على منع الشك والريبة في بيانات البطاقات العقارية.

#### ثانياً: قاعدة الشهر المسبق (مبدأ الأثر الإضافي )

تطبيقاً لأهم أهداف نظام الشهر العيني والمتمثلة في تأمين الاستقرار للتصرفات العقارية وضمان استمرارية نقل الملكية ، اشترط المشرع الجزائي من أجل شهر السندات لدى المحافظة العقارية .

---

1 - المادة 61 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

قاعدة الشهر المسبق وقد نص عليها في المادة 88 من المرسوم 63/76، و أورد استثناء على هذه القاعدة ، وعليه سوف نتعرض أولاً لمفهوم هذه القاعدة ، ثم الاستثناءات الواردة عليها في نقطة ثانية.

## 1- مفهوم قاعدة الشهر المسبق

تنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه بأنه \* \* لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير \* \* ، و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 ، فيفهم من ذلك أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة ، أو سند أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية ، ما لم يكن الحق المراد نقله قد أخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقات العقارية ، يثبت من خلاله جميع التصرفات الواردة على العقار ، وكذا معرفة جميع الملاك السابقين المتداولين على الملكية ، وذلك يحقق الطمأنينة و عدم الحيلولة في المعاملات العقارية وطبقاً لذلك فقد خولت المادة 101 من نفس المرسوم للمحافظ العقاري الحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه ، كما أن له كامل الصلاحيات في رفض الإيداع في حالة غياب أحد الإجراءات ولا سيما مبدأ الشهر المسبق .

## 2 - الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق :

تجد هذه الاستثناءات أساسها في ظل المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة و المتممة ، بالإضافة على مختلف القوانين و التشريعات العقارية نتطرق إليها في حينها . فبالرجوع إلى المادة 89 من المرسوم المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 نجدها تنص على أنه :

تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه :

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم .

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتج عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير 1971 .

وعليه فإنه طبقاً لهذه المادة ، فإنه يرد إستثنائين على مبدأ الشهر المسبق :

## أ- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري :

والتي تحيل المادة 88 إلى مواد من 08 إلى 18 من المرسوم 63/76 المتعلقة بإيداع وثائق مسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح مقابل محضر تسليم

---

1 - لقد ألغيت المادة 18 بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993

من طرف المحافظ العقاري ، فالإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة ، ليست بحاجة إلى إشهار مسبق من أجل تسجيله بالمحافظة العقارية .

### ب - العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 :

وعليه فإن هذه العقود اكتسبت صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية ، فيكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية ، ويذكر فيه التعيين الدقيق للعقار والمتعاقدين والشهود ، ولا يخضع لقاعدة الأثر الإضافي للشهر 1. إلى جانب ما تضمنته أحكام المادة 89 المشار أعلاه ، تضمنت مختلف التشريعات العقارية ، موادا تستثني منها تطبيق قاعدة الأثر الإضافي عند عملية الشهر العقاري ، ونذكرها فيما يلي :

#### 1- عقد الشهرة : المستحدثة بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي

يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، وذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز وكانت المنطقة المراد اكتساب العقار المحاز فيها غير ممسوحة ، فبعد تحرير العقد التوثيقي ، يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في مجموعة البطاقات العقارية كأول إجراء للشهر العقاري ، مما يشكل بطبعه استثناء على قاعدة الشهر المسبق .

#### 2- شهادة الحيازة : استحدثت المشرع هذه الشهادة بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90

المعدل والمتمم المؤرخ في 18/11/1990 في المواد 39 وما بعدها، كما حدد المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعدادها وتسليمها ، و باعتبار أن تسليم هذه الشهادة جاءت مرحلة انتقالية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات ، والتي يفنقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري ، فان هذا السند الإداري يعفي من قاعدة الأثر الإضافي للشهر .

#### 3- عقود الاستصلاح : لقد تم التصييص عليها بموجب أحكام القانون رقم 83/18

المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم التنفيذي رقم 92/289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، أين يتم تحرير عقد إداري يتم شهره لدى المحافظة العقارية، ويعتبر الشهر العقاري في هذه الحالة أول إجراء يتم على الأراضي المستصلحة محل البيع الإداري، مما يجعله إجراء أوليا يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر .

#### 4- وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي: تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون

91/10 التضمن قانون الأوقاف، صدر المرسوم رقم 336/2000 المؤرخ في 06/10/2000 المتضمن

إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه و كفييات إصدارها وتسليمها وتحتوي هذه الوثيقة التي تخضع لعملية الشهر العقاري على جملة من البيانات ، ويتطلب استصدارها جملة من الإجراءات ، ومن ثم فان شهر وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي تعد هي الأخرى كإجراء أولي يعفي من مبدأ الأثر الإضافي للشهر .

## الفرع الثاني : إجراءات القيد الأول في السجل العقاري

القيد الأول هو إثبات البيانات الخاصة بكل وحدة عقارية، في بطاقة عقارية خاصة من السجل العقاري فالقيد يعتبر بمثابة تسجيل ميلاد الوحدات العقارية في نظام السجل العيني (العقاري) لتبدأ حياتها القانونية . و الغرض من القيد هو تخلص الملكية من أسباب الانتزاع الخفية التي تهددها في الوضع الحالي ، بحيث تكون التصرفات التي تتم على أساس هذا القيد الأول بمنأى عن أي طعن.

