

## السجل العقاري : عمليات المسح العام للأراضي و الترقيم

## Land registry: general land surveys and numbering

د.محمد دهار<sup>1</sup>، أستاذ محاضر -أ-.

د.قصاب سليمان .كلية الحقوق والعلوم السياسية -سيدي بلعباس-

<sup>1</sup>كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة الجيلالي ليابس-سيدي بلعباس (الجزائر)

deharmohamed2021@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/12/31

تاريخ القبول: 2021/12/15

تاريخ الاستلام: 2021/10/30

## ملخص:

الدفتر العقاري أداة لتثبيت حق الملكية العقارية في الجزائر الغرض منه تأمين المعاملات العقارية وتقديم المعلومات بشأن كل عقار.

بعد الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/175 المتضمن انشاء المسح العام وتأسيس الدفتر العقاري الوسيلة القانونية لحماية الملكية العقارية.

كلمات مفتاحية: الشهر العقاري، الدفتر العقاري، الترقيم، المنازعات، الدفتر العقاري الفرنسي.

## Abstract:

The real estate ledger is a tool to establish the right of real estate ownership in Algeria. Its purpose is to secure real estate transactions and provide information on each property. Ordinance 75/74 dated 12/11/175, which includes the establishment of the general survey and the establishment of the real estate book, is the legal means to protect real estate ownership.

**Keywords :** real estate registration; real estate book; numbering; disputes; the French real estate book.

## 1. مقدمة :

إن عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية مهمة. بدأ تطبيق النظام العيني في مجال الشهر بموجب الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بعد أن كان نظام شهر شخصي، بعدها أصبحت عملية المسح العام للأراضي أساس التقييم العقاري الذي يثبت الحق في الملكية ويقلل من النزاعات بين مختلف الأطراف والإدارات المعنية.

يعد الأمر رقم 75-74 جاء المرسومين التطبيقيين رقم: 62/76، 63/76 المؤرخان في 25/03/1976 الأول متعلق بإعداد مسح الأراضي والثاني يخص تأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup> تنطرق في هذا المجال إلى أربعة محاور أساسية، الأول يخص المسح العام للأراضي، أهميته وكيفية انجازه، الثاني يتعلق بإجراءات التقييم المؤقت والتقييم النهائي والثالث يشير إلى كيفية حل النزاعات بين الأطراف المعنية بتلك الإجراءات وأخيرا إلى معرفة نظام الإشهار العقاري في فرنسا على وجه خاص.

## 2. المسح العام للأراضي:

جاء في المادة الأولى من الأمر 74/75 أنه عند إنهاء العمليات الخاصة بالثورة الزراعية في محيط بلدية ما، يجب القيام ببناء على البطاقة العقارية للبلدية المنصوص عليها بالمادة 24 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> بينت المادة 03 من الأمر المذكور، أن السجل العقاري (Registre foncier) يحدد الوضعية القانونية للعقارات ويبين حركة الحقوق العقارية. أن المسح العام للأراضي يشكل السند المادي للسجل العقاري وهو إجراء أولي لتثبيت الملكية العقارية لفائدة صاحبها.

تعرف المادة 02 من المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المسح العام للأراضي على أنه: "عملية تحدد وتعرف النطاق الطبيعي للعقارات وتكون الأساس المادي للسجل العقاري".

تعرف التشريعات الأخرى، المسح العام أنها عملية ترمي إلى إفراز كل الملكيات المتعلقة بالعقارات العالقة وتأسيس السجل العقاري. وأنها إجراءات يتحقق من ورائها معالم الأرض وتقسيماتها وإحداث ملكية بأرقام ومخططات، فهي أداة لخصر العقارات.

عملية مسح الأراضي منوطة بإدارة بمديرية مسح الأراضي على مستوى الولاية التي تقوم بالجرد إحصاء العقارات، تقيمها على شكل أقساط ومجموعات للملكية مع رسم مخططاتها.<sup>2</sup>

## 1.2 كيفية إجراء المسح العام:

تشكل لدى مديرية المسح العام للراضي، فرق تنتقل إلى المناطق المعينة بالعملية لإجراء التحقيق من قياسات للعقار ووصفه وتلقي تصريحات أصحابها إن كانوا موجودين.

تعتمد فرق مسح الراضي على الوثائق التي تجمعها وعلى كل السندات ذات صلة بالعقار من مخططات، سجلات، قرارات التأميم للأراضي في إطار قانون رقم 73/71 الخاص بالثورة الزراعية وقرارات إرجاعها لأصحابها طبقا لقانون التوجيه العقاري رقم: 205/90 المؤرخ في 1990/11/18 وعلى كل العقود المشهورة في المحافظة العقارية للولاية وكذا الوثائق الجبائية.

