

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

السنة الأولى ماستر مهني : تخصص مهن قانونية وقضائية

المحور الثالث: إشهار العقود

مدخل تمهيدي: التنظيم القانوني لعملية مسح العقاري

عملية المسح العقاري عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي، كما يعرف المسح العقاري بأنه حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار.

- إجراءات عملية المسح العقاري:

إن القيام بعملية المسح العقاري في يتطلب عدة إجراءات متداخلة تقسم عبر ثلاث مراحل متتابعة:

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية

هذه المرحلة تهدف إلى تحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عملية المسح وذلك باتباع الخطوات الآتية:

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح بقرار من الوالي

إن عملية المسح العقاري لأي بلدية لابد أن يعلن عنها بقرار من الوالي المختص إقليمياً، بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث يحدد هذا القرار تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية الولائية المعنية، وكذلك في ثلاثة جرائد يومية على الأقل، كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ليتم إعلام الجمهور بذلك عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة خلال 15 يوم على الأقل قبل افتتاح عمليات المسح (المادة 02 و 03 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام).

الفرع الثاني: إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى البلدية

تنشأ لجنة مسح الأراضي بعد حسم قرار بداية عمليات المسح وهو لجنة مسح الأراضي على مستوى البلدية، وتشكل هذه اللجنة من عدة أعضاء من قطاعات مختلفة في المجال العقاري، ورئيس يحمل صفة قاضي (المادة 07 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام)، من مهام هذه اللجنة الانتقال إلى

المناطق قيد المسح ودراسة الوثائق المقدمة لعملية المسح، ومحاولة فض النزاعات التي قد تثور بمناسبة عملية المسح (المادة 09 من المرسوم رقم 62-76).

الفرع الثاني: تحديد محيط إقليم البلدية المعنية

يتعين للقيام بعملية المسح أن يتم جمع كافة الوثائق اللازمة قصد تعيين حدود البلدية المراد إجراء عملية المسح فيها تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، وذلك بالقيام أولا بأشغال الاستطلاع ثم إعداد المخططات المرئية ثم يتم أخيرا تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج.

المطلب الثاني: مرحلة التطبيقية أو الميدانية

الفرع الأول: تعيين الحدود

إن كل قطعة على الأرض تكون مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع وهي تسمى قانونا بالوحدة العقارية، وفي إطار عملية المسح لابد أن يتم تعيين حدود هذه الوحدات العقارية، وذلك باستدعاء شخصي لأصحاب العقار المعني بالمسح وكذلك أصحاب العقارات المجاورة له، ثم يقوم بعد ذلك الأعوان المكلفين بعملية المسح بنقل الحدود وجمع بيانات الوحدة العقارية على مخطط بياني.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من عملية تعيين الحدود يتم الانتقال إلى عملية التحقيق العقاري، هذه الأخيرة يقوم بها عونين أحدهما من المحافظة العقارية والآخر ينتهي إلى مديرية أملاك الدولة، وذلك بحضور ممثل عن البلدية المعنية، حيث يعمل المحققان على جمع كل المعلومات الخاصة بجميع العقارات في البلدية المعنية بالمسح العقاري، ولابد عليهم من إثبات كل الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية بدقة شديدة.

الفرع الثالث: إعداد الوثائق المساحية

يتم إعداد الوثائق المساحية المتمثلة في سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام، بعد إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، وذلك حسب نص المادة 11 من المرسوم رقم 62-76.

المطلب الثالث: المرحلة النهائية

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع، ويشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، والذي يكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية والاصق في لوحة الإعلانات

الخاصة بالبلدية والمحافطة العقارية ويكون ذلك خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ تسلم الوثائق، على أن يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة أربعة 04 أشهر كاملة.

الفرع الثاني: التقييم العقاري

يكون المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في التقييمات العقارية منذ اتصاله بهذه الوثائق، وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63-76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري، بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

وقد يكون التقييم العقاري مؤقتاً أو نهائياً، والتقييم المؤقت يتم في الحالة التي عدم وجود سند يثبت ملكية العقار إلا أن الوقائع المادية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم، وقد يكون التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية، ويصبح نهائياً بعد انقضاء المدة دون وجود اعتراض من الغير، كما قد يكون التقييم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح نهائياً بعد هذه الفترة.