حيث أنه بعد أن تقوم مصلحة المسح العقاري بأجراء التحقيقات العقارية اللازمة ، وإعداد وثائق المسح، وتمكين الأشخاص من إبداء اعتراضهم ودراستها ، تقوم بإيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري ، ومن ثم تبدأ إجراءات القيد الأول وهو ما نتناوله :

## أولاً : إيداع وثائق مسح الأراضي ، وتسلم محضر الإيداع

بعد إتمام عملية مسح الأراضي على مستوى البلدية ، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بهدف تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، بحيث يعاين المحافظ العقاري ويفحص الوثائق المساحية و يسعى إلى المطابقة بين النطاق الطبيعي و هو الذي يشكل الكيان العقاري على مستوى البلدية، والنطاق القانوني هو الذي يشكل الكيان الحقوقي لها ، و الإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري ، عند الانتهاء من مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية ، و هو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، وتنص المادة 09 من لمرسوم 62/76 على أن إثبات عملية الإيداع يكون عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ، ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع ، كما يحدد أقسام و اسم البلدية و الأماكن التي تم مسحها ، وهنا لابد على المحافظ أن يعين بدقة تاريخ الإيداع ، نظرا لأهميته الكبيرة ، حيث أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي .

1 - معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، صفحة 90

2 - حسن طوابيية المرجع السابق صفحة 43

## ثانيا : إشهار محضر تسليم وثائق المسح

يجب أن يكون محضر تسليم وثائق المسح موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة ، سواءا عن طريق الصحافة اليومية الوطنية ، و عن طريق الصق في لوحة الإعلانات في مقر المحافظة العقارية وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات يتم هذا الإشهار في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ويستمر هذا الإيداع لمدة 4 أشهر كاملة ، وهذا حتى يتمكن المالكون وأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحضور إلى المحافظة العقارية ، لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري ، و شهادة الترقيم العقاري المؤقتة ، وكذلك من إثارة الاحتجاجات من كل من له مصلحة بالإضافة إلى الوثائق التي تودعها لجنة المسح بالمحافظة العقارية ، و يكون هذا الجدول محررا على نسختين حسب الحالة إما من موثق أو من محرر العقود الإدارية ، أو مكاتب ضبط .

ويجب أن يتضمن على وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي ، وعلى هوية و أهلية أصحاب الحقوق ، وعلى الأعباء المثقلة ما هذه العقارات ، سواءا كانت امتيازات أو رهون على العقارات ، مع ذكر ذوي الحقوق و العقود و الأعمال المؤسسة لهذه الحقوق وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 74/75 و المادة 10 من المرسوم 76/63.

## ثالثا:ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

عند تسلم المحافظ العقاري لوثائق المسح ، يقوم فوراً بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بالمحافظة العقارية . وعليه فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة ، لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري .

فالمحافظ العقاري عليه القيام بعملية ترقيم العقارات بمجرد استلامه وثائق المسح .

و هنا نلاحظ أن المشرع قد أعطى تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح أهمية كبيرة ، إذ ربط بداية عملية الترقيم إلى تاريخ هذا الإمضاء .

وهو ما نص عليه في المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث : \*\*يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي .....\*\* .

---

1 - حسن طويبية ، نفس المرجع ، صفحة 46 .

2 - المادة 09 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993.

إن نوعية التقييم تختلف باختلاف الوثائق المثبتة للحقوق المراد تسجيلها ، وبالاعتماد على وثائق المسح كما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث : \*\*..... ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي ، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية \*\* .

ويتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج 10T ، بحيث تعد هذه الوثيقة لتحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني ، و المعلومات المحتواة في السجل العقاري ، و يمكن أن ينتج عن دراسة هذه الوثيقة الحالات العقارية التالية :

- إما عقار بسند و إما عقار دون سند لكنه محل الحيازة ، تمكن المالك الظاهر من خلال مدها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب .

- إما عقار دون سند و لا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري من تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر .

- إما عقارات تم التحقيق في طبيعتها و لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان .

بناء على هذه الحالات التي تتم دراستها من خلال وثائق المسح و الوثائق الأخرى ، تتم عملية التقييم ، وهي إما يكون التقييم النهائي ، و إما التقييم المؤقت لمدة 4 أشهر و إما التقييم المؤقت لمدة سنتين .

**1- التقييم النهائي :** ونصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 ويكون التقييم نهائيا في حالة ما إذا توفر لدى المحافظ العقاري بعد فحص الوثائق المودعة لديه بالنسبة للعقارات التي يملك أصحابها سندات أو عقود أو أي وثائق أخرى ، بشرط أن تكون مقبولة قانونا ، لإثبات حق الملكية ، و هذا السند القانوني يجب ألا يترك مجالا للشك في ملكية العقار المحقق فيه ، و السندات المقبولة في هذا النوع من التقييمات ، هي السندات الرسمية و غير الرسمية ، و التي لا تترك مجالا للشك حول ملكية الشخص الظاهر الوثائق المسح للقطعة المعنية ، و التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات ، فالتقييم النهائي مرتبط بنوع السند المقدم و حجيته و مطابقته للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ، إذا يجب أن تكون مستندات الملكية المقدمة قانونية ، كما يقوم المحافظ بنقل قيود الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحياتها ، وهذا النقل يكون إجباريا و تلقائيا .