تنطلق عمليات المسح العام للراضي بناء على قرار من والي الولاية ونشره في سجل القرارات الولاية ثم تقوم مصالح المسح بالاعلان عن بداية العملية حتى يتمكن المالكين والحائزين على العقارات من تحضير مستنداتهم لإثبات حقوقهم على العقارات المشغولة من قبلهم حسب المادة 02 من المرسوم رقم 62/76، المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>3</sup>

بعد الإنتهاء من العملية تقوم لجنة المسح العام بإيداع نسخة من الملف لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهو الملف الذي يحتوي على تقييم مسح الأراضي العام وعلى جدول لأقسام وسجل القطع الأرضية يحتوي الملف أيضا على ترتيب للعقارات، وعلى دفتر المسح ومخطط مسح الأراضي، يتم إيداع نسخة من الملف أمام مصالح البلدية التي تقع بدائرتها العقارات الغرض منه تمكين المواطنين المعنيين من تقديم ملاحظاتهم أو معارضاتهم بخصوص نتائج عملية المسح العام خلال شهر من تاريخ الإيداع.<sup>4</sup>

## 2.2 أهمية المسح العام:

يرمي الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري للوصول إلى تطهير كامل للعقارات المبنية والغير مبنية، التي يعرف أصحابها وتلك التي لا يطالب بها أحد والتي تدخل ضمن ممتلكات الدولة في نهاية العملية.

بالرجوع إلى المواد 2، 3، 4، 7 من النص المذكور نجد ان المشرع يريد تنظيم العمليات العقارية في مجال البيع والشراء والطرق الأخرى لتحويل الملكية، كما يعطي صلاحيات واسعة للإدارة، سواء ادارة المسح العام للراضي أو المحافظة العقارية دور أساسي في تطهير العقار في الجزائر، من أجل التقليل من المنازعات الفردية ومن الإشكالات التي تقع فيها الإدارات بشأن العقارات ذات الملكية الغير محددة.

علاوة على الإدارتين الولائيتين المذكورتين، يلزم المشرع فرقة التحقيق في مجال المسح العام وبعد الانتهاء من مهمتها بإيداع نسخة من الملف لدى مصالح البلدية، هذه الأخيرة ملزمة بإنشاء مصالح لمسك السجل العقاري. تنص المادة 12 من الأمر 74/75 على وجوب إمساك بطاقة العقارية تحتوي على الدفاتر العقارية المنصوص عليها بالمادة 03 من نفس الأمر.

البطاقة العقارية تسجل فيها كل العقود التوثيقية المترجمة لتحويل الملكية أو تكوينها أو التصريح بشأنها، كل العقود والقرارات القضائية المستقبلية وكل التصرفات المشهورة.<sup>5</sup>

جاء في المادة 15 من الأمر 74/75 أن كل حق ملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يحدث أثر وهو غير قابل في مواجهة الآخرين إلا بعد تسجيله ومن يوم إشهارة في البطاقة العقارية، أكدت المادة 16 من نفس الأمر أن العقود الإدارية والمعاهدات التي تتضمن تحويل أو تصريح أو تغيير أو توسيع لحقوق عينية لا تحدث أثرها بين الأطراف ذاتها إلا بعد تاريخ إشهارة في البطاقة العقارية.<sup>6</sup>

### 3. إجراءات التقييم العقاري:

التقييم العقاري هي عملية يقوم بها المحافظ العقاري المختص إقليميا بعد أن يستلم الوثائق من طرف مديرية مسح الراضي الناتجة عن التحقيقات الميدانية التي قامت بها تطبيقا للأمر 74/75 سيما المواد 2، 3، 4، 7، 11، 12، 17. التقييم قد يكون مؤقتا وبعد فترة زمنية محددة يصبح نهائيا.

في هذا الإطار يقوم المحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية وباقي الحقوق العينية الواجب إشهارها في السجل العقاري بناء على وثائق المسح والعقود المقدمة هي الأطراف المعنية. يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار للحقوق إذا كانت عملية المسح لا تتطابق مع العقود المقدمة في الملف. هذا التصرف تعرض إلى انتقادات رجال الفقه والقانون على أنه ليس من صلاحية ذلك المحافظ رفض الإشهار بل يمكنه القيام بتصحيح الخطأ إن كان ماديا وغير جوهريا أو إجراء مصالحة بين الأطراف أو توجيههم إلى القضاء المختص.<sup>7</sup>

### 1.3 التقييم المؤقت:

التقييم المؤقت هو مرحلة أولى في مجال التقييم في انتظار توفر كل الشروط الإجرائية والعملية التقييم النهائي والتي على إثرها يتم تسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق. بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للعقارات يتم إيداع، كما سبق ذكره، الملف لدى المحافظة العقارية ليقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بعملية التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر (04) تسري من يوم إيداع الملف.<sup>8</sup>

يتأكد العون المكلف بالسجل العقاري من عدم وجود أي تحفظ من أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية أو مؤسسات إدارية عمومية حول عملية المسح العام للعقارات.<sup>9</sup> التقييم المؤقت يكون لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي لا مالك لها وعندما يصعب على المحافظ العقاري أن يبدي أي رأي في تحديد حقوق الملكية.

