

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



إشكالات الشهر العيني في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف :

د/ بريك الطاهر

من تقديم الطالبة :

شليحي كريمة

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	د/ عقر الدماغ صلاح الدين
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر	د/ بريك الطاهر
مناقشا	أستاذ محاضر	د / بوغازي بلال

دورة جوان 2025

سورة الاحقاف

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث و الذي ألهمنا الصحة و العافية و العزيمة.
نتقدم بجزيل الشكر و الإمتنان العظيم و التقدير العميق إلى أستاذنا المشرف " بريك الطاهر"
لما منحه لنا من وقت و جهد و توجيه و إرشاد و تشجيع ، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذتنا
الكرام و كل من ساهم في تعليمنا.
و في الأخير نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة و الطاقم البيداغوجي بقسم
الحقوق جامعة سكيكدة 20 أوت 1955.

إهداء

إلى الشمعة التي أضاءت لي شمس الأمنيات، إلى التي علمتني معنى الحياة و سهرت معي الليالي لإيصالني لأعلى المرتبات، إلى قرّة عيني و منبع حناني أمي أطل الله في عمرها.

إلى سندي في الحياة، إلى ينبوع العطاء و الثقة بالنفس، إلى من نزع من روحي و راحتته لإسعادي، إلى الذي علمني أن الحياة كفاح و نضال و بعث في نفسي الأمل، إليك أبي العزيز.

إلى من كان لي السند و الرفيق في رحلة الحياة، زوجي.

إلى من شاركني الأفراح و الأحزان، أخي و أخواتي العزيزات.

إلى كافة أصدقائي و أحبائي و كل من ساعدني في مشواري الدراسي.

أخيرا نرجو من الله عز وجل أن يجعل عملي هذا منفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على التخرج.

مقدمة

يعد نظام الشهر العيني من أهم الأنظمة القانونية المعتمدة في ضبط الملكية العقارية و تثبيتها، حيث يقوم على مبدأ السجل العقاري مما يجعلها نافذة في مواجهة الغير و يضمن الأمن و الإستقرار في المعاملات العقارية، و قد تم تبني هذا النظام في العديد من التشريعات بالنظر لما يوفر من شفافية و وضوح في تداول العقارات و تقادي النزاعات الناجمة عن ازدواجية الملكية أو تعدد التصرفات بشأن نفس العقار.

ورغم ما يوفره الشهر العيني من ضمانات قانونية إلا أن الواقع العملي أفرز مجموعة من الإشكالات التي تمس نجاعة هذا النظام و فعاليته سواء على المستوى القانوني أو الإداري أو القضائي، فمن جهة يعاني الإطار القانوني المنظم للشهر العيني من تعقيدات و ثغرات تخلق غموضاً في فهمه و تطبيقه و من جهة أخرى، تعرف الإجراءات المرتبطة بالشهر العقاري بطناً و بيروقراطية تؤدي إلى تأخير البث في الطلبات و تؤثر سلباً على مصالح المتعاملين بالعقار. أمام هذه الإكراهات تبرز أهمية معالجة هذه الإشكالات في إطار رؤية شاملة تسعى إلى إصلاح المنظومة القانونية و الإدارية المرتبطة بالشهر العيني و تحقيق التوازن بين حماية الحقوق الخاصة و ضمان إستقرار المعاملات العقارية.

أهمية الموضوع :

و تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على مكامن الخلل داخل نظام الشهر العيني و تحليل أسبابه و إيجاد الحلول التي من شأنها تطوير هذا النظام.

مبررات إختيار الموضوع :

تداخلت مبررات إختيار هذا الموضوع بين دوافع ذاتية و أخرى موضوعية.

الذاتية :

اخترت هذا الموضوع لاهتمامي بالشأن العقاري، ولرغبتي في فهم ومعالجة الإشكالات التي يطرحها تطبيق نظام الشهر العيني في الواقع.

الموضوعية :

تكمن أهمية الموضوع الذي يعد من المواضيع المهمة في القانون العقاري لما له من آثار قانونية مباشرة على إستقرار المعاملات العقارية و حماية الحقوق العينية.

أهداف دراسة الموضوع :

لعل أبرز الأهداف من وراء دراستنا لهذا الموضوع هو تحديد مفهوم الشهر العيني في ضوء القوانين العقارية و بيان ما إذا كان إجراء شكلي أم له آثار موضوعية على الحقوق العينية العقارية.

صعوبات الدراسة :

- أثناء السعي لإنجاز البحث العلمي إعترضتنا صعوبات من بينها :
- الوقت الضيق لإعداد البحث في الأجل المحدد.
- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع و تداخلها.

إشكالية الموضوع :

من أجل هذا و إنطلاقا مما سبق يتبادر إلى أذهاننا التساؤل التالي :

ما هي الإشكالات الواردة على عملية الشهر العيني و كيف نعالجها؟

المنهج المتبع :

في إطار دراستي لهذا الموضوع إتبعنا المنهج التحليلي الذي يتطلب التحليل القانوني لمختلف النصوص القانونية المعالجة و المنظمة لهذا الموضوع و المنهج الوصفي بوصف الموضوع وصفا مفصلا.

و قد قسمنا الموضوع إلى فصلين تناولنا فيه ما يلي :

الفصل الأول : ماهية الشهر العقاري

المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري

المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

الفصل الثاني: منازعات الشهر العقاري

المبحث الأول : الإشكالات المتعلقة بعملية المسح

المبحث الثاني : الإشكالات المثارة أمام المحافظ العقاري

المبحث الثالث : منازعات الأملاك العقارية المشهورة

الفصل الأول :

ماهية الشهر العقاري

الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري

للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، ولذلك إعتبر العقار أساس في تقدم الدولة ورفيها، فبتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الإقتصادية (صناعية أو فلاحية أو عمرانية) وعلى ذلك فإن هناك إرتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد و الأمم، حيث ان ازدهار وانتشار الملكية العقارية ينعكس إيجابا على الحياة الاجتماعية، لذلك إهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها (1).

وتجدر الإشارة أن العقار يمثل مجال بالغ الأهمية بالأخص في بلادنا وذلك نظرا للإعتبارات التاريخية، السياسية والاجتماعية و الإقتصادية (2).

و على غرار باقي تشريعات العالم صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات تتضمن عموما تحديد قواعد إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه و كيفية حمايته من الإعتداءات كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف الحد من المضاربات غير المشروعة التي تساهم في تفاقم الفوضى في المعاملات، و تسمح بإنتقال الحق العيني العقاري من يد إلى يد أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد و تعقد المنازعات العقارية خاصة و أن الكثير من الأشخاص يتجنب إحترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية و هو ما يقلل بشأنه من مداخيل مالية كبيرة لفائدة الخزينة العمومية (3).

إنطلاقا مما سبق سنقدم في هذا الفصل مبحثين: نتطرق بالمبحث الأول إلى مفهوم الشهر العقاري عن طريق تحديد الأساس القانوني له ثم تعريفه وذكر أهميته، أما بالنسبة للمبحث الثاني سنتناول من خلاله أنواع أنظمة الشهر العقاري في القانون الجزائري.

(1)-رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود و مسؤولية،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، سنة 2013، ص 01.

(2)- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى،دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2007، ص 07.

(3) -المرجع نفسه، ص 08.

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري

الشهر العقاري هو إجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة للملكية أو لحق عيني عقاري آخر أن يرتب أثره العيني⁽¹⁾ و هو ما أكده المشرع بموجب الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حينما نص على أن (كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف و لا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية و كذلك العقود الإدارية و الاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية)⁽²⁾ و كذلك ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني بأن (الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري)⁽³⁾.

و يرى البعض أن إنتقال الملكية و الحقوق العينية الأخرى كأثر من آثار العقد لا يتم إلا بعد القيام بتسجيل هذا العقد و شهره في المحافظة العقارية.⁽⁴⁾

يعتبر الشهر العقاري الوسيلة التي تمكن الغير من معرفة الحقوق العينية الواردة على العقار المراد التعامل فيه، و ذلك عن طريق إعلان التصرفات و شهرها لتكون معلومة لدى الجميع، هذا و يعد الشهر إلترام يقع على عاتق الموثق و مدير أملاك الدولة الذي يعتبر موظف عمومي و الذي يقوم بإيداع العقود التي يحررها لدى المحافظة العقارية المتخصصة إقليمياً، إذ لا ينتقل الحق العيني المبيع إلى المشتري بمجرد إنعقاد العقد و لو كان العقار معين بالذات

(1)-د/ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، سنة 2014، ص 212.

(2)-الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92 لسنة 1975 المعدل و المتمم.

(3)-المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05، الجريدة الرسمية، العدد 44.

(4)-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية العلوم القانونية و الإدارية، قالمة، 2014-2015، ص 08.

مملوكا للبائع، كما لا ينتقل الحق العقاري حتى و لو كان العقار معين بالنوع لأن التصرفات التي يراد بها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله يقع لزوما شهرها أمام المصلحة المختصة، و بالتالي لكي تنتقل ملكية العقار يتطلب القانون شهر العقد لدى المحافظة العقارية بإعتبار ما ينتج من آثار بين المتعاقدين و في مواجهة الغير و هو ما جعل من إجراءات الشهر العقاري من النظام العام.⁽¹⁾

المطلب الأول: الأساس القانوني

سنسلط الضوء في هذا المطلب على الأساس القانوني الذي يقوم عليه نظام الشهر، وذلك عبر فرعين:

الفرع الأول: أحكام القانون المدني

أحكام القانون المدني الجزائري المتعلقة بالشهر تعد جزءا مهما من المنظومة القانونية العقارية في الجزائر. ومع أن الشهر العقاري يخضع إلى تنظيمات خاصة موجودة في قوانين مثل قانون 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني⁽²⁾ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 مايو 2007 وكذلك في قانون التوثيق العقاري وقانون السجل العقاري، فإن الأساس العام موجود في القانون المدني حيث نذكر المادتان 793 و 794 من القانون المدني الجزائري بإعتبارهما العمود الفقري للشهر العقاري في القانون المدني حيث:

(1)-بوزيدي نجوة، بوزيدي راضية : نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2021-2022، ص 33، 34.
(2)-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، سنة 1975 ، ص4.

- _ تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على (لا تنتقل الملكية بين المتعاقدين إلا إذا رفع العقد إلى مصلحة الشهر العقاري وسجل طبقاً للتشريع المعمول به). (1)
- _ تنص المادة 794 من القانون المدني الجزائري على (الإلتزامات بنقل الملكية أو حق عيني آخر لا يكون لها أثر إتجاه الغير إلا إذا تم شهرها وفق القانون). (2)
- *لكن هناك مواد أخرى في القانون المدني مرتبطة بالشهر ضمناً وبالتطبيق.

الفرع الثاني: أحكام الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي

الجزائر وسعيها منها لتنظيم المعاملات العقارية وتثبيت الملكية الخاصة تبنت نظامين للشهر، لتجسيد هذه الأنظمة على أرض الواقع أصدرت الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي دخل حيز التطبيق ميدانياً سنة 1976 والذي يهدف إلى التطهير العقاري الشامل. (3)

ولإنجازه فقد صدر مرسوم تنفيذي المرسوم 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام (4)، هذا الأخير يعد عبارة عن إنجاز الأشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، وبالتالي تشكيل الأساس المادي للسجل العقاري والذي نظمه المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمؤرخ في 25/03/1976 (5) الذي يهدف إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية العقارية لكل مالك فهو عمل يقصد من خلاله تطهير المجال العقاري و التقليل من المنازعات العقارية .

(1)-المادة 793 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري السابق الذكر .

(2)-المادة 794 من نفس الامر .

(3)-الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السابق الذكر .

(4)-المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 30 مارس 1976، ص 405.

(5) -المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية رقم 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498.

إضافة إلى ذلك القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.(1)

المطلب الثاني: تعريف وأهمية الشهر العقاري

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

أولا: التعريف القانوني

حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري الشهر العقاري هو (أحد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية، والتي تنص على أنه لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سوا كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار)⁽²⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي

حسب الدكتور علي فيلاي: (الشهر العقاري هو تلك التقنية التي يتم بواسطتها شهر الحقوق العقارية، و على العموم فإن هذه التقنية تتمثل في مسك السجل العقاري من قبل هيئة مختصة بغرض تسجيل مختلف التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات أو قيد كل الحقوق العينية لتمكين الغير من الإطلاع عليها).⁽³⁾

حسب الدكتور سعيد حمدين (الشهر العقاري هو وسيلة قانونية تهدف الى تنظيم تداول الحقوق العينية العقارية عن طريق تسجيلها في سجلات عمومية رسمية تحت إشراف المحافظة العقارية، ويعد التسجيل في ظل الأمر 75/ 74 شرطا لإنشاء هذه الحقوق ، وليس فقط لإثباتها).⁽⁴⁾

(1)- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، بتاريخ 21 نوفمبر 1990، ص 1570.

