

جامعة عمار ثليجي الأغواط  
كلية : العلوم الحقوق والعلوم السياسية  
قسم : الحقوق

عنوان المذكرة

# التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري

مذكرة مكملة ضمن مقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

تحت اشراف الاستاذة :

د/طهاري حنان

إعداد الطلبة :

❖ مداسي محمد العيد

❖ ست أحمد الأمين

اعضاء اللجنة

رئيسا	بن صالح الحاج عيسى	الدكتور
مشرفا ومقررا	طهاري حنان	الدكتورة
عضوا مناقشا	النوعي أحمد	الدكتور

السنة الجامعية 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرفان

يتقدم الطالبين بأسمى عبارات الشكر و التقدير الى :

الدكتورة طهاري حنان، على جهودها المعتبرة و نصائحها القيمة التي كان

لها الفضل بعد المولى تبارك و تعالى في مساعدتنا في انجاز هذه المذكرة

ولك جزيل الشكر والاحترام والتقدير.

بالإضافة الى شكر أساتذتنا على قبول مناقشة موضوع بحثنا

الطالبين: ستنت أحمد الأمين/ مداسي محمد العيد .

# الإهداء

الى والدي الفاضلين حفظهما الله وأطال في عمرهما ، اللذان شجعاني  
وحرصا على وصولي لهذه المرحلة .

الى جميع موظفي كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة الأغواط الذين  
سهلو لنا الإجراءات الإدارية بخصوص المذكرة .

الطالب: ستنت أحمد الأمين

# الإهداء

أهدي ثمرة جهودي في هذه المذكرة الى من رباني على حب العلم و  
المتابعة على الارتقاء فيه، الى والدي الفاضلين حفظهما الله تعالى و  
رعاهما .

الى اخوتي كل باسمه الذين شجعوني و ساعدوني لهم خالص الشكر.

الطالب: مداسي محمد العيد

# مقدمة

## مقدمة:

يعد العقار كما عرفه المشرع الجزائري بأنه كل شيء مستقر بحيز. و ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، اذا هو الشيء الثابت الغير قابل للنقل و الحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، و نجد أن من الحقوق المترتبة عن العقار ألا و هو حق الملكية العقارية، و يعرفه المشرع الجزائري على أنه حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها، و قد مرت الملكية العقارية بعدة تطورات تاريخية قديمة و حديثة نذكر منها مرحلة ما قبل الاستقلال التي تتمثل في العهد العثماني الممتد من سنة 1518 م الى 1830 م حيث كانت آنذاك تتمتع بالاستقلالية في تسيير شؤونها الداخلية و الخارجية منها أحيانا مع خضوعها الرسمي للدولة العثمانية و فيما يخص النظام العقاري فقد صنفت التشريعات العقارية العثمانية الأراضي الى مجموعة من الأصناف و هي : أراضي الموات التي تركت بدون استغلال - أراضي الملك التي يمكن لأصحابها التصرف فيها بكل أنواع التصرفات المتاحة - أراضي العرش وهي الأراضي الموجودة على حافة الأراضي الشبه صحراوية - أراضي البايلك و هي أملاك الدولة التي كانت تخضع لسلطة الباي و هي تمثل أخصب الأراضي المتواجدة في المناطق الحضرية - أراضي الحبوس و تعرف أيضا بأراضي الوقف و تصنف من حيث طريقة استغلالها و كيفية الانتفاع بها الى حبس خاص وحبس عام، و تميزت الملكية العقارية في هذه الفترة بالاستقرار و التنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، مروراً بالفترة الاستعمارية التي امتدت من سنة 1830 م الى سنة 1962 م حيث عرفت الملكية العقارية مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تتعلق باثباتها و طريقة نقلها نذكر من بينها : الأمرين الصادرين في 1844/10/01 و 1846/07/21 و كان الهدف منهما الغاء قاعدة عدم التصرف في أموال الحبوس لفائدة

المشتريين الأوروبيين، و قانون 1851/06/16 الذي بين الأصناف القانونية للملكية العقارية و التمييز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، بالإضافة الى قانون 1863/04/22 الذي عمد على تقنين الملكيات الجماعية بتوزيع الأراضي بين القبائل و تحويل حق الاستغلال على الأراضي العروشية الى حق ملكية تامة . مع ذكر قانون 1873/07/26 المتمم بقانون 1887 الذي يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية، و بهذا فقد ألغى القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية، و ذلك بإصدار سلسلة من القوانين نذكر منها: المرسوم 290/56 المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بإعادة التهيئة العقارية في الجزائر وتشجيع التبادل الودي للأراضي بغية تنظيم الملكية الخاصة و تجميعها مثل الاستثمارات الفلاحية، و الأمر 41/59 المؤرخ في 1959/01/03 الذي كان يهدف الى تأسيس ومعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و تحديد الملكية بطريقة هندسية لأجل إقامة مخطط صحيح، مرورا بالمرسوم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 الذي يقضي بالتغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر على المستوى التقني بوضع العديد من الإجراءات و الطوابق التي تضمن صحة و تطابق المعلومات مع الوثائق العقارية .

أما بالنسبة لمرحلة ما بعد الاستقلال فهي عبارة عن مرحلة انتقالية حيث انتهج فيها المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني بصدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبذلك تنقسم هذه الفترة الى مرحلتين:

مرحلة ما قبل 1975 حيث تميزت هذه المرحلة بصدور الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية باستثناء القوانين التي تخالف السيادة الوطنية بالإضافة الى الأمر 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 الذي نص على التدابير المناسبة لحماية و حفظ الأملاك الشاغرة، أما بالنسبة للأمر 73/71 المؤرخ في

1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية فقد تم بموجبه تجميع الملكية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، و كذلك صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 و المراسيم التطبيقية له رقم 27/76 و 28/76 و 29/76 الخاصة بالاحتياطات العقارية للبلدية، مرورا الى مرحلة ما بعد 1975 التي تميزت بصدور الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم حيث وضعت بمقتضاه مفاهيم مستقرة لحق الملكية و تحديد شروط التعامل بها، فكانت المعاملات العقارية تشهر وفق نظام الشهر الشخصي الى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له، المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 و المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 .

من حيث التعريف بالموضوع فقد ظهرت عدة تعاريف للشهر العقاري بأنه عبارة عن وسيلة لاعلان و شهر التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية كحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق، أيضا عرف بأنه جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، و عموما فان المشرع الجزائري قد عرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتكون من مجموعة الإجراءات التي تزاولها هيئة عمومية هي المحافظة العقارية بواسطة مسك سجل عقاري يسيره محافظ عقاري، ويهدف هذا النظام الى تحديد هوية العقار من جهة و تثبيت ملكيته من جهة أخرى .

أما فيما يخص أهداف موضوع بحثنا، فان أي دراسة تصبو الى تحقيق مجموعة من الأهداف و التي تتمثل فيما يلي:

-تبيان قواعد الشهر العقاري و أنظمتة ومدى أخذ المشرع بكلا النظامين و توضيح مزاياه و عيوبه .

-تنظيم عملية الشهر العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي و مدى الأخذ المشرع بالتقدم المكسب في الحقوق العينية المشهورة مع ذكر كيفية تنفيذ إجراءات الشهر العقاري وما يخلفه من اثار .

وبالنسبة لأهمية موضوع بحثنا فنتلخص في اظهار مدى مساهمة ونجاعة الشهر العقاري في تنظيم وحماية الملكية العقارية واثباتها، بالإضافة الى تكييف المشرع الجزائري لقوانين الشهر العقاري من أجل تسهيل تنفيذ اجراءاته وأهم الأثار المترتبة على عدم سريانه بصورة قانونية.

و أما عن أسباب اختيار موضوع بحثنا، فيتعلق الأمر بسببين، سبب ذاتي و اخر موضوعي، فبالنسبة للسبب الذاتي فيتعلق الأمر برغبتنا لمعرفة التنظيمات القانونية لعملية الشهر العقاري و مدى نجاعته في استقرار الملكية العقارية، أما السبب الموضوعي فيتعلق بوفرة المادة العلمية و المراسيم القانونية التي تحاول بقدر المستطاع تكييف عملية الشهر العقاري غير أنه واجهتنا بعض الصعوبات فيما يتعلق بالالمام بالموضوع في جوانبه المتعددة خاصة منها الجانب التقني و الاجرائي لكثرة القوانين المنظمة لعملية الشهر العقاري و التعديلات المستمرة للقوانين اذ يصعب حصرها في اطار قانوني واخذ .

ومن خلال موضوع دراستنا ارتائنا طرح الإشكالية التالية: هل وفق المشرع الجزائري

في تجربة الشهر العقاري؟

وفيما يتعلق بمنهج دراستنا المتبع، فانه لا يمكن لأي باحث أن يصل الى هدفه إذا لم يتبع مناهج البحث العلمي التي تتماشى وموضوع بحثه، لذلك اتبعنا في مذكرتنا المنهج الوصفي التحليلي الذي يتلائم مع موضوع بحثنا باعتبارهما منهجين أساسيين في بحثنا من

خلال الوصف الكامل لتنظيم عملية الشهر و تحليل القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

وفي سبيل الإجابة عن إشكالية موضوع بحثنا قسمنا الخطة الى فصلين حيث خصصنا الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده، والذي بدوره ينقسم الى مبحثين،

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنواع أنظمتة، المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر

وفي الفصل الثاني نتطرق الى النظام القانوني للشهر العقاري واجراءاته والذي ينقسم الى مبحثين، المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي ومدى الأخذ بالتقادم المكسب في العقارات المشهورة، المبحث الثاني: إجراءات الشهر والاثار القانونية المترتبة على ذلك.

أما الخاتمة فحاولنا من خلالها تلخيص جملة من النتائج و الاقتراحات .

الفصل الأول

أنظمة الشهر العقاري

وقواعده

**تمهيد**

عرفت البشرية نظام الشهر العقاري منذ العصر القديم، فتطور بتطوّر الإنسان وتزايد أهمية العقار باعتباره مصدر الحياة والثروة، ويعتبر نظام الشهر بشكل عام ونظام الشهر العقاري بشكل خاص من النظم القانونية الحديثة التي دعت إليها حاجة المجتمعات نظرًا لما يتمتع به من مزايا.

كما يرجع تنظيم الشهر العقاري في الجزائر لحقبة الإحتلال الفرنسي وقد عرف تغييرات جذرية بعد الإستقلال، أما تجربة فرنسا في تكريس نظام قانوني للشهر العقاري فهي تعود لعهد أسبق إذ ترجع جذوره للقوانين اللاتينية القديمة.

ولمعالجة هذا الموضوع نتناول في الفصل الأول أنظمة الشهر العقاري وقواعده، الذي تم تقسيمها إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الشهر العقاري بنوعيه، أمّا المبحث الثاني نتطرق فيه لقواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر.

## المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنواع أنظمتها:

نظرا للأهمية التي يحظى بها الشهر العقاري كنظام قانوني فرض وجوده في تشريعات جل الدول الحديثة، حيث أصبح من بين أهم مواضيع القانون التي تتطلب الدراسة ولتحقيق ذلك يتم بداية تحديد مفهومه من خلال التعرض لتعريف وإبراز أهمية وتبيان خصائصه (مطلب أول)، وبعد ذلك يتم تحديد نظمه وموقف المشرع الجزائري منها (مطلب ثانٍ) كما يلي:

### المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري:

من المتعارف عليه أن الشهر العقاري نظام يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن إستقرارها واستمراريتها لتجسيد على الواقع روح الإئتمان العقاري، ولإبراز هذا التطور الفعال والمهم لعملية الإشهار العقاري، نتناول تعريف هذا النظام (فرع أول)، وكذا أهميته (فرع ثانٍ)، و في الأخير الخصائص التي يتميز بها (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري:

لم يرود المشرع الجزائري في القوانين التي نظم من خلالها المعاملات العقارية تعريف لنظام الشهر العقاري، تاركاً هذه المهمة للفقهاء، وبالرجوع للأبحاث القانونية في هذا المجال نجد عدة تعريفات لكلمة الشهر العقاري، وبالرغم من اختلافها من حيث الصياغة اللغوية إلا أنها تفق في مدلولها القانوني ويستخلص ذلك من خلال التعريفات التالية<sup>1</sup>:

يقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، و من شأن هذه

<sup>1</sup>- منقار هواري، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، (2014/2015)، ص 07.

القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة<sup>1</sup>.

وهناك من عرف الشهر العقاري بأنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها<sup>2</sup>.

كذلك يعرف الشهر العقاري بأنه إعلام الجمهور بالحالة القانونية للعقار، فالمصطلح الفرنسي المقابل للشهر هو *publicité* وهي كلمة مشتقة من لفظ *public* ومعناها الشعب أو الجمهور، ومايعني أن الشهر هو إعلام الجمهور<sup>3</sup>.

وعرف أيضا الشهر العقاري هو مجموعة قواعد إجرائية تتضمن أساسا إعلان التصرفات والحقوق العينية العقارية وبعض الحقوق الشخصية بهدف إعلام الغير الذي له مصلحة بوجودها أو جعلها نافذة في مواجهته<sup>4</sup>.

ويعرّف أيضا هو نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تتم المحافظة العقارية وهو نظام يضمن حماية

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ل لنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006، ص 05-06.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص 13.

<sup>3</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 09.

<sup>4</sup> - عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، (2015/2016)، ص 11.

الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، كما له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار<sup>1</sup>.

كذلك يعرف على أنه عبارة عن وسيلة لإعلان وشهر التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية، كحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق، كحق الارتفاق وحق الانتفاع وحق السكن والاستعمال... إلخ، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية فلا تخضع لإجراء التسجيل وإنما إلى إجراءات القيد<sup>2</sup>.

أيضا يعرف بأنه شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى اللصيقة بالعقارات وبالتحديد شهر بعض التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق، هذه التصرفات القانونية المتسببة في نشوئها، نقلها وفي تخصيصها، ويهدف الشهر إلى تعريف الغير بحقوقه وتمكينه من التعرف على المعلومات بخصوص السندات المشهورة<sup>3</sup>.

ويعرف أيضا الشهر العقاري بأنه هو جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل، ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا

<sup>1</sup> بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، (2010/2011)، ص 26.

قدادة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2003، ص ص

14، 115.

<sup>2</sup> قدادة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2003، ص 114-115.

<sup>3</sup> العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 15.

بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، والسبب في اشتراط التسجيل هو شهر الحق العيني الأصلي الوارد على العقار لإمكان الاحتجاج به في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

وعموما يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتكون من مجموعة الإجراءات التي أختص بها المشرع لمزاولتها هيئة عمومية هي المحافظة العقارية بواسطة مسك سجل عقاري يسيره محافظ عقاري، ويهدف هذا النظام إلى تحديد هوية العقار من جهة وتثبيت ملكيته من جهة أخرى<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري:

لا ينكر أحد فائدة الشهر في كل تصرف عقاري، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية ومايتعلق بها أو ما يجري عليها من تصرفات، بحيث يتييسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه إلا وهو مطلع على حالة العقار، إضافة إلى تسهيل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية، وتشجيع الائتمان العقاري، إذ يتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم، أو للقيام بمشروعات أخرى تتعكس إيجابياتها على الجوانب الاقتصادية

والاجتماعية في حياة أي مجتمع، فتعمل على تنشيط الحركة الاقتصادية، كما أنه في نطاق الاقتصاد يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال<sup>3</sup>.

فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة لمحاربة التبادلات الخفية، وتحويلات الملكية والقروض العقارية، ولذلك كان نظام الشهر العقاري ذا فائدة قصوى، إذ صمم

<sup>1</sup> تناغو سمير عبد السيد، عقد البيع في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، دون سنة، ص 155.

<sup>2</sup> بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2006، ص 151.

خصيصا لإنشاء حالة مدنية حقيقة للممتلكات العقارية<sup>1</sup>، وكذلك الشهر العقاري يؤدي إلى تحديد الرصيد العقاري، وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: خصائص الشهر العقاري:

من خلال التعاريف السابقة الذكر، نلخص إلى أنّ الشهر العقاري في الجزائر يتسم بمجموعة من الخصائص، والتي ت تمثل فيما يلي:

#### أولاً: الشهر العقاري نظام قانوني:

والمقصود بكون هذا النظام نظاماً قانونياً، أن مصدره القانون، فهو الذي يحدد له أهدافه، وينظم نشاطه، فيقرر إنشاء السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها، وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات وما يترتب عليها من نتائج. وأساس نظام الشهر في القانون الجزائري هو المرسوم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وغيرها من المراسيم التابعة له<sup>3</sup>.

#### ثانياً: الشهر العقاري نظام عقاري:

عامة يكون في مجال العقارات، فهو يعد فرعاً من التشريع العقاري بمفهومه العام، غير أنه يوجد استثناءات فيما يخص المنقول، حيث توجد منقولات تخصص للشهر العقاري سواء من حيث استقرار مكانها أو بالإمكان تركيز شهرها في مكان معين كالمتاجر والسفن... الخ. غير أنه توجد حقوق شخصية تشبه الحقوق العينية تخضع لإجراءات الشهر العقاري،

<sup>1</sup>- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2007/2008)، ص 05-06.

<sup>2</sup>- حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2000، ص 121.

<sup>3</sup>- عثمانة وهيبة، المرجع السابق، ص 12.

ويمكن أن يمتد لبعض الدعاوى والإجراءات كالحجوز<sup>1</sup>.

### ثالثا: الشهر العقاري نظام إداري:

لأن عملية الشهر موكلة إلى مصلحة إدارية عمومية تابعة للدولة، وهي المحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري الذي يتولى إدارتها.

### رابعا: الشهر العقاري يكفل تثبيت الملكية:

ومنه يحد أو يقضي على المنازعات المتعلقة بها، فمن يكتسب حقًا عقاريًا وكان مستند إلى قيود وبيانات السجل العقاري يثبت ما اكتسبه.

### خامسا: الشهر العقاري نظام قانوني فني:

فهو وسيلة وضعها القانون لإعلام الأشخاص، يتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية الفنية لإنجاح عملية التعميم، هذه الإجراءات مرتبطة بأزمنة ومواعيد محددة لا يمكن تجاوزها<sup>2</sup>.

### سادسا: الشهر العقاري نظام إعلامي:

فالحق العيني نافذ بطبيعته في حق الكافة، فكان من الواجب شهره أي إيجاد طريقة تيسر لدى المصلحة من المتعاملين العلم بوجوده ما دام هذا الحق نافذا في حقه، وحتى يعتد عند التعامل، فإذا اشترى عينًا سهل عليه قبل أن يقدم على شرائها أن يعرف الحقوق العينية المتعلقة بهذه العين والتهيي نافذة في حقه، فلو كانت العين مرهونة مثلا إستنزل مقدار الدين المضمون بالرهن من الثمن، أو كانت مملوكة لشخص آخر غير البائع لم يقدم على الشراء أصلا.

<sup>1</sup> -بومعزة سلمى، النظام القانوني الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، (2018/2019)، ص05.

<sup>2</sup> - بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص 06.

إذا فنظام الشهر العقاري ككل نظام يلعب دوراً إعلامياً، بحيث يمكن هذا النظام الغير من الحصول عن طريق المحافظة العقارية على المعلومات التي يرغب فيها بشأن عقار معين، وذلك من خلال الوثائق المشهورة المتعلقة به<sup>1</sup>.

### سابعا: الشهر العقاري يشجع الائتمان العقاري:

حيث أن نظام الشهر العقاري يتيح لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض وهذا الجانب يخص التأمينات العينية أو بعبارة أخرى الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي أو حقوق الإختصاص أو الإمتياز... إلخ، والهدف منه هو مساعدة المتعاملين على إستثمار عقاراتهم، للقيام بمشاريع من شأنها تبسيط الحركة الإقتصادية وتنمية الثروة الوطنية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: إزدواجية نظام الشهر العقاري في الجزائر:

لم يُخلُ يلد متحضر من نظام الشهر العقاري، بل إن نظم الشهر العقاري قديمة إلى حد أن المؤرخين يُرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة<sup>3</sup>. يعتبر الشهر العقاري عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر وهي المحافظة العقارية، والغرض من ذلك إعلام الكافة بها وإظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، ولا ينتقل الحق العيني العقاري المتمثل في المبيع إلى المشتري بمجرد إنعقاد العقد، ولو كان العقار معيناً بالذات ومملوكاً للبائع، كذلك لا ينتقل الحق العقاري حتى

<sup>1</sup> - عثمانة وهيبية، المرجع السابق، ص 12 - 13.

<sup>2</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2007، ص 20.

<sup>3</sup> - زهدور هند إنجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، (2015/2016)، ص 29.

ولو كان العقار معينًا بالنوع لأن التصرفات التي يراد بها إنشاء حق عيني من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييره أو زواله يجب شهرها<sup>1</sup>.

إن معظم الدول التي تبنت نظام الشهر العقاري سلكت في ذلك نظامين للشهر، أعتمد أولهما في شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات على أسماء أصحابها، حيث كانت تدون أسماء المتصرفين في سجلات مفهسة وعلى صاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات القانونية المنقل بها العقار للتأكد من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا المالك الحقيقي للعقار، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي.

أما النوع الثاني، فيتم الشهر فيه على أساس العقار عينه، حيث يخص ص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري تدون فيها التصرفات العقارية الواردة على العقار، ويكفي صاحب المصلحة أن يطلب الإطلاع على هذه البطاقة التي تبين حقيقة العقار من حيث مساحته وحدوده ومن حيث مالكة أو مالكوه وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي:

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول، لذلك فإنه من المنطقي البدء بدراسته عن طريق تحديد تعريفه ومدى فعاليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري.

### أولاً: تعريف نظام الشهر الشخصي:

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقاً لـ لعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات القانونية، إذ هذا

<sup>1</sup> - محمدي بدر الدين، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011، ص95.

<sup>2</sup> - زهدور هند إنجي، نفس المرجع، ص29.

النظام يتخذ من إسم الشخص أساسا الشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

هذا ويلاحظ أن السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات القانونية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان إسم المتصرف نادرا فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط، ولكن إذا كان الإسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم<sup>1</sup>.

وانطلاقا مما سبق يمكن تعريف نظام الشهر الشخصي بأنه طريقة للشهر ليس على أساس العقار محل التصرف وإنما على أساس إسم المتصرف، فالشخص هو محل اعتبار في هذا النظام، إذ أنه يقوم على أساس إعلان التصرفات القانونية العقارية وانتقال الملكية للعقارات، والحقوق العينية الأخرى فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير<sup>2</sup>.

### ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي:

بناء على ما تقدم نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالمبادئ التالية:

1- نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني، لذلك أغلب الدول أخذت به كالقانون الفرنسي والقانون المصري، على الرغم من محاولة هذا الأخير من إدخال الشهر العيني منذ ما يقارب من 40 سنة، مع الإشارة إلى أن المشرع المصري قد أصدر قانون خاص بنظام السجل العيني رقم 142 سنة 1964<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 15 ، 16.

<sup>2</sup> - بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 35.

2- إنَّ الأساس والمحور الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني.

3- ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع لتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلَّت كذلك حتى بعد شهرها، م ما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها (رغم شهرها) بالإبطال أو الفسخ، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

أ- أنَّ الشخص لا يملك إلا ما ملك، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم، فيطلب استرداد العقار، وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد.