التقييم المؤقت للعقارات تحققه المحافظة العقارية التي تعتمد على المحاضر والمخططات الموجودة بملف المسح العام ومن المحاضر الخاصة بالتحقيقات الميدانية والقياسات التي قامت بها اللجنة التابعة لإدارة المسح، هذه الأخيرة تجمع العقود والمستندات الموجودة لدى الأطراف ولدى الإدارات وترتكز أساسا على العقود الرسمية التي يحوزها الأطراف في نتائجها النهائية.<sup>10</sup>

يكون الإثبات عند التقييم المؤقت بالعقد الرسمي أو العقد التوثيقي المحرر وفق الأشكال المحددة بالمادة 324 مكرر 1 من ق.م وما بعدها، وهي العقود التي خضعت من قبل إلى عملية الإشهار العقاري، فإذا وجد ذلك العقد لا مجال للشك يتم التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر ثم التقييم

النهائي، وبعدها يصدر الدفتر العقاري. في الحالات الأخرى أي بعد التحقيق الذي أجرته فرقة مسح الأراضي يجري تحقيق آخر من قبل محافظ العقاري إذا ما وجدت عناصر في الملف تطرح على المحافظ العقاري صعوبات، يقوم هذا الأخير بتحقيق آخر يتأكد بموجبه من المعلومات المقدمة من قبل فرقة التحقيق لمسح الأراضي.

إن التقييم المؤقت هو إجراء مرحلي وتحضيري الغرض منه للمحافظة على الحقوق العقارية للأطراف المعنية.

### 2.3 التقييم النهائي:

التقييم النهائي هو مرحلة ثانية ونهائية بعد عملية التقييم المؤقت ويظهر في ثلاثة حالات:

- الحالة الأولى وجود عقود أو مستندات تثبت الملكية العقارية نصت عليها المادة 12 من المرسوم 63/76 إذ يعتبر التقييم نهائي بالنسبة للعقارات التي تتوفر مالكتها على سندات أو عقود مقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية وأن المحافظ العقاري ملزم في هذه الحالة بتسجيل حقوق الإمتياز أو الرهون العقارية وحقوق التخصيص على البطاقات العقارية.<sup>11</sup>
- الحالة الثانية، عندما يتحول التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي بعد فوات آجال أي معارضة أو احتجاج بخصوص التقييم المؤقت ضمن الآجال والشروط المحددة بالمادة 12 المؤرخ في 1976/03/25 الخاصة بتأسيس السجل العقاري.<sup>12</sup>
- الحالة الثالثة وهي تتعلق بالأموال التي لا مالك لها، بالرجوع إلى المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 التي تم تعديلها بموجب المادة 65 من قانون المالية رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 لعام 2015 تخص العقارات التي لم يطالب بها أحد خلال عمليات المسح فيتم تقييمها نهائياً باسم الدولة.<sup>13</sup>

تنص المادة 373 من القانون المدني على أنه: "في حالة الاحتجاج المبرر لسند ملكية قانوني يكون المحافظ العقاري مؤهلاً في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق الخاصة بالمسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة وبناءً على رأي اللجنة المتكونة من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري الولائية والمحافظة

العقارية أو أملاك الدولة ومسح الراضي ومديرية الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بتقييم العقار المطالب به باسم مالكه.<sup>14</sup>

نستنتج من هذه الحالة الأخيرة أن التقييم وإن كان نهائيا بالنسبة للأملاك التي لا يملكها أحد والمسجلة باسم الدولة فلا يكون هكذا إلا بعد فوات خمسة عشرة سنة، يظهر أن المشرع حدد مدة تقادم الإعتراض أو الإحتجاج أو الدعوة القضائية بـ (15) سنة، وخلال هذه الفترة الزمنية لن يسمح بعد فواتها الدعوى القضائية وقبلها مدة الإحتجاج أو الاعتراض على ذلك التقييم. مهما كان الأمر إن عملية التقييم هي عملية إدارية وتقنية في نفس الوقت تؤدي في الأخير إلى منح الدفتر العقاري لصاحب الحق وهو الأداة التي تجسد بشكل ثابت حق الملكية العقارية، إن العملية المذكورة لا تكون بالصورة السهلة والسريعة بل قد تؤدي إلى منازعات أمام القضاء وهو ما نحلله ضمن المحور الثالث لهذا المقال.

#### 4. طرح النزاع أمام الجهة القضائية المختصة:

قبل الحديث عن النزاع القضائي الذي قد ينجم عن عمليات المسح العام للأراضي عن قرارات المحافظ العقاري بشأن عمليات التقييم المؤقت والتقييم النهائي للعقارات لابد من معرفة الطبيعة القانونية لأعمال والتصرفات التي تقوم بها الإدارة المختصة.

أولا إن الأعمال التي تقوم بها فرق التحقيق الميداني، من معاينات، اتصالات وجمع للوثائق والمعلومات الخاصة بعملية المسح هي أعمال تقنية وتحضيرية لا ترقى أن تكون في مركز القرار الإداري الذي يكون قابلا للطعن فيه أمام الجهة التي أصدرته أولا ثم أمام القضاء ثانيا.

