

اختلفت تشريعات الدول في كيفية تنظيم الشهر العقاري وطابعه القانوني ، العيني أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري ، أ المحافظة العقارية : هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزارة المالية ، محافظ عقاري بموجب أحكام المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم . أقسام المحافظة العقارية : - فحص العقود و الوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الإيداع . قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات : - تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية ، تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري . - يتولى متابعة إيداع وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة وذلك بالنسبة غير أنه ثبت من خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح بأنهم حائزون إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت السجما مع مصالح أمالك الدولة و مصالح مسح الأراضي ، تتمثل في المديرية العامة لأمالك الوطنية التابعة لوزارة المالية . ولهم خدمة خمس سنوات على الأقل أ تعينه : عن طريق قرار التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية و تنتهي مهامه بنفس الطريقة ، على المحافظ ب مهامه : عدتها المادة 03 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1963 / المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل - إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات و الحقوق العينية الأخرى - كتابة البيانات على السجلات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية - إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها أ- نظام الشهر الشخصي : وتتم عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي بوضع سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي أسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية ، أ-1 خصائص نظام الشهر الشخصي : إال أنه لم يخلوا من بعض المزايا بتحقيق العالمية بوقوع تصرفات قانونية على عقارات معينة يعيب الفقهاء نظام الشهر الشخصي : ب- نظام الشهر العيني : يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي" ، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية ، كل خاصية تمثل مبدأ يقوم - مبدأ التخصيص : ومفاده أن نظام الشهر العيني يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساسا لشهر التصرفات الواردة على نصت على أن الحقوق الناتجة عن ويعتبر القيد المطلق مصدر سواء كان حق عيني ، ب-2 تقدير نظام الشهر العيني : حضي نظام الشهر العيني بالكثير من المزايا التي تفضله على نظام الشهر مزاياه : ال تقلل من دقته وموضوعيته - العمل بهذا النظام يستدعي مسحا شامال لكل الأراضي ، المراد شهره وفق البيانات العامة والخاصة للسند الرسمي ، أما للشهر ، ال يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء شهر محرر يتضمن تصرف محله عقار ، إذ بهذه الكيفية يمكن معرفة جميع المالك السابقين الذين تداولوا على الملكية . ومنحه العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها و المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة أو حالت اقتضتها عملية التحول من العقارية في السجل العقاري . ثم بتعديل المرسوم 123/93 تم تجديد فترة مارس 1961 الاستثناء الثاني : الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر : أما فيما يخص الشهادة التوثيقية وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعية " الشرط الشخصي لأطراف " كما للمعاملات العقارية ، أ-3 التصديق على هوية الأطراف : وقد نصت المادة 06/64 من ب-1 تعيين العقارات حسب موقعها : العقار ، وتحديد المكان المسمى (المكان المعلوم) و محتوى كما أنه البلدية ، الحقوق المشاعة يمكن أن يعبر عنها إما بالكسور (النصف ، ولذلك يتعين التقيد بالكسور ، فبالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية ، فإنه تضاف إليه معلومات خاصة واردة في الجدول الوصفي للتقسيم) و الذي يكون في شكل عقد خاص الحصاة الثامنة : تنفيذ إجراء الشهر العقاري : مع بسط رقابته على - أ-2 محل الإيداع : ويختلف باختالف الحق العيني العقاري ما إذا كان : أصلي : يستوجب لزوما إيداع في آن واحد صورتين رسميتين وإفراغ النسختين في مستخرج خاص يعرف ب (تبعي) : المادة 93 من المرسوم 63/76 (وذلك بإيداع جدولين موقعين ومصدين ، بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري ويثبت فيه تنفيذ إجراء الشهر ، وثيقة طلب المعلومات مبينا ألباء وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة لأمالك الوطنية بتاريخ 12/02/1995 . سجل الإيداع :) : المادة 4-1 من المرسوم 63/76 (الإيداع . الحصاة التاسعة ينبغي على المحافظ العقاري أن يمك سجل الإيداع ، ويسلم إلى المودع وصل استالم ، وللشهر في هذه الحالة أثر فوري إنشاء الحق أو نقله ، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم إنشاء البطاقات العقارية : تتكون البطاقات العقارية من : كل تصرف قانوني يرد على عقار ، المادة 20 من المرسوم 63/76 (، بطاقات قطع الأراضي : تحدث لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام ، مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ ، الحصاة العاشرة لكنه يمكن أن يكون الرفض جزئي في الحالات التي نصت عليها المادة 106 أما إذا اعتبر المودع أن القرار الإداري المتضمن الرفض جائر أو أن التصرف مخالف للنظام العام و الأداب العامة)

المادة 105 من المرسوم 63/76 (، الطعن في قرارات المحافظ العقاري : 11