الفرع الثالث: إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري

يتولى المحافظ العقاري تحرير بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية والتي تتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، وكذا البيانات المتعلقة بالمالكين بالتفصيل، وتكون مؤرخة وموقعة من طرف المحققين وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، ويتم جمع مجموعة البطاقات العقارية لكافة الوحدات العقارية في البلدية المعنية بالمسح، هذه البطاقات تشكل ما يسمى بالسجل العقاري وهو يمسك على مستوى كل بلدية.

فبعد إتمام عملية المسح وإنشاء البطاقات العقارية يسلم للمالك دفتر عقاري يعتبر هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية التي تم مسحها (المادة 19 من الأمر 75-74).

الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري

الشهر العقاري نظام يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، وقد عرفت مختلف التشريعات المقارنة نظامين متباينين للشهر العقاري:

المبحث الأول: نظام الشهر الشخصي

المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي للعقارات والحقوق العينية العقارية على إنشاء سجل عام أو سجلات محلية في مختلف أقاليم الدولة، ويتألف هذا السجل من قوائم لأسماء المتصرفين، ويعتبر اسم كل شخص

محل اعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه. وفي نظام الشهر الشخصي أن عملية الإشهار العقاري تهدف فقط إلى إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني.

المطلب الثاني: عيوب نظام الشهر الشخصي

تتجلى عيوب نظام الشهر الشخصي في عدة أمور تتمثل فيما يلي:

- أن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما قد يكون مصدرا لعدة منازعات قضائية بشأنه.
- إن تحقق الشخص المتصرف إليه من حالة العقار المتعامل فيه، يقتضي البحث والاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هويته كاملة، وهذا ما يقتضي منه التعرف على اسم صاحبه واسم أبيه وجده بالكامل وكذلك أسماء الأشخاص الذين كانوا مالكيين لهذا العقار، وهذا صعب التحقيق،

المبحث الثاني: نظام الشهر العيني

المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العيني

نظام السجل العيني يقوم على أساس أن التصرفات الواجبة الشهر لا يتم شهرها إلا بالتأكد والتحري عن صحتها، وذلك من خلال الاستقصاء عن موقع العقار وحدوده ومساحته، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف وأهليتهم، ثم عن التصرف نفسه هل صدر من مالك أم لا، وهل صحيح أم معيب، فإذا كان صحيحا شهر وسجل، أما إذا كان معيبا فلا يشهر ولا يسجل ويشرف عادة على ذلك قاض.

المطلب الثاني: مزايا نظام الشهر العيني

- ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة على أسس وقواعد سليمة متينة.
- البيانات الواردة بالسجل العقاري المؤسس بعد إتمام عملية المسح تعتبر حجة على ما تضمنته.
- لا يمكن الإدعاء بوجود الحق العيني العقاري إلا من تاريخ إشهاره.
- إذا وجب عيب في العقد الذي تم شهره يزول لأن التسجيل طهره من هذا العيب.

وبالرغم من ذلك فلهذا النظام عيوب تتمثل خاصة في ما يتطلبه هذا النظام من جهود ونفقات باهظة في مسح الأراضي قبل الأخذ به، وتحقيق صحة الحقوق العينية المتعلقة بكل أرض منها.

المطلب الثالث: خصائص نظام الشهر العيني

الفرع الأول: قاعدة التخصيص

ومفاد هذه القاعدة أنه في نظام الشهر العيني يخصص لكل تصرف وارد على عقار سواء كان منشأ أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية بطاقة عينية عقارية تقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه، كما تشير إلى ذلك المادة 38 من المرسوم 63-76.

الفرع الثاني: قاعدة مبدأ المشروعية

مفاد مبدأ مشروعية أن الإشهار العقاري للسندات الخاضعة للشهر تسبقه دراسة قانونية دقيقة لما تضمنته حتى يتم التأكد من خلوها من كل عيب، وتحقيقاً لمبدأ مشروعية الإشهار العقاري يناط بالمحافظ العقاري دوراً إيجابياً، بحيث أوجب عليه المشرع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها على شروطها في جانبها الشكلي والموضوعي كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63-76.

الفرع الثالث: مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية

يقصد بهذه القاعدة أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهو الذي يعدلها أو ينقلها أو يزيلها أو ينشئها، السند العقاري المشهر يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الكافة، فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري، يكسبه نهائياً استناداً إلى ذلك.

الفرع الرابع: حظر التقادم المكسب

معظم التشريعات العالمية التي تأخذ بنظام الشهر العيني وضعت قواعد قانونية تفيد بأن العقارات التي شملها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، فطبقاً للمادة 16 من الأمر 74-75 فإن الحق العيني لا ينشئ ولا يزول ولا يعدل ولا يكون له أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا منذ تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية.

