الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المــاليــة

المديرية العامة للأملاك الوطنيـة

مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

يوم دراسي حول النزاعات العقارية على المستوى المحلي

في إطار الأيام الدراسية المفتوحة لدى مجلس قضاء المدية

مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية

بعنوان : القواعد المتعلقة بالشهر العقاري و ترقيم العقارات الممسوحة و تنفيذ الأحكام القضائية

سـنة 2021

بسم الله الرحمان الرحيم

- **السيد رئيس مجلس قضاء المدية .**
- **السيد النائب العام لمجلس قضاء المدية .**
- **السيد رئيس الغرفة العقارية بمجلس قضاء المدية.**
- **السيدات و السادة القضاة .**
- **السادة الحضور كل بصفته و مقامه.**

السلام عليكم و رحمة الله وبركاته

يشرفني ، أصالة عن نفسي وعن إطارات إدارة الحفظ العقاري المحاضرين معي ، و نيابة عن أسرة الحفظ العقاري لولاية المدية ، أن أسجل مشاركتنا المتواضعة في إطار الأيام التكوينية المفتوحة لدى مجلس قضاء المدية ، الذي دعانا إلى تحضيره السيد المحترم النائب العام لمجلس قضاء المدية ، كما يطيب لنا أن نلبي طلب عدالتنا الموقرة لمدكم بما توافر لدينا من خبرة وتجربة نابعة من عمل مصالحنا اليومي ، آملين أن يكون هذا التنسيق المحلي ، رفيع المستوى بين هيآتنا ، وبادرة خير ، تطبعها الاستمرارية ، و يميزها السعي الجاد المتواتر لإرساء ثقافة قانونية متخصصة ، من شأنها أن توحد المفاهيم والرئ حول مواضيعنا المشتركة في المجال العقاري .

خطـةالمداخلة

مقدمة:

مبحث تمهيدي: مفهوم عام حول نظام الشهر العقاري.

المبحث الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر.

1 -مبدأ الرسمية

2-مبدأ الشهر المسبق والاستثناءات الواردة عليه.

2-1مبدأ الشهر المسبق.

2-2 الاستثناءات الواردة عل مبدأ الشهر المسبق في إطار المرسوم 63/76 وكذا في إطار النصوص القانونية الخاصة.

3-القواعد العامة المتعلقة بإيداع وشهر العقود والأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية.

3-1 إجراءات شهر العقود والأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية.

أ - مفهوم إيداع العقود والأحكام القضائية لتلقي صيغة الشهر العقاري.

ب -الشروط المطلوبة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري.

1/ الشروط الشكلية والآثار المترتبة عنها.

2/ الشروط الموضوعية والآثار المترتبة عنها.

3-2 الجانب العملي لشهر العقود والأحكام القضائية في السجل العقاري.

- شهر العقودو الأحكام القضائية.
- تحيين السجل العقاري.

المبحث الثاني: الترقيم العقاري وإجراءاته القانونية.

1 –ترقيم العقارات الممسوحة.

1-1 التعريف بالترقيم العقاري.

2-1 أنواع الترقيم العقاري.

أ –الترقيم النهائي.

ب –الترقيم المؤقت (كيفية دراسة ومعالجة الاعتراضات المقدمة).

2 - الإجراءات العملية للترقيم العقاري.

أ –عملية تحيين وثائق المسح بين المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

ب –إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

ج –كيفية التعامل مع الأحكام القضائية الصادرة ضمن آجال الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي في السجل العقاري.

الخاتمة:

مبحث تمهيدي:مفهوم عام حول نظام الشهر العقاري:

سنحاول من خلال هذا المبحث التمهيدي إعطاء لمحة وجيزة حول مفهوم الشهر العقاري بصفة عامة ، محاولين شرح أهم نظامين عقاريين سائدين في القانون الجزائري ، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني .

يعتبر الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، و يعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات من أجل تنظيم الملكية العقارية و ضمان استقرار المعاملات العقارية، ونظراللتطور الذي عرفته معظم الأنظمة في الدول فقد أدى إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري تم العمل بهما في القانون الجزائري، مما يجعل دراستهما أمر ضروري وهما نظام **الشهر الشخصي** الذي يعتمد أساسا على المالك في عملية الشهر العقاري، ونظام **الشهر العيني** الذي يعتمد على بيانات العقار كأساس في عملية الشهر العقاري.

أولا:نظام الشهر الشخصي :

يعتبر من أقدم أنظمة الشهر العقاري، و يعتمد أساسا على الشخص المتصرف في العقار ، حيث ينشأ سجل أو عدة سجلات ضمن إقليم بلدية يوجد بها مصلحة الشهر العقاري يقيد في هذه السجلات كل التصرفات المنشئة ، الناقلة، المعدلة، أو المسقطة للحقوق العينية ، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل بل بالشخص المتعامل في العقار، ومن بين خصائصه ، أنه يعتمد على الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات دون الحاجة إلى معرفة مواصفات العقار فالهوية الكاملة للأشخاص هي أساس الشهر ، و من هنا جاءت تسميته **بالشهر الشخصي** و هو قرينة على الملكية حتى يثبت العكس.

إلا أن العيوب التي غلبت عليه، و أبرزها أنه يصعب التعرف و البحث عن المالك الحقيقي لا سيما حالة تشابه الأسماء ، و من ثم فإن هذه الطريقة لم تحقق غرضها بالشكل المطلوب ، كما أن مالك العقار من خلال تصرفاته بهذا العقار لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه وثبوت حقه في ملكيته للعقار، ما قد يكون مصدر منازعات قضائية بشأنه، و منه تعرضه إلى زوال الحق الذي اكتسبه ، و بالتالي التقليل من عامل الثقة في التعاملات العقارية ، و هي أسباب دفعت إلى البحث عن نظام بديل يحقق الغاية و فعلا نشأ نظام جديد يعرف بنظام الشهر العيني.

ثانيا:نظام الشهر العيني :

يقوم هذا النظام على العقار محل التصرف ، فهذا الأخير محل اعتبار عكس نظام الشهر الشخصي ، فعملية الإشهار العقاري فيه تعتمد على تحديد العقار تحديدا نافيا للجهالة، و وفق هذا النظام يتم مسك سجل يسمى بالسجل العقاري العيني، وهو الذي ُيعرف

بمجموعة البطاقات العقارية المكونة له ، والمقصود بالسجل العقاري هو مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة لدى المحافظ العقاري ، وهذا ما عرفته المادة 12 من الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام المعدل والمتمم وليس السجلات بمفهومها العام ، فكل وحدة عقارية لها بطاقة عقارية تدون فيها كل التصرفات التي ترد على العقار ، مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه(قسم ومجموعة ملكيته و حدوده ، و وقت إجراء الشهر ، و اسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر) وهذا لتثبيت كل التعاملات و التصرفات الواردة على العقار و تسمى بالوحدة العقارية ، و من بين أهم محاسن هذا النظام**مبدأ التخصيص** ، الذي يعني أن كل تصرف وارد على العقار سواء كان هذا التصرف منشأ و معدلا أو ناقلا لحق الملكية فيخصص له بطاقة عقارية عينية تسجل فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار ، و مجموع البطاقات العقارية هو ما يعرف بالسجل العيني.

كما أنه يمتاز بخاصية **مبدأ القيد المطلق**والتي معناها أن القيد هو مصدر الحقوق العقارية ، فهو الذي ينشؤها أو يعدلها أو يزيلها ، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف و لا حتى في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في البطاقية العقارية ، و كل حق مقيد هو حجة على الكافة ، و لا يمكن أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا ،كما أنه يمتاز **بمبدأ الثبوتية** و **مبدأ المشروعية** ، كما أنه نظام يحمي المتعاقدين من التصرفات الواردة على العقارات ، لأن كل ما هو مقيد في السجل العقاري العيني يُشجع المتعاملين العقاريين على الإقدام على الاقتراض ، البيع ، الرهن ، وغيرها من التعاملات ، كما يقلل من المنازعات التي تدور حول ملكية العقار والحقوق المترتبة عنه.

ولأن هذا النظام جاء بعدة مزايا ومحاسن أخذ به المشرع الجزائري وأصبح هو النظام السائد بعد إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وصدور المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 ، غير أن العمل بنظام الشهر الشخصي ما زال جاري به العمل ضمن المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام (مناطق غير ممسوحة) (أي العمل بالنظامين).

المبحث الأول : النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر:

بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 سالفي الذكر أصبح نظام الشهر العيني هو النظام السائد في عمل مصالح الحفظ العقاري ، إلا أن ذلك لا يغني عن العمل بنظام الشهر الشخصي الذي بقي ساري المفعول في المناطق غير الممسوحة ، يتحقق منه المحافظ العقاري بمجرد تقديم شهادة عدم المسح التي تؤكد وضعية العقار من عملية المسح العام .