ب- أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما يملك هو، وبالتالي لا يمكن أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال، يبقى هذا الحق مهددا بكل الدفوع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف<sup>1</sup>.

### ثالثا: تقييم نظام الشهر الشخصي:

من خلال ما سبق ذكره، يمكن القول أن نظام الشهر الشخصي يتميز بسهولة إجراءاته وعدم تعقدها، غير أن هذا لا يمنع من وجود بعض المساوئ التي تحيط به، والتي في كثير من الأحيان طغت على محاسنه، بل جعلته في بعض الحالات لا يحق الغرض الذي أنشئ من أجله.

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 15 ، 16.

**1- مزايا نظام الشهر الشخصي:**

- يتسم نظام الشهر الشخصي بمجموعة من المزايا تتمثل فيما يلي:
- يعتبر أول نظام قانوني نظم تداول الملكية العقارية وما يترتب عليها من قيود لفترة من الزمن، وبالتالي كان له الفضل في سد الفراغ القانوني.
  - تطبيقه غير مكلف للدولة من الناحية المادية، ويتم تنفيذه في وقت وجيز، على عكس ما هو عليه الحال في نظام الشهر العيني، الذي يستلزم تطبيقه تكاليف باهضة قد تعجز بعض الدول على توفيرها لأجل إعداد عملية مسح الأراضي، ووقت طويل لتجسيده على أرض الواقع، وتنسيق إدارة مسح الأراضي وإدارة الحفظ العقاري من أجل مسايرة عملية تحيينه ليعكس دائماً الوضعية الحقيقية الحالية للسجل العقاري.
  - يهدف إلى إعلام الكافة بما يرد على العقار من تصرفات أو قيود قانونية.
  - عدم ترتيب الأثر العيني المنشئ والناقل للشهر يحقق العدالة ويوفر حماية للحقوق ويظهر ذلك من خلال ما يلي:

- \*في حال بيع ملك الغير فإن المالك الحقيقي يبقى هو المالك.
- \*لا يحصن هذا النظام التصرف المشهر من إمكانية الطعن فيه أمام القضاء.
- \*الشهر في هذا النظام لا يطهر التصرف المشهر من العيوب، وهذا فيه تحقيق للعدالة وحماية للحقوق<sup>1</sup>.

**2 - عيوب نظام الشهر الشخصي:**

- بالرغم من المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من العيوب التي تتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> - منقار هوارى، المرجع السابق، ص 16.

- قيام عملية الشهر العقاري على إسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء<sup>1</sup>.
- إنَّ هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أي ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، وبالتالي لا يعطي لراغبي التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.
- إنَّ التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف مدركا ومتحققا من الإسم الكامل للمالك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على وثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقيق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة<sup>2</sup>.
- يبرز في هذا النظام احتمال وجود تعارض عدة سندات لملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثان، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعى ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي.
- إنَّ المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم، وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز، ومالك ظاهر وهو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر.

<sup>1</sup> - مراحى ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، ص 84.

<sup>2</sup> - شورابى عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 05.

- إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية<sup>1</sup>.

- إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، ذلك راجع إلى عدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراء القسمة العقارية، اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية، وبالتالي عدم الائتمان في المعاملات العقارية، وبالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: نظام الشهر العيني:

يعتبر نظام الشهر العيني النظام الكفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، نظرا لما يتميز به من خصائص ومحاسن تجعله يحقق الهدف المرجو من عملية الشهر العقاري، حيث ظهر هذا النظام نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي والعيوب التي ألحقت به، حيث بات من الضروري إيجاد بديل آخر يهتم بمحل التصرف أكثر من الشخص المتصرف، ومن ثم ظهر نظام الشهر العيني الذي يتسم هو الآخر بخصائص ومميزات ينفرد بها لوحده ويختلف بها عن نظام الشهر الشخصي.

إن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا ويعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج "طوارنيس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها كما سبق القول وعرف باسم مبتكره "روبيرت توارنس" وذلك عام 1858، ولقد أخذت معظم الدول بنظام الشهر العيني كما هو الحال في سويسرا وألمانيا وغيرها من الدول، ولازال هذا النظام موجودا في العراق.

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 20-21.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 15-16.

**أولاً: تعريف نظام الشهر العيني:**

يعرف نظام الشهر العيني بنظام السجل العيني أو العقاري، فطريقة الشهر في نظام الشهر العيني تتم على أساس العين ذاتها محل التصرف، ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر، يخصص لكل عقار صفحة أو صفحات في سجلات الشهر، وتدون فيها كل التصرفات التي ترد على العقار من موقعه، مساحته ورقمه وحدوده ويسمي العقار المعين بالوحدة العقارية.

ويقوم نظام الشهر العيني على أساس أن التصرفات الواجبة الشهر لا يتم شهرها إلا بالتأكد والتحري عن صحتها، وذلك من خلال الإستقصاء عن موقع العقار وحدوده ومساحته، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف وأهليتهم، ثم عن التصرف نفسه، فإذا كان صحيحاً شَهَرَ وَسُجِلَ، أما إذا كان معيباً فلا يشهر ولا يسجل، ويترتب على هذا أن التصرف الذي يشهر تكون له الحجة الكاملة ومن ثم تكون مهمة السجل العيني نقل الحق لا مجرد إعلان التصرف، والجدير بالذكر أن البطاقة المخصصة للعقار تعتبر بمثابة بطاقة تعريفية للعقار، ويسمى في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقة العقارية"<sup>1</sup>.

ويقوم نظام الشهر العيني على محورين أساسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، وهما السجل العقاري، ومسح الأراضي.

**1- السجل العقاري:**

لم يرود المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، ولكن الفقه عرفه بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 37، 38.

<sup>2</sup> مراحي ريم، المرجع السابق، ص 101.

**2- مسح الأراضي:**

ويسمى أيضا بالمشح العقاري، ويمكن تعريفها بأنها عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية<sup>1</sup>، والمشرع الجزائري فقد عرفه في المادة الثانية من الأمر 74-75 التي نصت على أنه: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>2</sup>.

**ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني:**

النظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميز بها على نظام الشهر الشخصي وتتجسد هذه الخصائص في جملة من المبادئ، تتمثل فيما يلي:

**1- مبدأ التخصيص:**

بمعنى أن كل تصرف يرد على عقار سواء كان منشأ أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية، تخصص له صفحة أو عدة صفحات في بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص21.

<sup>2</sup> الأمر 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، مؤرخة في 14 ذوالقعدة 1395 الموافق ل 18. نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص22.

**2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة:**

مفاده أن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها، لأن شهر التصرفات يطهرها من العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف.

**3- مبدأ الشرعية:**

ويطلق عليه كذلك بمبدأ المراقبة المسبقة، ومفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية فيلزم بفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب، ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المادة 22 من الأمر 74-75 التي تنص: "يحق المحافظ العقاري في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."<sup>2</sup>.

**4- مبدأ القيد المطلق:**

فكل حق مقيد يعتبر الحقيقة ولا يمكن لأحد أن يناع في ذلك، لذا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة، بغض النظر على الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ<sup>3</sup>.

**5- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم:**

فيما إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب اكتساب الملكية وانتقالها، فإنه لا يكون كذلك كسب الملكية العقارية في ظل الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق

<sup>1</sup> - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 43.

<sup>2</sup> - الأمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص38.

ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، وذلك لأن من ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك العقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم<sup>1</sup>.

### ثالثاً: تقييم نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من استقرار للملكية ودعم للإئتمان، باعتماده على المبادئ التي تم ذكرها سالفاً، ورغم كثرة مزاياه إلا أنه لم يخلو من العيوب.

#### 1- مزايا نظام الشهر العيني:

يتسم نظام الشهر العيني بمجموعة من المزايا تتمثل فيما يلي:

- **حماية المتعاقدين:** فهو يوفر الحماية التامة للمتعاملين، فما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير.

- **سهولة معرفة الحالة القانونية للعقار:** فمن أراد معرفة الوضعية القانونية للعقار ما عليه سوى الرجوع إلى السجل العيني والصحيفة المخصصة لهذا العقار ليجد أسماء كل المتصرفين في هذا العقار وكل الحقوق العينية التي تثقله واسم المالك الأخير للعقار.

- **عدم تأثير تشابه الأسماء:** إن هذا الإشكال لا يطرح في نظام الشهر العيني لأن كل التصرفات تسجلُ طبقاً لمواقع العقارات وأرقامها ومساحتها، على عكس نظام الشهر الشخصي<sup>2</sup>.

- **عدم تعارض سندات الملكية:** ضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية، فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة.

- **تجنب خطر التقادم:** لا مجال للتقادم في ظل نظام الشهر العيني ممّا يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 32-33.

<sup>2</sup> - بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 39.

- إن تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديدا دقيقا وسليما، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل.

- **التقليل من المنازعات العقارية:** إن ضبط مساحة العقار يؤمن عدم الإستلاء على أي جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل على أساسها، ويكون من شأنه بالتالي الحد من المنازعات التي تنور بين الجيران بشأن الملكية والحدود<sup>1</sup>.

## 2- عيوب نظام الشهر العيني:

رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فإن أنصار نظام الشهر الشخصي يعيبون عليهما يلي:

- **كثرة النفقات في تطبيقه:** إذ لا يمكن وضع نظام الشهر العيني موضع التنفيذ إلا بعد عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة عبر كامل التراب الوطني، وهذا الأمر يستدعي أموالا جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تسعى جميع الدول في توفيرها.

- **إغتصاب حقوق المالك الحقيقي:** وذلك عن طريق التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي حيث يمكن لشخص ما أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك لهذا الحق، ولا يمكن للمالك الحقيقي أن يقوم بمنازعة الشخص.

- **تفتيت الملكية:** فنظام الشهر العيني يؤدي إلى تفكك الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البدلان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير من العقار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص35-36.

<sup>2</sup> - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص36-37.

### الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري:

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار، بحيث لا يكون لها أي تأثير حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأن: "كل إثبات للملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"<sup>2</sup>.

### أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية<sup>3</sup>.

من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر 74-75 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 63-76 من تمديد العمل بهذا النظام، بحيث يقوم المحافظون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح بعد ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات، وهذا ما أشارت إليه المادة 113 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خلوفي مجيد، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55.

<sup>3</sup> خلوفي مجيد، المرجع السابق، ص 34-35.

<sup>4</sup> المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كمالك. وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية.

أما بالنسبة لمرحلة الإحتلال الفرنسي فكانت فترة تجريد المواطنين من أراضيهم وإعطائهم للمعمرين، وهنا طبق نظام الشهر الشخصي وقد صدرت العديد من القوانين المتعلقة بالمعاملات العقارية الخاصة، حتى بعد الاستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر 62-157 المؤرخ في 22 ديسمبر 1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، مع استبعاد لكل القوانين التي تمس بالسيادة الوطنية، هنا أبقى المشرع على المرسوم 59-190 المتضمن التعبير الجذري لنظام الشهر العقاري، والذي أوجب إفراغ التصرفات في قالب رسمي مع تبيان كامل الهوية للأطراف وتعيين العقارات وتأسيس أصل الملكية.

ونظرا لعدم شمولية تطبيق المرسوم 59-190 تم إصدار قوانين ترمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث تم منع تسجيل العقود العرفية وإلزام الموثقين ووكلاء الدعاوى بإشهار كافة العقود، وبذلك فإن نظام الشهر المطبق في الجزائر تحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

بعدها أصدر المشرع الجزائري الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري في المادة 793 على مراعاة قواعد الشهر، واستمر العمل بهذا بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر 75-74 ومراسيمه التنفيذية، الذي أقرّ بنظام الشهر العيني كأصل واستثناء العمل بنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي<sup>1</sup>.

### ثانيا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام.

<sup>1</sup> - بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص14.