1 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد المرجع السابق صفحة 25

2 - المادة 46 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

في حالة الترقيم النهائي ،يسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم ، سواء كانوا أشخاصا طبيعيا أو أشخاصا معنوية عمومية (الدولة ، الولاية البلدية ، أو المؤسسات العمومية )، و في حالة الشياح يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، أو إذا إتفق الملاك في الشياح فيما بينهم وعينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر ، و يشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري .

**2 - الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر :** و نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76، ويكون الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر ، في حالة ما إذا تبين للمحافظ العقاري من خلال وثائق المسح و المعلومات المستقاة منه أن الملاك الظاهرين للعقار تتوفر فيهم الشروط التالية :

- عدم توفرهم على سندات ملكية قانونية .
- توفر شروط الحيازة وفقا للقانون المدني (هادئة، علانية ، مستمرة )
- أن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح .
- يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر ، من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح

- بعد مرور 04 أشهر ينقلب الترقيم المؤقت إلى ترقيم مائي ، بشرط أن لا يكون المحافظ العقاري قد تلقى اعتراضات تتعلق بحق الملكية في هذه المدة أو إذا سجلت هذه الاعتراضات أو تم رفضها .

**3 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين :** نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76، ويكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة غياب سند كافي ، و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري .يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح . بعد هذه المدة يصبح الترقيم لمدة سنتين ترقيم مائي ، و يمكن الإنقاص من هذه المدة عند ظهور وقائع قانونية تسمح للمحافظ العقاري من التثبيت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ، أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة ، و في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح ، يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين و ينتهي بالترقيم لفائدتها ، و خلال مدة الترقيم المؤقت لا يمكن للمحافظ العقاري أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كمونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقيته في الملكية ، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم ، ولا تدع مجالًا للشك في ملكية الشخص المعني في العقار ، و في هذه الحالة فإن المحافظ

1 - المادة 46، 47 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

2 - معوض عبد التواب المرجع السابق صفحة 91

## رابعاً : تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات وإجراء المصالحة

**1- تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات :** خلال فترة الترخيم المؤقت ، سواءا كان لمدة 4 أشهر أو سنتين ، يتعين على الأطراف المعنية تقديم اعتراضاتهم خلال المدة المحددة بأربعة أشهر أو سنتين ، و هذا للاستفادة من الإجراءات السريعة في النظر في الاعتراض أو الاحتجاج . فعلى كل شخص يدعي حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة يجب أن يتبع الإجراءات المحددة في المادة 15 من المرسوم 63/76 و هي :

- أن يقوم بتقديم اعتراض كتابي .

- تبليغ الاعتراض أو الاحتجاج إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها .

- قيد الاعتراض أو الاحتجاج في سجل يفتح لدى المحافظة العقارية .

وهنا يجب على المحافظ العقاري مراعاة آجال قبول الاعتراضات و أن يوليها أهمية بالغة ، لما يترتب عليها من آثار . فقد تثار هذه الاعتراضات داخل الآجال القانونية ، فللمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف المتنازعة ، وقد تثار هذه الاعتراضات خارج الآجال القانونية ، حيث أن الترخيم المؤقت يكون قد أصبح نهائياً ، فالأطراف لا يملكون إلا التوجه إلى القضاء .

**أ- محاولة الصلح :** بموجب الفقرة 2 من المادة 15 من المرسوم 63/76 يمكن للمحافظ العقاري

إجراء محاولة صلح بين الأطراف فتكون المصالحة ناجحة ، وقد يختلفون و بالتالي تكون

المصالحة فاشلة

**محاولة الصلح الناجحة:** في الحالة التي يتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا

الوضعية القانونية للعقارات المعنية بالترخيم ، فإن تراضيهم و اتفقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص ، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب ، و عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح ، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح المسح العقاري .

**محاولة الصلح الفاشلة :** إذا كانت نتيجة محاولة الصلح التي قام بها المحافظ العقاري بين

الأطراف عديمة الجدوى ، فإنه يقوم بتحرير محضر عدم المصالحة ، و يقوم بتبليغه إلى الأطراف .

**ب - تقديم الاعتراض أمام المحكمة :** تنص المادة 15 من المرسوم 63/76 في فقرتيها 4 و 5 ،

على أن الشخص المدعي بالاعتراض أو الاحتجاج طبقاً لنص المادة 15 فقرة 1 خلال مدة 6 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة الذي يحرره المحافظ العقاري بمناسبة إجراء الصلح.

---

1 - المادة 15 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93 /123 المؤرخ في 19 /05/1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993



أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة إقليميا ، و ترفض الدعوى شكلا إذا قدمت خارج الآجال المحددة ب 6 أشهر ، يجب على المدعي شهر عريضته في المحافظة العقارية و هذا طبقا لنص المادة 15 فقرة 5 من المرسوم 76/63 وتتم وفق نصالمادة 85 منه ، ويجب تبليغ الدعوى القضائية في هذه الحالة إلى المحافظ العقاري في هذه المدة أي 6 أشهر ، و هنا يقوم المحافظ العقاري إلزاميا بالمحافظة على الطابع المؤقت للترقيم الذي قام به وفقا للمادتين 13 و 14 أي الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر و لمدة سنتين إلى غاية صدور حكم قضائي ، و يترتب على عدم تلقي المحافظ العقاري لأي تبليغ العريضة رفع دعوى قضائية خلال مدة 6 أشهر مواصلة ترقيم العقار في السجل العقاري .

