

قرار رئيس مجلس المدينة رقم 2576 لعام 1929

إن المفوض السامي للجمهورية الفرنسية:

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنسية الصادرين بتاريخ 23 تشرين الثاني سنة 1920 و 3 أيلول سنة 1926.

وبناء على القرارات عدد 186 و 187 و 188 و 189 الصادرة بتاريخ 15 آذار سنة 1926.

وحيث أن الطريقة الموضوعية بموجب القرار 188 بشأن إنشاء السجل العقاري للعقارات لا تطبق إلا على العقارات المسجلة وفقا للقرارين عدد 186 و 187 المذكورين أعلاه.

وحيث أن الطريقة القديمة المتعلقة بالإعلان التي لا تزال جارية على الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات غير المسجلة لا تحمي المشتريين من خطر نزعها منهم بسبب تطبيق أوامر الإلغاء على المدة السابقة لصدورها وتحرم من جراء ذلك أصحاب الأملاك في المدن والقرى من التمكن عند وجود اعتمادات عقارية لمدة طويلة من الحصول على الأموال اللازمة لاستثمار واستغلال مورثاتهم بطريقة معقولة.

وبناء على اقتراح أمين السر العام قرر ما يأتي:

الفصل الأول : أحكام عمومية

المادة 1

يفتح في مركز كل قضاء أو محافظة سجل عقاري خصوصي معد لتسجيل العقارات الواقعة في المناطق المذكورة التي لم تنفذ فيها طريقة السجل العقاري. تقيّد العقارات في السجل العقاري الخاص وفقا للقواعد التالية:

المادة 2

التسجيل اختياري وغيابته وضع العقارات المسجلة تحت نظام القرارين عدد 188 و 189 المذكورين أعلاه المتعلقين بإنشاء السجل العقاري فيما عدا الشذوذ المنصوص عنها في هذا القرار

المادة 3

يجب عند تسجيل كل عقار تنظيم صحيفة حقيقية من الأنموذج المعين في القرارين عدد 188 و 189 المذكورين أعلاه

يجري تسجيل كل عقار من العقارات في السجل العقاري الخاص للمنطقة التابع لها هذا العقار وفقا للبيانات المذكورة في محضر ضبط التحديد ووضع الترخوم وعلى أساس الرسم الذي وضعه المهندس

الفصل الثاني في معاملات التسجيل

المادة 4

الأشخاص الذين يمكنهم طلب التسجيل هم الأشخاص الآتي ذكرهم:

1- صاحب الملك

2- الشريك في الملك بشرط الاحتفاظ بحق الاعتراض عن هذا التسجيل لكل شريك في ملك بالمشاع

3- أصحاب الحقوق العينية المذكورة في المادة 9 من القرار عدد 188 المذكور أعلاه

4- الوصي أو القيم المعين لقاصر أو عاجز العامل باسم هذا القاصر أو العاجز ولحسابه

المادة 5

يوضع طلب التسجيل كتابة ويستلمه مأمور الدوائر العقارية المحلي

يجب أن يحتوي الطلب على التعليمات الآتية:

1- النوع القضائي للعقار (ملك أو ملك أميري أو عقارات موقوفة أو وقف)

2- البنائات والأشجار الموجودة فيه ومساحته ونوعه وقيمه البيعية واتساعه التقريبي وحدوده المعينة والأماكن المتصلة به

واسمه المعروف والشارع والرقم المذكور في السند مع ذكر حدوده والأماكن المتصلة به

3- اسم صاحب الملك واسم المالك السابق والشركاء في المشاع عند الاقتضاء وشهرتهم وعمرهم وجنسياتهم ومحل إقامتهم

4- نوع الحقوق المسجلة واسم صاحبها وشهرته وعمره ومهنته وجنسيته ومحل إقامته وحقوق الانقاع السلبية والإيجابية

ويذكر علاوة على ذلك إذا كان الحق ناجماً عن تقسيم وقف ما، اسم الوقف ونوع الحق ومبلغ العوائد السنوية

5- اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية ومحل إقامة الملاكين المجاورين

يرفق بالاستدعاء سندات الطابو أو سندات الملكية

المادة 6

يجب أن يكون الاستدعاء موقعا من قبل طالب التسجيل ومصدقا عليه من قبل المختارين والأئمة في المحلة

المادة 7

على الطالب أن يودع علاوة على ذلك لدى المأمور المقدم له الطلب مبلغا يعادل تقريبا قيمة الجلسات والنفقات التي قد

تتطلبها هذه العملية وذلك تأميناً لدفع المصاريف يحدد هذا المبلغ مأمور الدوائر العقارية المحلي

المادة 8

بعد انقضاء 24 ساعة من إيداع الاستدعاء ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي ملخصاً منه ويقدمه لرئيس اللجنة الدائمة وهذا

الرئيس يحدد بموجب قرار منه التاريخ والساعة اللذين يجري فيهما وضع الحدود الموقت ويعين عضواً من اللجنة لحضور التحديد

ووضع التخوم اللذين يجريان وجاهياً. يدعى أيضاً بهذا القرار صاحب الملك ومجاوره وكل من يدعي حقاً فيه وبالإجمال كل