حيث أن المبدأ العام يجيز لكل مالك حق عيني عقاري أو شخصي مشهر التصرف في حقوقه بكل حرية ، وذلك بشتى الطرق القانونية ، سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن أو غيرها ، شريطة أن يكون هذا التصرف القانوني محرر من طرف مختص يضفي عليه الرسمية و يوفر له الشكلية المطلوبة ، كما يجب أن يكون لهذا الحق أصل ملكية سابق مشهر لدى المحافظة العقارية ، وفق ما جاء به نص المادة 88 من المرسوم 63/76 ، مع مراعاة الاستثناءات الواردة بنص المادة 89 منه و بعض النصوص القانونية الخاصة.

1 -مبدأ الرسمية:

تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 على أنّ " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " و عليه فإن كل عقد لا تتوفر فيه الصفة الرسمية يكون محل رفض إيداع من قبل المحافظ العقاري ، حيث أكدت المادة 324مكرر من القانون المدني المعدل و المتمم على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه " ، و عليه فإن كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو زوال حق الملكية يجب أن تتوفر فيه قاعدة الرسمية وفقا للمادة 324 سالفة الذكر، ومن بين الأشخاص الذين منحهم القانون إعداد المحررات الرسمية هم :

_الموظف العام :والي الولاية و رئيس المجلس الشعبي البلدي ،مدير أملاك الدولة ...

_الضابط العمومي :كالموثق و المحضر القضائي.

_القنصل و السفير الجزائري بالخارج

مع الملاحظة بأنه يجب أن يراعى في تحرير العقود و الوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها الأوضاع القانونية و القواعد الخاصة لتحرير هذه العقود من حيث الشكل و المضمون وأن الإخلال بها سيؤدي إلى رفض تسجيل هذه العقود على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع كما يتم رفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

2 -مبدأ الشهر المسبق و الاستثناءات الواردة عليه:

نتناول في النقطة الموالية أحد أهم الأسس التي ترتكز عليها قواعد الشهر العقاري وهو مبدأ الشهر المسبق أو ما يسمى في بعض التشريعات بقاعدة الأثر النسبي

2-1 مبدأ الشهر المسبق:

لضمان استمرار سلسلة انتقال الملكية العقارية أقر المشرع الجزائري قاعدة الأثر النسبي أو ما يسمى أيضا الشهر المسبقوهذا لدعم فكرة الائتمان في المعاملات العقارية وهذا ما نجد تطبيقه في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 سالف الذكر، ومن خلال هذه الجزئية سأتناول مفهوم هذه القاعدة والاستثناءات الواردة عليها سواء المنصوص عليها في المرسوم 63/76 أو في بعض النصوص القانونية الخاصة.

أولا: **مفهوممبدأ الشهر المسبق.**

باستقرائنا لنص المدة 88 سالفة الذكر يتضح أن مبدأ الشهر المسبق يعني أنه لايمكن القيام بشهر أيه وثيقة سواء ناقلة للملكية أو معدلة أو لاغيه لحق عيني عقاري مالم يكن هناك أصل ملكية ثابت في مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها ما يعرف بـ**"السجل العقاري "**، يثبت من خلاله حق المتصرف الأخير في العقار موضوع الوثيقةمحل الشهر وهذا مايسهل انتقال هذا الحق محل الشهر بطريقة واضحة لا لبس فيها، وهذا ما من شأنه الحيلولة دون الوقوع في تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

في هذا المنوال يتحقق المحافظ العقاري من احترام مبدأ الشهر المسبق من ذكر مراجع أصول الملكية في العقد موضوع الشهر بالنسبة للعقود المشهرة لديه، أما العقود المشهرة في المحافظات العقارية القديمة أو ما يسمى (المحافظات العقارية الأم) فإن تقديم محرر العقد لشهادة الإجراءات السلبية و الإيجابية يكفي لإثبات التقيد بالمبدأ المذكور.

ثانيا: **الاستثناءات الواردة على مبدأ الشهر المسبق.**

لقد نص المشرع الجزائري على مبدأ الشهر المسبق في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 كقاعدة عامة ، كما أورد عليها استثناءات حددها في أحكام المرسوم 63/76 ، بالإضافة إلى استثناءات أخرى تضمنتها نصوص قانونية خاصة أخرى.

أ: الاستثناءات الواردة في المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

نجد تطبيق هذه الجزئية في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 بعد تعديله بالمرسوم 93-123 بتاريخ 1993/5/19 والتي جاءت بحالتين نذكرها فيما يلي:

1 - عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم ، ويتم ذلك في إطار عملية المسح العام ، حيث يرقم العقار لفائدة مالكه دون اشتراط وجود مراجع سند ملكية .

2 - عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخ ثابتا قبل 1971/01/01 (بعد أن كان سابقا 1961/03/01 في ظل المرسوم 80-210بتاريخ 1980/09/13 الذي عدل المادة 89 للمرسوم 63/76 التي لم يكن فيها تاريخ مرجعي محدد)، وتخص هذه الحالة مجمل العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل التاريخ المذكور أعلاه ، ويثبت تاريخ العقود العرفية وفق ما بينته المادة 324 /.. من القانون المدني(بالتسجيل/.....)، أما العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا فلا يتم اعتمادها إلا بعد ثبوت تاريخها عن طريق القضاء. ولعل ما يبرر هذا الاستثناء كثرة العقود العرفية التي كان الجزائريون يتعاملون بها ، ورغبة من المشرع في احتواء هذا الكم الكبير منها في السجل العقاري اصدر تشريعا استثنائيا يعفيها من الرسمية و الشهر المسبق التي كانت تقتضيها العقود الرسمية الخاضعة للشهر .

2-2 الاستثناءات المنصوص عليها في نصوص قانونية خاصة:

زيادة على الاستثناءات التي ذكرناها في النقطة "أ" سابقا، فقد أوردت النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية بصفة عامة استثناءات أخرى تتمثل فيما يلي:

1 - إشهار الملكية المكتسبة عن طريق التقادم المكسب تتمثل في:

_ عقود شهادات الحيازة المعدة في إطار المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم و المرسوم 254/91 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها .

_ المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/02 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الملغى بالقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن جراء معاينة الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاريومرسومه التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

2 - العقود المعدة في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح و مرسومه التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 .

3 - العقود المعدة في إطار القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف و المرسوم التنفيذي 2000/336 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كيفيات إصدارها و تسليمها.

4 - العقود المعدة في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا سيما المادة 774منه ، المتعلقة بالبيوع العقارية المبنية على حجز العقارات التي ليس لها أصل ملكية مشهر .

3- القواعد العامة المتعلقة بإيداع وشهر العقود والأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية:

بعد التحول الذي جاء به المشرع الجزائري من خلال إصدار الأمر 74/75 ومرسومه التنفيذي 63/76 ، فإنه أصبح من الواجب أن يخضع كل عقد أو حكم قضائي أو أي وثيقة خاضعة للشهر العقاري إلى قواعد يجب إتباعها حتى يتم شهرها بالمحافظة العقارية، حيث نصت المادة 90 من المرسوم 63/76 سالف الذكر على أنه " **ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف** "، مما يفيد بأن إعداد أي وثيقة خاضعة للإشهار (بيع ، هبة ، قسمة ، إيداع حكم قضائي ، رهن ، حكم رسو المزاد ، عريضة إفتتاحية) يجب أن يستكمل لزوما إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد شهرها في السجل العقاري ، ويتم ذلك بإيداع الوثيقة المقدمة

للإشهارحسب نص المادة 92 منه ، في نسختين وفق نموذج إجراء الإشهار [Pr06] المحدد في القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية في 2007/11/05 المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الاشهار العقاري [PR06] و جدولي قيد الرهن[PR07] وتجديده [PR08]، وعليه فإن إيداع وشهر العقود والأحكام القضائية تخضع لإجراءات قانونية يجب مراعاتها حتى تتم عملية الإشهار في أوانها ، مما سيسمح بأن يترتب عليها آثار قانونية وهذا ما سيتم بيانه فيما بعد.