إن الغاية من صدور الأمر 75-74، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري<sup>1</sup>، فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي، هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يحدد الوضعية الحالية للعقارات<sup>2</sup>، ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه، بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة، يدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقاً لما تنص عليه المادة 13 من نفس الأمر<sup>3</sup>.

وتبني المشرع لهذا النظام يظهر من خلال المادة 08 من الأمر 75-74 التي تنص على مايلي: "إنّ تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:  
- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي...."

كما تنص المادة 06 من نفس الأمر، على أنه: "إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - خلوفي مجيد، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - المادة 02 من الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

<sup>3</sup> - المادة 13 من الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدي المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موقف أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن

يتضمن:

1- وصف العقارات العينية بالإستاد إلى مخطط مسح الأراضي.

2- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات".

4- الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

ومن خلال ما تقدم نلاحظ أنّ المشرع اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأراضي إلى وحدات عقارية تخصص لكل وحدة بطاقة عقارية لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها. وفي حقيقة الأمر وبعد صدور الأمر 75-74 نجد أن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، فنظام الشهر العيني كأصل عام، وكاستثناء ومرحلة انتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة<sup>1</sup>.

مما سبق يتضح بأن المشرع الجزائري أعتمد نظامين في عملية الإشهار العقاري، النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية، حيث كان يطبق منذ الوجود الاستعماري، وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر 75-74 ومرسومه التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الذي يقوم على أساس المسح العام لإقليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار وتحديد الملكيات العقارية وأصحابها وفقاً لأحكام المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري:

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين، اشترط توفرهما في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر كما اشترط في هذه العقود والوثائق الرسمية أن تشمل على كل المعلومات المتعلقة بالأطراف ومعلومات على العقار محل التصرف وهذا لتمكين إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة ومضمونة.

وهذا ما سوف نتناوله من خلال مطلبين:

<sup>1</sup> - بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> - خلوفي مجيد، المرجع السابق، ص 36.

**المطلب الأول:** تناولنا فيه قواعد تنظيم الشهر العقاري

**المطلب الثاني:** خصصناه للشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة

لشهر.

**المطلب الأول:** قواعد تنظيم الشهر العقاري:

من أجل إتمام إجراء الشهر العقاري، يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من

القواعد في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية وهي كما يلي:

**الفرع الأول:** قاعدة الرسمية:

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني<sup>1</sup> العقد الرسمي بأنه: «عقد يثبت فيه موظف

أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن

وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

وتعتبر الرسمية من أهم شروط العقود الواجبة الشهر وذلك حسب نص المادة 61 من

المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص: «كل عقد يكون موضوع

إشهادي في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي».

ونلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع اشترط صفة الرسمية في جميع العقود

والوثائق الخاضعة للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يستوفي صفة

الرسمية يكون محل رفض من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء

شكلي بل هو في نفس درجة الشهر<sup>2</sup>.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بأن العقود التي تتضمن

نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى

الضابط العمومي الذي حرر العقد و إلا وقعت تحت طائلة البطلان، وعليه تقضي هذه

<sup>1</sup> - الأمر 58 /75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج.

والعدد المؤرخ في 30-09-1975 معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، إختلاف أنظمة شهر عقاري موضع نظام الشهر العقاري منها مجلة العلوم القانونية واقتصادية ، العدد

الأول، 2007، ص140.

المادة بضرورة تدوين إدارة الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار في محرر رسمي يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته في إطار القانون ويحترم الشكليات الواجبة، إضافة إلى أن الموظف العمومي يجب أن يحرر العقد ضمن اختصاصه، وبصفة عامة فإن كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، يعد ضابط عمومي خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإدارة الأشخاص، وهو يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما اقتضت الحاجة<sup>1</sup>.

لهذا فإن الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي تكتسب صفة الرسمية طبقاً للمادة 05 من القانون رقم 03/91 المتضمن مهنة المحضر<sup>2</sup>.

كما تعد العقود التي يحررها الموثق عقود رسمية بصريح العبارة في المادة 05 من القانون رقم 17/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم التوثيق بأنه: "يعد الموثق ضابطاً عمومياً يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، وكذا العقود التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصيغة" وتثبت صفة الضابط العمومي لكتاب الضبط طبقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية<sup>3</sup>.

وتعتبر أيضاً عقوداً رسمية تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة، وتكون الدولة طرفاً فيها، فبموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 وأحكام مرسومه

<sup>1</sup> مجيد مخلوفي، شهر عقاري في قانون جزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون سنة نشر، 2003، ص 83.

<sup>2</sup> المادة 05 من القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن مهنة المحضر، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 09/01/1991 ص 21.

<sup>3</sup> خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة..... جزائر، 2006، ص 36.

التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 لهم الصلاحية في بيع أو تأخير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

ويهدف المشرع من وراء فرض القاعدة الرسمية، إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة، كما يعتبر حماية للأطراف المتعلقة لتبنيهم لخطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام والضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحاجيته، إذ يعطيه المشرع حاجيات كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير.

هذا فضلا من أن إفراغ التصرف بين يدي الموظف العام أو الضابط العمومي يؤدي إلى احترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة، وهي المهام التي يناط للمحافظ العقاري بمراقبتها أيضا وفقا لأحكام الأمر 74/75 وأحكام المرسوم 63/76<sup>2</sup>.

#### أولا: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية:

حتى تعتبر السندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية للإشهار يجب أن تكون صادرة ومحررة من قبل الأشخاص التالية:

**1/ الموثقون:** إن الموثق ضابط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية، وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة، والعقود التوثيقية هي تلك السندات المتضمنة التصرف القانوني سواء كان بالإدارة المنفردة أو بتطابق إرادتين<sup>3</sup>.

لقد جاء القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 الذي ينظم مهنة التوثيق، ليضع القواعد العامة لمهنة الموثق، ويحدد كفاءات تنظيمها وممارستها، حيث ألغى العمل بقانون

1- المواد 89-101-90 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوظيفية الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02، ص25.

2- مجيد مخلوفي، المرجع السابق، ص84.

3- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، دون طبعة، دار الهدى الجزائر، 2006،

التوثيق السابق 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، ولقد أنشأ مكاتب عمومية للتوثيق يمتد اختصاصها القانوني لكامل التراب الوطني، وأسند كل مكتب إلى موثق يتولى تسييره لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، باعتبار أن الموثق يتولى تحرير العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات، فإنه لكي تكون هذه العقود صحيحة ومنتجة لأثارها، وجب على الموثق تحريرها في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون، خاصة تلك المحددة في المواد 324 وما يليها من القانون المدني، إضافة إلى احترام القواعد والشروط المذكورة في المواد 26 إلى 29 من القانون 02/06 السابق الذكر المتعلقة بأشكال العقود ومضمونها.

ويجب على الموثق احترام الصيغة والشكليات القانونية حيث يجب أن تحرر العقود باللغة العربية في نص واضح ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو اختصار أو كتابة بين الأسطر، وتكتب فيه المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ بالأرقام ويصادق على الإحالات في الهامش<sup>1</sup>.

والبيانات التي يجب أن يتضمنها العقد الموثق على نوعين، بيانات تتعلق بأشخاص العقد، وبيانات تتعلق بموضوع العقد.

والبيانات الخاصة بالأشخاص فهي تتعلق بهويتهم فيذكر اسم ولقب الموثق الذي يحررالعقد، ومكان ومقر إقامته.

- بالنسبة للأطراف اسم ولقب وصفة ومسكن وتاريخ ومحل ولادة الأطراف.  
- بالنسبة للشهود اسم ولقب وصفة ومسكن الشهود، إذا كان كل الأطراف أو بعضهم يجهلون اللغة العربية.

أما البيانات الخاصة بموضوع العقد فهي التي تتعلق بالتصرف القانوني الثابت في العقد وبما أن التصرف يرد على العقار فيجب أن يذكر في العقد تاريخ إبرامه ويحدد هذا

<sup>1</sup> - منى تومح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر،

التاريخ باليوم والشهر والسنة ومكان إبرامه، كما يتعين ذكر طبيعة وحالة ومضمون وحدود العقار، وأسماء المالكين السابقين. (المادة 324 من القانون المدني)<sup>1</sup>.

**2/السلطات القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، والتي يمكن شهرها في المحافظة العقارية، كما أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا للمادة 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويمكن للمحافظ العقاري رفض الأحكام والقرارات القضائية إذا كانت تمس بقواعد النظام العام أو تتعلق بتصرف في المال تصرف غير شرعي<sup>2</sup>.

**3/السلطات الإدارية:** إن المحررات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها صبغة رسمية، يؤهل مدير أملاك الدولة تحت إشراف والي الولاية تحرير العقود سواء كانت بالبيع أو بالتأجير أو التبادل<sup>3</sup> وتعتبر العقود المحررة من طرفه التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقص أو نقل حقوق عينية عقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير طبقا للمادة 16 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

- يعتبر من السلطات الإدارية المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف ما يلي:
- الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار خلدونية، الجزائر، 2006، ص145.

<sup>2</sup> - خالد رمول، المرجع السابق، ص38-39.

<sup>3</sup> - راجع المواد 89، 90، 92 من القانون رقم 90 /30 المؤرخ في 01 /12 /1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج. ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

- مدير الوكالة القضائية للخرزفة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزفة وجميع المحاسبين العموميين (المادة 64 من المرسوم 63/76).

- يضاف إلى هؤلاء، ممثل القنصليات الجزائرية بالخارج<sup>1</sup>.

**4/ السلطات القنصلية:** تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلين الجزائريين بالخارج عقودا رسمية، ويمكن شهرها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية.

ويجب الإشارة إلى أن العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريها والمذكورين والمحتوى والمذكورين أعلاه، يجب أن يراعى في تحريها من المكلف بذلك حسب الحالة، الأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحري العقود من حيث الشكل والمحتوى.

- إن الإخلال بهذه الشروط الشكلية والموضوعية يؤدي إلى رفض التسجيل على مستوى مصالح التسجيل كما يرفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية حسب المادة 10 من المرسوم 63 |76<sup>2</sup>.

### ثانيا: المحررات الرسمية التي تكون محل إشهار عقاري:

تشمل المحررات الواجبة الشهر التصرفات المدنية سواءا كانت تصرفات ناقلة للملكية أو منصبة على حقوق عينية عقارية كما تشمل القرارات القضائية وبعض الحقوق الشخصية. وهذا سنتناوله في مجموعتين أو فئتين الفئة الأولى: تناولنا فيها العقود والفئة الثانية العقود والقرارات القضائية.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص143.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 148-149.

## الفئة الأولى: العقود:

نصت المادة 793 من قانون المدني على أن: "الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

كما نص المادة 14 من الأمر 74/75 على أنه تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- كافة العقود والقرارات القضائية اللاحقة لإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات التهاون أو الامتيازات...".

- كما نصت المادة 16 منه على أن: «العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية».

من خلال هذه النصوص نذكر العقود التي تخضع إلزامياً للإشهار العقاري وهي:

أ- العقود المنشئة أو الناقلة أو المعدلة أو المنهية: نجد منها العقود التي تنشأ الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية مثل حق الانتفاع أو حق الارتفاق.

أما حق الملكية فلا ينشئه العقد لأن الإنشاء معناه الإيجاد والملكية لا توجد ابتداءً بالتصرف أو بالعقد إذن فالحقوق العينية الأصلية عدا حق الملكية التي تنشأ بالتصرف

القانوني متى سجل وهي حق الانتفاع والاستعمال وحق السكني وحق الحكر والارتفاق باعتبارها متفرعة عن حق الملكية<sup>1</sup>.