هذا فيما يخص المنازعة في الترقيم المؤقت ، فالأجل المقدر ب6 أشهر الممنوحة للشخص يعتبر أجلا مسقطا لحقه إذا فاتته ، فحقه في رفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة ، غير أن المادة 16 من نفس المرسوم ، مكنت الأشخاص من المنازعة في الترقيم النهائي المقرر بموجب المواد 12 و 13 و 14 ، و لم تربط ذلك بأجل معين . وهو ما يفسر على أنه طعن و تقليل من شأن قوة الثبوتية المطلقة بالسجل العقاري ، وما لهذا الأمر من تأثير سلبي على استقرار نظام الملكية العقارية الذي يهدف نظام السجل العيني إلى حمايته ، إن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا تكون إلا بموجب أحكام القضاء .

### خامسا: تسليم الدفتر العقاري:

نصت المادة 18 من الأمر 74/75 ، على أنه { يسلم للمالك العقار بمناسبة إجراء القيد الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية } . ويشكل الدفتر العقاري سند الملكية، حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما ، عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري . و حدد قرار وزير المالية شكله و النموذج الذي ينبغي إتباعه ، حيث يعد و يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و البياض يشطبها عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة ، و يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي كان حقه قائما عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، و من المعلوم أن المالك السابق يقوم بإيداع دفتره العقاري عندما ينقل ملكيته إلى شخص آخر ، و عندما لا تكون الحاجة في هذه الحالة إلى إنشاء بطاقة جديدة فإنه يقوم بإتلاف الدفتر القديم ، مع الإشارة إلى عملية الإتلاف في البطاقة المطابقة للدفتر العقاري الجديد . و إذا كان الشخصان يملكان حقوقا على الشيوع ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري واحد، و يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية ، وفي الحالة التي يقوم فيها أحد المالكين على الشيوع بتعيين وكيل عليهم لحيازة هذا الدفتر ، يقوم المحافظ بسليم الدفتر له بناء على هذه الوكالة ، ويشير في البطاقة العقارية لهذا الدفتر العقاري و يقوم بإيداعه

لدى المحافظة العقارية ، وفي الحالة التي يقوم فيها أحد المالكين على الشيوخ بتعيين وكيل عليهم لحيازة هذا الدفتر، يقوم المحافظ بسليم الدفتر له بناء على هذه الوكالة، ويشير في البطاقة العقارية لهذا الدفتر

### الفرع الثالث : إجراءات الشهر

و يتعلق الأمر بجميع الحقوق و التصرفات و السندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية ، سواءا تعلق الأمر بالتعاملات الواردة على الحقوق العينية أو الشخصية ، أو بالأحكام و القرارات الإدارية ، وتمر عملية الشهر بجملة من الإجراءات ، نحاول تبيانها من خلال ما يأتي :

### أولاً: الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي و وجوبي في كل عملية إشهار ، و يتم الإيداع للوثائق و المحررات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية على مستوى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة . و نصت على الإيداع المادة 92 من المرسوم 63/76 بقولها \* \* رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوم الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره \* \*

1- **الأشخاص الملزمون بالإيداع :** ألزم المشرع كل من الموقين و كتاب الضبط والسلطات الإدارية أي الموظفين الإداريين ، أو المكلفين بخدمة عامة وكل شخص أناط به المشرع تحرير عقد رسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدن الجزائري، ألزمهم إيداع الوثائق التي يحرروها بالمحافظة العقارية لإشهارها طبقا للنص المادة 90 من المرسوم 63/76، وبكيفية مستقلة على إرادة الأطراف، ويمكن أن يتم الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم يعين بوثيقة رسمية.

### 2- محل الإيداع وكيفيته:

أ- **محل الإيداع:** حسب مفهوم المادة 88 و 92 من المرسوم، فإن الوثائق التي يكون محل إيداع بالمحافظة العقارية من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك هي العقود الرسمية المحددة من طرف الموثقين، الأحكام والقرارات والأوامر القضائية واجبة الشهر، والشهادات التوثيقية، والعقود والقرارات الإدارية الخاضعة للشهر.

ب - **كيفية :** عند القيام بإجراء الإيداع ، أوجب المشرع وبصفته إلزامية، أن يتم في آن واحد لدى المحافظة العقارية لصورتين رسميتين للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره

1 - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، صفحة 122

2 - بوضياف سفيان بوراوي سعاد ، المرجع السابق ، صفحة 31

حسب نص المادة 92 من المرسوم 63/76 ، يقوم المحافظ العقاري بعدها بالتأشير على النسختين المودعتين، نسخة يرجعها إلى الشخص المودع ، وهذا الإثبات انقضاء إجراء الإيداع ونسخة يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن وثائق حضور العقار بعد أن يؤشر عليها، ويجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية ، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف ، وهناك وثائق يتوجب إرفاقها مع الوثيقة المودعة أوردها المادة 100 من القانون المدني الجزائري، تحت طائلة رفض إيداعها ما لم ترفق هذه الوثائق مع الوثائق عند الإيداع .