الأشخاص أصحاب الشأن لحضور هذه العملية ليقدموا ادعاءاتهم أو اعتراضاتهم. ينشر مأمور الدوائر العقارية المحلي في مدة

الخمسة أيام التالية ملخص الطلب وقرار رئيس اللجنة الدائمة في جريدة الدولة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية ويرسل نسخة من

ملخص الطلب وقرار رئيس اللجنة إلى أعلى سلطة إدارية في القضاء أو المحافظة الكائن فيهما العقار وإلى حاكم الصلح وقاضي

المكان

يلصق هؤلاء المأمورون هذا الملخص وهذا القرار كل منهم في مكتبه في القضاء وفي دوائر المحكمة أو المحكمة الشرعية وبقونها معروضين على الجمهور حتى اليوم المعين لوضع التخوم وعند انتهاء هذه المدة يعيد هؤلاء المأمورون هذا الملخص والقرار المذكورين إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي مرفقين بشهادة تثبت تعليقهما
تنشر أيضا السلطة الإدارية في القضاء أو المحافظة بواسطة المختارين ملخص الطلب وقرار الرئيس في المحلات والساحات العمومية

ويجري هذا النشر في يومي الأحد والجمعة من كل أسبوع حتى تاريخ وضع التخوم
ترسل السلطة الإدارية إلى مأمور الدوائر العقارية المحلي شهادة تبين فيها بالتفصيل مكان النشر وعدد المرات التي جرى النشر فيها

المادة 9

يدير مأمور الدوائر العقارية المحلي بمؤازرة العضو المندوب من قبل اللجنة الدائمة عمليات التحديد ووضع التخوم بمساعدة مهندس محلف يعينه رئيس الدوائر العقارية وذلك بحضور الطالب أو وكيله والمختارين والأئمة والمجاورين وكل من يدعي حقا في الملك الموجودين في محل الملك
يدعو المأمور لحضور هذه العملية:

1- الطالب

2- الشركاء بالمشاع وأصحاب الحقوق العينية

3- الملاكين المجاورين

4- الأشخاص المتدخلين في الأمر الذين تقدموا بطريقة قانونية

5- مختاري المكان

المادة 10

تتضمن هذه الأوراق على الدعوة للمثول شخصيا أو بواسطة وكيل قانوني لحضور عمليات وضع التخوم. ترسل هذه الدعوات بالطريقة الإدارية أو بالبريد أو بواسطة مختار المكان ويؤخذ وصل باستلامها

المادة 11

يقوم المهندس بالتحديد ووضع التخوم وفقا للحدود التي يعينها بالاتفاق المالك صاحب الشأن والملاكون المجاورون الحاضرون وعند تغيب هؤلاء تجري العملية بحضور المختارين والأئمة في المحلة. يقدم جميع الأشخاص المتدخلين ملاحظاتهم واعتراضاتهم ويضع المهندس الحدود من الأنموذج القانوني على راس كل تغيير في اتجاه الحدود وذلك لتحديد المنطقة التي ذكرها الطالب لإيضاح الأجزاء الداخلة في هذه المنطقة المعترض عليها الأشخاص الآخرون بصورة جلية ثم ينظم المهندس رسما قانونيا عن كل ما ذكر

المادة 12

ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي محضر ضبط يتعلق بالتحديد ووضع التخوم يذكر فيه:

1- تاريخ وساعة العملية

2- اسم وشهرة وصفة وجنسية ومحل إقامة الحاضرين

3- الاختلافات التي ظهرت والادعاءات أو الاعتراضات التي قدمت

4- عدد التخوم وما تشير إليه

5- يذكر عند الاقتضاء المستندات التي قدمها الخصوم وترفق هذه المستندات بمحضر الضبط

يقفل محضر الضبط بتوقيع مأمور الدوائر العقارية المحلي والعضو المنتدب ومن قبل اللجنة الدائمة والمهندس والحاضرين. وإذا كان هؤلاء يجهلون التوقيع فيذكر ذلك ويذكر رفضهم إذا رفضوا وضع إمضاءاتهم. يرفق بمحضر الضبط المذكور أعلاه الرسم المتعلق بوضع التخوم والمستندات التي قدمها الخصوم وتنظم قائمة بالمستندات المرفقة بمحضر الضبط

المادة 13

إذا لم يحضر الطالب عملية وضع التخوم أو لم يحضر أحد بالنيابة عنه فلا تجري أية عملية من هذا النوع بل يكتفى بذكر تغيبه في محضر الضبط، يعتبر في هذه الحالة طلب التسجيل لاغياً وعلى الطالب أن يدفع أجرة الجلسات والمصاريف التي أنفقت

المادة 14

ينشر الاستدعاء ومحضر الضبط المحرران كما ذكر أعلاه على نفقة الطالب في جريدة الدولة الرسمية تودع هذه المستندات مع رسم وضع التخوم في قلم كتاب المحكمة الصلحية أو المحكمة المحلية ذات الصلاحية حيث يمكن لكل شخص أن يطلع عليها دون انتقال ولا نفقة