1-3 إجراءات شهر العقود والأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية:

كما سبق ذكره ، فإن عملية الإشهار تقتضي أن يقوم الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والأحكام القضائية واجبة الإشهار بإيداع عقودهم سواء بأنفسهم أو بواسطة أعوانهم المفوضين لذلك لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا من أجل تلقي صيغة الشهر العقاري طبقا لنص المادة 90 أعلاه ، و ذلك في ظل احترام جملة من الشروط القانونية يقتضيهاالتشريع ساري المفعول ، وللحديث أكثر عن مفهوم الإيداع نوضحه كالآتي:

أ - مفهوم إيداع العقود والأحكام القضائية لتلقي صيغة الشهر العقاري:

يتم إيداع العقود والأحكام القضائية والوثائق الخاضعة للإشهار بعد تحريرها في نسختين عملا بنص المادة 92 المذكورة أعلاه ، مع دفع رسوم الإشهار مسبقا طبقا لنص المادة 10/353 من قانون التسجيل بحسب طبيعة التصرف القانوني ، حيثيتم تسجيل المعلومات المفيدة للعقد في سجل الإيداع طبقا لنص المادة 41 من المرسوم 63/76 والتي تنص على ما يلي " **ينبغي للمحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوم بيوم ، وحسب الترتيب العددي ، تسليماتالعقود والقرارات القضائية و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار**".

وعليه فإن مفهوم إيداع العقود والأحكام القضائية يعني أن تقيد في هذا السجل جميع التصرفات المودعة و التي تعتبر بمثابة بداية عملية الإشهار وذلك إلى حين إشهارها أو رفضها ، غير أن هذه العقود و الأحكام القضائية والوثائق واجبة الإشهار تخضع لشروط شكلية وموضوعية سنبينها لاحقا.

وعليه فإن سجل الإيداع له دور كبير في ترتيب التصرفات وقيدها في تاريخها المحدد ، حتى أن بعض الوثائق واجبة الشهر تسجل في هذا السجل مع ذكر ساعة الايداع فظلا عن التاريخ ، كما الحال بالنسبة لأوامر الحجوز العقارية .

ب - **الشروط المطلوبة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري:**

لقد عدّد التشريع ساري المفعول العقود و الأحكام القضائية التي يقوم المحافظ العقاري بإشهارها في سجله العقاري ، حيث نصت المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم " **ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود**

أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف " ، كما حدد ذات المرسوم بالإضافة إلى نصوص أخرى مجمل الشروط الشكلية و الموضوعية التي يسهر المحافظ العقاري على تنفيذها من طرف كل الأشخاص الذين منحهم التشريع صفة الضابط العمومي ، وحتى تكون هذه الشروط موحدة بين كافة المحافظين العقاريين ، وسعيا إلى توحيد منهجية عملهم ، حدد المشرع الشروط الشكلية و الموضوعية التي يجب على محرري العقود أن يراعوها ، و في ذات الوقت منح للمحافظ العقاري سلطة الرقابة على احترامها و توقيع رفض الإيداع أو رفض الإجراء حالة مخالفتها ، وهو ما نحاول توضيحه في النقاط الموالية .

1/ الشروط الشكلية والآثار المترتبة عنها (مقرر رفض الإيداع):

من استقراء النصوص المنظّمة لعملية الإشهارالعقاري ، يمكننا تحديد جملة الشروط الشكلية التي يتحقق منها المحافظ العقاري بفحصه السريع لمحتوى الوثيقة المقدمة للإشهار وهي :

- أن يتم إيداع العقد أو الحكم القضائي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية في 2013/03/12 المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها.

-تقديم الدفتر العقاري في حالة خضوع العقار لعملية مسح الأراضي العام طبقا للمادة 100/النقطة1 من المرسوم 63/76، غير أنه يثور في هذا الشأن الإشكال عندما يرفض حائز الدفتر العقاري المشترك تسليمه لأحد المالكين معه في الشياع لإنجاز تصرف قانوني ، لهذا الغرض قدمت المذكرة رقم ....بتاريخ ..... حلا يكمن في إدراج الموثق في عقد التصرف بندا يفيد بأن المالك المتصرف قد سعى للحصول على الدفتر العقاري من حائزه ولكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير ، ويكتفي المحرر عندها بذكر الاجراء الاولي كأصل للملكية بالإضافة إلى مراجع البطاقة العقارية لإشهار التصرف ن ويبقى للمحافظ مباشرو اجراءات طلب تسليم الدفتر العقاري من حائزه لغرض التحيين.

- دفع الرسم مسبقا بحسب طبيعة الحكم(ناقلة للملكية /تصريحية / كاشفة / منشئة)_المادة 353-الفقرتين 2 و10 من قانون التسجيل.

- تقديم العقد المودع في نسختين عملا بالمادة 92 من المرسوم 63/76 ، تكون إحداها في شكل جدول يسمى إجراء الإشهار (PR6)أو(PR7)(PR8) ، يحرر باستعمال النموذج المحدد بالقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية في 2007/11/05 المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الاشهار العقاري و جدولي قيد الرهن وتجديده ، كما يجب أن تودع العقود ضمن الآجال المحددة في المادة 99 ، وهي بالنسبة للأحكام القضائية **ثلاثة أشهر**، تبدأ من يوم أن أصبحت نهائية إلى تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية ومن دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجي ل ، وعند مخالفتها يبادر المحافظ العقاري بتحصيل غرامة التأخير المقدرة بـ 1000دج إلى جانب رسوم الإشهار على حساب محرر العقد.

- إرفاق نسخة من أصل الملكية أو نسخة من (الحكم النهائي + الصيغة التنفيذية + الخبرة)+ وثائق هوية الأطراف المستفيدة من الإشهار(ب.ت.و مع شهادات الميلاد + عقد فريضة عند وجود ورثة) عملا بالمادة 100/_النقطة 3 منها_ من المرسوم 63/76 + مذكرة م.ع.أ.و رقم 689 بتاريخ 1995/02/12 _النقطة 10 منها_).

- بالنسبة للعقارات الممسوحة يجب إرفاق ملخص العقد Pr4bis مع الملف المودع للإشهار (المادة 73 من المرسوم 63/76)،وفي حالة تغيير حدود الملكية تقديم وثائق القياس .

- أن يكون محرر العقد و محرر عقد إيداع الحكم القضائي ضابط عمومي مختص، موثق [المواد 11و12 من القانون 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق]، محضر قضائي [إذا كان الحكم يتعلق بإيداع أمر على ذيل عريضة يتضمن حجز تحفظي على عقار أو ايداع حكم تثبيت الحجز التحفظي عليه (القانون 06-03 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، المواد 652 و 666 م ن ق.إ.م.إ) أو حجز عقاري(المادة 725من ق.إ.م.إ) أو حكم رسو المزاد (المادة 762 من ق.إ.م.إ)] أو موثق [المواد 11و12 من القانون 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق] أو أي ضابط مؤهل قانونا (الوزير/الوالي/رئيس

البلدية/القنصل أو السفير ...) ، مع وضع الختم الرسمي على الصفحات و إلغاء الصفحات البيضاء ثم إمضاء المحرر في آخر العقد.

- وجود البنود الأساسية في العقد (الأطراف/تعيين العقار/أصل الملكية/ تقويم العقار _وجود صيغة التسجيل (المادة 100 من المرسوم 63/76 و المادة 181 من قانون التسجيل) .

- المصادقة محرر عقد الإيداع على أهلية و هوية الأطراف بالإشهاد في آخر العقد(المواد 62 + 64+65 من المرسوم 63/76).

وبعدم توفر أحد هذه العناصر الشكلية يقوم المحافظ العقاري برفض العقد أو إيداع الحكم القضائي طبقا للمادة 100 من المرسوم 63/76 أو النص القانوني الم طابق للحالة ، كمايتابع إجراءات الرفض إلى غاية تصحيح الخطأ أو تقديم الوثيقة المطلوبة ، أو رفض الإيداع نهائيا ، ليفتح أجل شهرين للطعن في قرار المحافظ أمام الجهة القضائية المختصة (المادة 107 من المرسوم 63/76)و التي يجب أن ترفع ضد مدير الحفظ العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 .

2/ الشروط الموضوعية والآثار المترتبة عنها (مقرر رفض الإجراء):

بعد أن يسجل المحافظ العقاري العقد في سجل الايداع ، ينتقل إلى المرحلة الثانية من عملية الرقابة المطلوبة ، حيث يقوم بدراسة معمقة لمضامين هذه العقود القضائية ، والتي تتطلب الإلمام الجيد بكل النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري التي سنعرض إلى بيانها بالتزامن مع ذكر الشروط الموضوعية المطلوبة لإشهار هذا الصنف من العقود .