**ج- إيداع الرهون والامتيازات:** تنص المادة 92/04 من المرسوم 76/63\*\* \* وكل عقد للرهن يجب أن يشمل على البيانات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من (1 إلى 5) من المادة 93 وذلك تحت طائلة رفض الإيداع \*\* \* يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ امتيازاً أو رهناً ، إما تسجيلات الرهون العقارية إما تسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية ، و من أجل الحصول على تسجيل الامتياز أو الرهون ، يقوم الدائن سواء شخصياً أو بواسطة الغير بإيداع جدولين موقعين ومصدين ومصحين بكل دقة ، و يكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة، و تودع هذه الجداول في قسم الإيداع بالمحافظة العقارية، ويحتوي كل من الجدولين: - تعيين الدائن و المدين تعييناً دقيقاً طبقاً للمواد من 61 إلى 65 . - اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

- ذكر التاريخ و نوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن  
- ذكر رأسمال الدين و لواحقه الفترة العادية لوجوب أدائه ، و في جميع الحالات أو الفرضيات فإنه يجب على الطالب أن يقيد الريوع و الخدمات و الحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشروطة .  
- تعيين كل العقارات التي طلب التسجيل من أجلها و ذلك طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76.  
- يقوم المحافظ بإرجاع أحد الجدولين بعد التأشير عليه لإثبات تنفيذ الإجراء، و الجدول الآخر يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، و يحتفظ به في المحافظة العقارية و يرتب ضمن الوثائق .

**آجال الإيداع :** حددت المادة 99 من المرسوم 63/76 آجال إيداع العقود المحررة من طرف الأشخاص المؤهلين و الملزمين بالإيداع ، وعدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية 2004 المادة 353 فقرة 4 \*\* \* يدفع المحررون الذين لم يودعوا في آجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353 فقرة 2 شخصياً غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000) \*\* \* .

1 - المادة 93 من المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 19 /05/ 1993 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

## تحدد آجال إتمام الإجراء كما يلي:

1- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ، ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، يمدد هذا الأجل إلى 05 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج. يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا طلب من المحرر بعد 06 أشهر من الوفاة.

2- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية

3 - بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، ثلاثة أشهر من تاريخها. في حالة وجوب القيام بالإشهار في

محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشرة 15 يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.

4 - بالنسبة لأوامر نزع الملكية يحدد أجل (08) أيام من تاريخها المادة 99/2 من المرسوم 76/63

**ثانيا : إجراء الشهر:** بعد تأكد المحافظ العقاري من توفر جميع الوثائق القانونية التي يشترط القانون إيداعها من أجل إجراء الإشهار، ينتقل إلى عملية الفحص والتدقيق كمرحلة أولى تسبق التأشير بالحق المراد شهره في المحافظة العقارية .

يقوم المحافظ التحقيق في هوية الأطراف بدقة كبيرة ، والتحقق من المصادقة على الشرط الشخصي وعلى الوثائق المرفقة به. ويقوم بالتحقيق من أن الطاقة غير مؤشرة عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير والتأكد من سبب ومحل وموضوع العقد المطلوب للإشهار إن كان مخالفا للنظام العام والأدب العامة أم لا وعند ما يجد المحافظ العقاري أي نقص فإنه يمتنع عن التأشير في البطاقة العقارية ويبلغ ذوي الشأن ضمن أجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الإيداع بضرورة التصحيح أو إكمال الوثائق الناقصة في الملف ، ويتم التبليغ إما مباشرة أو عن طريق رسالة مضمنة الوصول ، ويكون على المعنيين التداول النصفى أجل (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ ، فإذا قام ذوو الشأن من تصحيح وإكمال النقص أشر المحافظ الحق بأثر رجعي يعود إلى تاريخ الإيداع حسب المادة 107 من المرسوم 63/76 .

إذا كان مقدم طلب الشهر لم يتم خلال مدة (15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح السهو أو النقص ، أو إيداع الوثائق التعديلية و قبل انقضاء هذا الأجل قام هذا الشخص بإخبار المحافظ برفضه أو بعدم قدرته على القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض مع التحفظات ، و تكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ تجاه تسجيل الإيداع ، في العمود المخصص للملاحظات ، و إن اقتضى الأمر في البطاقة العقارية و الدفتر العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض خلال 08 أيام من انقضاء الأجل (15 يوم من تاريخ التبليغ) يتم التأشير على البطاقة العقارية ، ويجب أن يتم بطريقة مقروءة وواضحة ومختصرة و بالحبر الأسود الذي لا يمحي .

**حالات رفض إجراء الشهر :** نصت المادة 101 من المرسوم 63/76، على الحالات التي توجب رفض إجراء الإشهار و هذا بعد أن يكون قد قام بالإيداع و سجله بسجل الإيداع ، و تتمثل هذه الحالات

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة .
- إذا كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون و الامتيازات حسب نص المادة 95 فقرة 1 غير صحيح
- عندما لا يتوافق تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 من المرسوم 63/76 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو صفة الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .
- أو عندما يكشف التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري عند طلب الإجراء ، أن الحق غير قابل للتصرف . - عندما يكون العقد المقدم مخالفا للنظام العام و الآداب العامة .
- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

**ملاحظة:** ميز المشرع بين الإيداع و إجراء الإشهار ، فإيداع الوثائق بسجل الإيداع و المحاسبة لا يعني بأنها وثائق مشهورة ، فإجراء الإشهار هو عملية لاحقة لإجراء الإيداع ، و إجراء الإشهار هو الذي تترتب عليه الآثار القانونية للشهر ، و عند التأشير بالبطاقة العقارية ، فإن إجراء الإشهار يتم بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع ، طبقا للمادة 107 فقرة 5 من المرسوم 63/76.

### **ثالثا : قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع و إجراء الإشهار**

- 1- **تبليغها :** يقوم المحافظ العقاري وجوبا بتبليغ قرارات رفض الإيداع أو رفض إجراء الإشهار ، إلى الموقع على شهادة الهوية ، المنصوص عليها بالمادة 62 و ما بعدها ، ويجب على المحافظ العقاري تسبيب قرار الرفض.

