الفهـــــرس

التقديم العام للكتاب 9
المقدمة 23
I- لمحة تاريخيّة 23
الفقرة الأولى: المصادر التّاريخيّة لنظام السّجلاّت العينيّة 24
الفقرة الثّانية: تطبيق نظام السّجلاّت العينيّة في تونس 38
أ--نشأة القانون العقّاري في تونس وتطوّره 38
ب-ملامح التّجربة التّونسيّة 43
II- مفهوم السّجلاّت العينيّة 45
الفقرة الأولى: تعريف السّجلاّت العينيّة 45
الفقرة الثّانية: مبادئ السّجلاّت العينيّة 49
الفقرة الثّالثة: أهداف السّجلاّت العينيّة 51
III- عرض الأزمة 53
الفقرة الأولى: التّصريح بوجود الأزمة 53
أ-تحديد مفهوم الأزمة 53
ب-هل يمكن الحديث عن أزمة السّجلاّت العينيّة ؟ 56
-التّجارب المقارنة 56
-التّجربة التّونسيّة 58
الفقرة الثّانية: الدّليل على وجود الأزمة وتأثيراتها السلبيّة 61
أ-المظاهر المتنوّعة للأزمة 64
1-مظاهر الأزمة قبل إقامة الرّسم العقّاري 64
2-مظاهر الأزمة بعد إقامة الرّسم العقّاري 69
ب-الانعكاسات السّلبيّة للأزمة 71
1-انعكاسات الأزمة على نظام الملكيّة 71
2-انعكاسات الأزمة على نظام الرّهون 73
3-انعكاسات الأزمة على نظام العقل 77
4-انعكاسات الأزمة على نظام التّفليس 78

IV- الإشكاليّة ومخطّط البحث 80
-الإشكاليّة 80
-المقاربة المعتمدة ومخطّط البحث 81

الجزء الأوّل: تنظيم السّجلّ العقاري 87
العنوان الأوّل: مبادئ السّجلاّت العينيّة 89
الباب الأوّل: أصول مبادئ السّجلاّت العينيّة 89
الفصل الأوّل: الأصل الاستثنائي في مبادئ السّجلاّت العينيّة 90
المبحث الأوّل: معنى الاستثنائيّة في مبادئ السّجلاّت العينيّة 90
الفقرة الأولى: القطع مع المألوف 91
الفقرة الثّانية: خيار المخصوص 96
أ-مبادئ السّجلاّت العينيّة آليّات فنيّة شكليّة 96
ب-مبادئ السّجلاّت العينيّة آليّات فنيّة شكليّة استثنائيّة 97
ت-مبادئ السّجلاّت العينيّة آليّات فنيّة شكليّة خاصّة 101
1-ذاتيّة المبادئ 101
2-شموليّة المبادئ 101
3-توحّد المبادئ 102
المبحث الثّاني: أثر الاستثنائيّة في مبادئ السّجلاّت العينيّة 102
الفقرة الأولى: خطر عدم تحقيق الأهداف 102
أ-الشكليّات مطلوبة في تحقيق الأهداف 103
1-من خلال طبيعتها 103
2-من خلال وظيفتها 103
ب-حدود الشّكليّات في تحقيق الأهداف 104
1-على المستوى النّظري 104
2-على المستوى التّطبيقي 106
الفقرة الثّانية: خطر فقدان الطّبيعة العينيّة للسّجلاّت 107
الفصل الثّاني: الأصل النّفعي في أمر 1885 108

المبحث الأوّل: مستويات النفعيّة 109
الفقرة الأولى: أهميّة المستوى السّياسي والثّقافي 110
الفقرة الثّانية: رجحان المستوى الاقتصادي 112
المبحث الثّاني: آليّات التّحقيق 117
الفقرة الأولى: استبعاد الفقه الإسلامي 117
أ-طريقة الاستبعاد 117
ب-محاور الاستبعاد 119
1-رسوم التّملّك 119
2-القضاء الشّرعي 121
الفقرة الثّانية: تنافر الأصول الفقهيّة المعتمدة 124
أ-مبدأ الصّياغة 124
ب-تعديلات الصّياغة 125
1-أثر التّشريع الفرنسي 125
2-أثر التّشريع البروسي 126
3-أثر التّشريع الجزائري 126
4-أثر التّشريع الإسلامي 127
ت-النّتيجة السيّئة 128
الباب الثّاني: محتوى مبادئ السّجلاّت العينيّة 130
الفصل الأوّل: خصوصيّة نشأة الحقّ العيني في مبادئ السّجلاّت العينيّة . 132
المبحث الأوّل: غموض مجال تطبيق المبدأ 135
الفقرة الأولى: صعوبة تحديد الصّكوك الخاضعة للمبدأ 135
أ-صكوك محل إجماع 135
1-الصّكوك الإداريّة 136
2-الصّكوك القضائيّة 137
ب-صكوك محلّ جدل ـ الصّكوك الإداريّة ـ 137
الفقرة الثانية: اتّساع مجال الاستثناءات 140
أ-بالنسبة إلى القانون التّونسي 140
ب-بالنسبة إلى القانون المقارن 145