أما العقود الناقلة بحق عيني عقاري فتزد هذه التصرفات بعد نشوء حق الملكية ومن ثم فإنها ترد على هذا الحق منتقلة ممن إكتسبه إلى المتصرف إليه كما تنتقل سائر الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية ويتم نقل الحقوق العينية الأصلية بموجب أي من التصرفات الناقلة لهذا الحق، ونجد هناك ذلك عقد البيع والمقايضة وهبة العقار<sup>2</sup>.

**ب- العقود الكاشفة:** أشارت إليها المادة 1/14 من الأمر 74/75 بالعقود المصرحة كما أشارت إليها المادة 16 من نفس الأمر مثل عقد قسمة العقار وعقد الصلح والشهرة.

**ت- العقود المعدلة أو المسقطة:** منها العدول والتخلي<sup>3</sup>.

**الفئة الثانية من المحررات: العقود والقرارات القضائية:**

**الفئة الثانية من المحررات: العقود والقرارات القضائية:**

مثل أحكام المزايدة التابعة للحجز العقاري وأحكام البث في دعاوي المطالبة بالبطلان

و أوامر نزع الملكية وكذا الرهون والامتيازات العقارية الخاصة<sup>4</sup>.

والإشهار لا يشمل الحقوق العينية العقارية فقط بل يمتد كذلك إلى بعض الحقوق الشخصية مثل الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة التي نصت عليها المادة 17 من أمر 74/75 أي أن المشرع جعل للشهر إثر منشئ في الإيجارات التي تفوق هذه المدة رغم أنها لا تنشئ حقوقا عينية.

وبعض الوثائق الخاصة بالإجراءات وبعض الطلبات أمام العدالة مثل طلبات الفسخ أو

<sup>1</sup> - حمزة قتال، شهر عريضة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بومرداس، 2006، ص 38.

<sup>2</sup> - حمزة قتال نفس المرجع، ص 38.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 119.

<sup>4</sup> - محمد بوركلي، مقال تحت عنوان التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 06، لسنة 1999، ص 29.

إبطال بيع عقار وذلك طبقا لما جاء في المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فأصبح إلزاميا في الدعاوى العقارية شهرها على مستوى المحافظات العقارية كشهر عريضة الافتتاحية للدعوى وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين إما بموجب شهادة تسليم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاص العقار المتنازل عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار العقاري<sup>1</sup>.

ويترتب عن عدم احترام هذه الشكلية الجوهرية عدم قبول العريضة وبالرجوع للاجتهاد القضائي سواء منه العادي أو الإداري نجده صارما في تطبيق المادة 85 من المرسوم السابق ذكره.

### الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي):

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية، سن المشرع الجزائري قاعدة الأثر الإضافي للشهر (مبدأ الشهر المسبق) كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري وبالتالي المحافظة على حقوق المالك الجديد<sup>2</sup>.

فجاء في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه...".

<sup>1</sup> - حمدي باشا، مقال بعنوان، شهر الدعاوى العقارية مجلة الموثق العدد 9، لسنة 2000، ص18.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص219.

## أولاً: الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق

يستشف من نص المادة 88 المشار إليها أعلاه أن قاعدة الشهر المسبق تعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها<sup>1</sup>، من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار<sup>2</sup>.

يظهر حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري، من خلال إعطاء الطابع الإجباري لهذه القاعدة لشهر كل التصرفات الواردة على العقارات في المحافظة العقارية، فيقوم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو بدون رضا الأطراف، حيث تنص المادة 90 من المرسوم 63/76: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

ونريد الإشارة هنا إلى العقود الإدارية المنوه عنها في نص هذه المادة بأن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية ومن ثم تستبعد عقود التخصيص، ومداولات المجلس الشعبي البلدي، والقرارات الصادرة عن رئيس البلدية والولاية، وعقود الامتياز وكذلك محاضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع لأنها ليست سندات ملكية.

وحتى تكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 149.

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشوربي، إجراءات شهر عقاري في ضوء القضاء وفقه، منشأة المعارف، 1999، ص 53.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 45-46.

**ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:**

إن أعمال قاعدة الإشهار المسبق لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات إذ توجد في بعض الأحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محلاً للإشهار مع المحررات السابق شهرها، وهذا بسبب أنها تعتبر كأول إجراء، أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالإعداد لمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وعليه سوف نقوم بتناول هذه الحالات الاستثنائية على النحو التالي:

**1/ الاستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس****السجل العقاري.**

جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 والمعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93<sup>1</sup> استثناءان هما:

**أ- الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:**

يأتي هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات المحفوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن، الذي أثبت أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة بدون وثائق قانونية<sup>2</sup>، هذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة أكيدة لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلية.

مثل أحكام المزايدة التابعة للحجز العقاري وأحكام البث في دعاوي المطالبة بالبطلان

<sup>1</sup>- راجع المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخ في 23/05/1993.

<sup>2</sup>- الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ المثقلة بنفس الحقوق والأعباء.

و أوامر نزع الملكية وكذا الرهون والامتيازات العقارية الخاصة<sup>1</sup>. والإشهار لا يشمل الحقوق العينية العقارية فقط بل يمتد كذلك إلى بعض الحقوق الشخصية مثل الإيجارات التي تفوق مدتها 12 سنة التي نصت عليها المادة 17 من أمر 74/75 أي أن المشرع جعل للشهر أثر منشئ في الإيجارات التي تفوق هذه المدة رغم أنها لا تنشئ حقوقاً عينية.

وبعض الوثائق الخاصة بالإجراءات وبعض الطلبات أمام العدالة مثل طلبات الفسخ أو إبطال بيع عقار وذلك طبقاً لما جاء في المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فأصبح إلزامياً في الدعاوى العقارية شهرها على مستوى المحافظات العقارية كشهر عريضة الافتتاحية للدعوى وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين إما بموجب شهادة تسليم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاص العقار المتنازل عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار العقاري<sup>2</sup>.

ويترتب عن عدم احترام هذه الشكلية الجوهرية عدم قبول العريضة وبالرجوع للاجتهاد القضائي سواء منه العادي أو الإداري نجده صارماً في تطبيق المادة 85 من المرسوم السابق ذكره.

الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

ونريد الإشارة هنا إلى العقود الإدارية المنوه عنها في نص هذه المادة بأن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية ومن ثم تستبعد عقود التخصيص، ومداولات المجلس

1- محمد بوركي، مقال تحت عنوان التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 06، لسنة 1999، ص 29.

2- حمدي باشا، مقال بعنوان، شهر الدعاوى العقارية مجلة الموثق العدد 9، لسنة 2000، ص 18.

الشعبي البلدي، والقرارات الصادرة عن رئيس البلدية والولاية، وعقود الامتياز وكذلك محاضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع لأنها ليست سندات ملكية. وحتى تكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية<sup>1</sup>.

### ب- العقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 01/01/1971:

أعطى المشرع الجزائري مودعي العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 من نكر أصل الملكية الخاصة بها، لأن عملية شهر مختلف العقود كانت ما تزال اختيارية.

وقد ورد هذا الاستثناء في المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/05/1980<sup>2</sup> بالنسبة للسندات التي اكتسبت تاريخا ثابت قبل 1961/03/01 ومدد هذا التاريخ بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ليصبح قبل 1971/01/01، ويجب أن تكون بصدد عقد عرفي طبقا للتعريف الوارد في القانون المدني وليس أي وثيقة. وعادة يتحقق من أن التصرف في العقار لم يتم مسبقا بعقد مشهر لفائدة الغير ويتم ذلك من خلال الشهادة السلبية التي يسلمها المحافظ العقاري.

- من خلال هذا الاستثناء يمكن شهر السندات التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ، لأن هناك عدد كبير من العقود العرفية التي قد تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخا ثابتا، وللتأكد من صحة التاريخ ينبغي الرجوع لتأشير مصلحة الطابع والتسجيل التي عادة ما توضع على العقود من هذا النوع، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى مشار إليها في المادة 328 من القانون المدني، ولقد اشترط المشرع في هذه العقود أو الوثائق عند شهرها أن تحمل في صلبها عبارة تقرر أن الحقوق

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 45-46.

<sup>2</sup> - راجع في ذلك المرسوم التنفيذي 210 / 80 المؤرخ في 13/05/1980 المعدل بالمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980.

العقارية المعينة قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 1971/01/01 لأنه لا يلزم التطرق إلى أصل الملكية، مع التعيين الدقيق للعقار وذكر كل الأشخاص الموجودين في العقد العرفي بدون استثناء (المتعاقدين، الشهود عند الاقتضاء)، وهذا لتسهيل عملية ضبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، ويتم إشهارها عن طريق الموثقين الذين يطلب منهم إعداد وثائق ذات طابع تصريحي<sup>1</sup>، وبمفهوم المخالفة لهذا الاستثناء، فإن العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 لا يمكن أن تعطي من قاعدة الشهر المسبق، وبالتالي لا يمكن شهرها، وما على أصحابها إلا اللجوء إلى القضاء لإثبات حجيتها.

## 2/ الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية:

بالرجوع إلى النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية نلاحظ استثناءات أخرى وردت على مبدأ الشهر المسبق إضافة إلى ما سبق ذكره وهي كالاتي:

أ- إشهار عقد الشهرة (شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب): إن تحرير عقد الشهرة بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup> باعتبار أول إجراء بالنسبة للعقار، فهو استثناء من قاعدة الشهر المسبق.

ويمكن تعريف عقد الشهرة أنه: "محرر رسمي يعد من قبل موثق من قبل طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة قسنطينية، 2008، ص 76-77.

<sup>2</sup> - المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 85.

وقد تبني المشرع هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي، وتثبيت حقوق المالكين الذين ليست لديهم سندات قانونية تثبت حقوقهم.

فمن كان حائزاً في إقليم كل بلدية عقار لم تشمله عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة غير مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الحيازة الواردة بالمادة 827 من التقنين المدني.

حيث يقدم الطلب إلى الموثق المختص إقليمياً، مرفقاً بجملة من الوثائق تبين عموماً طبيعة العقار محل الحيازة وموقعه ومشمولاته ومساحته...

من أجل تحرير عقد الشهرة بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملاك الدولة في الولاية لتحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية ولصق طلب إعداد عقد الشهرة في مقر البلدية ونشره في إحدى الصحف الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة، عند نهاية هذا الأجل المقرر قانوناً، يحرر العقد التوثيقي ويشهر بالمحافظة العقارية مثبتاً بذلك التقادم المكسب، ويعتبر التصرف القانوني الذي يجريه المحافظ العقاري بتسجيل العقد في مجموعة البطاقات العقارية، أول إجراء للإشهار العقاري على مستواه للعقار محل الحيازة<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم 352/83 السابق الذكر بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وأبقى على سريانه فيما يخص الملفات المودعة لدى الموثقين قبل 27/02/2007 وذلك عهد جلة انتقالية.

<sup>1</sup> مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 94.

## ب- إشهار شهادة الحيازة:

لكون صاحب العقد لا يملك سندات قانونية والأرض موضوع لم يتم تحرير عقد خاص بها يشكل إشهار شهادة الحيازة استثناء على مبدأ الشهر المسبق، وتخضع شهادة الحيازة شكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، وقد نص المشرع على شهادة الحيازة في المادة 39 وما يليها من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>، فكل شخص يمارس ملكية على أرض على أن تكون ملكية هادئة، مستمرة، غير منقطعة وعلانية يمكنه الحصول على شهادة الحيازة التي يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين وذلك طبقاً للمادة 40 من نفس القانون المذكور سابقاً.

كما نصت التعليمات العامة المؤرخة في 06/06/1944 الصادرة عن وزارة المالية والمتعلقة بالمسح، أن الحائز الحاصر على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته ويعتبر حائزاً حسن النية بسند يمكنه من اكتساب العقار بالتقادم، ويقصر دور المساح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته<sup>2</sup>.