2 .1 الشروط الموضوعية المطلوبة لإشهار العقود و الأحكام القضائية :

إن مراقبة المحافظ العقاري لمضمون العقد أو الحكم القضائي المودع لديه للإشهار تتطلب دراسة مثل هذه العقود دراسة دقيقة و انتباهه الكامل لاستيفاء العقد لكل البيانات التي يشترطها التشريع، لا سيما المادة 107 من المرسوم 63/76 ، نوجزها فيما يلي :

- أن يكون موضوع العقد أو الحكم القضائي يتعلق بحق الملكية و الحقوق العينية العقارية [الأصلية أو التبعية] التي أمر القانون بإخضاعها للإشهار العقاري ما عدى الإيجارات طويلة الأمد التي تفوق 12 سنة بالرغم من أنها تتعلق بحقوق شخصية إلا أن نص المادة 17 من الأمر 74/75 أوجب إشهارها ، واستبعاد الأحكام الناطقة بـإلزام أحد الخصوم للقيام أو الامتناع عن عمل لا تخضع للإشهار(منع التعرض / وقف الأشغال الجديدة / عدم تسليم /أو

تسليم دفتر عقاري إلخ ...) ، ولا نقصد هنا بطبيعة الحال الأوامر الاستعجالية التي تلزم المحافظ العقاري بوقف تنفيذ أي إجراء إشهار أو وقف أي تصرف في العقار أو الأوامر على العرائض التي تأمر بوقف تنفيذ أي إجراء لمدة معينة أو إلى غاية فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع النزاع (مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1385 بتاريخ 1993/03/22).

- بالنسبة للعقارات الممسوحة يجب أن يتطابق مضمون ملخص العقد [Extrait d'acte] نموذج Pr4bis والذي يتضمن في نفس الوقت بصفحته الثانية مستخرج مسح الاراضي [L'extrait cadastrale] مع مضمون العقد المودع للإشهار و ألا يقل تاريخه عن 6 أشهر من تاريخ تحريره بالنسبة للعقود ، أو بنفس المدة من تاريخ قيد العريضة بأمانة ضبط المحكمة بالنسبة للأحكام القضائية أو بنفس المدة كذلك من تاريخ التبليغ بالأمر بالحجز بالنسبة للحجوز ، أو بنفس المدة من تاريخ تحرير دفتر شروط البيع بالنسبة للمز اد العلني إذا تمت بالتراضي و من يوم ايداع دفتر شروط البيع بالمحكمة (المواد 77 و 80 من المرسوم 63/76).

- تقديم الوثائق اللازمة للمحافظ العقاري لتسهيل عملية المراقبة (وثائق الهوية_ مستخرج من شهادات الميلاد قائمة الصلاحية (المادة 62 من المرسوم 63/76)– الفرائض بالنسبة للورثة / أصول الملكية لمراقبة احترام المادة 88 أو الاستثناءات الواردة بالمادة 89 أو في نصوص خاصة أخرى (العقارات المحجوزة التي ليس لديها أصل ملكية مشهر _المادة 774 من ق.إ.م.إ)/ تقارير الخبرة المصادق عليها من طرف القضاء / المخططات المسحية /نسخ من الأوامر و الأحكام القضائية النهائية موضوع الشهر مع صيغتها التنفيذية ولمطابقة نقلها بأمانة من أصولها و إفراغها في عقد الإيداع .

- الهوية الكاملة للأطراف المستفيدة من الإشهار حسب المادة 62 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم [الاسم و اللقب و إسم الأب + تاريخ ومكان الميلاد +الجنسية +المهنة + الموطن" العنوان"].أو لأحد الأطراف المستفيدة من الحكم بمفرده لا سيما في حال الإيداع الجزئي للحكم القضائي ، والمرخص به بموجب المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 التي عدلت المادة 353 – 7 من قانون التسجيل ، وإذا كان شخص اعتباري تطبق المادة 63 من المرسوم 63/76 [لكل الشركات: شكلها و مقرها _للشركات التجارية : رقم القيد في

السجل التجاري ، للجمعيات : مقرها و تاريخ و مكان تصريحها (الاعتماد) ، النقابات: مقرها و تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية].

- التعيين الكامل للعقار(ات)[طبيعة العقار(صالح للبناء/فلاحي) - المكان المسمى للعقار الريفي -الحي أو الشارع للعقار الحضري-ذكر حدود العقار الريفي – المساحة - مراجع رخصة التجزئة إذا كان العقار حصة في تجزئة حضرية / شهادة التقسيم إذا كان العقار مبنيا و ناتجا عن قسمة عقار مبني سابق إلى حصتين أو أكثر / مراجع البيان الوصفي إذا كان العقار عبارة عن حصة في ملكية مشتركة - المراجع المسحية عموما ولا سيما في حالة تغيير حدود العقار نتيجة قيام مصالح المسح بجولاتها الدورية السنوية لرصد مجمل التغييرات التي طرأت على بعض العقارات بسبب حوادث طبيعية أو عمليات بناء أو هدم يقوم بها ملا كالأراضي، أو قرارات إدارية تحدث تغييرا في حدود الأراضي ،أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، حيث تثبتها بإشهار محاضر تغيير الأرقام [Pr14 + Pr15]طبقا للمادتين 66و 84 من المرسوم 63/76 و المادة 21 من المرسوم رقم 76 -62 المتعلق بمسح الأراضي العام.

-تحقق المحافظ العقاري من عدم وجود أي مانع في السجل العقاري (البطاقية العقارية) يحول دون إشهار العقد أو الحكم القضائي ، كالحجوز التحفظية أو العقارية المقيدة و الموقّعة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، الأوامر الاستعجالية و الأوامر على العرائض الموقفة لأي تصرف على العقار ، الأحكام المشهرة الناطقة بالإلغاء قبل صدور الحكم محل الايداع ، قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المشهرة التي مست العقار إلخ ...(المادة 104 من المرسوم 63/76) مما يشكل حالة يستحيل فيها على المحافظ إتمام إجراء الإشهار لانعدام محل التنفيذ.

- مراعاة قاعدة الأثر النسبي أو و ما يعرف **بمبدأ الشهر المسبق للحقوق العينية العقارية**، بانعدامها لا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف ، وهذا ما أشارت إليه المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76 -63 التي جاء فيها: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه." ، لذا يقتضي الحال أن تذكر مراجع

أصل الملكية الكاملة تطبيقا كذلك للمادة88 من المرسوم 63/76 ، أو الاستثناءات الواردة عليهاوهي الحالات المحددةعلى سبيل المثال في المادة89 من المرسوم 63/76 ، أو الحالات المحددة بنص قانوني خاص ، مثل : _ حكم رسو المزاد المقيد بعد توقيع الحجز على العقارات غير المشهرة الذي نظمته المادة 774 من ق.إ.م.إ_الملكية المثبتة عن طريق التقادم المكسب من طرف القضاء أو شهادات الحيازة _ الملكية المثبتة عن طريق التقادم المكسب في إطار القانون 02/07 _ العقود المعدة في إطار القانون 18/83 سالف الذكر _ الشهادة الرسمية للملك الوقفي_.

- تحديد تقويم العقار(ات) في العقد أو في الحكم القضائي ، الذي يشكل وعاء تحصيل حقوق التسجيل و رسوم الشهر العقاري ، أو استدراك هذا النقص بـ النسبة للأحكام القضائية بإعداد تصريح تقريري مصادق عليه و موقع من طرف الطالب في الوثيقة المعدة للإشهار وذلك تحت طائلة الرفض طبقا للمادة 353-7 من قانون المالية لسنة 2018 .

- ذكر مراجع تسجيل العقد لدى مصالح الضرائب طبقا للمادة 181 من قانون التسجيل .

- المصادقة من طرف محرر العقد على هوية و أهلية الأطراف في آخر العقد (المادة 65 من المرسوم 63/76) و بنقل مضمون الحكم و الوثائق الملحقة به في صلب عقد الإيداعبالنسبة للأحكام القضائية التي يجب أن يراعيها الضابط العمومي الذي يتكفل بعملية الإيداع.

-مراعاة الآجال القانونية في إيداع العقود المحددة طبقا للمادة 99 من المرسوم 63/76 المعدلة بقانون المالية لسنة ..... ، و المحددة بشهرينبالنسبة للشهادات التوثيقية تبدأ من تاريخ تحريرها و أربعة أشهر إذا كان احد المعنيين يسكن بالخارج ، و بثمانية أيام من تاريخ التحرير بالنسبة لقرارات نزع الملكية ، و بالنسبة ل بعض الأحكام والسندات التنفيذية ، مثل أوامر الحجز التحفظي على العقارات التي يجب قيدها بالمحافظة العقارية خلال 15 يوم من تاريخ صدورها و إلا كانت باطلة (المادة 652 من ق.إ.م.إ)، وكذلك شهر حكم رسو المزاد خلال شهرين من تاريخ صدوره طبقا للمادة 762 من ق.إ.م.إ.

- وأخيرا حال وجود خطأ يكتشفه المحافظ بعد دراسة إيداع العقد أو الحكم القضائي ، فيطلب من محرر العقد تصحيح الخطأ وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 أعلاه ، و بالمواد 277،276 من ق.إ.م.إبالنسبة للأحكام القضائية.