المبحث الثاني: حدّة آثار المبدأ وغموضها 147
الفقرة الأولى: انهيار التّفرقة بين الغير والأطراف 147
الفقرة الثّانية: أثر التّمييز بين الحق الشخصي والحق العيني 151
أ-ترسيم الصك وتكوين الحق العيني 152
ب-عدم ترسيم الصك وبقاء الحق الشخصي 154
الفصل الثّالث: قدسيّة الحق المرسّم في مبادىء السجلّات العينيّة 160
المبحث الأول: القوة الثبوتيّة المطلقة في أصلها 160
الفقرة الاولى: ضعف المبرّرات 162
أ-الإشهارات 162
1-الطّرق الإشهاريّة 162
2-ضعف الطّرق الإشهاريّة 165
ب-الاستقراء في البحث 167
1-المفهوم الاستقرائي 167
2-حدود الطّريقة الاستقرائيّة 168
ت-القطعيّة في القرار 169
الفقرة الثانية: حدّة الآثار 171
أ-التّطهير العقاري 171
ب-الدعوى الشخصية 173
1-شروط استثنائيّة 173
2-إجراءات خاصّة 175
المبحث الثاني: اتجاه التشريع التونسي 177
الفقرة الاولى: التّفرقة بين القوّة المطلقة والنسبيّة 177
أ-اعتماد التّفرقة 177
ب-آثار التّفرقة 180
الفقرة الثانية: اعتماد مؤسّسة القيود الاحتياطيّة 182
أ -مؤسسة القيود الاحتياطية 182
ب - الأثر السّيّء لمؤسسة القيود الاحتياطية 184
الفصل الرّابع: اللاّواقعيّة في مبادىء السجل العيني 186

المبحث الأول : قصور الدّعوى الحوزيّة في حماية الحوز 187
الفقرة الاولى : حدّة الضّوابط القانونيّة في إقصاء الحوز 187
الفقرة الثانية : حدود الحلول التّطبيقيّة في حماية الحوز 191
المبحث الثاني : قصور دعاوى الحيازة في اكتساب الملكيّة 193
الفقرة الاولى : أهمّية الحيازة في تنمية الحياة الاقتصاديّة 193
الفقرة الثانية : أثر إقصاء الحيازة في اكتساب الملكيّة 195
خلاصة العنوان الأوّل 199
العنوان الثاني : أجهزة التحديد والتسجيل والترسيم 201
الباب الأول : تنظيم الأجهزة 201
الفصل الأوّل: سلبيّات التّنظيم المركزي للمحكمة العقّاريّة 203
المبحث الأوّل: مفهوم التّنظيم المركزي 203
المبحث الثاني: آثار التّنظيم المركزي 206
الفقرة الأولى: آثار التنظيم المركزي بالنسبة إلى الفروع 206
أ-آثار التّنظيم المركزي على المستوى الإداري 206
1- من حيث كيفيّة بعث فروع المحمكمة العقارية 206
2-من حيث كيفيّة تحديد مرجع النّظر التّرابي للفروع 207
3-من حيث الرّقابة وإدارة الفرع 207
ب-آثار التّنظيم المركزي على المستوى القضائي 209
الفقرة الثّانية: آثار التّنظيم المركزي بالنسبة إلى لجان المسح 210
أ-الآثار في علاقة لجنة المسح بالأصل 210
ب-الآثار في علاقة لجنة المسح بالفرع 212
الفصل الثّاني: فقدان الخصوصيّة في تنظيم المحكمة العقّاريّة 213
المبحث الأول : علل انعدام الخصوصية في مرجع نظر المحكمة العقارية . 213
المبحث الثاني : إشكاليات الاختصاص في مرجع نظر المحكمة العقاريّة . 216
الفقرة الأولى: إشكاليّات الاختصاص بالنسبة إلى التّسجيل الاختياري . 216
الفقرة الثانية: إشكاليّات الاختصاص بالنسبة إلى التّسجيل الإجباري .. 218
الباب الثاني :الإجراءات المعتمدة أمام أجهزة التحديد والتسجيل
والترسيم 221