ان النشاطات والنتائج التي وصلت إليها فرق التحقيق أثناء عملية المسح العام للعقارات يمكن أن تحتوي على بعض الأخطاء في أسماء الأطراف وفي مجال القياسات وتحديد محتويات العقارات إلى غير ذلك، هذه الأخطاء يمكن تصحيحها بناء على طلب أحد الأطراف في إطار الاعتراض المخول لهم قانونا.<sup>15</sup>

إن النزاعات الجديدة تقوم حول التقييم المؤقت أو التقييم النهائي وهما إجرائين صادرين عن المحافظة العقارية، وهي نزاعات يمكن طرحها على القضاء المختص سواء العقاري أو الإداري حسب الحالات وهو ما نعرضه ضمن الفقرتين الموالتين:<sup>16</sup>

#### 1.4 المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت:

يمكن لكل متضرر من عملية التقييم المؤقت أن يوجه خلال المدة القانونية اي أربعة أشهر على الأكثر احتجاجا بموجب رسالة موصى عليها إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم، يقيد هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية ويسمى "عملية اعتراض على التقييم المؤقت".<sup>17</sup>

يسعى المحافظ العقاري أولا إلى إجراء مصالحة بين الأطراف وتحرير محضر في الحالة الإيجابية (الصلح)، أي اتفاق الأطراف المتنازعة، على حل ينهي الخلاف القائم بينهما حول التقييم المؤقت للعقارات ويكون لذلك الاتفاق قوة إلزامية.<sup>18</sup>

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تقريب وجهات نظر الأطراف أو تحقيق أي اتفاق بينهم، دون أن يفرض عليهم أي حل بالقبول أو التنازل عن حق أو حقوق عينية، يحرر محضر بعدم المصالحة ويبلغه للأطراف.

يكون للطرف المتضرر مهلة ستة أشهر (06) ابتداء من تاريخ التبليغ الشخصي لرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا لفوات أوانها ويصبح التقييم نهائيا عند انقضاء هذا الأجل.

في حالة رفع الدعوى ضمن الآجال المحددة لها، أي ستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة، يبقى التقييم مؤقتا حتى يتم الفصل بشكل نهائي من قبل القضاء في الدعوى.<sup>19</sup>

#### يعود الإختصاص بالطبع إلى القسم العقاري للمحكمة المختصة إقليميا من أجل الفصل

في المنازعة الخاصة بالتقييم المؤقت، فهي موجهة أولا من الطرف المتضرر ضد الطرف الخصم، ويكون المحافظ العقاري مدخل في الخصام بصفته هو من أصدر التقييم المؤقت، هذه الدعوى ترمي إما إلى إلغاء التقييم المؤقت أو إلى تصحيحه أو تعديله.



يشترط القانون جملة من الإجراءات التي يجب احترامها من الناحية الشكلية وردت في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي وجوب شهر الدعوى لدى المحافظة العقارية.<sup>20</sup> لقد جاء في المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها".<sup>21</sup> إن إدخال المحافظ العقاري في الدعوى العقارية أمر وجوبي حتى يتسنى له معرفة المسار الإجرائي للملف وحتى لا يقوم بالتقييم النهائي للعقار.

إن المرسوم رقم 74/75 كان دائما يشير إلى الجهة القضائية المختصة دون أن يحددها وبالتالي كانت معظم الدعاوى تطرح على القضاء الإداري سواء تعلق الأمر بالتقييم المؤقت أو بالتقييم النهائي، لكن المشرع رجع لمعالجة اللبس أو النقص وبين في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "أن ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".<sup>22</sup>

الملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى الاختصاص النوعي للقاضي العادي أي المحكمة العادية وليس للمحكمة الإدارية بالرغم من أن الإدارة وبالضبط المحافظة العقارية هي من أصدرت القرار بالتقييم المؤقت.

هذا الاتجاه الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هدفه مراعاة مصلحة الأطراف لان في منظوره النزاع يخص بالدرجة الأولى أملاك خاصة وأن القاضي العقاري هو من يحمي تلك الملكيات.

#### 2.4 المنازعة بخصوص التقييم النهائي:

يقوم المحافظ العقاري بتحرير دفتر العقاري، بعد قيام العون المكلف بمسك السجل العقاري بالتقييم النهائي للعقار ضمن الآجال المحددة، إما بأربعة أشهر أو سنتين حسب الحالات وبعد أن يتأكد من عدم وجود أي نزاع في الموضوع أمام العدالة.<sup>23</sup>

الدفتري العقاري هو سند إثبات الملكية ويحتوي على المعلومات التي وردت في شهادة التقييم النهائي فلا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.<sup>24</sup>

يجب الإشارة إلى أن المشرع وبموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/31 أضاف المادة 23 مكرر للمرسوم رقم 63/76، يسمح بموجبها للمحافظ العقاري بإلغاء التقييم النهائي خلال مدة خمسة عشرة سنة (15)، كما سبق ذكره في هذه الدراسة بالنسبة للأموال التي لا مال لها والتي تم تقييمها باسم الدولة.

هذه الصلاحية المنوطة بالمحافظ العقاري بموجب المادة 23 مكرر من المرسوم 63/76 هي استثناء لمبادئ القانون الإداري لأن عملية إلغاء القرارات الإدارية هي من اختصاص المحاكم الإدارية في الدرجة الأولى ومن اختصاص مجلس الدولة في حالة الاستئناف قبل فوات مدة التقادم المحددة بأربعة أشهر (04) من يوم صدورها وهي المهلة المحددة للطعن القضائي.<sup>25</sup>

إن المادة 23 من المرسوم رقم 63/75 أبقى آجال الطعن في التقييم النهائي مفتوحة على أن لا تتعدى مدة خمسة عشرة سنة (15) و هي آجال التقادم المقررة في القواعد العامة و القانون المدني.