أما إجراءات الحصول على هذا السند، بينها المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991<sup>3</sup> الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، حيث حث الأفراد اللذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تتم فيها بعد عمليات المسح للحصول على سند قانوني يبرر وضع يهدم على الأرض يسمى "شهادة الحيازة" وذلك بالمساهمة ولو بطريقة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري وتعد هذه الشهادة وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعمل على تسجيلها بمصلحة الطابع والتسجيل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، وحلمي باشا عمر، المرجع السابق، ص 80.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة 31/07/1991.

وإظهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني<sup>1</sup>.

**ج- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح أراضيها:**

طبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحياة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 يمكن الأفراد من القيام بعملية استصلاح للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وذلك بواسطة وسائلهم وإمكانياتهم الخاصة بهدف جعل هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية، حيث بعد معاينة عملية الاستصلاح يحزر مدير أملاك الدولة عقود التنازل للأفراد، وتخضع هذه العقود للتسجيل والإشهار العقاري ولا يراعي المحافظ العقاري في توافر قاعدة الشهر المسبق في هذه الحالة<sup>2</sup>.

**3- الاستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق**

**بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية:**

تنص المادة 20 من المرسوم 147/08 على: «يتم إشهار مقرر الترقيم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها»، جاء المرسوم التنفيذي 147/08 تطبيقاً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007<sup>3</sup> المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 159.

<sup>2</sup> حسن طوابيية، نظام شهر عقاري جزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص 86.

<sup>3</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 والمادة 19 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007.

وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث وأنه وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق.

يتم إعداد مقرر ترقيم عقاري، يقر بثبوت الحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري، ويصدر المدير الولائي للحفظ العقاري هذا المقرر ويرسله للمحافظ العقاري للإشهار الذي يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ومن ثم تسليم سند الملكية<sup>1</sup>، ويعتبر هذا الإجراء طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة انطلاق الأولى لسلسلة انتقال حق الملكية المكرسة بهذه العملية، وهذا ما يشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق.

### **المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة**

#### **للمشهر العقاري:**

إن إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها يهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو ترتيب حقوق عليها ولكي تنتقل هذه الحقوق لابد أن يكون التصرف صادراً عن المالك الحقيقي ومشتماً على كل المعلومات المتعلقة بأطراف التصرف والعقار محل التصرف، ومن أجل إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة وضع المشرع جملة من الشروط تتعلق بالتحقيق في هوية الأطراف والعقارات محل التصرف.

هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين: الفرع الأول نتناول

فيه التحقيق في هوية الأطراف ثم الشروط المتعلقة بالعقارات في الفرع الثاني.

#### **الفرع الأول: التحقيق من هوية الأطراف:**

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر يجب أن يتم بصفة دقيقة وفي غياب ذلك فإن الشهر العقاري لا يحقق الهدف المتوخى منه، وقد نصت المادة 22 من الأمر 74/75 على: «يحق للمحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على

<sup>1</sup> - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 85.

وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار»، نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا، وعلى إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود<sup>1</sup>.

### أولا: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف:

تختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعة أو أشخاص معنوية.

#### 1- البيانات الخاصة بتعيين هوية الأشخاص الطبيعية:

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يتعين أو نذكر فيه البيانات التالية:

- الألقاب، الأسماء، تاريخ و مكان الولادة، الجنسية، الموطن، مهنة الأشخاص أطراف العقد و عند اللزوم أسماء الزوجات.

- وفيما يحض الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم<sup>2</sup>.

- جميع العقود و القرارات و الجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، ويقصد بالشرط الشخصي للأطراف الأهلية المدنية لأطراف العقد<sup>3</sup>.

#### 2- البيانات الخاصة بتعيين هوية الأشخاص المعنوية:

لقد حددت المادة 63 من المرسوم 63/76 البيانات المتعلقة بتعيين الأشخاص المعنوية وذلك حسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي وهي كالتالي:

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> - المادة 62 فقرة 1 و 3 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 96.

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، علاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة لأملاك الدولة: تثبت على اسم الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا: التصديق على هوية الأطراف:

تنص المادة 64 من المرسوم 63/76 على: أنه كل عقد أو وثيقة أو جدول مودع قصد الإشهار يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف.

من خلال هذه المادة نستنتج أن التصديق على هوية الأطراف يعتبر ضمانا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق، وبتالى ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق و أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار من وزير المالية<sup>2</sup> ولمدى أهمية التصديق على هوية الأطراف، فإن المشرع خص أشخاص وكلفهم بهذه المهمة، ووضع وثائق ومستندات يعتمد عليها في التصديق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 3 لسنة 2001، ص28.

<sup>2</sup> - المادة 01 من قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بتأشير شهادة الهوية على الأطراف الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09، ص375.

<sup>3</sup> - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص97

**1/ الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف:**

أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر عليه من خبرة ودراية في هذا المجال ولأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للشهر، خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف بحيث كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد، ويتم التصديق على هوية الأطراف من جانب محرري العقود كالموثقين والسلطات الإدارية وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية أو القنصل، وأيضاً الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشكليه البلدية، وقضاة النيابة العامة، ومدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات المصالح المالية ومحاسبو الخرينة، وجميع المحاسبين العموميين<sup>1</sup>.

**2/ المسندات المعتمد عليها في التصديق:**

يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها والتقدم معها في أن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية، وتختلف المسندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الأشخاص فيما إذا كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية.

● بالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد يقل تاريخ تحريرها عن سنة واحدة من إبرام العقد أو إصدار القرار القضائي وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية<sup>2</sup>.

وعند تعذر إثبات عناصر الهوية غير الجنسية يمكن التصديق عليها بناء على شهادة شخص بالغ تحت مسؤوليتها<sup>3</sup> بل يشمل كذلك التصديق على البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي، وذلك للتأكد من الأهلية المدنية الكاملة للأطراف<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين 62-64 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

<sup>2</sup> - محمد بوركي، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> - راجع في ذلك المادة 324 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

● بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر: يتم إعداد شهادة الهوية بمجرد تقديم أصل صورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت تسميتها وشكلها القانوني ومقرها الحالي.

● الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر: يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق، شرط أن يكون مصادقا عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل الذي يمثل الدولة الجزائرية في مكان المقر، وتكون هذه الوثائق مرفوقة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إذ كانت محررة بلغة أجنبية، ويلاحظ أن صلاحية الممثل للشخص الاعتباري من أجل التدخل في العملية الخاضعة للشهر يحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثائق المودعة (الفقرة الأخيرة من المادة 103 من المرسوم 63/67)<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات:

لقد نصت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد إلى 71 والمادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات، حيث تعتبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعيينا دقيقا، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري، وتختلف هذه المعلومات من عقار لأخر ممسوحا كان أم لا، ملكية فردية أو مشتركة، حضري كان أم ريفيا، حيث أوجد المشرع أحكاما انتقالية سمحت بتعيين العقارات غير الممسوحة، و بالتالي هناك شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات (أولا) و شروط خاصة ببعض العقارات (ثانيا).

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المواد 40-44-78 من القانون المدني.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 171.

**أولاً: شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات.**

جاء في المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 ما يلي "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح أراضي".

نستنتج من خلال هذه المادة عناصر أساسية لتعيين العقار تسمح بتمييزه عن عقار آخر و تتمثل هذه العناصر فيما يلي:

● **طبيعة العقار:** يجب الإشارة إلى طبيعة العقار في الوثائق المودعة بالنسبة لكل وحدة عقارية، لأنها موضوع لعدة تعديلات وتغييرات.  
إن طبيعة العقار تعد أهم العناصر الثانوية لتعيين العقار و يشار فيها إلى تخصيص العقار: مسكناً أو مصنعا أو أرضاً فلاحية... الخ.

● **البلدية التي يقع فيها العقار:** أي تحديد اسم البلدية التي يوجد بها موقع العقار، مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد، وبتحديد اسم البلدية يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، وتتحدد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع<sup>1</sup>.

● **قسم مخطط المسح:** القسم المساحي كما عرفه المشرع، هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي و يفضل أن يكون محيطه مؤسساً بناءً على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي<sup>2</sup> و من أجل إعداد ومسك و الاطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده و تحرير العقد 06 أشهر و هذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة و مطابقة لوضعها الحالي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص172.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 15 من المرسوم 62/76 المتعلق بالأعداد مسح الأراضي العام السالف الذكر.

<sup>3</sup> - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص98.

• **رقم مخطط مسح الأراضي:** يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

• **المكان المسمى:** و يسمى أيضا بالمكان المعلوم<sup>1</sup> و هو عبارة عن تجميع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية، يستبدل المكان المسمى باسم الحي أو باسم الشارع إن وجد.

• **سعة المسح:** يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي، أوالقوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات، لأنه بواسطتها يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية، لذا ألزم المشرع محري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر، إرفاق مستخرج مسح الأراضي بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

### ثانيا: الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات.

نظرا لصعوبة تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني فإن المشرع قد أقر طرقا يتم بها تعيين العقارات الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الشهر، وذلك بإدخاله لأحكام انتقالية، كما أنه أقر إجراءات خاصة تمكن من تعيين أجزاء العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة<sup>3</sup>.

#### 1/ شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة:

في انتظار تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع نصوص وأحكام انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تبدأ أو لم تكتمل فيها عمليات المسح بعد.

<sup>1</sup> - راجع المادة 15 الفقرة 03 من المرسوم 62/76.

<sup>2</sup> - راجع المادة 100 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> - المواد من 66 إلى 71 من الأمر 114 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

بالنسبة للعقارات الريفية، فإنها تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية فردية للمالكين<sup>1</sup>.

وبمقتضى المادة 114 من المرسوم 63/76 و خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم، وعند عدم وجود مخططا لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي مودع للإشهار يتضمن عقار ريفي وجب أن يتم تعيينه وفقا، لنوعه، وموقعه و لمحتوياته و أرقام المخططات النظامية القديمة وفي حالة وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، و فى بعض الحالات عندما نجد المساحة غير محددة على سبيل المثال نجد تعبير "الحقوق المشاعة، والمفرزة" فإنه يمكن تحديد الحقوق العقارية عن طريق مخطط خبير عقاري، حيث يتم إعداده عملا بالمادة 703 من قانون المدني<sup>2</sup> و بالتالي تعتبر هنا عملية التحديد قد تمت بصفة حضورية و يحتج بها على كل الأطراف<sup>3</sup>.

## 2/ شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة:

طبقا لنص المادة 21 من المرسوم 63/76 ، تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها 2000 نسمة أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، و عليه يمكن التعرف و بسهولة على العقارات الحضرية حسب نص المادة 27 من نفس المرسوم عن طريق الإشارة إلى اسم الشارع و الرقم و ذكر البلدية التي يقع فيها العقار وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح

<sup>1</sup> - أنظر المادة 27 من الأمر 74/75 التي ذكرت سابقا.

<sup>2</sup> - تنص المادة 703 ق.م "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".

<sup>3</sup> - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص99.

الأراضي<sup>1</sup> إضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته طبقاً للمادتين 21 و66 من المرسوم 63/76.

### 3/ شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة:

لقد عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. نفهم من خلال هذه المادة أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة مثلا لشقق و ما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة، و من أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء مثل الأرض المقام عليها البناء و الجدران الرئيسية والمدخل الرئيسي للبناء<sup>2</sup>.

هذا عن تعريف الملكية المشتركة أما فيما يخص تعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، فإنه بالرجوع للمواد 66، 67، 68 من المرسوم 63/76 يتم تعيين العقار المبنى على سبيل الملكية المشتركة في العقود و الأحكام القضائية الخاضعة للإشهار (عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة)، تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به و يتضمن ستة (06) أعمدة تشتمل على: رقما لحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام،

<sup>1</sup> - منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في تشريع جزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص39.