(2) - المادة 793 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري السابق الذكر.

(3) -د/ علي فيلاي، الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2001، ص 42.

(4) -د/سعيد حمدين، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 75.

حسب الدكتور بلبايشي أحمد : (يقصد بالشهر العقاري في الجزائر مجموعة الأعمال التقنية و القانونية التي تقوم بها المحافظة العقارية من أجل تدوين التصرفات و الحقوق العقارية في دفاتر رسمية، وهي عملية تؤسس الحق العيني بمجرد قيده وفق النظام العيني الذي تبناه المشرع).⁽¹⁾

بصفة عامة الشهر العقاري في الجزائر هو مجموعة الإجراءات القانونية التي تهدف إلى قيد وتسجيل الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري بهدف إعطائها الحجية المطلقة إتجاه الغير و ضمان العلانية والإستقرار في المعاملات العقارية.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

يعد الشهر العقاري أحد الركائز الأساسية في تنظيم الملكية العقارية و ضمان إستقرار المعاملات بإعتباره الجهة المختصة بتسجيل و توثيق العقود و التصرفات العقارية، لما له من أهمية كبيرة و فيما يلي بعض النقاط التي تبرز هذه الأهمية :

- تأمين قيد الحقوق العينية العقارية و كل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات مما يتيح لكل من له مصلحة الإطلاع على الحقوق العينية و ما يثقلها من أعباء و ذلك منعا للغش و ضمان الإستقرار في المعاملات العقارية و تقليلا للمنازعات القضائية.⁽²⁾
- المساهمة في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الإقتصادية و الإجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجابا على الإقتصاد الوطني و يسهل عملية تداول الأموال العقارية و تشجيع الإئتمان العقاري.⁽³⁾
- تحقيق الأمن و الإستقرار في التعامل العقاري، بحيث يهدف هذا الإجراء إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار لدى إدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها، و ذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية و تأمين الإستقرار للمعاملات العقارية و منع المضاربة تحقيقا للطمأنينة لدى المتعاملين في العقار مما يستلزم عند الإقدام على أية معاملة عقارية الإطلاع فورا على

(1) -د/بلبايشي أحمد، النظرية العامة للعقاري التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2012، ص45.

(2) -شويحات أسماء، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2016-2017 ص09.

(3) -بلمختار خالد، أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2018-2019، ص 08.

الوضعية الحقيقية للعقار و لا يتم ذلك إلا بالإتصال بمصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري، لذلك كان لنظام الشهر العيني دورا في الإفصاح على الوضعية الحقيقية والقانونية للعقار بواسطة الدفتر العقاري الذي يتميز بحجية قانونية تكاد تكون مطلقة في محتواه، فكان لزاما علينا كمتخصصين عمليا تفضيل هذا النظام عن نظام الشهر الشخصي المحفوف بالمخاطر و الذي غالبا ما إكتنفه الغموض و بالتالي العيوب.(1)

- يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني خاصة في ظل وجود نظام المسح العام و تأسيس السجل العقاري.(2)

_ دعم الائتمان العقاري ، حيث يضمن إستقرار الملكية وحماية حقوق الملاك، مما يجعل العقارات أكثر جاذبية للمستثمرين.(3)

_ الحد من المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية، حيث يضمن توثيق العقود والتصرفات رسميا.(4)

- الدعم القانوني الذي يوفره حيث يتيح للملاك رفع الدعاوى القانونية لحماية حقوقهم.(5)
_ يعتبر نظام متكامل يقوم على تسجيل كافة الحقوق العينية مثل الملكية و الرهن على العقارات، مما يضمن حماية حقوق جميع الأطراف المعنية.(6)
من خلال ما سبق تتضح لنا الأهمية البالغة للشهر العقاري ليس للأفراد فحسب وإنما حتى للدولة.

(1)-د/سعداوي نذير، د/ بطيمي حسين، دور نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية و الإقتصادية المجلد 03، العدد 01، سنة 2020، ص 94.

(2)- دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع نفسه، ص 13.

(3) -المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(4)-د/ إبراهيم يامة، نظام الشهر العقاري و دوره في حماية الحقوق العينية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية جامعة أم البواقي المجلد06، العدد 01، سنة 2019، ص48.

(5)-المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(6)-المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية و تؤكد الإلتزام العقاري هو الأخذ بنظام مستقر و ثابت لشهر الملكية و إذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري غير أنها لم تسلك في تحقيق ضمان الملكية العقارية إلا طريقا واحدا و قد نتج عن ذلك نظامين: نظام شخصي و نظام عيني كلاهما هو الإعلان عن الحقوق العينية، هذا و يعد من خصائص نظام الشهر أنه نظام عقاري.(1)

وهذا ما نتطرق اليه بالتفصيل من خلال المطلبين الآتيين :

المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي

هو أول نظام ساد في العالم و أخذت به فرنسا و حاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة و اسمه يدل عليه فالشخص فيه محل إعتبار إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها، و يتم ذلك حسب سجل المسك حسب الترتيب الأبجدي و سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة.(2)

وعليه سنتطرق الى هذا المطلب من خلال الفرعين الآتيين :

(1)-بوزيدي نجوة،بوزيدي راضية، نظام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص34.

(2) -ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة

2012-2013، ص46، 47.

الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي

هو نظام ظهر في العصر الحديث تبنته فرنسا والدول اللاتينية، حيث جاء كنتيجة لحاجة هذه الدول لإستحداث آلية لتسهيل تحصيل الضرائب من أصحاب العقارات، وذلك بوضع سجل متكون من خانات ، الأولى يوضع فيها إسم صاحب العقار والثانية العقار.(1)

أولا : تعريف نظام الشهر الشخصي:

سنتطرق اليه من خلال التعريف القانوني والتعريف الفقهي:

1_ التعريف القانوني:

في القانون يعرف الشهر الشخصي بأنه نظام لتسجيل الملكية العقارية في السجل العقاري باسم الشخص صاحب الحق. ويرتكز هذا النظام على الهوية الشخصية عند تسجيل الحقوق ، ويهدف إلى توفير الحماية القانونية للملكية العقارية من خلال إضفاء الصفة الرسمية على تسجيلها باسم المالك ، مما يجعل هذه الحقوق معترفا بها قانونيا ويضمن حمايتها من النزاعات والإعتداءات المحتملة.(2)

2_ التعريف الفقهي :

في الفقه يعرف نظام الشهر الشخصي بأنه نظام قانوني يعتمد على الشخص كمحور أساسي في تسجيل الحقوق العقارية ، حيث يتم تسجيل الملكية بإسم الشخص بدلا من تسجيلها بإسم العقار، يعد هذا النظام وسيلة لإثبات الملكية وحماية الحقوق العقارية ، مع التركيز على هوية صاحب الحق.(3)

إن نظام الشهر الشخصي في أبسط تعريف له هو ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية التي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا وأساسا تدور حوله و ترتكز عليه عمليات القيد في السجلات ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء الأشخاص في سجلات

(1) -فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2007-2008.

(2)-عبد الفتاح عبد الباقي، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، سنة 2005، ص233.

(3)-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، ص 180.

شخصية أي مرتبة أبجديا بترتيب أسماء الأشخاص أطراف المعاملة و ليس طبقا لمواقع العقارات.(1)

إنطلاقا من التعاريف السابقة يتبين لنا أن العقارات وفقا لهذا النظام لا تعرف وفقا لمواقعها أو أرقامها و إنما تعرف وفقا لأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية العقارية، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمكك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر و سجل يمكك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، فإذا أراد شخص ما شراء عقار تعين له الإتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث و التأكد من إسم مالكة، فإذا وجد إسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر معناه لا يزال مالكا للعقار، و إذا لم يجد إسمه كان ذلك دليل على خروج العقار من يده.(2)

و إذا أراد شخص أن يكشف على العقار لمعرفة ما يترتب عليه من حقوق عينية و ما جرى عليه من تصرفات كان عليه أن يعرف أسماء مالكيه السابقين و إذا تعدد هؤلاء و جب عليه أن يبحث عن أسمائهم جميعا، فإذا أغفل أو أخطأ في إسم واحد منهم، كان معرضا للحصول على بيانات غير دقيقة، هذا فضلا عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل و أخطاء حيث يحصل خلط بين شخص و آخر يحملان نفس الإسم.

فتضاف تصرفات هذا إلى ذلك أو العكس و تكون مثل هذه الأخطاء الشائعة في البلدان التي تتعدد فيها أسماء الأشخاص و تتشابه، إذا تجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الإسم كما هو الحال في مصر و لبنان.(3)

(1)-د/ويس فتحي، المرجع نفسه ، ص63، 64.

(2)-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع نفسه، ص25.

(3) -فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص29.

ثانيا : خصائص نظام الشهر الشخصي

لشهر العقاري الشخصي عدة خصائص يمكننا أن نذكر منها ما يلي:

1_ هو أقدم نظام للشهر، لذلك إنتهجه أغلب الدول في تشريعاتها مثل فرنسا وبلجيكا وبريطانيا والمملكة العربية السعودية ومصر التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 سنة 1946 والذي لايزال معمولاً به.(1)

2_ عملية الإشهار بناء على هذا النظام تقتصر على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق حيث لا أثر للشهر العقاري هنا في إنشاء الحق العيني و ذلك لأن الحق العيني يثبت صحيحا بمجرد إتمام العقد و مراعاة الشكلية المقررة قانونا و يظل صحيحا إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه.(2)

3_ التصرفات التي تسجل طعن فيها وبالتالي هذا النظام دون قوة ثبوت.(3)

4_ أنه لا يتطلب وسائل مادية و قانونية مقارنة بغيره مما يجعل تجسيده بأرض الواقع سهلا.(4)

5_ يتم الشهر في نظام الشهر الشخصي على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية، ومن هنا كان نظاما شخصيا، فلا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل من موقع وحدود ومساحة و إنما ينظر الى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.(5)

6_ تشهر المحررات المتعلقة بالتصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي إذ لا يحقق المحافظ العقاري في مدى صحتها لا من ناحية الموضوع فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة ظلت صحيحة و إذا كانت معيبة فالشهر العقاري لا يصححها.(6)

(1)-فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص30.

(2)-بوغازي بلال، قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص البيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، ص 29،30.

(3)-د/بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المعارف، العدد 15، سنة 2013، ص 08.

(4)-المرجع نفسه.

(5) -بوزيدي نجوة، بوزيدي راضية، المرجع نفسه، ص33.

(6)-المرجع نفسه، ص 34.

الفرع الثاني : مزايا و عيوب نظام الشهر الشخصي

إنطلاقاً من التعريف السابق يتضح لنا أن لنظام الشهر الشخصي مزايا و عيوب وعليه نتطرق إليها من خلال النقاط الآتية:

أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي

تتمثل المزايا فيما يلي :

- 1_ نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام لأن هذه العملية تكلف مبالغ آنية ضخمة لا يستطيع الكثير من الدول تحملها خاصة الدول المتخلفة.(1)
- 2- إتخاذ إسم المتصرف أساساً لشهر الحق العيني ، حيث تخصص صحيفة لكل صاحب حق عيني عقاري ترصد بإسمه بمناسبة إكتسابه الحق مهما كان سبب إكتسابه، حيث يقتضي هذا النظام إنشاء سجلات في جميع الوحدات الإدارية مرتبة أبجدياً بأسماء المتصرفين، و إذا أراد صاحب المصلحة معرفة ما إذا كان المالك تصرف في العقار المملوك له أو قرر عليه حق عيني ينبغي عليه التقدم إلى أمين السجل في الجهة التي يقع بدائرتها العقار يطلب فيه شهادة تبين فيها جميع التصرفات التي قد صدرت من المالك خلال الفترة الزمنية المعينة.(2)
- 3- نظام الشهر الشخصي نظام قائم بذاته و يؤدي إلى إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف.(3)
- 4- نظام قائم في ذاته يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرف المشهورة و بمجرد الشهر تصبح له قرينة على ملكية المتصرف.(4)

(1)-بوزيدي نجوة،بوزيدي راضية، المرجع نفسه،ص 35.

(2)-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، ص 38

(3)-يوغازي بلال، المرجع نفسه، ص 30.

(4)-الياس بروك ، المرجع نفسه، ص08.