وبعدم توفر أحد العناصر المذكورة أعلاه ، يقوم المحافظ العقاري مستعملاسلطته في رفض إجراء الإشهار للعقد أو الحكم القضائي المودع طبقا للمادة 101 من المرسوم 63/76 المبين

أعلاه ، و يتابع إجراءات رفض الإجراء مع محرر الوثيقة المودعة إلى غاية تصحيح الخطأ أو إعلامه بعدم إمكان القيام بالمطلوب ، بالكيفيات و ضمن الآجال المحددة بنص المادة 107 من المرسوم 63/76 إلى غاية تحريره مقرر رفض الإجراء و تبليغه لمحرر عقد الايداع ، ويعد هذا التبليغ منطلقا لحساب أجل شهرين الممنوحة لكل ذي مصلحة للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام الجهة القضائية المختصة (المادة 107 أعلاه).

2-3 الجانب العملي لشهر العقود و الأحكام القضائية في السجل العقاري:

- شهر العقود و الأحكام القضائية :

لفهم عملية إشهار العقود و الأحكام القضائية لا بد من معرفة مفهوم **رفض الإيداع**و **رفض الإجراء، فالأول:**هو إجراء يتخذه المحافظ العقاري بعد فحصه السريع للوثيقة المودعة للإشهار لديه ، حيث أنه يكون فوري ، ومسبب ، وكلي مانعا لإصدار العديد من مقررات الرفض ، لذا فهو يشمل كل الملاحظات المسجلة على الوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات الواردة فيها عملا بالمادة 100 من المرسوم63/76 ، ما عدى في الحالات المستثناة في المادة 106 من ذات المرسوم .

فإذا نجم عن هذه الرقابة الشكلية غياب البيانات أو العناصر التي سبق تعدادها في الشروط الشكلية المطلوبة للإشهار ، فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع بموجب مقرر رفض مسببا قراره بالنصوص القانونية المناسبة ، يبلغه مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي على نسخة منه إعترافا بذلك ، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إش عار بالاستلام موجه إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض ، ويمنح له أجل أقصاه 15 يوما من أجل إيداع وثيقة تعديلية أو تصحيحية للوثيقة الأولى ،فيكون بذلك قد أوقف تنفيذ إجراء الإشهار ثم يباشر في عملية التسوية ، حيث يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية المعنية بالإشهارالتي تتطابق والتعيين الوارد في الوثيقة المودعة، ويؤشر عليها بعبارة – إجراء قيدالإنتظار- ، وفي حالة الاستجابةخلال المدة المبينة أعلاه ، يؤشر بإتمام الإجراء والذي يؤخذ ترتيبه القانوني من تاريخ الإيداع الأول للوثيقة المقدمة للشهر ، وفي حالة العكس يرفض الإيداع ، وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في خانة الملاحظات تحمل مراجع مقرر الرفض و تاريخه .

و الرفض يتسع نطاقه إلى جميع العقارات والأطراف والحقوق الواردة في الوثيقة المودعة، حتىولو كان سبب الرفض يتعلق بأحدها دون البعض الآخر، كقاعدة عامة، لكن هناك حالاتاستثنائية ، تنحصر بالمادة 106 من المرسوم 63/76 في العقارات محل نزع الملكية من أجل المنفعة

العامة، والحجوز المتضمنة عقارات عديدة ، أو المزايدات التي تشمل كذلك العديد من العقارات ، إذ يقتصر الرفض على العقارات المعنية بحالات الرفض دون تلك الصحيحة.

في الحالة التي يُعلم فيها محرر العقد أو مودع الحكم القضائي المحافظ العقاري بعدم إمكان القيام بالتصحيح اللازم أو رفضه لمقرر الرفض خلال أو بعد المدة القانونية (15يوم) ، يحرر المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع و يبلغه للمحرر خلال 8 أيام التالية لتبليغ المحافظ بقرار محرر العقد أو مودع الحكم القضائي [عدم إمكان التصحيح أو رفض أسباب الرفض]، يكون مسببا بالنصوص القانونية اللازمة ، حيث يقوم المحافظ بتبليغ قراره إلى محرر العقد أو الحكم القضائي مباشرة مع الإمضاء بالاستلام أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ، و بمجرد تمام التبليغ المذكور يكون أمام كل ذي صفة ومصلحة الحق في أن يباشر برفع دعوى ضد مقرر رفض الإيداع الذي أصدره المحافظ العقاري ، وذلك خلال أجل الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75.

أما الثاني: فهو إجراء نصت عليه المادة 101 من المرسوم 63/76 ، حيث يقوم بصدده المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من عدم توفر أي من أسباب رفض الإيداع ، فيباشر في الدراسة المعمقة للعقد أو الحكم القضائي ، وعند تسجيله لكافة الأسباب الموضوعية سالف ذكرها التي لم يتم احترامها في العقد ، يبلغ محرر العقد في أجل 15 يوم بتلك الأسباب معلنا رفضه الإجراء ، وإذا كان العقار له بطاقة يؤشر فيها تاريخ و رقم ترتيب الإيداع مع عبارة " **إجراء قيد الانتظار** " و يفتح أجل 15 يوم من تاريخ التبليغ أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها إلى محرر العقد من أجل إتمام الوثيقة المعنية بالرفض ، و إيداع وثيقة جديدة تعديلية.

حال القيام بإيداع الوثيقة المصححة ، فإن البطاقة التي يؤشر عليها الإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " و التي سيسطر تحتها بخط أحمر و يأخذ الإجراء ترتيبه بأثر رجعي من تاريخ الإيداع ، أما في حال نفاذ مدة 15 يوم أعلاه من دون أن يقوم محرر العقد بإيداع وثيقة تعديلية أو أعلم المحافظ برفض هذا الأخير القيام بما يلزم أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته يرفض المحافظ الإجراء كليا بقرار مسبب خلال 08 أيام الموالية لانتهاء أجل 15 يوم المذكور أعلاه و يبلغ رفضه النهائي للإجراء المسبب إلى محرر العقد بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام موجه إلى موطنه المبين في العقد ، أو يسلمه التبليغ مباشرة مع إمضائه استلام الوثائق (جدول استلام وثائق)، و يضع المحافظ على إحدى نسختي العقد المعادة للمحرر تأشيرة تتضمن ما يلي :

- تاريخ قرار الرفض

- النص الذي يبرر هذا القرار،

وفي حالة وجود عدة عقارات للإشهار لا يشملها كلها رفض الإجراء طبقا للمادة 106 من ذات المرسوم ، و يكتب المحافظ مراجع قرار رفض الإجراء في سجل الإيداع في العمود المخصص "للملاحظات" وفي البطاقة العقارية و في الدفتر العقاري.

وبعد هذه الإجراءات ، تفتح مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75 سالف الذكر ، وبصدور أي قرار قضائي نهائي ، يقوم المحافظ بتنفيذه ، سواء نقض الحكم قراره فيبادر إلى شهر العقد المودع ، أو تأييد رفضه ليرتب ملف الرفض في أرشيفه.

أخيرا يجدر التذكير بأن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وسعيا منها للحد من مقررات الرفض التي يصدرها المحافظين العقاريين لمحرري العقود ، أسست بموجب المذكرة رقم.... بتاريخ..... لجانا ولائية و أخرى جهوية و لجنة مركزية ، تجمع السادة الموثقين مع الحفظ العقاري لمناقشة أي إشكال قانوني قد يثار حول شهر العقود و الإحكام القضائية ، حيث تم تأسيس لجنة محلية بحضور منسق الموثقين على مستوى ولاية المدية بتاريخ..... ، ولجنة ثانية على المستوى الجهوي يتراسها المفتش الجهوي لأملاك الدولة و الحفظ العقاري لناحية البليدة بحضور أعضاء الغرفة الجهوية للموثقي الوسط بتاريخ ..... ، ولجنة مركزية أنشأت على المستوى المركزي .

- تحيين السجل العقاري:

إن المحافظ العقاري مكلف بنص التشريع ساري المفعول (المادة 12 من الأمر74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم و المادة 03 من المرسوم 63/76) بتأسيس السجل العقاري ومسكه و تأشيره بمختلف الإجراءات الخاضعة للإشهار ، و السجل العقاري كما قدمنا هو عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية التي يتم فتحها بمناسبة إشهار مختلف العقود و الأحكام القضائية، وقد ورد تحديد أنواعها بموجب المواد 20 إلى 32 من المرسوم 63/76، و التي تتمثل في :

_بطاقات قطع الأراضي[PR01]: منصوص عليها في المواد 23إلى 26 من المرسوم 63/76 ، تنشأ لكل وحدة عقارية خضعت لعملية مسح الأراضيالريفي،ترتب حسب الأرقام الممنوحة لها .