ترفع الدعوى أمام القاضي الإداري، من قبل المتضرر ليس للمطالبة بإلغاء الدفتري العقاري الذي هو أثر من آثار التقييم النهائي ولا يمكن اعتباره قرارا إداريا بل لإلغاء قرار التقييم النهائي. يجوز للقاضي الإداري في حالة الحكم بإلغاء قرار التقييم النهائي بناء على طلب المدعي أن يصدر أمرا لإدارة المحافظة العقارية بإعادة تقييم العقار أو تصحيح مضمونه بعد وصفه لذلك العقار من حيث الموقع، رقم القسم، رقم المجموعة وسعة المسح.<sup>26</sup>

يقوم القاضي الإداري عند المنازعة في التقييم النهائي بالتحقيق أي بفحص أدلة الخصوم ويجوز له اللجوء إلى ندب خبراء بطلب من الخصوم أو من تلقاء نفسه وتكليفهم بالمهام التي يراها ضرورية للفصل في الدعوى.<sup>27</sup>

يتأكد القاضي من وجود قرار التقييم النهائي المطعون فيه، وفي غيابه يحق له إصدار أمر للمحافظة العقارية بتقديم هذا القرار إذا صعب على المدعي الحصول عليه بمساعيه الخاصة مع العلم انه في حالة عدم وجود قرار التقييم النهائي محل الطعن، تكون الدعوى باطلة.

يفصل القاضي في المنازعة بناء على وثائق الإثبات التي يقدمها الأطراف.<sup>28</sup> هذه العقود سواء التوثيقية أو الرسمية تساعد على إنهاء المنازعة القضائية وحتى العقود المحررة قبل إستقلال الجزائر وشهادات الحياة العقارية يمكن قبولها لإثبات الحقوق.

بالنسبة للعقود المحررة قبل الإستقلال وقبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 الخاص بتنظيم التوثيق يمكن الإعتماد عليها أمام القضاء وأمام إدارتي المسح والمحافظة العقارية، فهي تلك المحررة من قبل القاضي الموثق لدى المحكمة فلها نفس القوة الإثبات كالعقود التوثيقية أو الرسمية.

بخصوص شهادة الحياة العقارية التي تجدد أساسها القانوني في المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الخاص بالتوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-154 المؤرخ في 1991/07/27 يسلمها رئيس البلدية بناء على طلب خطي من المعني بالأمر وهي ضرورية في عملية البناء أو ترميم المساكن. يؤكد فيها رئيس البلدية أن الشخص الطبيعي أو الشخصي المعنوي يجوز بصفة مستمرة وبدون إنقطاع بشكل علني وهادئ العقار. يمكن إستعمال شهادة الحياة العقارية في الحصول على مساعدات مالية من السلطات العمومية أو الحصول على قرض من المؤسسات المالية لإنجاز أو ترميم مسكنه.

للحصول على شهادة الحياة العقارية يقوم المعني بالأمر سواء كان ملكا أو حائزا أو شاغلا للعقار بتقديم طلبه المكتوب إلى بلدية إقامته مصحوب بملف، فيتم دراسته والتحقق مع مديرية أملاك الدولة لمعرفة إن كان ذلك العقار المعني بالشهادة يدخل ضمن ممتلكاتها أم لا.

شهادة الحياة العقارية غير قابلة للتنازل عن طريق البيع أو الشراء أو الهبة فهي مشهورة ومسجلة ولا ترقى إلى أن تكون عقدا توثيقيا للملكية العقارية. هذه الوسائل من عقود عرفية أو عقود مبرمة قبل صدور قانون التوثيق المحررة قبل إستقلال الجزائر تمكن الشخص الذي يجوز عليها من المطالبة بحقه في الملكية العقارية.

## 5. الدفتر العقاري في فرنسا

التجربة الجزائرية في مجال المسح والدفتر العقاري ليست فريدة من نوعها بل هي مستنبطة عموما من تشريعات أخرى لذا من الضروري القاء الضوء على التنظيم العقاري المعمول به في فرنسا على سبيل المثال لمعرفة كيف نشأ، ماهي أهدافه وماهو مضمونه بشكل عام؟

### 1.5 نشأة الدفتر العقاري في فرنسا

في عام 1870 أنشأت الحكومة الألمانية مؤسسة تحت رعاية قاضي سمي "بقاضي الدفتر العقاري" يتم اختياره من بين كتاب الضبط الرئيسيين بالمجالس القضائية، المحاكم الابتدائية، دوره تحديد الحقوق والأعباء من رهون وحق ارتفاق المطبقة على الملكية العقارية الموجودة في نطاق اختصاصات الهيئات القضائية المذكورة.