و على هذا الأساس نجد نظام الشهر الشخصي أطلق عليه نظام تسجيل العقود و التصرفات كما هي دون النظر إلى صحتها من عدمه، و نجد أن أغلب الدول اللاتينية على رأسها فرنسا من وراء هذا النظام الذي إنتقل منها إلى مستعمراتها السابقة.(1)

ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي

بالرغم من المزايا المذكورة سابقاً إلا أن للشهر الشخصي عيوب نذكر من بينها:

1- أن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما قد يكون مصدراً لعدة منازعات قضائية بشأنه و يعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي إكتسبه و يقلل من درجة الإئتمان في المعاملات التجارية.(2)

2- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار فإذا أراد الشخص الإستعلام عن عقار تم شراؤه وفقاً لهذا النظام وجب عليه أن يكون ملماً بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة، إذ لا يكفي أن يعثر على إسم البائع في هذه السجلات حتى يتملك العقار بالشراء، فقد يكون البائع قد إشتري العقار من غير مالكة الحقيقي وبالتالي يظل من حق المالك إسترداد هذا العقار من يد البائع أو المشتري.(3)

3- إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب بسبب ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد مالك خفي وهو الحائز ومالك ظاهر هو الثابت إسمه في سجلات مصالح الشهر.(4)

4_ خطر ضياع الملكية بالتقادم، كما ان لهذا النظام انعدام فيما يخص قوة الثبوتية.(5)

(1)- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، حق الملكية في العقارات و التصرفات الواردة عليها، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 450 و ما بعدها.

(2)- مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 15.

(3)- دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع نفسه، ص 29 و 30.

(4)- بلمخاطر خالد، المرجع نفسه، ص 36.

(5)- بوغازي بلال، المرجع نفسه، ص 31.

*أخيرا يمكن القول أن نظام الشهر الشخصي لايحقق الهدف المنشود ، وهو إستقرار الملكية العقارية ، إذ أن عيوبه أكثر من مزاياه مما يجعله غير قادر على خدمة مصالح المواطنين بالمقارنة مع نظام أكثر قوة وهو نظام الشهر العيني الذي سنتطرق له في المطلب الآتي .

المطلب الثاني : نظام الشهر العيني

إن أول دولة عرفت هذا النظام هي دولة أستراليا و يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "طورانس " المتعلق بتنظيم الملكية العقارية و مختلف الحقوق المتعلقة بها في هذا النظام يعتبر العقار محل إعتبار ، فخلافا للنظام الشخصي يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية كافة الحقوق الواردة عليها، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها، و هو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك و نقل الحقوق العينية العقارية من القوة و المتانة و الطمأنينة بكيفية إهدار الحق المسجل، و يمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه إسم السجل العقاري.(1)

و لقد أخذ المشرع الجزائري بهذا النظام كأصل عام و بنظام الشهر الشخصي كإستثناء في إنتظار إستكمال المسح العام للأراضي و هذا بموجب المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري(2)، فنتطبيق أسس هذا النظام من شأنه يؤدي حتما إلى إستقرار الملكية العقارية و ضبطها مما يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري.(3)

يعتبر هذا النظام من أنظمة الشهر العقاري الحديثة، فهو يحكم جميع التصرفات الواقعة على العقارات كما أن لهذا النظام خصوصية في كونه لا يقوم إلا بعد إتمام إجراءات المسح العام، و تتولى هذه المهمة وكالة مسح الأراضي ثم تأتي عملية تأسيس السجل العقاري و تتولاها المحافظة العقارية التي يسيروها محافظ عقاري، و ذلك لحماية الملكية العقارية و الحقوق

(1)- مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 16، 17.

(2)- المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

(3)-شايب باشا كريمة ، إشكالات الشهر المتعلقة بالترقيم العقاري و أثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06، العدد 01، سنة 2021، ص 01.

العقارية الأخرى فالشهر العيني هو مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو عدة أشخاص.(1)
وعليه نتطرق إلى هذا المطلب من خلال الفروع الآتية :

الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني نتيجة للإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي فأصبح من الضروري إيجاد بديل آخر ومن ثم ظهر نظام الشهر العيني الذي يتسم بخصائص ينفرد بها.(2)
_طبقا للأمر 74/75 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري(3) ، تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ، الذي يقوم على إجراءات متسلسلة ومتوالية تبدأ بعملية المسح العام للأراضي ، تليها عملية تأسيس السجل العقاري وبموجبها تتم عملية تسليم الدفتر العقاري ، التي تعتبر العملية القانونية النهائية والمرجع في كل عملية لاحقة ، التي تضمن إستقرار الملكية العقارية ، ليصبح بذلك الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق المسوحة ، ويتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا.(4)

-
- (1)-شويحات أسماء ، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 01.
(2) -قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد11، العدد 04، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2020، ص500.
(3)-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1974/11/12 السابق الذكر.
(4) -قونان كهينة، مرجع سابق، ص500.

أولاً : تعريف نظام الشهر العيني:

سنتطرق اليه من خلال التعريف القانوني والتعريف الفقهي:

1_ التعريف القانوني

يعرف الشهر العيني في القانون الجزائري حسب نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أنه (عملية قانونية تهدف إلى قيد أو تسجيل الحقوق العينية العقارية والتصرفات القانونية الواردة عليها في السجل العقاري، بحيث لا تنتج هذه الحقوق آثارها القانونية إتجاه الغير إلا من تاريخ قيدها).⁽¹⁾

2_ التعريف الفقهي

-حسب الدكتور أحمد محيو (الشهر العيني هو عملية إدارية وقانونية تهدف الى إضفاء العلانية على الحقوق العينية العقارية من خلال قيدها في السجل العقاري ، وهو قيد لازم وضروري لنفاذ الحق إتجاه الغير ، مما يجعله ذا طابع إنشائي).⁽²⁾

-حسب الدكتور محاد محمد (الشهر العيني ليس مجرد وسيلة اشهار ، بل هو اجراء جوهرى لتكوين الحق العيني العقاري، فلا ينشأ هذا الحق ولا تنتج آثاره إلا من تاريخ القيد ، مما يجعله من صميم النظام العقاري الحديث المبني على السجل).⁽³⁾

-حسب الدكتور عبد الغني بادي (الشهر العيني هو عملية قانونية تضمن بها الدولة حماية المعاملات العقارية وشفافيتها، من خلال إشتراط القيد في السجل العقاري لإنفاذ التصرفات المتعلقة بالعقار، وهو ما يعطيه قوة إسنادية وشرعية للحق).⁽⁴⁾

-حسب الدكتور عبد الرزاق السنهوري (القيد في السجلات العقارية قد يكون ذا أثر منشئ إذا كان القيد شرطاً لقيام الحق ذاته ، وهذا هو الإتجاه الغالب في قوانين الشهر العيني).⁽⁵⁾

(1) -المادة 15 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

(2) -د/أحمد محيو ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري،دار هومة، الجزائر، سنة 2006،ص97.

(3) -د/محاد محمد، الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008، ص 134.

(4) -د/ عبد الغاني بادي، القانون العقاري الجزائري دار المعرفة الجزائر سنة 2015، ص 112.

(5) -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 715.

إنطلاقاً من التعاريف السابقة ، يتبين لنا أن هذا النظام يولي إهتماماً للعقار بعينه و ذلك بذكر كل البيانات و كل الحقوق الواردة عليه و التصرفات المتعلقة به حيث تكون كلها مدونة في السجل العقاري، كما أن للمتصرف إليه معرفة حقيقة العقار الذي تعاقد عليه بحيث لا يتم أي إجراء أي إشهار إلا بعد التحري لمعرفة السند المراد شهره و ذلك عن طريق مراقبة مدى إستيفاء الشروط الشكلية و الموضوعية حسب المادة 22 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، حيث لا بد أن يجري تحقيق على العقار و هوية الأطراف و كذلك صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر و قد جاءت المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽²⁾، لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري من أجل إجراء كل تحقيق للتأكد من مدى توفر الشروط الشخصية و الموضوعية للسند المراد شهره و التحقق من البيانات الموجودة في المحرر و هذه الأحكام التي جاءت بها القوانين و أوردها المشرع من أجل العمل على إستقرار الملكية العقارية و منها للمضاربة و الفوضى في التعاملات العقارية و قد جاء الشهر العيني بتحقيق ما عجز عن تحقيقه الشهر الشخصي و هو تحقيق الإستقرار للملكية العقارية و دعم الإئتمان العقاري لذلك بدأت عدة دول بالتخلي على النظام الشخصي و الأخذ بالنظام العيني منها الجزائر بصدور الأمر 74/75 السالف الذكر الذي يهدف إلى التطهير الشامل.⁽³⁾

ثانياً : خصائص نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بعدة خصائص و يعتبر المشروع الذي تطمح إليه الكثير من الدول من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية و على الحقوق العينية.⁽⁴⁾ و نجد أن نظام الشهر العيني مخالف لما تبيناه في نظام الشهر الشخصي، حيث نجد أنه نظام يقوم على أن العقار هو محل الإعتبار عند القيام بالتسجيل لشهر لا للشخص المالك، فتخصص لكل عقار بناء على هذا النظام صحيفة خاصة به يسجل فيها كل ما يقع على هذا

(1)-المادة 22 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري،السابق الذكر.

(2)-المادة 105 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25، السابق الذكر.

(3)-رجال صليحة، المرجع نفسه، ص 02.

(4)- مجيد خلفوني ، المرجع نفسه ،ص 22.

العقار و ما يتقله من حقوق مع تحديد موقعه و مساحته و رقمه و المعالم المتعلقة بحدوده، حيث تعتبر هذه البطاقة بمثابة بطاقة تعريفية.(1)

كما يقوم هذا النظام على عدة خصائص و مبادئ يمكننا أن نوجزها فيما يلي :

1-قاعدة التخصيص : مفادها أنه في نظام الشهر العيني يخصص لكل تصرف وارد على عقار، سواءا كان منشأ أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية العقارية بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه، كما تشير إلى ذلك المادة 38 من الأمر 63/76(2) و نصها كما يلي : « كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار » و مجموعة البطاقات العقارية تشكل ما يعرف بالسجل العقاري، و تعتبر بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية و يعتبر السجل العقاري بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة(3).

2-مبدأ الشرعية : يقضي هذا المبدأ على أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني للتأكد و التحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا، حيث و بالرجوع إلى المادة 22 من الأمر 74/75(4) نجدتها تنص على أن المحافظ العقاري يحقق في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...، كما تنص المادة 100 من المرسوم 63/76(5) على ما يلي : « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

-إما الدفتر العقاري.

-إما مستخرج من مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس...كما يرفض الإيداع على الخصوص»(6).

3-مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم : إذا كان التقادم سببا من أسباب إكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني فلا يمكن وضع اليد

(1) -بوغازي بلال، المرجع نفسه، ص32.

(2)-المادة 38 من الأمر 63/76 السابق الذكر.

(3)-مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص23.

(4)-المادة 22 الأمر 74/75 السابق الذكر.

(5)-المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

(6)-رجال صليحة، المرجع نفسه، ص24.

على عقار مهما طال إكتسابه أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهرا لأنه يتعارض مع مبدأ قوة الثبوت المطلقة⁽¹⁾.

4-مبدأ قوة الثبوتية : أو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني، و يقصد بذلك أن التصرفات التي تشهر في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، إذ يصبح التصرف المشهر مطهرا من العيوب مهما كان مصدرها، و بالتالي تكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة و نهائية و لا يجوز الطعن فيها لا بدعوى البطلان و لا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد، و هذا ما يطمئن المتعاملين و يشجع القروض المرتبطة بالرهن.⁽²⁾

5-مبدأ القيد المطلق : مفاده أن لا يتم إكتساب الملكية و لا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر و سواء كانت هذه الحقوق العينية أصلية أو تبعية و أيا كان سبب إكتسابها فبدون الشهر لا تنشأ هذه الحقوق و لا تنتقل و لا تتغير و لا تزول لا بين ذوي الشأن و لا بالنسبة لغيرهم، و بالعكس من ذلك يعتبر كل حق تم قيده حجة بالنسبة للكافة و لا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك⁽³⁾.

(6)-لياس بروك ، نظام الشهر العيني الجزائري، مرجع سابق ص 11.

(1)-فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 34.

(2)-ط.د/ بن يمينة أمينة ، ط.د/ فراحي كوثر، د/ زهدور السهلي، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة آفاق للبحوث و الدراسات، العدد الخاص، سنة 2018، ص 152.

الفرع الثاني : مزايا و عيوب نظام الشهر العيني

إنطلاقا مما سبق يتبين لنا أن لنظام الشهر العيني مزايا و عيوب نذكرها فيما يلي:

أولا : مزايا نظام الشهر العيني

- 1_ توفير الحماية للمتعاملين: أن أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير، فسند الملكية بعد إشهارة تصبح له حجة بين أطرافه و بالنسبة للغير (1).
- 2_ تفادي الأخطاء الناجمة عن تشابه الأسماء: فالشهر يتم على أساس موقع العقار و رقمه و مساحته فمن غير الوارد مطلقا إكتساب شخصين نفس العقار طالما أن العقار هو أساس السجل العقاري فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء (2).
- 3_ التقليل من المنازعات المتعلقة بشأن الملكية و حدودها : على إعتبار أن هذا النظام تتم فيه عملية مسح و تحديد و رسم خريطة لكل عقار تم شهره، و هو الأمر الذي يؤدي إلى الإنقاص من المنازعات المثارة حول حدود الملكية كما هو الحال في نظام الشهر الشخصي (3).
- 4_ من مزايا نظام الشهر العيني هو ضبط حالة العقار و إسم مالكه بصفة صحيحة على أسس و قواعد سليمة مبينة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكه الحقيقي و تمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية و تحصيل الرسوم و فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية (4).
- 5_ عدم سرعان التقادم في مواجهة صاحب الحق لأن الحقوق المشهورة في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن الإحتجاج في مواجهتها بالتقادم لأنها توجد سندات مشهورة سابقا (5).