الفصل الأول : إجراءات التحديد 221
المبحث الأول : أهميّة الأعمال الفنيّة 221
الفقرة الأولى: أهميّة الأعمال الفنيّة قبل حكم التّسجيل 222
أ-أهميّة الأعمال الفنيّة على مستوى التسجيل الاختياري 222
ب-أهميّة الأعمال الفنيّة على مستوى المسح الإجباري 226
الفقرة الثّانية: أهميّة الأعمال الفنيّة بعد صدور الحكم 227
المبحث الثاني : إشكاليات الأعمال الفنيّة 228
الفقرة الأولى : التأخير في إنجاز الأمثلة 228
أ-وقت الأعمال الفنيّة 229
ب-أخطاء الأعمال الفنية 230
الفقرة الثّانية: تعذّر إنجاز الأمثلة الهندسيّة 231
الفصل الثاني : إجراءات التسجيل 233
المبحث الأول : إجراءات البحث 233
الفقرة الاولى : الواجب القانوني 233
أ-من حيث تنظيم البحث 234
1-بالنسبة إلى التّسجيل الاختياري 234
2-بالنسبة إلى التّسجيل الإجباري 235
ب-من حيث طريقة البحث 236
الفقرة الثانية : الواقع المطلوب 238
المبحث الثاني : إجراءات الحكم 240
الفقرة الأولى: الإخلال بالجانب الشّكلي 240
الفقرة الثّانية: المساهمة في تجميد الرّسم 242
أ-الولادة الميتة للرسم 242
ب-الموت المؤجل للرسم 244
المبحث الثالث : إجراءات ما بعد الحكم 245
الفقرة الأولى: أثر خصوصيّة تنفيذ الأحكام العقّاريّة 245
الفقرة الثّانية: الخلل في تحلية الأحكام العقّاريّة بالصّيغة التّنفيذيّة 247
الفصل الثالث : إجراءات الترسيم 248

المبحث الأوّل: عرض إجراءات التّرسيم 248
المبحث الثّاني: الأثر السّلبي لإجراءات التّرسيم 254
خلاصة العنوان الثّاني 266
العنوان الثالث : نظام الملكيّة في تونس 267
الباب الأوّل: تنظيم الملكيّة في تونس 26
الفصل الأوّل: ملامح تنظيم الملكيّة في تونس 267
المبحث الأوّل: من التّجزئة إلى التجزئة 268
الفقرة الأولى: مظاهر التّجزئة في أوّلها 268
الفقرة الثّانية: الانتقال إلى التّجزئة 275
المبحث الثّاني: من التّجزئة إلى التعقيد والتّشعّب والتّشتّت 285
الفصل الثّاني: تعارض ملامح تنظيم الملكيّة مع نظام السّجلاّت العينيّة . 289
المبحث الأول : تعطيل أعمال التّسجيل العقّاري 290
المبحث الثّاني: توقّف عمل نظام السجلاّت العينيّة 296
الباب الثّاني: موجبات تطوّر نظام الملكيّة في تونس 299
الفصل الأول : اتّجاه التطوّر :الوظيفة الاجتماعيّة للملكيّة 299
الفصل الثاني : آثار التطور 307
المبحث الأول : قيود الملكيّة 308
الفقرة الأولى: تعدّد القيود النّاقلة للملكيّة 308
الفقرة الثّانية: تعدّد القيود المفروضة على العقّار 319
أ-تعدّد القيود المفروضة للمصلحة العامّة 319
1-اعتبارات التّهيئة (إما أن تكون عمرانية أو فلاحية) 321
2-اعتبارات الملكيّة العامّة 33
ب-تعدّد القيود المفروضة للمصلحة الخاصّة 333
1-موجبات الجوار 333
2-حالة الشّيوع 340
المبحث الثاني : القيود لاتتماشى مع نظام السّجلاّت العينيّة 346
الفقرة الأولى: القيود النّاقلة لحقّ الملكيّة لا تتماشى مع نظام السّجلاّت العينيّة 347

أ-الأسباب الواقعيّة 348
ب-الأسباب القانونيّة 353
الفقرة الثّانية: القيود الموظّفة على الملكيّة لا تتماشى مع نظام السّجلّات العينيّة 356
خلاصة العنوان الثّالث 360
خلاصة الجزء الأوّل 361