بطاقات العقارات الحضرية:منصوص عليها في المواد 21 و 27 من المرسوم 63/76 ، تنشأ لكل وحدة عقارية حضرية خضعت لعملية مسح الأراضي الحضري كما تستعمل حتى للعقارات غير الممسوحة،و تمسك بالاستناد إلى البلديات حسب الشارع و الرقم، تشتمل على بطاقات حضرية عامة (باللون الأحمر PR02)و بطاقات حضرية خاصة تنشأ للعقارات التي تخضع لنظام الملكية المشتركة (باللون الأخضر_PR03).

_البطاقات الأبجدية(PR11): ذات حجم صغير مقارنة بالبطاقات الأخرى، تسجل فيها جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد و ترتب حسب الترتيب الأبجدي.

و يجدر التوضيح أن البطاقات العقارية تستعمل في النظام العيني أي عند إيداع وثائق مسح الأراضي لتأسيس السجل العقاري ، أما المناطق التي لم تخضع للمسح فيتم استعمال البطاقات العقارية الشخصية مؤقتا ، و ذلك تطبيقا لنص المادة 114 من المرسوم 63/76 أعلاه، وإلى غاية استبدالها بالبطاقات العقارية العينية المناسبة بعد تمام عمليات مسح الأراضي العام.

بالنسبة للمسك و التأشير ، فهو لا يتوقف عند إنشائها بل بمتابعتها باستمرار حيث تسجل فيها كل التغييرات للوضعية القانونية للعقار أي كل المعاملات الواردة على الحقوق العينية بما فيها (بيع،هبة،رهون،حجوز، دعاوى قضائية ، شطب ....إلخ)مع الانتباه إلى تطبيق أحكام المادة 33 من المرسوم 63/76 التي جاء فيها (يؤشر على البطاقات لكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ما عدى تأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد ، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى و تحرر التأشيرة بكيفية واضحة ومختصرة، وأن استعمال الاختام أو أختام الأرقام و التاريخ مرخص به و كذلك استعمال المختصرات الجارية ، يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة ، يمنع التحشير و الكشط ، ويوضع خط بالحبر بعد كل إجراء).

أما في حالة الأغلاط المنسوبة للأعوان فقد أجاز المشرع الجزائري عند تأشير البطاقة العقارية تصحيحها ، إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بمبادرة من مالك الدفتر العقاري أو البطاقة العقارية ، و عليه في كل الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها ، والتصحيحات تسجل بتاريخها مع احتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقة العقارية ، وذلك عن طريق الإحالات أو التخريجات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهد بصحتها و هذا حسب ما جاءت به المادتين 33 و 55 من المرسوم 63/76 ، و نفس الشيء بالنسبة للدفتر العقاري الذي يجب أن تؤشر فيه جميع التصرفات الواردة عليه كما تم توضيحه سابقا بالنسبة إلى البطاقات العقارية، وهذا ما ألزم به المشرع الجزائري في المادة 100 من المرسوم 63/76 .

و جدير بالذكر بأن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية و في إطار المسعى الشامل للسلطات العمومية في إطار عصرنة مصالحها ، قامت باعتماد برنامج [M.A.C.F]عصرنة نشاطات المحافظة العقارية برقمنة كل البطاقية العقارية للمحافظات العقارية الأربعة التابعة لها (المدية-البرواقية-بني سليمان-قصر البخاري)،حيث وصلت مرحلة الرقمنة إلى المرحلة الثالثة و هي ربط الاجراءات بالبطاقات العقارية (L'Indexation) حتى الوصل إلى الرقمنة الكاملة للسجلات العقارية 100% ، حيث يتم استغلال قاعدة البيانات حاليا في طلب المعلومات التي تستقبلها محافظاتنا العقارية يوميا من المواطنين ، كما تستخدم في تقديم نسخ من البطاقات العقارية و العقود المشهرة بالإضافة إلى الرد على طلبات التحقيق في ترشح المواطنين لكل صيغ السكن المتوفرة و عبر قوائم بأعداد كبيرة ـ تقدر بعشرات الآلاف (.....)التي تطلبها الهيآت المكلفة بالبرامج السكني (عدل + المرقين العقاريين العموميين و الخواص)وفي وقت قياسي.

المبحث الثاني: الترقيم العقاري وإجراءاته القانونية:

إن عملية المسح العقاري أو المسح العام بمفهوم أدق في إطار المرسوم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام ، تعتبر من أهم العمليات المادية التي تترتب عليها آثار قانونية مهمة ، لهذا سن المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، وكذا مرسوميه التنفيذيين رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم قصد تنظيم تلك العملية إلا أنها أفرزت من الناحية التطبيقية والعملية جملة من الإشكالات تظهر عند إيداع وثائق المسح العام لدى المحافظة العقارية من طرف مصالح المسح ، أهمها إشكال يقع أو يظهر هو إشكالية الترقيم العقاري ، المنصوص عليها في المادة 11 من المرسوم 63/76 سواء كان ترقيما نهائيا أو مؤقتا ، وهذا بالرغم من أن النصوص التشريعية الصادرة في هذا الشأن ، جاءت لتوضح هذا الأمر ، إلا أن الواقع العملي والممارسات اليومية لعملية الإشهار المتعلقة بالترقيم فرضت وجوب إيجاد حلول لهذه الإشكاليات ، وهذا حتى يتوافق العمل المسحي والترقيم العقاري الوارد ضمن السجل العقاري الممسوك لدى المحافظة العقارية .

ولعل الشيء الذي زاد الأمر تعقيدا هو وقوع النزاعات اليومية بين الأطراف حول عملية الترقيم ، التي كان لا بد من إيجاد حلول فعلية لها عبر عرضها أمام القضاء العقاري أوالقضاء الإداري.

سنعالج من خلال هذا المبحث الجانب العملي للمحافظات العقارية مع مصالح المسح ، والذي يعتبر ركيزة من ركائز الشهر العقاري وكذا في عمل المحافظ العقاري **ألا وهو الترقيم العقاري وإجراءات العملية.**

1 –ترقيم العقارات الممسوحة:

إن العقارات التي شملتها عملية مسح أراضي العام في إطار المرسوم 62/76 يتم إيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد دراستها ومنه إعداد محضر الإستلام وفقا للمواد 08 ، 09 و 10 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ومن هنا تبدأ عملية الترقيم حسب مفهوم المادة 11 من الأمر 74/75 التي أعيد صياغتها بالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 والمواد 12 ، 13 ، 14 من المرسوم 63/76 .

1-1 التعريف بالترقيم العقاري:

هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة ملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة ، ومجسدة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية وتشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن إستقراره ، فالترقيم معناه عمليا أن البلدية تقسم إلى أقسام وكل قسم يتكون من مجموعات ملكية، وهما معا يمثلان ترقيما ، ومنه جاء مصطلح الترقيم ، كما أنه يمثل بداية نظام الشهر العيني والذي كان سابقا نظام الشهر الشخصي، فإجراءات الترقيم تبدأ من يوم فتح عملية المسح في بلدية ما ، والتي تقوم فرق المسح بمسح عقاراتها وإعداد لها أرقام ضمن أقسام ممسوحة وبعدها إعداد وثائق المسح الخاصة بها (وثيقة العقار أو بطاقة العقار T10) ومصفوفة المسح (Matrice Cadastrale)والمخططات المسحية(Plan cadastraux) وجداول المسح أو الأقسام (Etats de Section)، والتي تمثل **وثائق المسح**الناتجة عن عمليتي **التحديد والتحقيق**، ومنه يتم ترقيم لصالح شخص أو عدة أشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين بحسب الحالة ، بعدها يتم إيداع نسخة من وثائق المسح للقسم أو الأقْسام الممسوحة لفتح فترة الطعون على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل ، ويفتح خلالها سجل خاص بالاعتراضات على هذا الترقيم حسب نص المادة 11 من المرسوم 62/76 والتي على ضوءها يتم عقد لجنة المسح برئاسة قاضي طبقا لنص المادة 07 منه لدراسة الشكاوى والطعون والفصل فيها حسب الحالة ، وعند وجود تنازع على عقار ما ، يعطى للمعترض أو الطاعن الحق في رفع دعوى قضائية خلال فترة 03 أشهر تسري من يوم تبليغهبقرار اللجنة ، وإلا أصبحت معارضته بدون جدوى، مع الاشارة إلى أن العرائض المذكورة لا تستدعي الاشهار في المحافظة العقارية.