(1) -شويحات أسماء، إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

(2) -جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص34.

(3)-بوغازي بلال، قواعد إثبات الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص36.

(4)-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19.

(5) -د/بريك الطاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص13.

6- يعتبر نظام الشهر العيني أفضل سبيل و أمثل طريقة لحماية الملكية العقارية و أقدر على تمكين الملكية العقارية من آدائها لوظيفتها الإجتماعية و الإقتصادية(1).

7- يتيح هذا النظام إمكانية مراقبة العقارات و إجراء التحريات اللازمة للتحقق و عمليات المسح من توافرها الشروط الشكلية و الموضوعية للمحركات المطلوب شهرها، بما في ذلك التحقق من أسماء الأطراف المتصرفين و أهليتهم القانونية، فهو يعزز دقة و شفافية المعاملات العقارية مما يساهم في إستقرار السوق العقاري و يضمن حماية حقوق الملكية(2).

ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني

إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جدا بالنسبة لفوائده الكثيرة التي تترتب عن تجسيده واقعا، و هذه السلبيات تكمن في :

1- الإجراءات الأولية الواجب إتخاذها من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية تستدعي الكثير من الوقت و تتطلب تكاليف مالية باهضة قصد الوصول إلى عملية المسح العام للأراضي لأنه لا يتصور تطبيق أمثل لهذا النظام ما لم يسبقه تحديد دقيق للعقارات، ذلك أن المسح يناط به إجراء تحقيق ميداني فني على مستوى إقليم كل بلدية من أجل أن يكون الناطق الطبيعي للعقارات الممسوحة و أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يتم تأسيسه على مستوى كل دائرة للشهر العقاري(3).

2- بما أن تطبيق نظام الشهر العيني يستلزم القيام بمسح كامل التراب الوطني و تحديد المواقع و الحدود و المساحات و إجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية فهذا يتطلب نفقات باهضة(4).

3- إغتصاب حقوق المالك الحقيقي، إن إنتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، إذ يمكن أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة الشخص فيصبح هو المالك له و لا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك(5).

(1)-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نفس المرجع، ص35.

(2)-لكبير جمال، نظام السجل العقاري في الشهر العقاري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2023-2024، ص20.

(3) -مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 21.

(4) -شويحات أسماء، المرجع نفسه، ص14.

(5)-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع نفسه، ص36.

4- إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا خاصة في حالة الميراث أين تقسم العقارات الموروثة فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار⁽¹⁾.

5- إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جدا بالنسبة للفوائد الكثيرة التي تترتب عنه تجسيده واقعا⁽²⁾.

6- كثرة النزاعات العقارية على مستوى الجهات القضائية في ظل عدم إعادة النظر في الحقوق المكتسبة إلا عن طريق القضاء عند إنتهاء فترة آجال الترقيم المؤقت، حيث تنص المادة 16 من المرسوم 63/76⁽³⁾ على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"⁽⁴⁾.

* يمكن القول أن نظام الشهر العيني كثير المزايا مقارنة مع نظام الشهر الشخصي و الذي في نظر الفقه لم يتوصل إلى تحقيق أهداف الشهر العقاري عكس نظام الشهر العيني الذي إستطاع إنطلاقا من مزاياه أن يحقق إستقرار الملكية العقارية و مع ذلك لم يسلم هو الآخر من الإنتقادات لإنطوائه عل بعض العيوب التي وقع فيها النظام الشخصي من ناحية الشكل و الموضوع، و من جهة أخرى إستطاع بعث الأمن و الأمان و الإستقرار لصاحب الحق و المتعامل معه على حد سواء و هو الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه نظام الشهر العقاري⁽⁵⁾.

(1)-بلمختار خالد، المرجع نفسه، ص43.

(2)-مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص21.

(3)-المادة 16 من الأمر 63/76 السابق الذكر .

(4)-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع نفسه، ص36.

(5)-بوزيدي نجوة، بوزيدي راضية، المرجع نفسه، ص34.

خلاصة الفصل الأول :

خلصنا من خلال هذا الفصل أن الشهر العقاري هو نظام قانوني يهدف إلى تنظيم و توثيق المعاملات العقارية من خلال تسجيل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات حيث ينقسم الشهر العقاري إلى نظامين : الأول هو نظام الشهر الشخصي و هو الأسبق ظهورا حيث يقوم على شهر التصرفات العقارية بناء على الشخص الذي تصرف في العقار و لهذا النظام عيوب أكثر من مزاياه، و الثاني هو نظام الشهر العيني الذي يكون فيه العقار محل إعتبار عند القيام بعمليات الشهر فلا يعتد بالشخص المالك هنا و هو النظام الأكثر شيوعا و نجاعة في ميدان في ميدان الشهر العقاري.

ولقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75/74 و المرسومين التنفيذيين 62/76 و المرسوم 63/76 و لقد اتبع نظام الشهر العيني مع الأخذ بنظام الشهر الشخصي و تطبيقه في الأراضي التي لم يمسهامسح العام للأراضي. الا ان تطبيق نظام الشهر العيني بدوره تثار بشأنه إشكالات ومنازعات و هذا ما نتطرق اليه من خلال الفصل الثاني .

الفصل الثاني :

إشكالات و منازعات الشهر العقاري

الفصل الثاني : منازعات الشهر العقاري

يعد نظام الشهر العقاري من الركائز الأساسية في تنظيم التصرفات العقارية وتثبيت الحقوق العينية العقارية، إذ يهدف إلى تحقيق الأمن القانوني والإستقرار في المعاملات العقارية من خلال العلنية و الإشهار. غير أن التطبيق العملي لهذا النظام كثيرا ما يفرز إشكالات متعددة ومنازعات متنوعة، تتطلب تدخل القضاء أو الجهات الإدارية المختصة للحسم فيها.(1)

تتجلى هذه الإشكالات في عدة صور ، من بينها صعوبات في الإجراءات الشكلية للشهر ، أو رفض طلبات الشهر لأسباب قانونية وإدارية ، أو وجود تعارض بين القيود المدرجة في السجلات العقارية والواقع الفعلي للحقوق، كما تطرح المنازعات المرتبطة بالشهر العقاري تساؤلات حول حجية القيد ، وآثاره القانونية إتجاه الغير ، ومدى إمكانية الطعن فيه.(2)

ويزداد تعقيدا هذه المنازعات في ضوء تعدد الجهات المتدخلة في عملية الشهر و تباين المواقف القضائية في تفسير بعض النصوص القانونية المنظمة له، ناهيك عن تأخر تحديث السجلات العقارية في بعض الحالات ، مما يؤدي إلى تضارب في الحقوق المقيدة.(3)

لهذا يهدف هذا الفصل إلى دراسة أهم الإشكالات التي يطرحها نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، وتحليل طبيعة المنازعات المتعلقة به.(4)

المبحث الأول: الإشكالات المتعلقة بعملية المسح

لقد إهتم المشرع الجزائري منذ الإستقلال بتطهير الملكية العقارية و إستقرارها و يتجسد هذا من خلال وضع نظام مسح الأراضي العام و في سبيل ذلك سطرت الدولة عدة إجراءات تنظيمية

(1)-بن زاهي محمد، الوسيط في قانون الشهر العقاري الجزائري، بدون طبعة، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2021، ص15.

(2)-بوشنافة نوال ، الإشكالات العملية للشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 12 سنة 2022، ص44.

(3)-فخار عبد الحكيم، قانون الشهر العقاري بين النظرية و التطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2019، ص89.

(4)-المرجع نفسه، ص92.

و سخرت كل الإمكانيات المادية و البشرية حتى يتم تعميم هذا النظام على كامل أرض الوطن و الواقع أن تطبيق اجراء المسح العام للأراضي خلف مجموعة من الإشكالات المستعصية على وضعية العقارات سواء في بداية المرحلة أي أثناء سير عمليات المسح أو بعد إيداع الوثائق و عملية التقييم على مستوى المحافظة العقارية لقد أثرت هذه الإشكالات بشكل سلبي على إستقرار الملكية العقارية لذلك إستلزم الأمر عادة النظر في العديد من النقاط و تعديل بعض الإجراءات من خلال هذا المبحث سندرس أهم الإشكالات الواردة على عملية المسح من خلال تبيان المشاكل التي تثار أثناء عملية هذه العملية من ضمن مطلبين كالتالي:(1)

المطلب الأول : الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح

تنقسم الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح في حد ذاتها الى فرعين ، فرع أول يخص القائمين بعمليات المسح ، وفرع ثاني يتعلق بجهات لها علاقة بإدارة المسح .

الفرع الأول : إشكالات تخص القائمين بعمليات المسح

- لا شك أنه عند تطبيق قانون المسح العام للأراضي في الواقع الميداني تظهر لنا عدة إشكالات قد تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة والمسطرة من طرف المشرع منها ما يتعلق بالقائمين بعملية المسح العقاري في حد ذاتهم أي أعوان المسح.(2)

- إن عملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم بها أعوان مكلفون بهذه المهمة طبقا للقانون. وهو ما يدفعنا للحديث عن كفاءة هؤلاء الأعوان فالملاحظ أن لجنة المسح العقاري تعاني من نقص في التأطير لدى الأعوان القائمين على العمليات المسحية مما يتعين التفتن من طرف الجهات الوصية إلى تسطير برنامج يهدف إلى تحسين مستواهم في هذا المجال (3).

(1)-ط.د/ ذهبي خليفة، بالواضح الطيب، "أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية المجلد 12، العدد 01، سنة 2020، ص464.

(2)-ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 222.

(3)-المادة 5 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12/03/1976، المتضمن اعداد مسح الأراضي، مرجع سابق.

الفرع الثاني: إشكالات تخص الجهات التي لها علاقة بإدارة المسح

كما يمكن الإشارة كذلك إلى لجنة المسح أنها تتألف من عدة ممثلين لجهات إدارية مختلفة وهذا المزج بين الإدارات يصعب من إجتماع و توافق أعضائها لإختلاف رؤاهم و توجهاتهم⁽¹⁾ مما يتعين إعادة النظر في إنشاء هذه اللجنة على نحو متخصص يتحمل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه و لا مانع من وضع تحفيزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الإجتماعية و المهنية في ظل ما يشعر به هؤلاء الأعوان اليوم من تهميش الأمر الذي دفع ببعضهم إلى التحايل و سوء إستغلالهم لوظائفهم كتسجيل عقارات تعود ملكيتها للدولة بأسماء أقربائهم و ذويهم و غير ذلك من الطرق الغير مشروعة التي تشكل في حد ذاتها إشكالا ينعكس على عمليتي المسح و إعداد السجل العقاري.⁽²⁾

المطلب الثاني : الإشكالات المتعلقة بالأموال

بالإضافة إلى الإشكالات المثارة أعلاه و المتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك إشكاليات تتعلق بالاملاك ساهمت بشكل كبير و مباشر في عرقلة عملية المسح، و تتمثل أساسا في عدم إستجابة الملاك إلى الدعوى للحضور أثناء عملية المسح و يرجع ذلك إلى عاملين، الأول يتعلق بنقص الإشهار و الإعلان للعملية في حد ذاتها الذي ينبغي أن يكون شاملا و عاما بكافة الطرق و الأساليب حسب كل منطقة، أما العامل الثاني فنرده إلى جهل الملاك لأهداف عملية المسح و عدم وعيهم بأهميتها إذ أن أول ما يفكرون فيه هو الخوف من أن العملية تهدف إلى فرض الضرائب و هذا خطأ كبير يؤثر سلبا على سير العملية الأمر الذي يتعين معه توعية الملاك بهذا الشأن⁽³⁾.

(1)-انظر المادة 07 من المرسوم (62/26) المؤرخ في 1976/03/25،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام مرجع سابق.

(2)-ط.د/ذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على إستقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص469.

(3)- المرجع نفسه، ص470.

الفرع الأول : الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح

رغم إجتهداد وتدقيق الأعوان المكلفون بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشر لذلك فكثيرا ما يقع هؤلاء في أخطاء مادية مختلفة من ذلك أخطاء رسم الحدود وأخذ القياسات أو حساب المساحة ونقل معلومات أصحاب الحقوق العينية (1).