الجزء الثاني: إصلاح السّجلّ العقاري 363
العنوان الأوّل: الإصلاحات الممكنة 367
المبحث الأوّل: تعدّد الحلول المطروحة 367
الفقرة الأولى: الآراء الفقهيّة 367
أ-قول الأوّلين 367
ب-قول المتأخّرين 369
الفقرة الثّانية: المشاريع التّطبيقيّة 371
المبحث الثّاني: مناقشة الحلول المطروحة 373
العنوان الثّاني: الإصلاحات المعتمدة 377
الباب الأول: سياسة الإصلاح الأولى 377
الفصل الأول: تنقيح 1992 377
المبحث الأول: المعالجة الآنيّة 377
الفقرة الاولى: اللّجان الجهوية للتحيين 378
الفقرة الثانية: دائرة الرّسوم المجمّدة 381
المبحث الثاني: المعالجة المستقبليّة 382
الفصل الثاني: تنقيحات 1995 و1997 385
المبحث الأول: الطعن في قرارات إدارة الملكية العقارية 386
الفقرةالأولى: الشّروط الموضوعيّة للطعن في قرارات حافظ الملكيّة العقّاريّة 387
الفقرة الثانية: إجراءات الطّعن في قرارات حافظ الملكيّة العقّاريّة 392
أ-إجراءات ما قبل الحكم 392
1-الإجراءات الخاصّة بالطّاعن 393

2-الإجراءات الخاصّة بالمحكمة 397
ب-إجراءات ما بعد الحكم 400
1-إجراءات تنفيذ الإذن 401
-الإشكال التّنفيذي 402
المبحث الثاني : مراجعة الأحكام العقاريّة 403
الفقرة الأولى: مجال المراجعة 404
أ-حالات المراجعة 404
ب-الأحكام الخاضعة للمراجعة 410
الفقرة الثّانية: إجراءات المراجعة 413
أ-تقديم المطلب 413
1-شروط تقديم المطلب 413
2-آجال تقديم المطلب 416
ب-الحكم في المطلب 418
1-قرار رئيس المحكمة العقّاريّة 418
2-حكم الدّوائر المجتمعة 419
الفصل الثالث : تقييم سياسة الإصلاح الاولى 421
المبحث الأول : التقييم العام للتّجربة 421
المبحث الثاني : التّقييم الخاص لتجربة التّحيين 428
الباب الثاني : سياسة الإصلاح الثانية 433
الفصل الأول : الإصلاح الجوهري 434
المبحث الأوّل: مطلب التّحيين 434
الفقرة الأولى: المطلب المقدّم من طرف كلّ ذي مصلحة 435
أ-شروط القيام 435
ب-الشّروط الشّكليّة 437
1-تحرير المطلب 437
2-محتوى المطلب 438
3-مستندات المطلب 439
ت-الجهة المختصّة 440

1-الاختصاص التّرابي 440
2-الاختصاص الحكمي 441
الفقرة الثّانية: المطلب المقدّم من طرف إدارة الملكيّة العقّاريّة 449
المبحث الثاني: الاشهار 450
الفقرة الأولى: طرق الإشهار وصوره 451
الفقرة الثانية: آثار الإشهار 452
أ-الآثار المبدئيّة 452
ب-الاستثناءات 454
المبحث الثّالث: إجراءات التّحيين 455
المبحث الرّابع: الحكم 460
الفقرة الأولى: خيارات المحكمة 460
أ-على المستوى الشّكلي 460
ب-على المستوى الأصلي 463
الفقرة الثّانية: تنفيذ الحكم 468
أ-التّنفيذ المجرّد لحكم التّحيين 468
ب-الصّعوبات التّنفيذيّة 469
ت-إصلاح الحكم 471
الفقرةالثّالثة: طبيعة الحكم 472
أ-الرّجوع في قرار ختم التّحيين 473
ب-طلب إعادة النّظر 474
الفصل الثّاني: الإصلاحات الجانبيّة 478
المبحث الأوّل: الإصلاحات المرتبطة مباشرة بإجراءات التّحيين 479
الفقرة الأولى: ربط المفعول المنشئ للتّرسيم بسياسة التّحيين 479
أ-إجراءات تطبيق المبدأ على الرّسوم العقّاريّة المقامة بعد سنة 1998 ... 480
ب-إجراءات تطبيق المبدأ على الرّسوم العقّاريّة المقامة قبل 482
1-الإجراءات السّابقة عن دخول القانون حيّز التّنفيذ 482
2-الإجراءات الواردة بالقانون الجديد 484
الفقرة الثّانية: ارتباط سند الملكيّة بإجراءات التّحيين 485