<sup>2</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص797.

رقم العمارة و الدرج والطابق، ونوع الحصة مع تحديد النسبة في الأجزاء المشتركة يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الجدول الوصفي للتقسيم يمكن أن يعد في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، وأما في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر الشروط يخص العقود والقرارات القضائية المتعلقة بالتصرف في ملكية مشتركة عندما يتعلق الأمر إما بانتفاع أو حق استعمال أو بسكن أو إيجار كما تطبق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في تشريع جزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون، جامعة باتنة، 2009، ص58.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة المرجع السابق، ص178.

## خلاصة الفصل:

نخلص من خلال ما درسناه في هذا الفصل أن نظام الشهر العقاري يقوم على نظامين، نظام الشهر الشخصي الذي يقوم في إعلان التصرفات العقارية على أساس الأشخاص القائمين بها وذلك بغض النظر عن العقار محل التصرف ويتم ذلك بوضع سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية لكن هذا النظام عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر لأن هذا الأخير قد ظهر من أجل إعلان التصرفات العقارية حتى يكون الناس على دراية بها.

لذلك ظهر نظام الشهر العيني الذي يركز في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف حيث كل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية خاصة به ضمن السجل العقاري، كما يركز على عملية المسح الذي يحدد موقع العقار ومساحته.

أما عن موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين فإنه يمكن أن نلاحظ بأن نظام الشهر العقاري الذي أخذ به هو نظام مزدوج، نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان له ونظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي وذلك بصفة انتقالية إلى غاية إعداد مسح الأراضي على مستوى كامل بلديات الوطن ويطبق في الأراضي غير ممسوحة.

بالإضافة إلى ذلك يلاحظ أن نظام الشهر العيني لم يجسد فيه كل مبادئ نظام الشهر العيني، حيث أنه لم يعطي للشهر القوة الثبوتية المطلقة ولم ينص صراحة على مبدأ حضر التقدم لا في الأمر 74/75 ولا في المرسوم التنفيذي له مما جعل المحكمة العليا غير مستقرة على مبدأ واحد فمرة تجيزه وأخرى تمنعه.

# الفصل الثاني

النظام القانوني للشهر

العقاري وتنفيذ اجراءاته

**المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي ومدى أخذ بالتقادم المكسب في عقارات المشهرة.**

**المطلب الأول: كيفية تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي.**

الفرع الأول: إنشاء مجموع البطاقات العقارية الأبجدية.

الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات عقارية مؤقتة شخصية.

الفرع الثالث: التأثير على البطاقات العقارية.

**المطلب الثاني: مدى الأخذ بتقادم المكسب في ملكيات العقارية المشهرة.**

الفرع الأول: جواز تمسك بنظام المكسب في ملكيات المشهرة في ظل نظام الشهر الشخصي.

الفرع الثاني: شهر حكم ثبوت الملكية العقارية بالتقادم في ظل نظام شهر الشخصي.

**المبحث الثاني: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة على ذلك.**

**المطلب الأول: تنفيذ إجراء شهر العقاري.**

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر.

الفرع الثاني: الإيداع الغير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه.

**المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر.**

الفرع الأول: الأثر المنشأ والمطهر لشهر العقاري.

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري.

**تمهيد**

يتجلى من خلال الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي 63/76 أن نظام الشهر الشخصي يتميز بأنه وسيلة لمعالجة وتنظيم عملية الشهر العقاري في حالة ما إذا كانت هناك عقارات أو حقوق عينية غير ممسوحة فتقهرس في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة بشكل فردي طبقاً لنظام الشهر الشخصي كما أنه لم يطرأ من طرف المشرع الجزائري أي قانون ينص على عدم الأخذ بالتقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة وبالتالي فإنه يجيز التقادم المكسب بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد اشترط الإيداع القانوني للوثائق على مستوى المحافظة العقارية وجعله شرطاً أساسياً ليكتسب إجراء الشهر العقاري صفة الحجية الكاملة والاستقرار، وخول للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع في حالة وجود نقص أو خلل في الوثائق بعد الفحص السريع لها كما خوله سلطة رفض الإجراء بعد قبول الإيداع.

وتظهر قيمة الشهر العقاري من خلال الآثار التي يربتها كالأثر المنشئ الذي بمقتضاه يكون الحق العيني موجوداً وثابتاً والأثر المطهر الذي بموجبه يجعل الملكية العقارية تنتقل بدون حقوق عينية غير مشهورة تنقل العقار وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي ومدى الأخذ بالتقادم المكسب في العقارات المشهورة، والمبحث الثاني: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة على ذلك.

## المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر في ظل الشهر الشخصي ومدى الأخذ بالتقادم المكسب في العقارات المشهورة.

لقد وضع المشرع الجزائري عدة قواعد وشروط لتنظيم عملية الشهر والحفاظ على التسيير الجيد لها واستقرارها ومما لا شك فيه أن نظام الشهر الشخصي يعتبر آلية علاجية بحيث أن كل العقود والقرارات القضائية محل إشهار تنتقل في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وفقا لنظام الشهر الشخصي وبالإضافة إلى أن المشرع الجزائري قد أجاز التقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري في أي تصرف يرد على عقار، ويظهر ذلك من خلال التطرق إلى هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول كيفية تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي، أما المطلب الثاني فإنه يتناول مدى الأخذ بالتقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة.

### المطلب الأول: كيفية تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي.

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحرص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره على استقرار الحقوق العينية العقارية.

ويعتبر نظام الشهر الشخصي في هذه الحالة وسيلة علاجية حسب مفهوم نص المادة 27 من الأمر 74/75 والمواد 113 و114 من المرسوم التنفيذي 63/76، التي أكدت على أنه في حالة عدم وجود عملية مسح الأراضي في أي بلدية فإنه يجب إتباع نظام الشهر الشخصي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 118.

حيث تنص المادة 27 السالفة الذكر على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية غير ممسوحة، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي وفقا لنظام الشهر الشخصي.

وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقات عقارية في الأراضي الغير الممسوحة ويتم إشهارها بالاسم المالكين للعقارات وهو ما نشر إليه المادة 113<sup>1</sup>، والمادة 114<sup>2</sup> من نفس المرسوم وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول: إنشاء مجموع البطاقات العقارية والفرع الثاني: مسك مجموعة بطاقات والفرع الثالث: التأشير على البطاقات.

#### الفرع الأول: إنشاء مجموع البطاقات العقارية الأبجدية.

نصت المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم".

<sup>1</sup>- تنص المادة 113 "خلافا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإن تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تجب اسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا للنموذج يحدد قرار من وزير المالية".

<sup>2</sup>- تنص المادة 114 "خلافا لأحكام المادة 66 من المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي: نوع العقار/ موقفه/ محتوياته".

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين.

من خلال نص هذا المادة تفهم، بأن أخذ المشرع الجزائري بالبطاقة الأبجدية لتنظيم العمل داخل المحافظة العقارية دليل على تأثيره بنظام الشهر الشخصي.

ومن ثم فإن المحافظ العقاري طبقا لهذه المادة مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها.<sup>1</sup>

ومن الأهمية نشير إلى أنه يشترط أن تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، عملا بالمادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر التي تنص: "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41، فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي التي تم إشهارها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارية".<sup>2</sup>

أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين:

**القسم العلوي:** تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

**القسم السفلي:** وهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا.<sup>3</sup> أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات لا بد أن تتم بشكل منظم وذلك حتى يسهل على الأعوان إجراء عمليات البحث، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة، وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر.

<sup>1</sup>- خالد رامول، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.

<sup>3</sup>- مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 92.

أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص الإعتباريين، فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها وإلغاء بعضها إذا استدعى الأمر، مع ذكر الأسباب الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات.<sup>1</sup>

إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية، وهو نفس النظام الذي أخذ به المشرع الفرنسي في هذا المجال بما يتماشى ونظام الشهر الشخصي.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية.

إن مجموعة البطاقات العقارية هذه منصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر، وهذا ما يعرف بنظام الشهر الشخصي الذي يعني بأن العقود تشهر باسم مالكيها، وليس بأسماء العقارات، حيث أكدت هذه المادة على أنه في حالة عدم وجود عملية مسح الأراضي في أي بلدية، فإنه يجب اتباع نظام الشهر الشخصي، حيث أُلزم المشرع الجزائري في نص المادة 113 من المرسوم 63/76 بمسك مجموعة بطاقات عقارية تفهرس فيها باسم ولقب كل مالك، ومستخرجات الوثائق المشهورة حسب ترتيبها في المحفوظات بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في إقليم بلدية لم تنتهي فيها بعد عملية مسح الأراضي.<sup>3</sup>

وتضم مجموعة البطاقات العقارية بطاقات شخصية للمالكين ويجب أن يتضمن كل عقد أو حكم قضائي خاضع للشهر عند تدوين بيانات البطاقة العقارية طبيعة وموقع، مشتملات كل عقار، ومن جهة أخرى أرقام مخطط محفوظ بصورة نظامية بمصالح إدارة

<sup>1</sup> - أحمد رضا صنوبر، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2010، ص 105.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل الشهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2009، ص 92.

المسح العام والمحافظة العقارية، وفي حالة تعذر ذلك تدون بأسماء وبألقاب الملاك المجاورين.

وستختفي هذه المجموعة البطاقية العقارية المؤقتة لتعوض أولاً بأول بنظام السجل العقاري عند الفراغ من عملية المسح العام.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه ليس للنظام الشهر الشخصي هذا المعمول به مؤقتاً في المناطق الريفية وفي البلديات التي لم يتم الإنتهاء فيها من عملية المسح أي دور في مجال إثبات حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية.

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير، والقيود على مجموعة البطاقات العقارية، غير أنه إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقاراً ممسوحاً، فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة من أجل إجراء شهرها وينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل رده للمودع علماً أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في إجراء القيد.<sup>3</sup>

### أولاً: كفيات ترتيب البطاقات العقارية.

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العينية والمؤقتة الممسوكة في شكل فردي، الأمر الذي يفسر اختلاف هذه البطاقات باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف.

<sup>1</sup> - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 26.

<sup>2</sup> - سليمان محمدي، جميع الدعاوى المتعلقة بالحق العيني العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 41، العدد 01، 2003.

<sup>3</sup> - أحمد رضا صنوبر، المرجع السابق، ص 107.

وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني أو رد المشرع الجزائري حكما انتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة، غير أنه كلما أودعت الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك.

حيث صدر في هذا الإطار القرار المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات العقارية.<sup>1</sup>

ومن أجل تدعيم عملية مسح الأراضي، وتفعيل نظام الشهر العيني، أورد المشرع حكما آخر مفاده أنه بعد إتمام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وهذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم 63/76 المذكور آنفا بنصها على ما يلي: "إن السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي".

#### ثانيا: تأشير البطاقات العقارية.

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير وضبط البطاقات العقارية حددتها المادتين 33 و34 من المرسوم 63/76، حيث اشترطت ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق، أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الإتفاقيات، أو الشروط، أو التسجيلات التي تم شهرها.
- إسم الموثق أو السلطة القضائية، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي، أو التقديري، أو المعدل.
- مبلغ الدين، ومجموع الملحقات المضمونة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري، مجلة الموثق، العدد 04، سنة 2000، ص 136.

بالإضافة إلى ذلك لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، أما عن كيفية التأشير، فلا بد أن تحرر بكيفية واضحة، ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتغاديا الكشط أو المحو لما له من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.<sup>2</sup>

ومن أجل التفرقة ما بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير آثارها القانونية.