أولا : أخطاء رسم الحدود و أخطاء القياسات

غالبا ما يرتكب أعوان المسح أثناء عملهم أخطاء عديدة سواء في رسم معالم الحدود بين الجيران أم في أخذ القياسات و حساب المساحات بالزيادة أم النقصان إن مثل هذه الأخطاء تتعكس سلبا على الملاك و تخلف لهم عدة مشاكل في المستقبل سواء في المرحلة الأولى للمسح أم أثناء فترة الترقيم أو حتى بعد إستلام الدفتر العقاري و هو الأمر الذي يجرحهم إلى طلب التسوية التي كانوا في غنى عنها، و قد يتطور الأمر إلى منازعة أمام القضاء المختص، و ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع خول للمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي صلاحية معاينة التغييرات و إمكانية تصحيح الأخطاء البسيطة التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات. (2)

و قد عالجت المديرية العامة للأملاك الوطنية بعض الأخطار بموجب عدة مذكرات و تعليمات مثال ذلك المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة إذا تجاوز الفارق نسبة 20/1 (3) مع الإشارة أن هذه الأخطاء لا يمكن تصحيحها إذا أصبح الترقيم نهائيا إلا أمام القضاء المختص إستنادا إلى أحكام القانون (08/09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المؤرخ في 2008/02/25. (4)

(1)- ط.د/ذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على إستقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص471.

(2)- رويصات مسعودة آية مسح الأراضي في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، سنة 2009-2010.

(3)- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية، تعليمات، مذكرات، منشورات لسنة 2006، ص131.

(4) - المادة 516 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2008.

ثانيا : الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية.

من الأخطاء الشائعة و التي يقع فيها أعوان المسح العقاري و التي تعتبر إشكالا يهدد إستقرار الملكية العقارية تلك الأخطاء المادية المتعلقة بنقل معلومات أصحاب العقارات المسووحة إذ غالبا ما تخطئ لجنة المسح في هوية الملاك أو ينسب الحق العيني العقاري لغير صاحبه كالجار مثلا، أو أن يسقط إسم لوarith أو شريك من البطاقة و غيرها من الأخطاء التي تنعكس بالسلب على الأهداف المسطرة من طرف المشرع قصد إعداد و تأسيس السجل العقاري.(1)

إن عدم التفتن لمثل هذه الأخطاء من قبل المعنيين لاسيما بعد فوات آجال الإعتراض و إكمال عملية الترقيم تثير صعوبة و إشكالا عويصا قد يتطلب اللجوء إلى القضاء في مسائل كان يمكن تجنبها بالتزام الدقة أثناء عملية المسح(2).

من الإشكالات العملية في هذا الصدد و التي تصادفنا في الواقع العملي في إطار القضايا التي تطرح أمام الجهات القضائية تلك العقارات التي تسجل بإسم عدة شركاء ورثة مختلطون لا تربطهم أي صلة، إلا أن لجنة المسح جمعتهم في بطاقة واحدة دون أن تفرز نصيب كل واحد منهم أو أن تخصص لكل مالك منهم بطاقة عقارية.(3)

إن هذا الإشكال يفرض على الملاك شيوعا(4) جبريا إذ يصعب عليهم فرز نصيبهم و إن أمكن ذلك فإنه يكلفهم إجراءات معقدة و مدة طويلة و مبالغ باهضة، بحيث يجب أن يبلغ كل واحد منهم تبليغا رسميا بالحضور إلى الجلسة و إلى كل إجراء متبع كإجراء الخبرة و القيام بالقسمة و غيره إذ أنه في بعض الحالات تزيد مصاريف التسوية على قيمة العقار المطالب فرزه في حد

(1) - ط.د/ذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على إستقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص471.

(2) - المرجع نفسه ، ص472.

(3) - المرجع نفسه.

(4) - تعريف حالة الشيوع: هي حالة قانونية يكون فيها لعدة اشخاص حق ملكية على نفس الشئ دون ان يكون هناك جزء مفرز لكل منهم.

ذاته، إن هذا الإشكال كان الأجدر تجنبه أثناء عملية المسح و حله بالطرق الإدارية خلال الآجال الممنوحة بحضور جميع الأطراف.⁽¹⁾

المبحث الثاني: الإشكالات المثارة أمام المحافظ العقاري

إن نظام الشهر العيني يتطلب وسائل مادية وأخرى قانونية لتطبيقه بأرض الواقع حيث نجد أن المحافظ العقاري أساس هذا النظام وعليه لشرح وتوضيح الإشكالات المثارة أمام المحافظ العقاري يستوجب التطرق أولاً إلى تعريف المحافظ العقاري وإبراز شروط تعيينه حتى يتسنى لنا لاحقاً التطرق إلى هذه الإشكالات، وهذا نتطرق إليه من خلال المطلبين، (بالمطلب الأول) تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه و(المطلب الثاني)، إجراءات تدخل المحافظ العقاري لحل الإشكالات.

المطلب الأول : تعريف المحافظ العقاري و شروط تعيينه

الفرع الأول : تعريف المحافظ العقاري

من خلال المواد 10،11، 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم⁽²⁾ فإن المشرع لم يمنح تعريفاً دقيقاً لمنصب المحافظ العقاري بل إكتفى بذكر الطبيعة القانونية له و حدد الإختصاصات التابعة له و عليه فإن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري حيث يعتبر موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية و يتولى أساساً تأسيس السجل العقاري و مسكه، غير أنه في العديد من تشريعات الدول الأجنبية اختلفت من حيث كيفية تنظيمها لعملية الإشهار العقاري فنجد معظمها تعمل بنظام الشهر العيني و قد أوكلت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى قاض لكن اختلف المشرع الجزائري عنها في هذا الجانب فقد نجده قد حذى حذو المشرع الفرنسي و أوكل المهمة إلى موظف يسمى بالمحافظ العقاري.⁽³⁾

(1)- ط.د/ذهبي خليفة، بلواضح الطيب، المرجع نفسه، ص 472.

(2)-المواد 10،11، 20 الأمر 14/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

(3)-سناء كواحلة، هديل مواكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص22.

يعرف المحافظ العقاري على أنه "موظف معين من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري و هو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.(1)

الفرع الثاني : شروط تعيينه

يمكن تقسيمها إلى شروط عامة و شروط خاصة :

أولا : الشروط العامة

-التمتع بالجنسية الجزائرية.

-التمتع بالحقوق المدنية و حسن السيرة و الخلق.

-تسوية الوضعية الوضعية إتجاه الخدمة الوطنية.

-التحصل على الشهادات و المؤهلات العلمية.

هذا ما نصت عليه المادة 75 الأمر 06-03 المعدل و المتمم.(2)

ثانيا : الشروط الخاصة

بالرجوع لنص المادة 06 المرسوم التنفيذي 116/92⁽³⁾ يتضح لنا أن المشرع قد حدد شروط خاصة يجب توفرها في المحافظ العقاري لتعيينه حيث يشترط أن يكون من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين على أن يكون قد أدى خدمة لا تقل عن 05 سنوات.

و نصت المادة 05 من المرسوم 63/76⁽⁴⁾ على "قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين و رؤساء مكاتب المحافظة يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا و يؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بمهام أنيطت لهم بكل إخلاص و يقين".

(1)-مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص58.

(2)-المادة 75 الأمر 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 46.

(3)-المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، المتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 97-433 المؤرخ في 17 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 77.

(4)-المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

المطلب الثاني : إجراءات تدخل المحافظ العقاري لحل الإشكالات

يعد تدخل المحافظ العقاري في حل الإشكالات ضماناً أساسية لحسن سير إجراءات الشهر العقاري، وقد منح القانون للمحافظ صلاحيات تمكنه من معالجة الصعوبات التي تعترض عملية الشهر، هذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول) تسوية الإشكالات إدارياً، و(الفرع الثاني)، الفصل في الإشكالات قضائياً.

الفرع الأول: تسوية منازعات الإجراءات إدارياً

يمكن تسوية الإجراءات إدارياً شريطة أن يكون الترقيم مؤقتاً و أن يكون الترقيم مقيد في حساب المجهول هذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة 04 أشهر أو سنتين.

هنا يملك المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة و في حالة فشل المصالحة يبلغ الطرف المعني رأيه، و أما ما يتعلق بالترقيم المقيد في حساب المجهول فقد فصلت فيه المديرية العامة للأموال الوطنية⁽²⁾.

أولاً : تسوية منازعات حساب المجهول :

يتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سجلت في حساب المجهول من قبل مصالح مسح الأراضي و التي يكتشف خلال المعاينة الميدانية أنها بدون مالك، فبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يتم ترقيمها بإسم الدولة لمدة سنتان، التسجيل في حساب مجهول يعتبر قرينة على إمتلاك الدولة لها، و بعد مرور هذه المدة ترقم نهائياً بإسمها حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير الدفاتر الخاصة و يسلمها إلى المدير الولائي لأموال الدولة بإعتباره ممثلاً لها، غير أن هذا الإجراء ترتبت عنه الكثير من المشاكل من خلال رفض المحافظين العقاريين تسوية الوضعية القانونية للعقارات المسجلة في حساب المجهول و التي إستوفت مدة الترقيم المؤقت،

(1) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

(2) - عيساوي الجيلالي، لعافر بولرباح، دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريس، سنة 2016-2017، ص101.

حيث كشفت الوضعية الميدانية أن هناك أشخاص يمتلكون عقوداً رسمية و تم تسجيل عقاراتهم في حساب المجهول بسبب غيابهم أثناء أعمال التحقيق و تحديد الملكية.(1)

تدخلت الإدارة المركزية في نهاية الأمر حيث حثت على ضرورة التكفل بالطلبات التي يرمي أصحابها إلى ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بإسمهم الخاص حتى بعد مرور مدة الترقيم المؤقت نميز حالتين:

الحالة الأولى: الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهورة

تتم التسوية على مستوى المحافظة العقارية عندما يتعلق الأمر بأشخاص يملكون سندات مشهورة قبل إعداد المسح العام، إذ أن أصحاب هذه الحقوق لو كانوا حاضرين لسجلت بإسمهم. أما طريقة التسوية فتتم وفق أحكام المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 حيث جاء فيها:

دراسة طلب الترقيم: يشرع المحافظ في دراسة طلب الترقيم الذي يجب أن ينصب من جهة على سند الملكية نفسه و من جهة على العقار المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند ملكية المعني إذا كان العقد مشهر في نفس المحافظة فلا إشكال يطرح، أما إذا كان العقد مشهر في محافظة عقارية أخرى فإن التحقيق يتم على مستوى المحافظة العقارية الا بطلب المحافظ العقاري المختص من مدير الحفظ العقاري كلما تلقى الطلبات، يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً عملية البحث ، تكون المعلومات متوفرة خلال 08 أيام من تاريخ إيداع طلب الترقيم.(2)

يكون العقد مشهراً قبل الفاتح مارس 1963 و عند تعذر تحديد المحافظ العقاري للعقار محل طلب الترقيم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال 15 يوماً الموالية تسوية الترقيم. عند الإنتهاء موافاة المحافظة العقارية بنتائج التحقيق التي ينجر عليها إنجاز و تسليم الدفاتر العقارية خلال 08 أيام الموالية.

(1)- عيساوي الجليلي، لعافر بولرباح: دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر رقم 74/75، مرجع سابق، ص102.

(2)- عيساوي الجليلي، العافر بولرباح، المرجع نفسه ، ص103.

و في حالة ما إذا كان عقد طالب التسوية مشهرا قبل 1976/03/25⁽¹⁾ تاريخ نفاذ المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار المطلوب ترقيمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة.

الحالة الثانية: الملكيات التي لا تتوافر على سندات ملكية

بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية رسمية، فإن التشريع الجزائري خصوصا المرسوم رقم 63/75 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، قد نظم وضعيتها من خلال عدة آليات، من أبرزها شهادة الحياة⁽²⁾ وفقا للمادتين 39 و 111 الى 114 من المرسوم 63_75، يمكن للحائز الفعلي لعقار أن يحصل على شهادة حياة بشرط أن يكون قد مارس هذه الحياة:

- بصفة هادئة ودون نزاع .
- بعينية (مرئية ومعلومة للغير).
- مستمرة غالبا أكثر من 10 سنوات .
- وبنية التملك.⁽³⁾

يتمثل دور المحافظ العقاري في عدة مراحل إجرائية وقانونية، نوضحها كالتالي:

1- **إستقبال شهادة الحياة والملف المرفق بها:** يقوم المعني بعد حصوله على شهادة الحياة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو اللجنة المختصة، بإيداعها لدى المحافظة العقارية مرفقة بالوثائق التالية:

- طلب مكتوب
- نسخة من بطاقة الهوية
- مخطط او رسم بياني للعقار
- شهادة الحياة محررة حسب النموذج المعتمد.⁽⁴⁾

(1)-المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر .
 (2) - المرسوم التنفيذي 63/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 ،الصادرة بتاريخ 01 افريل 1975.
 (3)- د/ عبد الكريم بوجنده ، الملكية العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري ، منشورات جسور ، الجزائر ، 2011،ص 89.
 (4) - المادة 39 من المرسوم 63/75 (تخضع الحقوق العينية العقارية واشهاراتها لاجراء الإيداع لدى المحافظة العقارية واشهاراتها لاجراء الإيداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا).