تم تطبيق نظام الإشهار العقاري في كل المقاطعات الألمانية بما فيها تلك المتنازع عليها مع فرنسا خلال عقود وهي منطقة الألزاس ولوران، الرين الأسفل والرين الأعلى.<sup>29</sup>

استرجعت فرنسا المقاطعات التي كانت محتلة من قبل ألمانيا بعد الحرب العالمية الثانية وأصدرت مرسوم رقم 22/55 بتاريخ 1955/02/04 ينص في مادته 52 أن نظام الإشهار العقاري الموروث عن ألمانيا يبقى قائم في مناطق ألزاس، لوراين، الراين الأسفل والراين الأعلى، وأصدر المشرع الفرنسي بعد ذلك قوانين بخصوص نظام الإشهار العقاري والدفتر العقاري.<sup>30</sup>

عرفت فرنسا نظامين للإشهار العقاري الأول لأسباب تاريخية يتعلق بالمقاطعات المحتلة سابقا من ألمانيا وفيها يتم الإشهار العقاري بالدفتر العقاري المسير من قبل مصالح الإشهار العقاري (SPF) تحت إشراف المؤسسة القضائية يسلم كاتب الضبط الشهادة العقارية لصاحب المصلحة. في باقي المقاطعات يتم الإشهار فيها لدى مصالح الاشهار العقاري (SPF) التي تمسك البطاقة العقارية.

كل شخص يريد الحصول على المعلومات تتعلق بالحالة القانونية لعقار ما، يجب عليه أن يقدم طلبا بذلك إلى مصلحة الإشهار العقاري الكائن في مقرها العقار المعني.

يمكن للشخص المعني بالعقار أن يعرف الأسماء المتتالية للمالكين السابقين، ثمن عملية البيع والشراء هذه المعلومات تؤكد في البطاقة العقارية وهي تقدم مقابل سعر معين يدفعه طالب المعلومة.<sup>31</sup>

## 2.5 أهداف الدفتر العقاري ومضمونه:

الدفتر العقاري هو أداة او نظام إشهار عقاري مطبق في فرنسا وفي دول الاتحاد الأوروبي. تسعى اللجنة الروبية إلى توحيد التشريع في هذا المجال بين الدول الأعضاء بتنظيم دورات تكوينية وتحسيسية لطلبة الجامعات والمختصين القادمين من الدول الأوروبية نظرا لأهمية الملكية العقارية في القانون الأوروبي، وحرية تنقل الأفراد في القارة الأوروبية مع إمكانية شراء أو بيع ممتلكاتهم الموجودة هنا، هناك في الاتحاد.

الدفتر العقاري يهدف إلى إعلام السوق العقارية بالتحويلات والمستجدات الخاصة بالعقارات لكونه يقدم معلومة لمن أراد شراء أو بيع ملكيته العقارية ضمن الشروط المحددة قانونا.

يساعد الدفتر العقاري على حل النزاعات الخاصة بالحقوق العينية تقديم التوضيحات اللازمة الخاصة بالعقار موضوع نزاع من حيث مكوناته، موقعه، مساحته، الملاك المتتالين الحقوق والأعباء المثقلة به وكذا المبالغ الخاصة بمختلف التحويلات.<sup>32</sup>

الدفتر العقاري يرمي في إطار عملية الإشهار الى تحقيق الشفافية في مختلف المعاملات العقارية ويقدم خدمات نوعية ذات دقة.

لن يكون الدفتر العقاري محل خلاف الا في حالات نادرة جدا كونه صدر بعد عمليات عديدة وتحقيقات مختلفة قامت بها السلطة العمومية عن طريق القضاء، كما هو الحال في المقاطعات الفرنسية التي كانت مستعمرة من قبل ألمانيا خلال الحرب العالمية الثانية والتي لازالت قواعدها القانونية قائمة، أو عن طريق الإدارة أي مصالح الإشهار العقاري (SPF) كما هو الشأن في مناطق أخرى بفرنسا.

يوجد في فرنسا مرفق عمومي لاستغلال الدفتر العقاري الرقمي (EPELFI) هو مكلف تحت وصاية وزارة العدل باستغلال النظام الرقمي الخاص بالدفتر العقاري في منطقتي الألزاس ولوران<sup>33</sup> الكائنتين في شمال شرق فرنسا (AMALFI).

يمكن لأي شخص أن يتصفح الموقع الرقمي لذلك المرفق العمومي للحصول على المعلومات أو الخدمات الأخرى بشكل سريع وفعال وهي المعلومات التي تتعلق فقط بالمناطق التي كانت تستعمرها ألمانيا خلال الحرب العالمية الثانية يقوم المرفق العمومي لاستغلال الدفتر العقاري باجراءات الاشهار العقاري بطلب من صاحب المصلحة.

يعد الدفتر العقاري في هذه الحالة كمؤسسة المدنية مسيرة من قبل هيئة قضائية موجودة في القانون المحلي القائم إلى يومنا هذا في المقاطعات الفرنسية وهي رين الأسفل، الراين الأعلى، موزال، والألزاس.<sup>34</sup> الدفتر العقاري يشكل صورة للحالة المدنية خاصة بالممتلكات العقارية.

يحتوي الدفتر المذكور على عدة معلومات منها هوية الملاك المتتالين للعقار الثمن المرجعي لعمليات البيع والشراء، الممتلكات العقارية لشخص ما، الحياة، الميراث، الهبات، الى غير ذلك من الحالات التي تتعلق بذاك العقار.

يمكن للدفتر العقاري ان يحتوي على الأعباء اتجاه الغير من رهون أو ديون أو حقوق ارتفاق لفائدة شخص اخر ويمكن أيضا لأي شخص ان يتصفح الدفتر العقاري والحصول على نسخة من الوثائق.