الفرع الخامس: الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية

طبقاً للماد 793 ق مدني فإنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار، وفي هذا المعنى تؤكد المادتين 15 و16 من الأمر 74-75.

الفرع السادس: قاعدة الشهر المسبق

قاعدة الشهر المسبق تعني أنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، أي أنه لا يمكن إشهار العقد التوثيقي كأول إشهار في البطاقة العقارية. (المادة 88 من المرسوم رقم 63-76).

وترد على هذه القاعدة مجموعة من الاستثناءات أهمها:

- الشهر الناتج عن عمليات مسح الأراضي والذي يتم مباشرة بعد إنشاء البطاقة العقارية.

- شهر العقود والوثائق التي اكتسبت تاريخاً تاباً قبل 01 جانفي 1971.

المبحث الثالث: موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

أ- موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74-75 وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام، والغاية من صدور هذا الأمر هو الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري.

ب- موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري في المادة 27 من الأمر رقم 74-75 يقضي بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، وبصدور المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية شخصية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات.

الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري

المبحث الأول: إجراء التسجيل

المطلب الأول: مفهوم التسجيل

الفرع الأول: تعريف التسجيل

التسجيل إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات والتصرفات في سجلات رسمية، بشرط دفع حقوق أو رسوم مالية محددة قانونا لفائدة الإدارة المكلفة بهذه المهمة، والغرض من عملية تسجيل العقود الرسمية تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية خاصة العقارية وإعادة تقويمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.

الفرع الثاني: أهمية التسجيل

للتسجيل كإجراء إداري مطبق على العقود الرسمية التي يحررها الموثق أهمية من الناحية المالية والقانونية، فتسجيل التصرفات، لاسيما منها ذات الطبيعة العقارية، الهدف الأساسي منه ذو طابع مالي، فحقوق التسجيل تعتبر من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة، الذي تسعى من خلالها إلى تمويل مواردها حتى تتمكن من مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العمومية.

بالإضافة إلى الدور الجبائي التمويلي الذي تلعبه عملية تسجيل العقارات وسائر التصرفات المدنية والتجارية، هناك أهمية قانونية، بما أن إجراء التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل اتمام إجراء التسجيل، وهذا تطبيقا للمادة 81 من قانون التسجيل.

المطلب الثاني: زمان ومكان التسجيل

الفرع الأول: زمان التسجيل

أجل تسجيل المحررات الموثقة هو شهر تبدأ من تاريخ تحرير العقد وهو ميعاد ملزم للموثق، وذلك تحت طائلة غرامات جبائية تكون على عاتقه وليس على عاتق الزبائن (المادة 58 من قانون التسجيل).

الفرع الثاني: مكان التسجيل

يقوم الموثقون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة وعند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم، أي بمفتشية التسجيل والطابع الذي يوجد فيه مكتب الموثق، (تطبيقا للمادة 75 من قانون التسجيل).

فقرة 01 التي جاء فيها: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم".

المطلب الثالث: آثار عدم احترام قواعد التسجيل

إن العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر صحيحا بين أطرافه ومرتبيا لكامل آثاره الشخصية، غير أنه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا، ما لم يثبت قيام دفع الرسوم المستحقة إلا في حالة تقادمها، ومعلوم أن رسوم التسجيل تتقادم بمضي أربع سنوات.

وباعتبار أن مهمة التسجيل يتولاها الموثق فإنه يتحمل المسؤولية عن عدم احترام مواعيد التسجيل، حيث تفرض عليه غرامات جبائية كجزاء عن التأخر في القيام بإجراءات التسجيل أو إجراءات القيد أو إجراءات الشهر، زيادة على إمكانية المتابعة التأديبية، والغرامات المالية المفروضة على الموثق في هذه الحالة تقدر بعشرة بالمائة 10 % من الحقوق المالية غير المصرح بها إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوما، أو غرامة مالية مقدرة بـ 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم في اليوم الأخير دون أن يتعدى مجموع المبلغ المالي للغرامة نسبة 25%. (المادة 93 من قانون التسجيل).