- 2- مراقبة الوثيقة شكلا ومضمونا: يتحقق المحافظ العقاري من:
 - الإختصاص: صدور الشهادة عن سلطة مؤهلة قانونا، (البلدية أو لجنة الحيابة).
 - البيانات الجوهرية: هوية الحائز، موقع العقار، المساحة، نوع الحيابة.
 - تطابق الموقع مع المخطط العقاري أو خرائط المسح.(1)
- 3- إعداد البطاقة العقارية الخاصة بالعقار: إذا لم يكن للعقار بطاقة عقارية، يفتح المحافظ العقاري بطاقة جديدة تحمل رقما خاصا، يتم ادراج معلومات الحائز، وصف العقار، وتاريخ الحيابة بناء على شهادة الحيابة.(2)
- 4- تسجيل شهادة الحيابة في السجل العقاري: حيث يدرج مضمون شهادة الحيابة في السجل العقاري وتمنح للحائز نسخة مشهرة تثبت حيازته للعقار بصفة رسمية.(3)
- إشهار شهادة الحيابة: الإشهار هو المرحلة النهائية التي تمنح للشهادة طابعا رسميا وعلنيا.(4)

ثانيا : تسوية منازعات الترقيم المؤقت

يحق لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري أن يطعن عن طريق الإعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري عن طريق التصالح أمام المحافظ العقاري طبقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾ طريقة تطبيق الإعتراض على الترقيم المؤقت بنصها على أن كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76⁽⁶⁾ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم.

ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

(1)- المادة 91 من نفس المرسوم (تلتزم المحافظ العقاري بالتأكد من صحة الوثائق و مطابقتها قبل القيد).

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر.

(3)- المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر

(4)- القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق الذكر.

(5)- المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

(6)- المادتين 13، 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

- لذا نجد أن المشرع الجزائري منح المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف وتحضير محضر عن المصالحة ، إلا أن إجراء المصالحة هذا لا يطبق إلا بتوافر شرطين هما :
- يجب أن تتعلق الاحتجاجات بالترقيعات المؤقتة فقط .
- لا بد أن تسجل الاحتجاجات خلال الآجال المنصوص عليها بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.(1)
- ولهذا بعد أن تسجل الإحتجاجات والإعتراضات، يقوم المحافظ العقاري الذي منحه المشرع الجزائري سلطة مصالحة الأطراف باستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالإستلام ، ثم يضع نسخة من الإستدعاء بملف القطعة المعنية.(2)
- وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية، عند حضور الأطراف المتنازعة و أثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات الآتية:
- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
- يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.
- على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة على محضر الصلح.
- لا بد على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح.
- وبعد نهاية جلسة الصلح، يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين إما أن تكون محاولات الصلح مثمرة أو تكون محاولات الصلح فاشلة.(3)

(1)- المادتين 13، 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

(2)- د/بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، ص107.

(3)- المرجع نفسه، ص108.

الفرع الثاني: الفصل في الإشكالات قضائياً

يمكن لكل متضرر من الترقيم سواء كان مؤقتاً أو نهائياً التوجه إلى الجهة القضائية المختصة قصد إلغاء الترقيم إلا هناك إختلاف في الإختصاص النوعي و الآثار المترتبة بعد صدور الحكم بين الترقيم المؤقت و النهائي :

أولاً : منازعات الترقيم المؤقت

في حالة فشل تصفية إعتراضات الترقيم المؤقت⁽¹⁾ إدارياً يمكن للمعترض طرحها أمام القضاء في مدة 06 أشهر هنا يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف و يكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل إعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة طبقاً لأحكام

المادة 85.(2)

لم يحدد المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم الجهة القضائية المختصة للنظر في الترقيم المؤقت الشيء الذي كان محل جدل إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إذ كان الإختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي و ليس القضاء الإداري لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص و ترفع الدعوى من المعترض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيميا مؤقتاً بإسمه و ليس بين المعترض و المحافظ العقاري.

إن الجهة القضائية المختصة محليا المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصه و هو ما كرسته المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاء فيها : " ينظر القسم

(1)-الترقيم المؤقت :هو عملية تسجيل العقارات في السجل العقاري وتحديد حقوق الملكية المتعلقة بها، يمنح هذا الترقيم للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية رسمية تثبت ملكيتهم.

(2)-المادة 85 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين لقانون الخاص.⁽¹⁾

والإختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بين أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أن (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها).⁽²⁾

كما نصت المادة 801 على أن (المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوي إلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية)⁽³⁾.

ثانيا: منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾ هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12⁽⁵⁾ بنصها على تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتري العقاري الذي يشكل سند الملكية. على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتري العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ

(1)-المادة 516 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

(2)-المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

(3)-المادة 801 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

(4)- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

(5)-المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25⁽¹⁾ لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء.

بالنسبة للإختصاص الطعن في التقييم النهائي⁽²⁾ الذي يكرس بدفتر عقاري أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق إختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.

يتولى مهمة تحريره و تسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية و هذا ما قرره المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري.

و في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25⁽³⁾ فقد جاء بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الإختصاص بين هياكل القضاء.

فنصت المادة 800⁽⁴⁾ على أن (المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها).

كما نصت المادة 801⁽⁵⁾ منه على أن (المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوي الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية لمقررات).

و عليه فإنه يفهم من المادتين أن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من إختصاص المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية التي تم استحداثها بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1)-المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر.

(2)-التقييم النهائي: هو عملية تسجيل العقارات في السجل العقاري وتحديد حقوق الملكية، يمنح هذا التقييم للعقارات التي يملك أصحابها سندات رسمية تثبت ملكيتهم.

(3)-قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

(4)- المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

(5)- المادة 801 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر.

المبحث الثالث : منازعات الأملاك العقارية المشهورة

إن الشهر العيني كنظام هدفه ضبط الأملاك العقارية حيث تصبح كافة التصرفات الواردة بخصوص الأملاك العقارية المشهورة، وقد تثار إشكالات ومنازعات بشأنها مما يجعل النزاع يعرض امام القضاء العادي بمعنى القسم العقاري أو أمام القضاء الإداري بمعنى المحاكم الإدارية طبقا لقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه سنتطرق إلى هذا المبحث من خلال المطالبين الآتيين:

المطلب الأول : منازعات القضاء العادي

الفرع الأول : الإختصاص النوعي للقضاء العادي

يرمي هذا المعيار إلى تحديد إختصاص المحكمة بدعاوي معينة بالنظر إلى الرابطة القانونية محل الحماية بصرف النظر عن قيمتها.

و يقصد بالإختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى، مدني، تجاري شؤون أسرة، إجتماعي إستعجالي... يرى البعض أن الإختصاص النوعي للمحاكم لا بد أن يواكبه تخصص القضاة و ذلك لأن قوام المحكمة قاضيه، فإذا ألحق بمحكمة قاض لم يتخصص فيما يعرض عليها من قضايا ضاعت المحكمة من تخصصه و ضاعت في ذات الوقت الحكمة من تخصص المحكمة ذاتها بالنظر إلى نوع معين من الدعاوي.(1)

يقصد بالإختصاص النوعي للمحاكم الإختصاص العام وفق نص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بمعنى(أن تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية، التجارية و البحرية و الإجتماعية و العقارية و قضايا شؤون الأسرة و التي تختص بها إقليميا).(2)

(1)-د/عبد المنعم أحمد الشرقاوي، شرح قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1975-1976، ص 19.

(2)-المادة 32 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق الذكر.

الإختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الشهر العقاري يؤول إلى القسم العقاري و الذي إستحدثته وزارة العدل على مدى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15⁽¹⁾ و لا تتمتع هذه الأقسام بإختصاص نوعي و إنما إجراء تنظيمي لتسيير و تسهيل الفصل في المنازعات العقارية.

و يختص القسم حسب نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾ في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية كما يختص بالقضايا المنصوص عليها في المواد 512، 514، 515، 516، 517 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.⁽³⁾

و ما يهمنا هو ما جاءت به المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث حسمت هذه المادة الجدل الذي كان قائما في الإختصاص القضائي بين القضاء العادي و القضاء الإداري في منازعات العقود التوثيقية المشهورة و بذلك أولى الإختصاص فيه إلى القضاء العادي في قسمة العقار كما إستقر عليه الإجتهد القضائي على إسناد سلطة النظر و إبطال العقود المشهورة إلى القاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود و لقد تخلى القضاء الإداري في العديد من الأحيان عن الفصل في هذه المنازعات و هذا ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم : 294199 المؤرخ في 2000/06/12 و بذلك المادة 515⁽⁴⁾ أكدت ما إستقر عليه الإجتهد الأخير على إختصاص القضاء العادي على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات و لا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية.

(1)-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 يناير، المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1990/09/15، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 01.

(2)- المادة 511 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

(3)-المواد من 512 إلى 517 من نفس القانون.

(4)-المادة 515 من نفس القانون.

يختص القضاء العادي أيضا بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين أشخاص القانون الخاص حسب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

الفرع الثاني : الإختصاص الإقليمي للقضاء العادي

يقصد بالإختصاص المحلي أي الإقليمي قد رما لمحكمة معينة من محاكم الطبقة الواحدة من إختصاص بنظر المنازعات في دائرة إقليم معين أو حدود مكانية معينة.(2)

إذا كانت قواعد الإختصاص النوعي تهدف كما سبق الذكر لتحديد نصيب كل طبقة من طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة بالدعاوي التي يجوز لها النظر فيها و لما كانت محاكم الطبقة الواحدة تنتشر في أرجاء الدولة بقصد تسيير التقاضي للمواطنين فإنه يلزم تحديد المحكمة المختصة بنظر النزاع من هذه المحاكم لذلك عنى المشرع بتقسيم أرض الدولة التي تنتشر عليها المحاكم إلى دوائر أو مساحات و جعل كل محكمة مختصة بما نشب داخل هذه الدائرة أو المساحة من منازعات و لكن متى تعتبر الدعوى داخلة في إختصاص محكمة معينة دون غيرها؟ فإذا أراد شخص مثلا أن يرفع دعوى على الآخر و كان كلاهما يقيم في دائرة مختلفة فما هي المحكمة المختصة؟.

لقد وضع المشرع ضوابط تبين متى تكون محكمة ما مختصة محليا دون غيرها بنظر الدعوى لأن القاعدة العامة في الإختصاص الإقليمي هي أن المدعي يسعى إلى المدعى عليه في أقرب المحاكم إلى موطنه و هي قاعدة قديمة أدرجت في أغلب التشريعات.

أساس هذه القاعدة براءة ذمة المدعي حتى يثبت عكس ذلك و أنه تجب له الرعاية فيكون على المدعي أن يسعى إلى المدعى عليه في محكمة موطنه، أي أقرب محكمة إليه و هي القاعدة التي أخذ بها المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية

(1)- المادة 516 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

(2)- د/ذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق.

و الإدارية⁽¹⁾ و التي جاء فيها "يؤول الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه و إن لم يكن له موطن معروف يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". إذا تعدد المدعى عليهم يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم وفقا لأحكام المادة 38 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.⁽²⁾

المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري والجزائي

المنازعة الإدارية بإعتبارها مجموعة القواعد القانونية التي تطبق لحل قضائي لمنازعات مطروحة متعلقة بالنشاط الإداري عندما تطرح على القاضي الإداري للفصل فيها وهي سبب ظهور القضاء الإداري الذي يتطلب وجود قاضي إداري لا يكفي أن يكون متخصصا و إنما يتعين عليه أن يتمتع بفكر إداري، ويتدخل القاضي الإداري لحل نزاع عقاري متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك ويبنى إختصاص القاضي الإداري على المعيار العضوي بالدرجة الأولى ويعتمد كدرجة ثانية على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي.⁽³⁾

لا يمكن للقاضي الإداري أن يفصل في المنازعة الإدارية إلا إذا كان ملما بمشكلاتها اليومية وعلى درجة عالية من المعرفة و الإطلاع بالإدارة نفسها ومن ثمة فإن توظيف القاضي لسلطاته المختلفة والمتعددة لها دور إيجابي في تسيير الخصومة بأن يدخل ما يراه مناسبا في هذه الدعوى في سبيل تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد وحررياتهم والمصلحة العامة، في ظل جهود الدولة ومحاولة القيام بإصلاحات، وتوفير ضمانات للمواطن من جهة أي تملص من طرف الإدارة، من خلال إيجاد رقابة قضائية فعالة تواجه صعوبة التعامل مع الإدارة العامة وتحديد إختصاص القاضي الإداري ولاية الفصل في المنازعة الإدارية وتحديد أدواره لكيفية تطبيق

(1)-المادة 37 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر .

(2) - المادة 38 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر .

(3)- عيساوي طارق ،زراري فتحي، الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية، مجلة الحقوق والعلوم سياسية،المجلد14،العدد04،سنة 2021،ص93.

القواعد الموضوعية والاجرائية المتميزة عن القواعد العادية والأعراف بسلطات تتسع وتضيق في إطار إحترام مبدأ الفصل بين السلطات ومفهوم إستقلال القضاء الذي يعتبر الدعامة الأساسية لقيام الدولة.(1)

وعليه نتطرق الى الشق الجزائي (بالفرع الأول) والشق الإداري (بالفرع الثاني):

الفرع الأول: منازعات التعدي على الأملاك العقارية

أورد المشرع الجزائري جريمة التعدي على الملكية العقارية بالقسم الخامس من الفصل الثالث المتعلق بالجرائم ضد الأموال، في المادة 368 (2) التي اتسمت بعمومية الالفاظ التي عادة ما تتناسب وطبيعة المنقول مثل: خلسة، إنتزاع عقار في حين أن العقار بطبيعته غير قابل للإختلاس، بل يكون محل خصومة ذات طابع مدني ترمي أساسا إلى إسترجاع الحيابة.(3)

1- أركان جريمة التعدي على الأملاك العقارية:

• **الركن الشرعي:** يتمثل في نص المادة 368 من قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، التي جاءت بتجريم فعل التعدي على الأملاك العقارية وأصبغت عليه وصفة الجنحة وحددت له ظروف التشديد والجزاء فنصت على ما يلي (يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج الى 100.000 دج كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس).

• **الركن المادي:** جاء في نص المادة 386 من قانون العقوبات (كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس)(4) ، وفي قرار المحكمة العليا رقم 97152 المؤرخ

(1)- عيساوي طارق ،زراري فتحي، الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية، مرجع سابق،ص39.

(2)- المادة368 من قانون العقوبات الجزائري.

(3)- بوجندة عبد الكريم، الملكية العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري،مرجع سابق،ص89.

(4)-المادة 386 من قانون العقوبات.

في 17/01/1989 (من المقرر قانونا أن جريمة الإعتداء على ملكية الغير لا تقوم إلا إذا توافرت الأركان الآتية: نزع عقار مملوك للغير، إرتكاب الفعل خلسة أو بطريق التدليس).(1)

• **الركن المعنوي:** يتحقق الركن المعنوي إذا كان المتعدي قاصدا إنتزاع ملكية الغير أو حيازته، ولا بد أن يكون المعتدي عالما بوجود العقار في حيازة أو ملكية المجني عليه كما يجب أن يكون أهلا لتحمل المسؤولية الجزائية بإرادته إرتكاب الفعل فتوفر عنصر الإرادة والعلم أساس قيام الركن المعنوي.(2)

متى توافرت الأركان السالف ذكرها قامت جريمة التعدي على الملكية العقارية ولا أثر لخروج المحكوم عليه من العقار أو تنازل الضحية وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 112646 المؤرخ في 09/10/1994 والذي جاء فيه (إذا كان التنازل للمتعمد عن السكن بعد إقدامه على إحتلاله بطريقة غير شرعية لا يعدم جنحة التعدي على الملكية العقارية التابعة للغير التي تبقى قائمة ولو سويت وضعية شاغلها بعد إرتكاب الجريمة فإن الدعوى المدنية في مثل هذه الحالة تنحصر طبقا للمادة 02 من قانون الاجراءات الجزائية في المطالبة بتعويض الضرر المادي والمعنوي الناجم عن الجريمة الذي يتعين على الطرف المدني تقييمه نقدا وتحديد مقداره ولا يتصرف بأي حال من الأحوال إلى المطالبة بإخلاء السكن التي يبقى الفصل فيها من إختصاص الجهات القضائية التي تثبت في القضايا المدنية وحدها).(3)

وما نشير إليه إلى أن المشرع الجزائري قد فرق بين الجنحة البسيطة و الجنحة في حالة التشديد التي نصت عليها المادة 386 من قانون العقوبات.(4)

2_موقف القضاء من جهة التعدي

يشترط القضاء لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية ضرورة :

- (1)-القرار رقم 97152 المؤرخ في 17/01/1989.
- (2)-وليد ثابتي، جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي و الإجتهد القضائي،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10، العدد02، سنة 2023، جامعة باتنة01، الجزائر، ص465.
- (3)- القرار رقم 112646 المؤرخ في 09/10/1994.
- (4)-المادة 386 من قانون العقوبات.

أ- إستصدار حكم يقضي بالإخلاء: يشترط القضاء لقيام جنحة التعدي على الملكية العقارية ضرورة إستصدار حكم من القاضي يقضي بطرد المعتدي من العقار محل المطالبة القضائية و صيرورته نهائيا أي يصبح قابلا للتنفيذ.(1)

ب- إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ: لا يكفي إستصدار الحكم من القاضي العقاري بالطرد و صيرورته نهائيا، بل يجب التبليغ والتنفيذ، حيث يتولى المحضر القضائي ذلك بتسليم نسخة من السند المراد تبليغه الى الخصم وعند إنتهاء مهلة 15 يوما يتم التنفيذ.(2)

ج- عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها: هذا ما جاء به القرار رقم 448 المؤرخ في 15/05/1990 (يرتكب الجنحة من حكم عليهم بالتخلي عن الأرض ونفدت عليهم الأحكام والقرارات و طردوا من قبل المنفذ من العقار، فعادوا إليه في الحال و احتلوا الأرض و تصرفوا في محاصيلها).(3)

وكذلك القرار رقم 42266 الصادر بتاريخ 02/12/1984 (تتحقق في حالة العثور على المتهم في الأماكن بعد ما ثبت أنه صدر ضده حكم بالطرد و نفذ عليه و حرر محضر يتضمن أنه طرد من الأماكن، وأن هذه الأماكن خرجت من يده وأصبحت ملكا للغير).(4)

الفرع الثاني : التعويض المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد، لذلك أوجب المشرع على الإدارة إتباع إجراءات طويلة بمقتضى نصوص ذات طابع عام لذلك فإن هذه الإجراءات تشكل مقارنة مع الإختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا

(1)-سمية رميلي ، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945،قائمة،سنة 2014، ص 101.

(2)-المرجع نفسه.

(3)- القرار رقم 448 المؤرخ في 15/05/1990، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1991، ص 55.

(4)- القرار رقم 42266 الصادر بتاريخ 02/12/1984، غرفة الجنج و المخالفات،المجلة القضائية، العدد خاص، سنة 1989، ص 212.

للمنزوع ملكيتهم، نظرا لما تتميز به من خصائص العامة التي تجعل من هؤلاء الأفراد أكثر إعلاما و إطلاعا بهذه الإجراءات من جهة وتحديد سلطة الإدارة من جهة أخرى.⁽¹⁾

نزع الملكية هو قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، فقد لا تستطيع الإدارة الحصول على عقارات لتنفيذ مشروعاتها ذات المنفعة العامة بأسلوب التراضي مع الافراد، فتلجأ إلى أسلوب الإكراه والمتمثل في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ونظرا لما لهذا الأسلوب من مساس بالحقوق فقد أجازته القوانين و لكن وفقا لشروط وإجراءات⁽²⁾، نقوم بإيجازها كالآتي :

1-الشروط: حددت المادة 02 من القانون 11/91 مجالات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى حد كبير حيث تنص على أنه (لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية ومنشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية ومن هذا يتبين أن نزع الملكية تتم من أجل:

-عمليات التعمير والتهيئة العمرانية وعمليات في إطار التخطيط وتتم من أجل إنجاز منشآت جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية).⁽³⁾

ويبدو أن هذا التحديد إستبعد إستعمال الإدارة لصلاحياتها وسلطتها العامة لأغراض إقتصادية، كما كان عليه الحال في ظل أمر 25 ماي 1976 الذي كان يعتبر كعملية من عمليات النفع العام كل عملية تبادر بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي.⁽⁴⁾

(1)-سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه ،ص10.

(2)-د/طيفاني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء،العدد 04، ديسمبر 2017، ص 273.

(3)- المادة 02 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22، الصادرة بتاريخ 01 ماي 1991، ص 648.

(4)-طيفاني مخطارية، المرجع نفسه ، ص 275.

2- **الإجراءات:** لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 11/91 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها (يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يلي :

-التصريح بالمنفعة العمومية.

-تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

-تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

-قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

-كما يجب توفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.(1)

أساس التعويض عن نزع الملكية من أجل المصلحة العامة

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية التبعية، ولكن لإستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يرتبط بالضرر الموجب له ومنها ما يرتبط بالتعويض في حد ذاته.(2)

1_ الشروط المرتبطة بالضرر:

يمكن أن يكون الضرر مادي هذا مانصت عليه المادة 21 من قانون نزع الملكية (...بحيث تغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية).(3)

وهذا ما يلاحظ في صياغة المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتعلق بقانون نزع الملكية في نصه للمادة 32 (يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية).(4)

(1)- المادة 03 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

(2)- سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه، ص61.

(3)- المادة 21 من قانون نزع الملكية.

(4)-المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتعلق بقانون نزع الملكية.

وإما أن يكون الضرر مباشر، فلا يعرض المتضرر إلا إذا كانت عملية نزع الملكية هي السبب المباشر في الضرر مثال :

-فقدان حق الإيجار، فالإنقطاع المسبق لعقد الإيجار قبل نهايته سواء كان مدني أو تجاري ومغادرة المنتفع في الوقت الذي ما يزال فيه المالك مستفيد من حق إستغلال العقار الذي سينزع منه.(1)

و إما أن يكون الضرر مؤكد يمكن تحديده وهو الضرر الذي وقع فعلا أو أن يكون المضرور في مركز يحميه القانون مثال: لا يعد متضررا من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية ومشروعة كان يكون قد إكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو شراء.(2)

2- الشروط المرتبطة بالتعويض: يكون التعويض أهم ضمانات الشخص الذي نزعت منه الملكية فقد أحاطه المشرع بجملة من الشروط الواجب توفرها فيه ، تلتزم بها الجهة النازعة الملكية وهي:
-العدل والانصاف .

-تحديد مبلغ التعويض حسب المادة 21 من القانون 11/91.

سابق لنقل الملكية وهو أهم شرط لأنه بمثابة ضمانة للشخص الذي نزعت منه الملكية.(3)

(1)- سمية رميلي، سامي حفار، المرجع نفسه،ص62.

(2)-المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(3)-المادة 21 من القانون 11/91 السابق الذكر.

خلاصة الفصل الثاني :

خلصنا من خلال هذا الفصل أن عملية المسح العام للأراضي تواجه عدة إشكالات سواء أثناء سير هذه العملية أو بعد إيداع الوثائق و عملية التقييم على مستوى المحافظة العقارية، حيث يظهر لنا ذلك من خلال وجود النقص في التأطير لدى الأعوان القائمين بالعمليات المسحية يضاف إلى ذلك إشكال نقص التنسيق بين مختلف الإدارات المتدخلة مما يؤدي إلى تأخير عمليات التحيين و التدقيق، كما أن تهاون الملاك لحضورهم لعملية المسح و عدم وعيهم بأهمية هذه العملية يعد إشكالا كبيرا.

أمام هذه الإشكالات يلعب المحافظ العقاري دور أساسي في عملية الشهر بإعتباره مكلف بتسيير المحافظة العقارية و مؤسس السجل العقاري حيث أن له سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة كما يقوم بتحرير الدفاتر الخاصة بعد ترقيمها.

خاتمة

خاتمة :

في ختام هذه المذكرة التي تناولت إشكاليات الشهر العيني في التشريع الجزائري، يتضح لنا أن نظام الشهر العقاري لا يزال يطرح العديد من التحديات القانونية و العملية سواء من حيث النصوص المنظمة له أو من حيث تطبيقاته الميدانية.

فرغم أن المشرع الجزائري إعتد نظام الشهر العيني كوسيلة لضمان إستقرار المعاملات العقارية و تطهير الملكية إلا أن غياب آليات فعالة لتطبيقه و وجود فراغات قانونية أو غموض في بعض النصوص أدى إلى بروز إشكاليات تعيق تحقيق الأهداف المرجوة منه.

و قد خلصت الدراسة إلى أن تطوير الشهر العيني يتطلب إعادة النظر في بعض الأحكام القانونية و تدعيم أجهزة الشهر العقاري بالوسائل الكفيلة بتحقيق الفعالية فضلا عن ضرورة توعية المواطنين و المهنيين بأهمية النظام و مقتضياته.