أصبح الدفتر العقاري في فرنسا مسير بواسطة الإعلام الآلي منذ 2008 بواسطة المرفق العمومي لاستغلال الدفتر العقاري الرقمي (EPELFI).

إن الإشهار في الدفتر العقاري يتعلق أيضا بالوعود بالبيع وعقود الملكية المشتركة، وحق المساحة وحق الانتفاع الناجم عن المعاهدة، وحق الاستغلال والعقود ذات المدة الطويلة ووصول الكراء لمدة تزيد عن 03 سنوات.

إن الإشهار في الدفتر العقاري وجوبي في النظام القانوني الفرنسي، وفي حالة الإخلال بقواعده لا يكون للوثيقة المتعلقة بالمعاملة العقارية أي أثر في مواجهة الغير.

ما يمكن استنتاجه هو أن المشرع الفرنسي اهتم بالإشهار العقاري والدفتر العقاري وتبنى في هذا الإطار نظام أول خاص بالمناطق الفرنسية التي كانت تحت سيطرة ألمانيا تحت تسمية مصالح الاشهار العقاري (SPF) خاضع في تسييره للقضاء بدليل وجود قاضي للدفتر العقاري تابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المطلوب إشهاره. هذا القاضي يعين من بين كتاب الضبط الرئيسيين لدى المحاكم والمجالس ويتولى عمليات التحقيق والإجراءات المتعلقة بالإشهار. والنظام الثاني مطبق في باقي المقاطعات الفرنسية يسيره مرفق عمومي لاستغلال الدفتر العقاري الرقمي (EPELFI)، وكلا النظامين يهدفان الى تأمين المعاملات العقارية وتحقيق الشفافية في هذا الإطار.

## 6. خاتمة:

إجراءات المسح العام للعقارات من صلاحية إدارة مسح الأراضي تنتهي بإيداع الملف أمام المحافظ العقاري ثم أمام البلدية، ذلك المحافظ العقاري يقوم بواسطة المكلف بمسك السجل العقاري بالترقيم المؤقت ثم التقييم النهائي للعقارات وتسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق، إن إجراءات المسح العام للعقارات تهدف إلى تطهير العقار في الجزائر وتثبيت الملكية العقارية وإستقرارها. الغرض الثاني من عمليات المسح والترقيم العقاري هو التقليل من المنازعات بشأن الملكية العقارية بين مختلف الأطراف وتكريس دور إدارتي المسح العام والحفاظة العقارية في مجال تحديد العقارات ومعرفة مختلف التحويلات التي تطرأ. لقد نجح المشرع الجزائري في جعل الدفتر العقاري سندا لإثبات الملكية العقارية في ذهن المواطنين.

## 7. قائمة المصادر المراجع:

أولا-النصوص القانونية:

I- النصوص القانونية الوطنية :

1. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ بتاريخ 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
4. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976. المعدل والمتمم.
5. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976. المعدل والمتمم.
6. المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الشعبية الجزائرية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1984.
7. المرسوم رقم 92-134 المؤرخ بتاريخ 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.
8. المرسوم رقم 93-123 المؤرخ بتاريخ 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 23 مايو 1993.

## II- النصوص القانونية الأجنبية :

1. القانون الألماني لسنة 1986.

ثانيا: الكتب:

## I- الكتب باللغة العربية

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2005م.
2. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتب، الجزائر، 2018م.



3. عبد الحفيظ بن عبيدة، الملكية العقارية والعقود العينية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004م.
4. عبد العزيز محمودي، حاج علي سعيد، إجراءات نقل الملكية والحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011م.
5. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2009م.
6. ليلي زروقي، عمر حميدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004م.
7. نبيل سفر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، الجزائر، 2013م.

## II- الكتب باللغة الأجنبية

1. Jean Francois, Blanchat Berger, la dématérialisation du livre foncier en alsace loren, archive et preuve électronique des documents numérique décembre 2004, vol 08.
2. Jean Regula, le droit applicable en Alsas Lorraine, Recueil des textes législatifs et réglementaires, Dalloz, Paris, 1938, Réactualisé en 1959.
3. Le rôle de l'établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé, le guide du droit local de A-Z troisième, institut du droit local, alsacien – mosellan, 3eme édition, 1986.
4. Service publicité foncière, revue economica, institut du droit local alsacien mosellan – stars burg, Paris, 2002.

## ثالثا-المقالات

1. أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 02، 2014م.