2-1 أنواع الترقيم العقاري:

بعد استكمال الإجراءات القانونية يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وذلك لأجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها

في السجل العقاري ، ويتم هذا الإيداع بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو عدة أقسام البلدية المعنية طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 63/76 و اختتامه بمحضر لجنة المسح ، ويكرس ذلك بموجب محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري ، ويكونمحل إشهار واسع طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 63/76 ، حيث يمكن للمالكين أن يتقدموا لكي يطلعوا على وثائق المسح ، وبعدها يتم مباشرة إجراءات الترقيم والتي هي محل موضوع النقاط الموالية، حيث أنه على أساس وثائق المسح سيتم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ولكن وفق الكيفية التي حددها النص الجديد للمادة 11 بعد إعادة صياغتها بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 ، ومنهيظهر:

أ –الترقيم النهائي:

حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/76 ، يتم الترقيم النهائي في السجل العقاري للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا معترف بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العينية العقارية ، كما يعد الترقيم نهائيا إذ تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي إعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها ، أو في الحالة التي يحال فيها الإعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الإعتراضبحكم نهائي ، أو الفصل النهائي في الإعتراضبموجب حكم قضائي نهائي ، وهنا تظهر السندات المعتمدة في الترقيم ، وهي السندات المعترف بها قانونا وقضاء وهي محددة على سبيل الحصر لا على سبيل المثال ، مثل العقود التوثيقية المشهرة (بيع ، شراء ، قسمة ، أحكام قضائية نهائية، شهرة ، هبة) لها حجية اتجاه الغير وأنشئت حقوق و حددت ملكيات وكذا العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971 ، عقود المحكمة الشرعية آنذاك و عقود القضاة الشرعيون ، أي بمعنى كل سند له الإثبات القانوني الكافي ويعطي للمحافظ العقاري الحق في اعتماده كوثيقة أساس في الترقيم النهائي في السجل العقاري .

ب – الترقيم المؤقت (كيفية دراسة ومعالجة الاعتراضات المقدمة):

حسب نص المادتين 13 ، 14 من المرسوم 63/76 ، وعند إيداع وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا قابلا للإلغاء أو التعديل،ويتم ذلك حسب وثائق المسح ، والتي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهريين سندات ملكية قاطعة الدلالة ، وهي سندات لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية ، مثل العقود العرفية ووثائق إدارية متثبتةللحيازة فقط، إلا أنها تعتبر طرق من طرق إكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب،يبدأ سريان مدة الترقيم من تاريخ تقديم طلب الترقيم لدى المحافظ العقاري طبقا للتعديل الوارد في المادة 34من قانون المالية لسنة 2019 التي عدلت المادة 11 من الأمر 74/75 ،وقد نص المشرع على هذا الترقيم في نص المواد 13 و 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم.

*** الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر**:

نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 و يكون لمدة أربعة أشهر التي يجري سريانها من يوم تقديم طلب الترقيم ، و تتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند صحيح لمدة 10سنوات على الأقل و كذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري ، و أخيرا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة ، و يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة 4 أشهر من تاريخ تقديم طلب الترقيم ومن دون اعتراض عليها أو سحبها من عند المحافظ العقاري طبقا لما قد يصل إليه من معلومات تم التنازع في صحتها ، يتم بعدها تسليم الدفتر العقاري للمعني.

*** الترقيم المؤقت لمدة سنتين:**

يعتبر الترقيم مؤقتا بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين أي سندات إثبات ،يجري سريانها ابتداء من يوم تقديم طلب الترقيم و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاءالمدة المذكورة ، و يمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاريبيعتبر سندا للملكية.

إن الاعتراضات التي تقدم في الآجال [4اشهر أو سنتين]يتم معالجتها طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 ، وذلك بموجب محاضر صلح أو عدم الصلح ، ويعطى للمعترض مهلة 06 أشهر قصد رفع دعوى قضائية ، وأن يتم قيد العريضة الإفتتاحية في المحافظة العقارية ضمن تلك المدة الزمنية وإلا تصبح معارضته تحت طائلة البطلان.

مع العلم أن المحافظ العقاري ملزم برفض دعوى الشهر المتعلقة بمحاضر عدم الصلح بعد إنتهاء الآجال القانونية تطبيقا للمواعيد القانونية التي تعد من النظام العام .

نشير هنا إلى إشكالية قد تظهر تتعلق بغياب الطرف المعترض ضده جلسة الصلح ،حيث تم معالجة هذ الوضعية بموجب المذكرة رقم... بتاريخ .... التي سمحت للمحافظ العقاري من إعداد عدم جدوى الصلح ليراسل المعترض في عنوانه على أن اعتراضه .....

2 - الإجراءات العملية للترقيم العقاري:

من خلال ما سبق ذكره فإن هناك العديد من الإجراءات العملية يقوم بها المحافظ العقاري في إطار المهام المنوطة به ، نص عليها القانون والتنظيم ساري المفعول (التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)و التي يكون الغرض منها إما تصحيح إجراءات أو تكملة بيانات أوتسوية وضعيات ناقصة والتي تصب دائما في مصلحة صاحب الحق حيث تقلل من عدد النزاعات العقارية ، كما أنها جاءت لدفع وتيرة عملية المسح بشكل عام وتظهر هذه الإجراءات العملية في:

أ –عملية تحيين وثائق المسح بين المحافظة العقارية ومسح الأراضي:

بإعتبار إدارة مسح الأراضي هي الجهة الإدارية التي قامت بعملية المسح ، وقيام مصالحها بعمل فني تقني على أساسه تتم بلورة هذا العمل عن طريق الترقيم العقاري ثم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية التي يعتبر عملهاعملا قانونيا فبالتأكيد سيكون هذا العمل محل مراجعة و مراقبة من طرف المحافظ العقاري ، وذلك في إطار تطبيق النصوص القانونية والتعليمات الصادرة في هذا المجال، يكون الغرض منها إما تصحيح

وضعية أو تسويتها أو تعديلها أو تحيينها وهذا بالمقارنة مع ما هو موجود في السجل العقاري الذي يعتبر المرآة العاكسة لوثائق المسح ويظهر هذا التحيين في :

1 - **طلبات التحقيق في المساحة** : بالرغم من أن نص المادة 16 من المرسوم 63/76 تقر على أن أي ترقيميصبح نهائيا لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء غير أن هذه القاعدة اصطدمت بحالات كثيرة لملكيات تم إغفال ترقيمها بالرغم من توفر مالكيها على سندات مشهرة، مما دعى بالمعنيين إلى التظلم لدى الجهات الوزارية لحل مشكلهم و تجنب توجيههم للتقاضي نظرا لعدم مسؤوليتهم على ذلك الإغفال،لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرتها رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 والتي أعطت إمكانية إعادة التحقيق في المساحة بين ما هو موجود في وثائق المسح وبين عقد الملكية المشهروذلك في حالة تجاوز المساحة المسموح بها قانونا 20/1 ، ومنه يقوم المحافظ العقاري بتحيين وثائق المسح وعلى ضوءها يتم تسليم الدفتر العقاريصاحبه.

2 - **تحيين المالك السابق مع المالك الحالي** : وتظهر هذه الوضعية بعد إيداع وثائق المسح [مصفوفة المسح M04 و بطاقة العقار T10 أو T07] باسم المالك السابق للعقار بدلا من المالك الحالي الذي انتقل إليه العقار بسند مشهر وهذا نتيجة تأخر إيداع وثائق المسح بين الفترة التي عملت فيها فرقة المسحوبين المرحلة التي تم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، مما ترتب على هذاالتأخر التصرف في هذا العقار لفائدة شخص آخر أو عدة أشخاص بينما وثائق المسح مازالت تحمل إسم الشخص الأول ، وعليه فإن الترقيم العقاري يكون لصالح هذا الأخير صاحب السند المشهر ، ويتم تحيين وثائق المسح و إجراء الترقيم النهائي ليصبح المالك الجديد هو صاحب الدفتر العقاري ومنه عدم صرف طرف (أو أطراف) إلى القضاء لتغيير وضعية أو تصحيحها مع وجود عقد مشهر يتضمن تصرفا جديداناقلا للملكية لصالح هذا الأخير(أو حالة تجزئة مثلا مرقمة مباشرة باسم البلدية ، في حين أنها قد تصرفت مسبقا للمعنيين بعقود رسمية مشهرة).

3 - **تحيين حساب المجهول أو تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح:**

تعتبر وضعيات تتكرر بمناسبة عمليات مسح الأراضي ، تم تسويتها من قبل بواسطة مذكرات الإدارة المركزية ابتداءا بالتعليمة رقم 16 بتاريخ 1998/05/24 ، ثم صدور المذكرتين رقم 2421 في 2003/05/03 و رقم 4618 في 2004/09/04المتعلقتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول و كذا مختلف المذكرات المعدلة لها] ثم تم تقنين تسوية حساب المجهول السابق في نص تشريعي موحد تمثل في أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي تناولتها بالتفصيل المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بالحساب الجديد المسمى " **العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح** ".