الإقتراحات و الحلول :

بناء على ما توصلنا إليه من خلال دراستنا لموضوع إشكالات الشهر العيني في التشريع الجزائري يمكننا في الأخير تقديم بعض الإقتراحات و الحلول التي قد تساعد في هذا المجال نوجزها كالآتي :

- تبسيط الإجراءات الإدارية عبر إعادة تنظيم الخطوات و تقليل التعقيد لضمان سرعة الفصل في طلبات التسجيل.
- الرقمنة وربط الجهات المعنية عبر نظام إلكتروني موحد لتقليل الأخطاء و ضياع الملفات.
- إعداد خرائط مساحية دقيقة لحسم التداخلات و تحديد الملكيات بدقة.
- تفعيل حملات توعية قانونية لتعريف المواطنين بأهمية الشهر العيني وفوائده القانونية.
- تخفيض الرسوم و التكاليف المقررة على التسجيل لتشجيع الأفراد على الإقبال على الشهر العيني.
- تسوية النزاعات العقارية القديمة عبر لجان مختصة لضمان خلو الملكيات من أي منازعات تعيق التسجيل.

قائمة المصادر

و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : النصوص القانونية

1-النصوص التشريعية :

- 1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/12/1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- 2- الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- 3-الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق المعدل و المتمم بموجب عدة قوانين أخرى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- 4-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، سنة 1975.
- 5- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975 المعدل و المتمم.
- 6- قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية رقم 55/95.
- 7- القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 22، الصادرة بتاريخ 01 ماي 1991.
- 8- الأمر 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 46.

9- قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب قانون 13/22، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

2- النصوص التنظيمية :

- 1- المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26/03/1956 المتعلق بإعداد التهيئة العقارية في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959، المتعلق بتنظيم العمل الإداري في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 87.
- 3- المرسوم التنفيذي 52/61 المؤرخ في 18/01/1961 المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17.
- 4- المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 22 فبراير 1961، المتعلق بتنظيم الإدارة المحلية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17 بتاريخ 28 فبراير 1961.
- 5- المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 30 مارس 1976.
- 6- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- 7- المرسوم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، بتاريخ 21 نوفمبر 1990.
- 8- المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، المتضمن قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 97-433 المؤرخ في 17 نوفمبر 1997، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 77.
- 9- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 يناير المعدل و المتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 15/09/1990، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد الأول.

3- القوانين الفرنسية:

- 1- الأمر 41/59 المؤرخ في 03 جانفي 1959، المتعلق بإعادة تنظيم العقار الفلاحي،
الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 22/55 المؤرخ في 04 جانفي 1955، المتضمن نظام الشهر
العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية.

ثانيا : الكتب

- 1- أحمد محيو : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- 2- الطاهر بريك: المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع.
- 3- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار
الخلدونية، الجزائر.
- 4- محمد بن زاهي: الوسيط في قانون الشهر العقاري الجزائري، دار هومة للنشر و الطباعة
و التوزيع، الجزائر، 2021.
- 5- محمد محاد: الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية،
الجزائر، سنة 2008.
- 6- مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى، دار هومة
للطباعة و النشر، الجزائر، 2007.
- 7- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الحقوق العينية
الأصلية، دار النهضة العربية.
- 8- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، حق الملكية في
العقارات و التصرفات الواردة عليها، دار النهضة العربية، القاهرة

- 9- عبد الغاني بادي: القانون العقاري الجزائري دار المعرفة الجزائر سنة 2015.
- 10- عبد الفتاح عبد الباقي: الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، سنة 2005.
- 11- عبد الكريم بوجندة : الملكية العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري ، منشورات جسور ، الجزائر ، 2011.
- 12- عبد المنعم أحمد الشراوي: شرح قانون المرافعات الجديد دار الفكر العربي 1976/1975.
- 13- فخار عبد الحكيم: قانون الشهر العقاري بين النظرية و التطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2019، ص 89.
- 14- علي فيلاي: الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2001، ص 42.
- 15- ليلي زروقي، حمدي باشا: المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012-2013.
- 16- فتحي ويس : الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، سنة 2014.
- 17_ سعيد حمدين: الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 75.

ثالثا : الرسائل و المذكرات الجامعية

أ- رسائل و مذكرات دكتوراه

- 1- لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة بسكرة، سنة 2012.

ب-رسائل ماجستير

- 1-رويصات مسعوده: آلية مسح الأراضي في القانون الجزائري،رسالة ماجستير،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، سنة 2009-2010.
- 2-فردى كريمة: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة،سنة 2007-2008.
- 3-لياس بروك: نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ولاية ورقلة، سنة 2006.

ج-مذكرات الماستر

- 1-رحال صليحة: الشهر العقاري في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود و مسؤولية،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، سنة 2013.
- 2-لكبير جمال : نظام السجل العقاري في الشهر العقاري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2023-2024.
- 3-بلمخطار خالد: أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2018-2019.
- 4-بوزيدي نجوة، بوزيدي راضية : نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2021-2022.
- 5-بوغازي بلال: قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص البيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة.
- 6-دليلة بوشملة،حبيبة مرابطي: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،تخصص قانون عام، كلية العلوم القانونية و الإدارية، قالمة 2014-2015 .

- 7-سمية رميلي ، سامي حفار: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945،قالمة،سنة 2014.
- 8-سناء كواحلة،هديل مواكة : مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،تخصص قانون الأعمال،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945،قالمة.
- 9-شويحات أسماء : إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري،مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، سنة 2016-2017 .
- 10-عيساوي الجيلالي، لعافر بولرباح: دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريس،سنة 2016-2017.
- 11-فاتح خليل بزاز : الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، سنة 2014-2015.

رابعاً : المجالات

- 1- د/ إبراهيم يامة: نظام الشهر العقاري و دوره في حماية الحقوق العينية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية جامعة أم البواقي المجلد06، العدد 01، سنة 2019.
- 2- د/ بريك الطاهر: دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف،العدد 15، سنة 2013.
- 3- عيساوي طارق ،زراري فتحي، الدور الإيجابي للقاضي الإداري في المنازعة العقارية،مجلة الحقوق والعلوم سياسية،المجلد14،العدد04،سنة 2021.

4- وليد ثابتي: جريمة التعدي على الملكية العقارية بين النص التشريعي و الإجتهااد القضائي،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10، العدد02، سنة 2023، جامعة باتنة01، الجزائر.

5-ط.د/بن يمينة أمينة ، ط.د/ فراحي كوثر، د/ زهدور السهلي: إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة آفاق للبحوث و الدراسات، العدد الخاص، سنة 2018.

6-بوشنافة نوال : الإشكالات العملية للشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية.

7-د/ حيرش نور الدين : النظام القانوني للمحافظة العقارية، مجلة التمكين الإجتماعي، العدد الرابع، ولاية معسكر، سنة 2019.

8-ط.د/ ذهبي خليفة ، بلواضح الطيب: "أثر إشكالات عملية المسح على إستقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري مجلة آفاق علمية،المجلد 12، العدد 01، سنة 2020.

10-د/سعداوي نذير، د/ بطيمي حسين: دور نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية و الإقتصادية المجلد 03، العدد 01، سنة 2020.

11-شايب باشا كريمة: إشكالات الشهر المتعلقة بالترقيم العقاري و أثره في تثبيت الملكية العقارية الخاصة، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد 06، العدد 01، سنة 2021.

12-طيفاني مخاطرية: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء،العدد 04، ديسمبر 2017.

13-قونان كهينة: نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد11، العدد 04، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2020.

الصفحة	المحتوى
أب	مقدمة
	الفصل الاول: ماهية الشهر العقاري
04	المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري
05	المطلب الأول : الأساس القانوني
06	الفرع الأول : أحكام القانون المدني
07	الفرع الثاني : احكام الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي
08	المطلب الثاني : تعريف وأهمية الشهر العقاري
08	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
08	أولاً: التعريف القانوني
08	ثانياً: التعريف الفقهي
09	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
11	المبحث الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري
11	المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
12	الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي
12	أولاً : تعريف نظام الشهر الشخصي
14	ثانياً : خصائص نظام الشهر الشخصي
15	الفرع الثاني : مزايا و عيوب نظام الشهر الشخصي
15	أولاً : مزايا نظام الشهر الشخصي
16	ثانياً : عيوب نظام الشهر الشخصي
17	المطلب الثاني : نظام الشهر العيني
18	الفرع الأول : مفهوم نظام الشهر العيني
19	أولاً : تعريف نظام الشهر العيني
20	ثانياً : خصائص نظام الشهر العيني
23	الفرع الثاني : مزايا و عيوب نظام الشهر العيني
23	أولاً : مزايا نظام الشهر العيني

24	ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني
26	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: منازعات الشهر العقاري
28	المبحث الأول : الإشكالات المتعلقة بعملية المسح
29	المطلب الأول : الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح
29	الفرع الأول : إشكالات تخص القائمين بعمليات المسح
30	الفرع الثاني: إشكالات تخص الجهات التي لها علاقة بإدارة المسح
30	المطلب الثاني : الإشكالات المتعلقة بالأملك
31	الفرع الأول : الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح
31	أولا : أخطاء رسم الحدود و أخطاء القياسات
32	ثانيا : الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية
33	المبحث الثاني : الإشكالات المثارة أمام المحافظ العقاري
33	المطلب الأول : تعريف المحافظ العقاري و شروط تعيينه
33	الفرع الأول : تعريف المحافظ العقاري
34	الفرع الثاني : شروط تعيينه
34	أولا : الشروط العامة
35	ثانيا : الشروط الخاصة
35	المطلب الثاني : إجراءات تدخل المحافظ العقاري لحل الإشكالات
35	الفرع الأول : تسوية منازعات الإجراء إداريا
36	أولا : تسوية منازعات حساب المجهول
39	ثانيا : تسوية منازعات الترقيم المؤقت
40	الفرع الثاني : الفصل في الإشكالات قضائيا
41	أولا : منازعات الترقيم المؤقت
42	ثانيا: منازعات الترقيم النهائي
43	المبحث الثالث : منازعات الأملك العقارية المشهورة

44	المطلب الأول : المنازعات القضاء العادي
44	الفرع الأول : الإختصاص النوعي للقضاء العادي
46	الفرع الثاني : الإختصاص الإقليمي للقضاء العادي
47	المطلب الثاني: منازعات القضاء الإداري والجزائي
48	الفرع الأول: منازعات التعدي على الأملاك العقارية
51	الفرع الثاني : التعويض المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة
54	خلاصة الفصل
56	الخاتمة
58	قائمة المراجع
66	الفهرس
67	ملخص الدراسة

ملخص الدراسة:

تعالج هذه المذكرة موضوع الشهر العقاري باعتباره وسيلة قانونية تهدف الى تنظيم الملكية العقارية، وضمان استقرار المعاملات. وقد ركزت على التعريف بالشهر العقاري ونظامه في الجزائر الذي يقوم على النظام العيني، أي تسجيل العقار نفسه لا الأشخاص، مما يمنح حجية قانونية قوية للقيود المسجلة.

كما تناولت الدراسة اهم الإشكالات والمنازعات المرتبطة بالشهر بدءا من صعوبات المسح العقاري، مثل التداخل في الحدود وضعف التنسيق، وصولا الى الخلافات التي تنشأ امام المحافظ العقاري حول قبول او رفض التسجيل إضافة الى النزاعات القضائية المتعلقة بالأملك المشهورة، كادعاءات التزوير وظهور حقوق غير مشهورة.

وخلصت المذكرة الى ان نظام الشهر العقاري يتطلب تحديث النصوص القانونية، تأهيل الإطارات الفنية، والانتقال الى الرقمنة الشاملة، من اجل تقليص المنازعات وضمان امن الملكية العقارية.

Résumé:

Cette mémoire traite du régime de la publicité foncière comme moyen juridique, visant à organiser la propriété immobilière et à assurer la stabilité des transactions. Elle met en lumière le système adopté en Algérie, fondé sur la publicité réelle, ou l'enregistrement porte sur le bien immobilier lui-même, ce qui confère une force juridique importante aux inscriptions.

L'étude examiné également les principales problématiques et contentieux liés a ce régime, notamment les difficultés rencontrées lors du cadastre générale (chevauchement des limites, manque de coordination), les litiges devant le conservateur foncier concernant l'acceptation ou le refus de l'enregistrement, ainsi que les conflits judiciaire autour des biens déjà publier (accusations de faux , revendication de droits non enregistrés).

La mémoire conclut que la réforme de la publicité foncière passe par la modernisation des textes, la formation des acteurs concerné et transition vers la la numérisation, afin de réduire les contentieux et garantir la sécurité juridique de la propriété foncière.