## رابعا-المجلات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا في 25/02/2004، ملف رقم 246259.

الهوامش

- 1 تم تعديل المرسوم رقم 76-62 المؤرخ بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976 بالمرسومين الأول رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الشعبية الجزائرية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1984. والثاني رقم 92-134 المؤرخ بتاريخ 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992. كما تم تعديل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ بتاريخ 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976 بالمرسومين الأول رقم 83-210 المؤرخ في 31 سبتمبر 1983، والثاني رقم 93-123 المؤرخ بتاريخ 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 23 مايو 1993.
- 2 خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتب، الجزائر، 2018م، ص.30.
- 3 عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2009م، ص.19.
- 4 جمال بوشناقفة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2005م، ص.05.
- 5 عبد الحفيظ بن عبيدة، الملكية العقارية وال عقود العينية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004م، ص.77.
- 6 وردت في المادة 328 من القانون المدني، لا يكون العقد العربي حجية على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا من يوم تسجيله ويوم ثبوت مضمونه أو عقد آخر حرره الموظف العام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- 7 أنظر المادتين 11، 13 من الأمر 74/75 المؤرخ بتاريخ 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، والمادة 66 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المعدلة للمادة 11 من نفس المرسوم وهي تبين أن "العون المكلف بمسك السجل العقاري والذي يقوم بتقييم العقارات محل المسح في السجل العقاري أثناء إيداع الوثائق الخاص بالمسح لدى المحافظة العقارية.
- 8 عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص.77.
- 9 أنظر المادة 100 وما يليها من المرسوم 76-63 المتعلق بمهام المحافظ العقاري والمادة 516 من ق.إ.م.إ. والمادة 16 من المرسوم 75/63 المتعلقة بالنزاع حول التقييم.
- 10 عمار بوضياف، المرجع السابق، ص.28.
- 11 أنظر المادة 12 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الإجراء المتعلق بالأحكام الخاصة بالإعراض ومحاولة الصلح أمام المحافظ المعني.
- 12 جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص.29.
- 13 عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص.103.
- 14 ...الحالة تتعلق بالأموال المنصوص عليها بالمادة 48 من قانون أملاك الدولة والمادة 773 من القانون المدني، تنص المادة 773 المذكور: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تحمل تركتهم."

- 15 ليلي زروقي، عمر حميدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004م، ص.62.
- 16 عبد العزيز محمودي، حاج علي سعيد، إجراءات نقل الملكية والحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2011م، ص.14.
- 17 أنظر المادة 15 من الأمر 74/76 والمادتين 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المشار إليه والمادة 519 من ق.إ.م.إ.
- 18 أنظر المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المشار إليه، المتضمن تأسيس السجل العقاري وكذا المادة 04/15 من نفس المرسوم.
- 19 حول سلطات المحافظ العقاري في مجال المصالحة بين الأطراف بخصوص التقييم المؤقت راجع المادة 12 من المرسوم 73/76 السالف الذكر "الأحكام الخاصة بالإعتراض ومحاولة الصلح".
- 20 أنظر المادة 85 من نفس المرسوم المذكور أعلاه التي هي نفسها المادة 519 من ق.إ.م.إ.
- 21 أنظر، مجلس الدول، قرار بتاريخ 2000/06/21 رقم 203034 عن منشوره.
- 22 أنظر المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 519 من نفس القانون، الأولى تنص: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، قائمة عن الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" والثانية تخص شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى "مع العلم أن هذا الشرط من النظام العام يمكن للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب ادخال المحافظ العقاري في النزاع باعتباره مصدرا لقرار التقييم المؤقت.
- 23 أنظر المادة 19 رقم 74/75 من المرسوم والمادة 46 من المرسوم رقم 63/76.
- 24 أنظر المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76.
- 25 الدفتر العقاري ليس له قوة ثبوتية مطلقة خلال 15 سنة الأولى وصدور التقييم النهائي، أنظر قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2012/07/30 تحت رقم 061457، مجلس الدولة ... 10.
- 26 أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 02، 2014م، ص.ص. 223-234.
- 27 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المواد 125 إلى 148 والمادة 858 من نفس القانون.
- 28 أنظر قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/02/25، ملف رقم 246259؛ وأيضا نبيل سفر، الحيازة في قرارات المحكمة العليا، دار الهدى، الجزائر، 2013م، ص.28.
- 29 - قانون ألماني لعام 1896 أدخل الدفتر العقاري في التشريع الألماني في مكان محافظة الرهون، تم تطبيقه في المقاطعات المحتلة سابقا في فرنسا بعد إستقلالها، بموجب قانون مؤرخ في 1924/06/01 تم تعديلها بموجب قوانين أخرى 2002/03/04، 2009/03/05 من اجل تحقيق توافق مع شروط الاعلام والرقمة تحت طرق تسيير الدفتر العقاري، المادة 36 وما بعدها المرسوم الفرنسي رقم 1193/2009 بتاريخ 2009/10/07 الخاص بالدفتر العقاري ورقمته في مناطق الراين الاسبق، الراين الأعلى، مورال.

30 - Jean Regula, le droit applicable en Alsas Loraine, Recueil des textes législatifs et réglementaires, Dalloz, Paris, 1938, Réactualisé en 1959, p.110.

<sup>31</sup> - Jean Francois, Blanchat Berger, la dématérialisation du livre foncier en alsace loren, archive et preuve électronique des documents numérique décembre 2004, vol 08, p.p 63-72.

<sup>32</sup> - Jena Régula, op.cit, p.120.

<sup>33</sup> - Le rôle de l'établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé, le guide du droit local de A-Z troisième, institut du droit local, alsacien – mosellan, 3eme édition, 1986, p.250.

<sup>34</sup> -Service publicité foncière, revue economica, institut du droit local alsacien mosellan – stars burg, Paris, 2002, p.89.