المبحث الثاني: إجراء الشهر

تمر عملية الشهر العقاري بثلاث إجراءات أساسية تتمثل في:

المطلب الأول: الإيداع

يتم إيداع الوثائق المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهذا في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك وهي بالنسبة للعقود التوثيقية شهران من يوم تحرير العقد، والإيداع هو تسليم الوثائق التي يجب أن تسلم إلى العون حتى يدقق فيها ويسجل الحقوق المرتبطة بالشهر، ويتولى عملية الإيداع الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية أي كتاب الضبط والموثقين

والسلطات الإدارية، وذلك مباشرة وإما عن طريق البريد برسالة مضمونة الوصول، على أن يتم تسليم وصل استلام يحدد فيه مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته (المادة 41 من المرسوم رقم 63-76).

الفرع الثاني: القيام بالإجراء

يتعين على المحافظ العقاري خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع يجب أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع أو بقبوله، ويمكن للمحافظ العقاري بعد دراسة ملف طلب الشهر اتخاذ مجموعة من الإجراءات تتمثل في:

أولاً: تأجيل الإجراء

يقرر المحافظ العقاري تأجيل إجراء الشهر عندما يكتشف وجود أخطاء مادية بسيطة لا تمس بموضوع العقد ولا بشروط انتقال الملكية، ويبلغ الموقع على شهادة الهوية بوجوب تصحيح الخطأ المادي لاستكمال إجراءات الشهر.

ثانياً: وقف الإجراء

يكون للمحافظ العقاري قبول الإيداع ولكن توقيف إجراء الشهر وذلك في الحالات التالية:

- عدم توافق بعض المعلومات الواردة في العقد الرسمي مع الأوراق المرفقة به.
- عندما يكون تعيين الأطراف أو تعيين الأشخاص غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية
- ويفتح المحافظ العقاري أجل قدره 15 يوما من تاريخ التبليغ إلى الموقع على شهادة الهوية من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديلية.

ثالثاً: رفض الإجراء

يصدر المحافظ العقاري قرارا برفض شهر العقد إذا توفرت إحدى الأسباب المقررة بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 63-76، وتتمثل أهم أسباب رفض الإجراء فيما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري.
- غياب أية وثيقة واجب تسليمها للموثق أو عدم صحتها.
- عدم تعيين العقارات وفق القواعد المحددة قانونا في المادة 66 من المرسوم 63-76.
- بطلان العقد الرسمي لعدم توفره على الشروط الشكلية أو الموضوعية....
- تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وفقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75.

وفي حالة القبول يتم إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة، والذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك اليوم، بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي ولا ترجع آثاره إلى تاريخ إبرام التصرف.

الفرع الثالث: التأشير على البطاقة العقارية

بعد قبول المحافظ العقاري للشهر يتولى التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو، ويمنع التحشير والكشط، أما عن البيانات التي يتعين التأشير بها في البطاقة العقارية فهي تتمثل على الخصوص في تاريخ العقد ونوعه والموثق الذي أصدره، وكذا المبلغ الأساسي للثمن، كما يجب ذكر تاريخ الإشهار ومراجعته.

وفي حالة اكتشاف أغلاط تنسب للمحافظ العقاري أو أعوان المحافظة العقارية في التأشير على البطاقة فإنه يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ أو بناء على طلب حائز الدفتر العقاري.

كل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وقد حددت المادة 45 من المرسوم 63-76 كيفية التأشير على الدفتر العقاري، حيث يكون مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود والبياض يشطب عليه بالخط والجداول مرقمة وموقعة، أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك على البطاقات العقارية.

المحور الرابع: منازعات العقود

المبحث الأول: أنواع الدعاوى المرفوعة بشأن العقود المشهورة

إن الدعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا (المادة 85 من المرسوم 63-76)، وأكد المشرع على هذا المبدأ ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 515 منه، ويتم شهر الدعاوى بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن شهر الدعاوى العقارية لا يوقف التصرفات التي يقوم بها المدعى عليه، فبإمكان هذا الأخير أن يقوم بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع أو الهبة، كما أنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق، لذلك فإن الغرض من شهر هذه الدعاوى هو إعلام الغير بوجودها لا أكثر.

المبحث الثاني: دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري

إن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلحق ضررا بالغير يرتب مسؤوليته يرتب عليه مسؤوليته، إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على الدولة، حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، إلا أن ذلك يكون في حالة ارتكاب المحافظ العقاري أخطاء وظيفية عادية أي لا تتصف الجسامة، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض. ولهذا يمكن القول أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري كي يتحصل على تعويض لا بد له أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة أي المحكمة الإدارية، وذلك طبقا للمادة 23 من المرسوم 63-76.