

حميدى محمد لمين

نظام تورنس

Le système Torrens

للشهر العقاري وتطبيقاته
في النظام العقاري الجزائري

ملحق بـ:

- قانون رقم 15 المؤرخ في 27 / 01 / 1858 متضمن نظام تورنس
- المرسوم المشيخي لسنة 1863 sénatus-consulte
- قانون فارني Warnier بتاريخ 27 / 07 / 1873
- أهم الوثائق والمستخرجات المستعملة



الفهرس

07	المقدمة
13	المبحث الأول - تنوع أنظمة الشهر العقاري :
14	المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
15	الفرع الأول - مبادئ النظام :
17	الفرع الثاني - عيوب النظام :
18	المطلب الثاني : نظام الشهر العيني
19	1- نظام المجموعة الإنجليزية
21	2- نظام المجموعة الجرمانية والسويسرية
22	3- نظام تورنس
31	الفرع الأول : إنطلاق عملية شهر العقود في نظام تورنس
31	أولاً - كيفية إيداع العقود
33	ثانياً - كيفية شهر مختلف التصرفات و إنشاء سجل مزدوج
39	ثالثاً - الانتقادات الموجهة لهذا النظام (عند ظهوره)
45	الفرع الثاني - أسس نظام تورنس :
45	أ - المبادئ الثلاثة التي يقوم عليها النظام
45	1- مبدأ الستار
46	2- مبدأ المرأة
49	3- مبدأ الضمان
50	ب - تطبيق المبادئ القائم عليها نظام تورنس
50	1 - الطابع النسبي أو المطلق للقوة الثبوتية

2-	أبعاد مبدأ الضمان	54
ج-	الرقابة الضرورية من أجل فعالية نظام تورنس :	56
1-	فحوص اللازمة لاعتماد وتطبيق نظام تورنس :	56
2-	فحوص الناتجة عن تطبيق نظام تورنس :	60
3-	الحماية الممنوحة ضمن نظام تورنس :	64
أ-	نظام تورنس والتقدم	65
ب-	نظام تورنس وتأمين العقود	69
	المبحث الثاني-نظم الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها.....	75
	المطلب الأول - الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية وأهداف الشهر....	76
	الفرع الأول- لمحة تاريخية عن النظام الشهر المعتمد في الجزائر	77
1-	قبل الاستعمار الفرنسي	77
2-	مرحلة الاستعمار الفرنسي	83
3-	مرحلة ما بعد الاستعمار الفرنسي	103
	الفرع الثاني -الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية	107
1-	الطبيعة الخاصة للحقوق العينية.....	109
2-	الحاجة إلى شهر الحقوق العينية العقارية	116
	الفرع الثالث - الأهداف الرئيسية من الشهر العقاري.....	118
1-	دور الشهر في تحقيق الأعلام ومعرفة الغير بالوضع القانوني للعقار..	119
2-	أهمية الشهر في حماية الحقوق التي يكتسبها الغير على العقارات	124
3-	حماية استقرار المعاملات التجارية من خلال الثقة والسرعة	130
4-	الائتمان العقاري من خلال تأمين الثقة وتحقيق العدالة.....	134
5-	دور المشرع الجزائري في تفعيل أهداف الشهر العقاري	136
أ-	ضبط الوثائق العقارية	136

- ب- التحقق من علم الغير بوضعية العقارات المثقلة بأعباء 138
- المطلب الثاني- جزاء التخلف في إتمام إجراءات الشهر 139
- الفرع الأول - تنوع الجزاءات المفروضة على التخلف عن إتمام إجراءات الشهر العقاري 140
- أ- الجزاءات المتعلقة بالشهر الإختياري 142
- ب- فيما يتعلق بالأثر الإضافي 144
- ج- بخصوص شهر الإلزامي للدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها 144
- د- المسؤولية المدنية 149
- الفرع الثاني - ضرورة أن يكون الجزاء على التخلف عن إتمام إجراءات الشهر جزاءً رادعاً 152
- المطلب الثالث- المبادئ الحاكمة لنظام السجل العيني في الجزائر 155
- الفرع الأول- آلية العامة للشهر العقاري : 155
- أولاً- التنظيم العام لمصالح الحفظ العقاري وأدواته 156
- 1- التنظيم العام لمصالح الحفظ العقاري 156
- 2- أدوات الشهر العقاري 158
- أ- الطابع الشخصي أو العيني للشهر العقاري 158
- ب- تنوع الوثائق 162
- ثانياً- الشروط الأولية للشهر العقاري 173
- 1- الشهر المسبب للمحرر الودع أو المالك السابق "قاعدة الإثر النسبي" 174
- 2- رسمية المحرر الخاضع للشهر 180
- 3- تعيين الأشخاص أو ما يعرف بـ "الشرط الشخصي" 189
- 4- تعيين محل المحرر "العقارات" 193
- ثالثاً- عملية إتمام الشهر العقاري 197