---

1 - بوضياف صفيان ، بوراوي سعاد ، المرجع السابق صفحة 32

2 - جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائرية، طبعة 2006، صفحة

و يتم تبليغ هذا القرار حسب التمييز المنصوص عليه في الفقرة 3 من المادة 107 إما مباشرة و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام موجه إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة محل التراع .

**2 - الطعن فيها :** بما أن المحافظ العقاري موظف إداري ، فإن جهة الطعن في هذه القرارات ، هي جهات القضاء الإداري ، وتكون حسب نص المادة 24 من الأمر 74/75 قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً \* \* .

و حددت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63/76 \* \* إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها \* \* ..... يحدد النقطة الانطلاق أجل الشهر الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75.

## المطلب الثالث آثار الشهر وحجيته :

نتطرق في هذا المطلب إلى بيان آثار الشهر (الفرع الأول) وإلى الحجية التي يتمتع بها الشهر (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : آثار الشهر:

و نتناول فيه مدى اعتبار أن الشهر أو القيد هو المنشئ للحق العيني وما هو دور التصرف (أولا) ثم نتناول اثر التصرفات غير المشهرة (ثانيا) .

#### أولا : الشهر مصدر الحق العيني :

لقد أثارت هذه المسألة الكثير من اختلاف الآراء في الجزائر فكان الاختلاف منصبا حول مدى اعتبار الشهر لوحده هو مصدر الحق العيني دون التصرف الذي أنشأه ، أم أنه إضافة إلى التصرف فإن الشهر هو الذي ينشئ الحق العقاري وبالتالي فهل يعتبر القيد في التشريع الجزائري مطلقا أم نسبيا ، باستقرار نصوص القانون المدني المتعلقة بانتقال الحقوق العينية وكذلك مواد الأمر 75/74 لا نجد أن المشرع قد نص على اعتبار أن الشهر هو مصدر الحق العيني ولكن المشرع رتب آثارا على عدم شهر التصرف الوارد على الحق العيني و يتمثل في أنه لا يرتب اي اثر بين طرفيه او بالنسبة إلى الغير وهذا هو افتراض قيام التصرف صحيحا .

فلا نجد أي نص قانوني على اعتبار ان القيد يعد ركنا في العقد فإن المشرع كان سيرتب البطلان على تخلف الشهر على غرار ما فعل مع ركن الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العينية طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 ، فجميع نصوص الأمر 75/74 و المراسيم التطبيقية له 62/76 - 63/ 76 والمواد 164 - و165 و 792 و 793 من القانون المدني لا تنص على أن إجراء الشهر بالمحافظة العقارية يعد ركنا في التصرف العقاري و يترتب البطلان على تخلفه ولو كان الأمر كذلك لكان المشرع أوجب إجراء التصرفات العقارية أمام المحافظ العقاري حيث يتم الشهر في المحافظة العقارية وإن العقد لا يكون كاملا وصحيحا و مستوفيا لأركانه إلا بعد الشهر و ليس قبل ذلك .

إذن فالمشرع لا يعتبر الشهر ركنا في العقد وإنما يعد إجراء علق المشرع عليه ترتب الأثر العيني للتصرف وهو ما سار عليه قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 47668 المؤرخ في 12/10/1990 المنشورة في المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 1 ص 86 " إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني .

1 - بوضياف سفيان و بوراوي سعاد المرجع السابق ص 34 .

وما يؤكد هذا الرأي أن المشرع الجزائري لم يتبن مبدأ القيد المطلق للشهر وما يترتب عليه من أثر تطهيري بل تبني مبدأ القيد النسبي بالرغم من اعتباره أن دفتر العقاري سندا قطعيا للملكية ومع ذلك منح إمكانية الطعن في الحقوق العقارية المشهورة وهذا ما يستشف من المواد 16 و 85 و 86 و 87 من المرسوم 63/ 76 وبالتالي يمكن القول أن المشرع لم يمنح للقيد الأثر المطلق ، حيث انه في حالة القيد المطلق يصبح القيد وحده مصدرا لحق العيني و يقوم بتطهير التصرف المعيب و حتى ولو كان باطلا .

و على العكس من ذلك فإن القول بأن السجل العيني هو الأثر التطهيري وأنه بانتهاء عملية مسح الأراضي العام يصبح مشهر نهائيا و قطعيا لا يجوز الطعن فيه فهو سند الملكية و لايجوز إثبات خلافه أما استقرار المعاملات و حجية الشهر بالنسبة للغير .

و يرى أصحاب هذا الرأي أن الأهمية تكمن في استقرار المعاملات و الثقة في البيانات الواردة في السجل العيني وهذا ما يتطلب حماية الغير الذي استند إلى السجل العيني فالسجل العيني يخلق ظاهرا يحمي منه الغير الذي اعتمد عليه و ليس صاحب الحق الظاهر و بالتالي لا تأخذ غالبية الدول التي تعتمد عليه بالأثر التطهيري بصفة مطلقة بل تدخل عليه استثناءات إلى جانب تقبلها الطعن في التصرفات اللاحقة للقيد الأول .