المبحث الثّاني: الإصلاحات غير المرتبطة مباشرة بإجراءات التّحيين 486
الفصل الثالث : تقييم سياسة الإصلاح الثانية 490
المبحث الأول : من حيث الموضوع 491
الفقرة الأولى: ضعف الإصلاحات المتعلّقة بنظام الملكيّة 491
الفقرة الثّانية: الحدود الموضوعيّة لأعمال التّحيين 493
الفقرة الثّالثة: سقوط المبادئ العقّاريّة 496
المبحث الثاني: من حيث الإجراءات 51
الفقرة الأولى: إجراءات التّحيين ونقل الإجراءات العاديّة 501
الفقرة الثّانية: السّياسة التّدريجيّة في تطبيق المفعول المنشئ وسند الملكيّة وربطها بسياسة التحيين 504
المبحث الثالث : من حيث الاختصاص 507
الفقرة الأولى: عمليّات السجلّ العقّاري ومرجع النّظر الحكمي للمحاكم 508
أ-اختصاص المحكمة الابتدائيّة 508
ب-اختصاص رئيس المحكمة الابتدائيّة 514
ت-اختصاص قاضي النّاحية 515
الفقرة الثّانية: تنازع الاختصاص بين محاكم الحق العام والمحكمة العقارية 515
أ-شروط محلّ نقد 516
ب-صعوبة تحديد أنواع القضايا موضوع التّخلّي 517
خلاصة العنوان الثّاني 523
العنوان الثّالث: الإصلاحات المقترحة 525
الباب الأوّل: طرح الإشكاليّات 525
الفصل الأوّل: إشكاليّات موضوعيّة 525
المبحث الأوّل: المسائل المستبعدة 527
المبحث الثّاني: منهج الإصلاح 530
الفصل الثاني : اشكاليات جزائية 533
المبحث الأوّل: الفوارق بين العمل القضائي والعمل الإداري 533
المبحث الثّاني: موجبات الأعمال الإداريّة والقضائيّة 542
الفقرة الأولى: موجبات الأعمال الإداريّة 543

أ-ضوابط العمل الإداري 543
ب-مراقبة العمل الإداري 545
الفقرة الثّانية: موجبات الأعمال القضائيّة 550
أ-ضوابط الإجراءات القضائيّة 550
-أبعاد الضّوابط الإجرائيّة 550
-حدود الضّوابط الإجرائيّة 556
ب-جزاء الإخلال المناسب 560
1-السّقوط الإجرائي 560
2-البطلان الإجرائي 563
الباب الثّاني: حسم الإشكاليّات 571
الفصل الأوّل: نظام السّجلّات العينيّة ليس خيرا من نظام السّجلّات الشخصيّة 571
المبحث الأوّل: أمثلة الأنظمة الشخصيّة 572
الفقرة الأولى: التّجربة المصريّة 572
الفقرة الثّانية: التّجربة الفرنسيّة 575
أ-تنظيم الإشهار 576
ب-أثر الإشهار 580
المبحث الثّاني: تقييم التّجربة الشخصيّة 584
الفصل الثّاني: نظام السّجلّات العينيّة ليس خيرا من نظام القانون المدني 588
المبحث الأوّل: إصلاح مهنة العدول 589
المبحث الثّاني: تعميم نظام الشّهادات الحوزيّة 590
المبحث الثّالث: مزيد تطوير طرق الضّمان وإجراءاتها 593
المبحث الرّابع: إصلاح النّظام العقّاري 597
الفصل الثّالث: إمكانيّة اعتماد نظام مزدوج 599
المبحث الأوّل: طبيعة ومبادئ النّظام المزدوج 600
الفقرة الأولى: طبيعة النّظام 600
أ-الطّبيعة المختلطة للنّظام 600
1-الطّبيعة العينيّة في النّظام 600

2-الطّبيعة الشّخصيّة في النّظام 601
3-الطّبيعة الحيازيّة في النّظام 601
ب-الطّبيعة الاختياريّة للنّظام 603
ت-الطّبيعة الإلكترونيّة للنّظام 603
الفقرة الثّانية: مبادئ النّظام المزدوج 607
المبحث الثّاني: طرح آليّات النّظام المزدوج 609
الفقرة الأولى: من حيث التّنظيم 609
الفقرة الثّانية: من حيث الإجراءات 611
أ-الإجراءات الإداريّة 612
-إجراءات التّسجيل الأوّل 612
-إجراءات التّرسيم اللاّحق 613
ب-الإجراءات القضائيّة 613
-إنشاء لجنة خاصّة 614
-اختصاص المحاكم العدليّة في المنازعات 615
المبحث الثّالث: أثر التّنظيم المزدوج 615
الفقرة الأولى: على المستوى الواقعي 615
الفقرة الثّانية: على المستوى القانوني 616
خلاصة العنوان الثّالث 619
الخلاصة العامـــة 621
قائمة المراجع 627
الفهرس 651