1- إيداع المحرر لدى المحافظة العقارية	197
2- إتمام عملية الشهر	203
رابعاً- استعمال الغير لهذا النظام قصد الإعلام	204
الفرع الثاني- المبادئ الحاكمة للشهر في السجل العيني	204
1- مبدأ تسلسل إجراء الشهر	205
2- مبدأ المشروعية (Légalité)	209
أ- سلطة رفض الإيداع	211
ب- سلطة رفض الإجراء (إجراء الشهر)	213
الفرع الثالث- إجراءات الشهر في السجل العيني في ضوء مبدأ المشروعية	
المادة	216
أولاً- إجراءات الشهر في إطار عملية المسح العام	220
1- إجراءات الشهر الأول (الإجراء الأول)	220
ثانياً- إجراءات الشهر في إطار القانون رقم 02/07	231
أ- مجال التطبيق وأعمال التحضيرية	233
ب- إجراءات سير العملية	234
المطلب الثالث- إجراءات إتمام القيود التالية على القيد الأول	246
الفرع الأول- المبادئ الحاكمة لأثر القيد في السجل العيني	246
1- مفهوم الأثر المنشئ للقيد وأساسه :	247
2- دوافع اعتماد الشهر العيني على هذا المبدأ :	249
3- النتائج المترتبة على الأثر المنشئ :	251
4- استثناءات الأثر المنشئ :	256
أ- شهر حق الإرث	257
ب- صدور حكم قضائي نهائي	262

ج- الإلتصاق الطبيعي.....	264
5- أثر الإستثناءات على مبدأ الأثر المنشئ:.....	267
الفرع الثاني- الأثر المطهر للقيد الأول.....	271
1- مفهوم الأثر المطهر وأساسه.....	274
2- نطاق الأثر المطهر للقيد الأول.....	275
3- مرحلة الترقيم الموقت.....	278
أ- الترقيم المؤقت لمدة 02 سنتين.....	280
ب- الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر.....	284
4- الترقيم النهائي.....	285
5- حق المضرور من القيد المعيب في التعويض.....	287
المطلب الرابع-مدى اعتبار الإجراء الأول للشهر في السجل العيني مصدراً للحق.....	293
الفرع الأول-إجراء الشهر الأول هو مصدر الحق في قانون السجل العقاري ..	293
الفرع الثاني- الحجية المطلقة والأثر المطهر للشهر في السجل العقاري.....	297
الفرع الثالث- حجية النسبية للقيود العقارية :	298
1- شهر سيء النية	300
2- الترقيم المؤقت (04 أشهر أو سنتين)	303
3- الترقيم في حساب مجهول.....	306
4- الترقيم النهائي.....	315
5- أخطاء والفرق في المساحة أو السعة	317
المطلب الخامس- السندات الخاضعة للشهر والآثار المترتبة على إتمامه.....	321
الفرع الأول- التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية	323
1- التصرفات المنشئة والناقلة عقد البيع.....	323
أ- الوعد بالبيع.....	327

ب- عقد المقايضة أو المبادلة.....	329
ت- عقد الشركة المشتملة على حصص عقارية.....	332
ث- عقد الوقف	333
ج- حق الإرث	336
ح- الوصية	344
2- الأحكام الناقلة والمنشئة	349
أ- حكم رسو المزاد jugement d'adjudication.....	350
ب- أحكام مثبتة لحق الشفعة jugement constant le droit de préemption.....	354
ت- الحكم الذي يقوم مقام الوعد بالتعاقد	359
3- القرارات الإدارية	361
أ- نزع الملكية مكن أجل المنفعة العامة	361
ب- قرارات منح حق الإنتفاع الدائم	365
ت- عقد الإمتياز le contrat de concession.....	369
1- عقد الإمتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية	371
2- عقود الإمتياز في إطار الإستثمار.....	373
ث- قرارات التنازل في إطار الإستصلاح	375
ج- شهادة الحيازة	382
ح- رخصة التجزئة وشهادة التقسيم للأراضي الصالحة للبناء	387
أ- رخصة التجزئة.....	387
ب- رخصة التقسيم	389
4- الدعاوى العقارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.....	390
5- كيفية شهر الدعوى.....	391
أ- أساس شهر الدعاوى العقارية.....	392

396.....	ب- أنواع الدعاوى الواجبة الشهر
398.....	أولا- دعوى الفسخ
400.....	ثانيا - دعوى الإبطال
402.....	ثالثا دعوى نقض القسمة الودية
406.....	رابعا- دعوى الإلغاء (المادة 85 من المرسوم رقم 63/76)
409.....	خامسا- دعاوى التعديل. (مادة 519 ق.إ.م.إ النص العربي)
412.....	ت- الأنواع الأخرى من الدعاوى
414.....	ث- الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية
417.....	الفرع الثاني التصرفات والأحكام المقررة والكاشفة
417.....	1- التصرفات المقررة والكاشفة :
417.....	أ- عقود القسمة
419.....	ب- عقد الصلح
421.....	2- أحكام مقررة وكاشفة للحقوق العينية العقارية
421.....	أ- الحكم المثبت للقسمة
422.....	ب- الحكم المثبت للصلح
423.....	ت- الأحكام المقرر للملكية عن طريق الإستيلاء L'occupation
425.....	ث- الأحكام المقرر للملكية عن طريق الألتصاق de l'accession
425.....	أولا- الألتصاق الطبيعي L'accession naturelle
428.....	ثانيا- الألتصاق الصناعي d'accession artificielle :
435.....	ج- الأحكام المقررة للملكية عن طريق التقادم المكسب la prescription acquisitive
438.....	الفرع الثالث- المحررات الخاصة للشهر والمتعلقة بالحقوق العينية التبعية..
438.....	1- الرهن الرسمي

441.....	أ- قيد الرهن الرسمي
450.....	ب- أثر قيد الرهن الرسمي
462.....	2- حق التخصيص
465.....	3- الرهن الحيازي العقاري (nantissement immobilier)
468.....	4- حقوق الإمتياز (des privileges)
473:(droit personnel ou de créance)	الفرع الرابع- شهر حقوق الشخصية
474.....	1- شهر حق الإيجار
477	2- الحوالات والمخالصات
480	3- الوعد بالبيع
483.....	الخاتمة
493.....	الملاحق