## ثانيا : أثرتصرفات العقارية الغير المشهورة :

يجب أن نطرح التساؤل التالي هل الشهر وحده الذي ينشئ الحق العيني وان التصرف كمصدر للحق ليست له أية أهمية وهل يمكن للشهر أن يطهر التصرف من جميع العيوب وهل يعد المصدر الوحيد للحق العيني مجردا عن سببه أم تظل للعقد أو السند المنشئ للحق أهمية في ظل هذا النظام بحيث لا يمكن أن ينشأ الحق العيني و ينتقل إلا بناءا على تصرف صحيح إستوفي جميع شروطه كما أن للتصرف الصحيح الذي ينشئ التزاما بنقل او ترتيب حق عيني اهمية من الناحية العملية و لو أن الحق لا ينشأ إلا بالشهر .

طبقا للقانون المدني فيما يخص توفر أركان العقد و توفر ركن الرسمية طبقا للمادة 324 مكرر 1 منه فانه بمجرد توفر هذه الأركان يرتب العقد جملة من الآثار ويرتبا جميعا ما عدا نقل الملكية الى المتصرف اليه او الحق العيني .

---

1 - التشريعات العقارية مديرية الشؤون المدنية 1994 م صفحة 229 - 246

2 - سليمان محمدي نفاذ العقد رسالة دكتوراه جامعة الجزائر سنة 2003 2004 ص 193 .



إذا لم يكن قد تم الشهر ففي عقد البيع الرسمي غير المشهر نجده يرتب آثاره جميعا من تسليم المبيع و ضمان التعرض الشخصي و من الغير سواء المادي أو القانوني و ضمان الاستحقاق كما يبقى البيع غير المشهر محتفظا بوصفه و كذلك حق المشتري في الثمار من يوم انعقاد البيع طبقا لنص المادة 389 من القانون المدني و حسب المادة 361 من القانون المدني فإن البائع يلتزم بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا .

و ما نصت عليه المادة 167 " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم " . و لو كان الشهر ركن فيه فإن الإلتزام يترتب منذ انعقاد العقد و هذه الآثار كلها ترتبت قبل الشهر و هو ما يمنح صاحب الحق إمكانية إجبار المتصرف من تنفيذ الإلتزام تنفيذا عينيا طبقا للمادة 164 من القانون المدني .

### الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري :

يقصد بحجية الشهر العقاري مدى قوة هذا الشهر أو القيد في إثبات الحقوق المقيدة فقد يكون القيد حجة في مواجهة الكافة الى حين ورود قيد جديد يليه لتصرف جديد او ابطالا لتصرف مقيد او يوجب القانون قيده ، فالهدف الأساسي من السجل العقاري العيني و ما يترتب عليه من اثر منشيء هو اعلام الغير بكل حق عقاري مما يؤدي إلى إستقرار المعاملات ضمن الإئتمان العقاري و هدف القيد أيضا هو إعلام الغير بالتصرفات الجارية على العقار حتى يكون هذ الغير مطلعاً بصفة جلية بالحالة القانونية للعقار سواء من حيث الشخص المقيد على اسمه او الارتفاقات الايجابية أو السلبية التي عليه .

لهذا فالمشرع وعلى غرار كثير من التشريعات جعل القيد الأول و التصرفات بين الأشخاص قابلة للطعن و بالتالي فلا يعد القيد هو مصدر الحق بل لا بد أن يستند الى تصرف صحيح ويمكن الطعن فيه بين المتعاقدين أما إذا اكتسب الاشخاص حقوقا استنادا إلى السجل العيني فهم يعتبرون وفقا للسجل العقاري من الغير بالنسبة للتصرف فالهدف الأساسي من السجل العقاري هو الحجية المطلقة في مواجهة الغير فالذي يتلقى حقا معتمدا على السجل العقاري يكون في مأمن من الاعتراضات التي توجه للسلف .

فمعظم الدول التي تبنت نظام الشهر العيني أوكلت مهام مسك السجل العقاري و إجراء الترقيمات و عمليات الشهر لقاضي متخصص في ذلك و هذا ما يؤدي إلى منح أعماله الحجية و الإلزامية .

---

1 - المواد 164 - 167 - 361 - 389 من القانون رقم 75 / 58 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في

2007/05/13 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 31 لسنة 2007

2 - سليمان محمدي المرجع السابق ص 195

## خاتمة

توصلنا في بحثنا هذا إلى أن الشهر يعتبر مصدرا للحق العيني و أنه لا يعتبر ركنا في العقد، كون أن المشرع لم يرتب البطلان على تخلفه و إنما يعد الشهر إجراء علق المشرع عليه ترتب الأثر العيني للتصرف و المتمثل في نقل الملكية من تاريخ الشهر ، وهذا طبقا للقانون المدني حيث أن توفر أركان العقد بما فيها الرسمية يكفي لترتيب جملة من الآثار ما عدا نقل الملكية . و في الأخير يتعين على المشرع مسايرة المشاكل التي تظهر عند تطبيق النصوص في الميدان بالتدخل بالتعديل في حالة الغموض و اللبس، وبالنص في حالة الفراغ حتى يمكن م سايرة المنظومة القانونية للحياة العامة، وحتى لا تتهم هذه المنظومة بالجمود و يصعب تطبيقها ميدانيا .