يحق لكل من المعترضين أن يقدموا اعتراضاتهم أو ادعاءاتهم في مدة الثلاثين يوماً التي تلي تاريخ هذا الادعاء. تقدم الاعتراضات في الشكل المقرر من قبل الأشخاص المعيّنين في المادتين 20 و 21 من القرار عدد 186 المذكور أعلاه. تنسخ هذه الاعتراضات والادعاءات إلى محضر الضبط باهتمام المأمور المقدم له الاعتراض أو الادعاء وتعين إذا اقتضى الأمر على الرسم بواسطة خط منقط تحدد بموجبه أجزاء العقارات التي يطالب بها المعترضون

المادة 15

عند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين يسجل العقار في السجل العقاري المخصوص ووفقاً لتعليمات محضر الضبط والرسم. يذكر في السند المعطى للمالك التعليمات الواردة في السجل. يرفق القيد بالنسخ الأصلية لمحضر الضبط ورسم التحديد والاعتراضات أو الادعاءات والمستندات المقدمة

المادة 16

تشطب في الأحوال الآتي بيانها من محضر الضبط أو من السجل العقاري المخصوص الاعتراضات أو الادعاءات المقدمة قبل انقضاء مدة الثلاثين يوماً المعينة للمعترضين والمدعين بحق ما وفقاً للمادة السابقة:

1- إذا قدم الطالب تنازلاً عن الاعتراض أو الادعاء

2- إذا لم يقدم المعارض أو المدعي بالحق إلى المأمور المكلف مسك السجل في مدة الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ

التسجيل شهادة من رئيس قلم كتاب المحكمة ذات الصلاحية برفع دعوى في المحكمة

المادة 17

تقبل وتفيد في السجل الاعتراضات المقدمة بعد انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة في المادة الرابعة عشرة المذكورة أعلاه

وفقاً للقواعد المعينة في القرار عدد 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري للأملك

المادة 18

تبت المحاكم ذات الصلاحية في الاعتراضات المقدمة وفقاً للمواد السابقة والمذكورة قانونياً في محضر الضبط أو في السجل

العقاري المخصوص بموجب القواعد المبينة في أحكام المواد 24 و 25 و 26 و 35 و 43 من القرار عدد 186 الصادر في 15 آذار

سنة 1926

المادة 19

يشتمل السجل العقاري المخصوص على المستندات المذكورة في المادة 1 من القرار 188، إن اصطلاحات تحويل السجل العقاري

تكون وفقاً لأحكام الفصل الأول والثاني والثالث من الباب الأول من القرار عدد 189

تطبق أحكام القرارين عدد 188 و 189 بشأن إنشاء السجل العقاري للعقارات على العقارات المسجلة في السجل العقاري

المخصوص وعلى تسجيل الحقوق المتعلقة بها أو ترقيتها أو تغييرها

المادة 20

يمسك مأمور الدوائر العقارية المحلي المكلف بتنفيذ معاملات القيد في السجل العقاري المخصوص وفقاً لأحكام القرارين 188

و 189 المذكورين أعلاه ويكلف علاوة على ذلك تأمين تميم المعاملات الأولية ومسك دفتر اليومية والسجلات الإضافية

المتوجب على رئيس المكتب العقاري المعاون مسكها وفقاً لأحكام القرارات السابقة

المادة 21

عند تطبيق أحكام القرارين 186 و 187 السابقين في المنطقة العقارية تنسخ قيود صحيفة العقار الحقيقية المذكورة في

السجل العقاري المخصوص إلى محضر ضبط التحديد والإحصاء المنصوص عنه في المادة 19 من القرار عدد 186 وتذكر فيه

الاعتراضات المقدمة أثناء أعمال التحديد والإحصاء المنصوص عنها في أحكام القرارين عدد 186 و 187 المذكورين أعلاه تبت لجنة

التحديد والإحصاء في الاعتراضات أو الادعاءات وفقاً للقواعد المحددة في القرارين عدد 186 و 187 المذكورين مطبقة عند

الاقتضاء أحكام القرار عدد 1769 والمواد 13 و 14 و 15 و 16 و 17 من القرار عدد 188 المذكور

المادة 22

يخضع تسجيل العقارات لرسم وحيد قدره 10 بالمائة من العقار السنوي غير الصافي ويدفع وفقاً لأحكام المادة 44 من القرار عدد

186 المذكور أعلاه

المادة 23

يجب علاوة على ذلك على الطالب أن يدفع نفقات الجلسات المطلوبة للمهندس المحلف ولمأمور الدوائر العقارية المحلي وللعضو المندوب عن اللجنة الدائمة وفقا للتعرفة المحددة في الأحكام النافذة

المادة 24

تعفى العقارات المسجلة ضمن الشروط المذكورة في هذا القرار من دفع رسوم دائرة المساحة في المستقبل، المحددة في أحكام المادة 44 من القرار عدد 186 المذكور أعلاه

المادة 25

تُلغى وتبقى ملغاة جميع الأحكام المخالفة لهذا القرار

المادة 26

أمين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار الذي يعمل به ابتداء من نشر في نشرة المفوضية العليا الرسمية