4 - **تحيين الورثة بناء على عقد فريضة وعقد الملكية** ،وذلك ضمن وثائق المسح أو البطاقة العقارية الممسوكة لدى المحافظة العقارية وهذا نتيجة عدم تقديمها لدى مصالح المسح أثناء أشغالها الميدانية لإضافة جميع الملاك، وهو ما يوافق نص المادة 15 من الأمر 74/75.

5 - **تكملة الهوية الناقصة في وثائق المسح** :نظرا لعدم تقديم تلك الوثائق الثبوتية لمصالح المسح أثناء أشغالها الميدانية ، في حين تم تقديمها إلى المحافظ العقاري بمناسبة إيداعهم طلب سحب الدفتر العقاري .

ب – إجراءات تسليم الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على عقار أكيد بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية، ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، يجسد الحقوق العينية المسجلة على العقار ، كما يظهر الأعباء التي تثقله، فهو إذن يمثل الوضعية القانونية الحالية للملكية العقارية ، ولايسلم هذا الدفتر إلا للمالك الذي استفاد من الترقيم النهائي، و يكون معدا طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في ..... ، ويقدم لصاحبه بعد إنشاء بطاقته العقارية (قاعدة التخصيص)، تبرز من خلاله الوضعية القانونية للعقار المعني وهذا حسب مقتضيات

أحكام المادة 45 من المرسوم 63/76 ، وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سبب في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ويسلم للمالك الجديد وهذا حسب مقتضيات المادة 46 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

ويتم تسليم الدفتر العقاري إلى للمالك بعد دفع الرسوم الخاصة بذلكطبقا للرسوم المحددة في قانون المالية ساري المفعول ، وفي حالة تعدد الملاك يتم تسليم الدفتر العقاري لأحد المالكين بصفته وكيلا بموجب عقد وكالة توثيقية وهذا حسب ما نصتعليه المادة 47 من المرسوم 63/76 ، وفي حال ضياع الدفتر العقاري يتم إعداد نسخة ثانية بناءا على طلب يقدمه المالك في شكل استمارة تصريح بضياع دفتر عقاري يسلمها المحافظ العقاريللمعني (المذكرة رقم 10635 بتاريخ 2017/10/19) يملؤها بالمعلومات المفيدة و يصادق عليها.

ج – كيفية التعامل مع الأحكام القضائية الصادرة ضمن آجال الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي في السجل العقاري:

بعد شهر عريضة الدعوى المتعلقة بالعقار أو الحق العيني العقاري يترتب عنها آثار تظهر بمناسبة صدور الحكم القضائي المتعلق بالدعوى والذي لا بد من شهره في البطاقة العقارية حتى يتم شطب عريضة الدعوى المشهرة سابقا ، وتصبح الدعوى عديمة الأثر ومشطوبة نهائيا ، والغرض من شهر الأحكام القضائية هو أنه توجد دعاوى قضائية مشهرة ضمن البطاقية العقارية لم تصدر بشأنها أحكام نهائية بعد ، غير أنها تبقى تشكل عبء على العقار وتثقله بنزاع قضائي سواء كان هذا النزاع جديا أو غير ذاك ، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى معالجة هذا الإشكال بإصداره المادة **16 مكرر**التي تنص فقرتها الأخيرة على " يشهر المحافظ العقاري المعني الحكم النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهرة." وهو ما سعت إليه الإدارة المركزية عبر مذكرتها رقم 2316 المؤرخة في 2019/02/25 ، التي شرحتمن خلالها كيفية تعامل المحافظ العقاري مع تلك الأحكام بمختلف أنواعها ودرجاتها ، وهذا قصد شطب الدعوى وذلك على النحو التالي.

أولا :شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر عن آخر درجة:

هنا يجب التمييز بين أمريين وهما الأحكام الرامية أو الفاصلة بتغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار أو الحق العيني ، ففي كلتا الحالتين يجب إشهارها ، وهي الأحكام النهائية المتعلقة برفض الدعوى في الموضوع أو الشكل أو عدم قبولها أو الفاصلة بعدم

الإختصاص أو رفض الدعوى لسبق أوانها ، والصادرة عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا بإعتبارها صادرة عن آخر درجة ، ويكون ذلك بشطب الدعوى القضائية من السجلالعقاري وذلك عن طريق شطب إجراءاها المشهر بالتسطير بالقلم أحمر (خط أحمر تحت مضمون الإجراء).

ثانيا:شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة:

تشطب الدعوى في حالة صدور حكم قضائي عن المحكمة الإدارية أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي ، وهذا في حالة ما إذا لم يستأنف في الأول ولم يطعن بالنقض في الثاني ، سواء تعلق الأمر بتغيير مركز قانوني (مثل إلغاء الترقيم أو فسخ أو إبطال حق الملكية لشخص وأقر بها لشخص آخر أو قضى برفض الدعوى) ، ففي كلتا الحالتين يقدم الحكم أو القرار للإشهار، فبالنسبة للأول من أجل تغيير الوضعية القانونية على مستوى البطاقية العقارية والثاني من أجل شطب الدعوى وإزالة القيد المثقل به العقار.

غير أن هذا الإجراء الأخير الذي يقوم به المحافظ العقاري عند تسطير الدعوى بالأحمر يجب أن يراعى فيه ما يلي:

أ - حالة حكم قضائي أو قرار قضائي قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري ممهور بالصيغة التنفيذية:

في هذه الحالة يكفي صدوره عن أي درجة بشرط إحضار شهادة عدم الإستئناف أو شهادة عدم الطعن بالنقض ويودع الحكم في نموذج الإشهار(PR06) من قبل ضابط عمومي طبقا لأحكام المادة 41 من المرسوم 63/76 ، وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية.

وفي حالة عدم توفر الشهادتين سالفتي الذكر يودع الحكم القضائي للشهر غير أنه لا يترتب عنه شطب الدعوى الأصلية بل تنقل عند التأشير في البطاقات الجديدة.

ب - حالة حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى ،سواء في الشكل أو الموضوع أو قضى بسقوط الخصومة:

ففي هذه الحالة ونظرا لأن الأمر يتعلق بعدم تغيير مركز قانوني فإن إخضاع الحكم القضائي للإشهار الغرض منه هو شطب الدعوى لا غير ، هذا شريطة إلحاق الحكم أو القرار بشهادة عدم الاستئناف أو شهادة عدم الطعن بالنقض ، ومنه يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي و به يتم شطب الدعوى الأصلية.

مما سبق ذكره فإن **الأحكام القضائية أو القرارا ت القضائية لها شقين اثنين** في التعامل معها ، أولا في حالة تغيير مركز قانوني والحالة الثانية عدم تغيير مركز قانوني

، وبالتالي فإن إشهارها بالنسبة **للشق الأول الغرض منه هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقية العقارية** ، أما الشق الثاني فإن **الغرض منه هو شطب الدعوى وإزالة القيد المثقل به العقار** ، ولقد حددت المذكرة سالفة الذكر طرق وكيفيات إشهار تلك الأحكام أو القرارات القضائية والتي بطبيعة الحال سوف تعطي آثار جد إيجابية في تنظيم السجل العقاري الأمر الذي تؤهله لأن يكون مرآة عاكسة للوضعية القانونية للعقارات والحقوق العقارية من جهة ومن جهة أخرى لإعلام الغير بهذه الوضعية القانونية المحيّنة .

الخاتمة:

من خلال هذه الورقة البحثية التي حاولنا من خلالها إعطاء نبذة مختصرة عن قواعد الشهر العقاري و الترقيم العقاري باعتبارهما العمل الأساسي الذي يضطلع به المحافظ العقاري، وقد حاولنا قدر المستطاع، وبما أمكن لنا من وقت ضيق، إثراء المداخلة بالجانب العملي للمحافظ العقاري النابع من ممارسته اليومية للنصوص القانونية و التنظيمية التي تسير مرفقه العمومي ممثلا في المحافظ العقارية .

في الأخير ، نجدد شكرنا لأسرة القضاء المحترمة وعلى رأسها السيدين النائب العام و السيد رئيس مجلس قضاء المدية على هذه المبادرة الهامة التي نتمنى لها دوام الاستمرارية في ظل التنسيق الدائم بين مصالحنا ، خدمة للمواطن و الصالح العام .

كما نشكر في ذات الوقت الأسرة الجامعية لكلية الحقوق لجامعة يحي فارس على استضافتنا في حرم جامعتها الموقرة

وشكرا للجميع على حسن الاصغاء

و المتابعة