وخير دليل على ذلك إعتداد السلطات العليا بالخصوص ( المديرية العامة للاملاك الوطنية – مديريةية الحفظ العقاري ) على رقمنة جميع المعاملات التي تطرأ على العقارات ابتداءا من سنة 2015 في إطار عصرنة وثائق الحفظ العقاري MACF

## قائمة المراجع:

### 1 - قائمة الكتب :

- 1- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الأولى 2003
- 2 - خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الثانية 2007
- 3- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2008
- 4- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة الطبعة الأولى 2003
- 5- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة الطبعة الثالثة 2007
- 6 - رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة 2001
- 7- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، طبعة 2000 .
- 8- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء ، منشأة الإسكندرية .
- 9 - معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا ، دار الفكر العربي طبعة 1988 .
- 10 - بوشناق جمال ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، طبعة 2006

### 2- الرسائل الجامعية :

- 1 - محمدي سليمان ، نفاذ العقد ، رسالة دكتوراه كلية الحقوق بين عكنون 2003/2004
- 2 - صداقي عمر شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري رسالة ماجستير كلية حقوق بين عكنون 1996
- 3 - بوضياف سفيان ، بوراوي سعاد ، نظام الشهر العقاري في الجزائر و السندات الخاضعة للشهر .
- 4- حسن طوايبيية ، نظام الشهر العقاري الجزائري ، كلية الحقوق بين عكنون 2000/2001
- 5- مزعاش أسهمان ،نظام الشهر في الجزائر دراسة ميدانية، مجلس قضاء جيجل 2003

6 - محاضرات المدرسة العليا للقضاء 2008

7 - مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء سنة 2007

### 3- الدوريات و التعليمات:

1- مذكرة رقم 4060 المؤرخة في 218/04/05 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدراء الحفظ العقاري المتضمنة تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي .

### 4 - القوانين و الأوامر :

1- القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ج ر عدد 55 لسنة 1995

2- القانون 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08

3- القانون 02 /06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق ج ر عدد 14 لسنة 2006

4- القانون رقم 75 / 58 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 31 لسنة 2007 .

5- قانون المالية لسنة 2018 ج ر عدد 76 لسنة 2017 .

6- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

### 5- المراسيم التنفيذية :

1 - المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07

المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 26 لسنة 1992 .

2 - المرسوم 63 /76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/ 93 المؤرخ في 1993/05/ 19

المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34 لسنة 1993

| الصفحة | الفهرس   |
|--------|--|
| 1 و 2  | مقدمة: .....   |
| 3      | الفصل الأول: نظامي الشهر العقاري في الجزائر و تطوره.....               |
| 3      | المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري المختلفة .....                       |
| 3      | المطلب الأول: نظام الشهر العقاري شخصي.....                             |
| 3      | الفرع الأول : مفهومه .....   |
| 3      | الفرع الثاني : تقييم النظام العقاري الشخصي.....                        |
| 4      | المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري العيني.....                          |
| 4      | الفرع الأول: مفهومه.....   |
| 4      | الفرع الثاني :تقييم النظام العقاري العيني .....                        |
| 6      | المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري.....        |
| 6      | الفرع الأول : موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي .....                   |
| 7      | الفرع الثاني : موقف المشرع من نظام الشهر العيني.....                   |
| 8      | المبحث الثاني : نشأة وتطور الشهر العقاري و وضعيته في الجزائر.....      |
| 8      | المطلب الأول : نشأة وتطور نظام الشهر في الجزائر.....                   |
| 8      | الفرع الأول : المرحلة العثمانية .....                                  |
| 9      | الفرع الثاني : مرحلة الاحتلال الفرنسي .....                            |
| 11     | الفرع الثالث: مرحلة الاستقلال.....                                     |
| 12     | المطلب الثاني : وضعية الشهر العقاري في الجزائر.....                    |
| 12     | الفرع الأول : وضعية الشهر العقاري قبل 1975.....                        |
| 14     | الفرع الثاني : وضعية الشهر العقاري بعد 1975.....                       |
|        | <u>الفصل الثاني : إجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري</u> |
| 17     | المبحث الأول : إجراءات المسح العام للأراضي .....                       |
| 17     | المطلب الأول: مفهوم عملية المسح العقاري.....                           |
| 17     | الفرع الأول: تعريف عملية المسح العقاري.....                            |
| 19     | الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بإعداد المسح العام للأراض.....            |
| 20     | الفرع الثالث: أساس المسح العقاري.....                                  |
| 21     | المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري.....                             |
| 21     | الفرع الأول : المرحلة التحضيرية .....                                  |

|    |  |
|----|--|
| 24 | ..... الفرع الثاني : المرحلة الميدانية                     |
| 29 | ..... المطلب الثالث : آثار المسح وإشكالاته القانونية       |
| 29 | ..... الفرع الأول : آثار عملية المسح العقاري               |
| 32 | ..... المبحث الثاني : السجل العقاري                        |
| 32 | ..... المطلب الأول : ماهية السجل العقاري                   |
| 32 | ..... الفرع الأول: تعريف السجل العقاري                     |
| 33 | ..... الفرع الثاني : مبادئ السجل العقاري                   |
| 37 | ..... الفرع الثالث : الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري     |
| 39 | ..... الفرع الرابع : مشتملات السجل العقاري                 |
| 44 | ..... المطلب الثاني: القيد في السجل العقاري                |
| 44 | ..... الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري            |
| 47 | ..... الفرع الثاني : إجراءات القيد الأولي في السجل العقاري |
| 53 | ..... الفرع الثالث : إجراءات الشهر العقاري                 |
| 58 | ..... المطلب الثالث : آثار الشهر وحجيته ...                |
| 60 | ..... الفرع الأول : آثار الشهر العقاري                     |
| 60 | ..... الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري                    |
| 61 | ..... خاتمة  |
| 62 | ..... قائمة المراجع  |