أما إذا تعلق التأشير بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة، يثبت انتقال الأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم، في مثل هذه الحالات، لا بد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة.<sup>3</sup>

الجدير بالذكر أن عملية التأشير طبقا للكيفيات السابقة الذكر يمكن أن تكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية، التي تنسب لأعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية. غير أنه ومع ذلك يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب الحائز للسجل العقاري الذي اكتشف الخطأ المادي غير أنه للقيام بهذه التصحيحات يشترط، أن تكون الأخطاء المسجلة هي أخطاء مادية بعيدة عن تواطئ الأعوان وغشهم لأنه في حالة ثبوت ذلك، يجوز للمتضرر اللجوء للعدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة قسنطينة، سنة 2008، ص 195.

<sup>2</sup> - بشير العتروس، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> - المادة 37 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

<sup>4</sup> - أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتاب العربية، مصر، 2003، ص 276.

وفي كل الأحوال تجدر الإشارة إلى أن عمليات التصحيحية تتم بتاريخها، مع احتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.

### المطلب الثاني: مدى الأخذ بالتقادم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة.

من خلاله يتم دراسة جواز التمسك بالتقادم المكسب في الملكيات المشهورة في المطلب الأول وفي المطلب الثاني فسوف نتناول: ضرورة مراعاة الحكم القاضي بالتقادم المكسب لإجراءات الشهر.

الفرع الأول: جواز التمسك بالتقادم المكسب في الملكيات المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي.

لقد صدر الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق بالقانون المدني "المعدل والمتمم" خاليا من أي مادة صريحة تمنع التمسك بالتقادم المكسب على ملكيات مشهورة، وهو منطوق مقبول في ظل نظام الشهر الشخصي الموروث عن التشريع الفرنسي، مما دفع الكثير من الفقه إلى القول أنه لا يوجد ما يمنع تقديم طلب التمسك بالتقادم المكسب حتى على ملكيات عقارية مشهورة ما دام أن المالك قد أهمل ملكيته.<sup>1</sup>

بيد أن المشرع لم يغفل الإشارة إلى وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري في أي تصرف يرد على عقار أو حق عيني عقاري بما ينسجم والأحكام الجديدة التي أقرها الأمر 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مما يدفع إلى إثارة مدى قبول اكتساب العقار المملوك سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بالتقادم المكسب؟.

بموجب المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر، تم تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي في تلك البلديات التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي، بحيث تفهرس انتقاليا الحقوق العينية العقارية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة يمسك على الشكل الفردي باسم

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 56.

المالكين، وهو امتداد لنظام الشهر الشخصي الموجود أثناء الفترة الاستعمارية، بخلاف نمط الشهر العيني الجديد المعلن عنه بالمرسوم 63/76 في المناطق الممسوحة.<sup>1</sup> وقد بدأت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا عدة قرارات تقر فيها بمبدأ التقادم المكسب دون تمييز بين العقار المملوك بسند عرفي أو بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية (المادة 827 قانون المدني) ونفس الإتجاه اتخذته الغرفة العقارية التي أقرت مبدأ جواز إعداد عقد الشهرة على ملكيات لها سندات مشهورة.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: شهر حكم ثبوت الملكية العقارية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي.**

يتم نظام الشهر الشخصي وفقا لأسماء المالكين لا بحسب العقارات، إذ أن التصرفات التي تشهر في هذه الحالة ليست لها القوة الثبوتية المطلقة طالما أن المكلف بالشهر لا يملك سلطة فحص العيوب التي شابت الإجراء أو التصرف، بحيث يسهل على صاحب المصلحة الاعتراض على التصرف المتضمن إنشاء أو تعديل، أو إنهاء حقوق عينية عقارية وطلب إبطاله رغم شهره.<sup>3</sup>

إن الأحكام القضائية التي تتضمن ملكية عقار أو حق عيني عقاري بالتقادم المكسب تخضع لعملية الشهر على أساس المادتين 90 و27 من المرسوم رقم 63/76 في مجموع بطاقات عقارية أبجدية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي يعني فيها من ذكر أصل الملكية، وبدون مراعاة قاعدة الشهر المسبق تطبيقا لنص المادة 89 من نفس المرسوم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداد، 2010، ص 107.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 108.

<sup>3</sup> - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء بدون الطبعة، منشأة المعارف، مصر، 1993، ص 2001.

<sup>4</sup> - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 48.

**المبحث الثاني: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة على ذلك.**

بالإضافة إلى صلاحياته في مراقبة صحة التصرفات القانونية، والمعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات. وبتمام هذه الإجراءات القانونية تتم عملية الشهر، التي ترتب آثار قانونية نرى من الضروري التطرق إليها من خلال هذا المبحث، الذي قسمناه إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول تنفيذ إجراء الشهر، أما المطلب الثاني فإنه يتناول الآثار المترتبة على عملية الشهر.

**المطلب الأول: تنفيذ إجراء الشهر العقاري.**

أوجب المشرع الجزائري على محري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع،<sup>1</sup> حتى تكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، فتكتسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق إستقرار المعاملات العقارية.

وباعتبار الإيداع إجراء قانوني ضروري في كل عملية شهر، فلهذا الغرض سوف نتناوله بشيء من التفصيل ضمن فرعين مستقلين، نخصص الفرع الأول للإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر، ونخصص الفرع الثاني لدراسة الإيداع غير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه.

<sup>1</sup> - راجع المواد 192، 195 من الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976، ص 1212.

**الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر.**

متى كانت المحررات المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لغرض شهرها مستوفية لكافة الشروط والقواعد التي أوجبها المشرع الجزائري، ومرفقة بالوثائق المطلوبة، قام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر.

**أولاً: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية.**

إن عملية إيداع الوثائق قصد شهرها، هي إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، طبقاً لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

حيث جاء فيها: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، ويكون ذلك الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، ولقد أكد المشرع الجزائري على قاعدة الإختصاص هذه في المادة الرابعة من المرسوم 63/76 السالف الذكر، لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم، إلا أنه من الناحية العملية، فإن قاعدة الإختصاص تعد عائقاً يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر، خاصة إذا كان موطن المالك بعيداً عن موقع العقار.<sup>1</sup>

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة، أشخاص مؤهلون قانوناً لتحضير الوثائق والعقود الرسمية كالموثقون وكتاب الضبط، والموظفون الإداريون، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة<sup>2</sup>، غير أنه إذا تمت عملية الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين للأشخاص المذكورة أعلاه، فإنه لا بد أن يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، يتم

<sup>1</sup> - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في تشريع جزائري، قصر كتاب، طبعة 2001، ص 102.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني المعدل ومتمم مادة 324.

استظهارها سواء عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها<sup>1</sup>، وهذا تجنباً لضياع الوثائق المودعة أو إستعمالها لأغراض غير قانونية، وحتى يكون المحافظ العقاري على دراية بهوية الشخص المتعامل معه.

كما أنه على محرري العقود والوثائق الإلتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانوناً، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه، وهو ما أكدته المادة 99 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إلا أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، والتي عدلت بدورها بموجب المادة 4/353 من قانون المالية 2004.<sup>2</sup> وعدم احترام هذه الآجال القانونية من طرف مودعي العقود، يعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية مدنية، تقدر بـ100 دج يتم احتسابها ابتداءً من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع، دون الأخذ بعين الإعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل والطابع، وقد تم رفع قيمة هذه الغرامة إلى 1000 دج بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

أما فيما يخص الاوقات المحددة للإيداع، فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، إلا أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة (الرابعة مساءً من السبت إلى الثلاثاء - والثالثة مساءً يوم الأربعاء)، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، بعنوان: يوم دراسي حول إشهار عقاري.

<sup>2</sup> - راجع المادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 31 من القانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999.

<sup>3</sup> - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 29/03/1994، تحت رقم: 1251، المرجع السابق.

وإلى جانب ذلك، فإن لعملية الإيداع محل وسجل يعرف بسجل الإيداع، نوضحهما على النحو التالي:

1. **محل الإيداع:** يختلف محل الإيداع، باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد، أي بشهر الحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية كعقد الرهن وحق الإمتياز.

بالنسبة لعملية شهر الحقوق العينية الأصلية، فإنه يستوجب لزوما إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين، أو نسخ للعقود، أو القرارات القضائية التي ينبغي شهرها، وهذا ما أكدته المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذين النسختين، مثبتا بذلك انتهاء الإجراء (أي مهرها بختم الإشهار)، ترد نسخة واحدة من هذين النسختين إلى المودع، أما النسخة الثانية، والتي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية، وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها، الحجم والرقم في الإطار المخصص لذلك.

ومن أجل تسهيل عملية الإيداع، ألزم المشرع الجزائري محرري العقود، بإفراغ النسختين الرسميتين، في مستخرج خاص يعرف بـ: (Publicité Réel N°06) أو نموذج PR6\*<sup>1</sup>، وعدم توفر هذه الشكلية يؤدي ذلك إلى رفض الإيداع.

كما أنه وتسهيلا لعملية الشهر، والمراقبة الدقيقة لموضوع الإيداع، قد يطلب المحافظ العقاري أي وثيقة أخرى ملحقه، من شأنها مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار، نذكر من بين هذه الوثائق:

- **الجدول الوصفي للتقسيم:** عندما يتعلق محل العقد بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة، من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.

<sup>1</sup> - نموذج (PR6) يعد من الناحية العملية من طرف محرري العقود، يحتوي على إطارين يخصص الإطار الأول لمحرر العقد، أما الإطار الثاني فيخصص للمحافظ العقاري.

- مستخرج مسح الأراضي: إذا كان محل العقد عقار واقع في منطقة تمت فيها عملية المسح.
- وثيقة القياس: وذلك عندما يتضمن العقد التعديل أو التغيير في الحدود والمساحة، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.
- قرار تجزئة الأراضي: عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الأعباء والقائمة الشكلية لمختلف الوحدات العقارية.<sup>1</sup>
- غير أنه في الآونة الأخيرة، أصبح لا يستوجب على المودعين إرفاق نسخة كاملة من الوثائق الأصلية المعتمد عليها في تحرير العقد، بل يكفي كتابة المراجع الكاملة لهذه الوثائق (تاريخ، رقم الشهادة أو الرخصة والجهة التي سلمتها... إلخ)، مع الإحتفاظ بتلك الوثائق في مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم.<sup>2</sup>
- أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية التي تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له، والغاية منها ضمان الوفاء به،<sup>3</sup> كالرهون والإمتيازات، يستوجب قيدها بالمحافظة العقارية المختصة، حتى تكون لها الحجية اللازمة في مواجهة الغير.
- ويقصد بالرهن الرسمي، حسب ما نصت عليه المادة 882 من القانون المدني: "أنه عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".
- أما حق الامتياز فهو حق عيني تبعي يقرره القانون للدائن على مال أو أكثر للمدين، ضمانا للوفاء بحق الدائن ومراعاة من القانون لصفة هذا الدين<sup>4</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 982 من القانون المدني.

<sup>1</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup>- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981، ص 32.

<sup>4</sup>- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص 34.

وتتم عملية الإيداع بالنسبة للرهون والامتيازات بالكيفية التي حددتها المادة 93 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث يقوم الدائن بإيداع جدولين موقعين ومصدقين، ويكون أحد هذين الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة، تعرف بالنموذج (Publicité Foncière N°8).

ويحتوي كل من الجدولين على البيانات التالية:

- تعيين الدائن والمدين تعيينا دقيقا.
- إختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق إختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.
- ذكر تاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الإمتياز أو الرهن.
- ذكر رأس مال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه.
- تعيين العقارات التي طلب الرهن أو الإمتياز من أجلها، طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76.

وعند توفر جميع هذه البيانات في الجداول المودعة، يرجع أحد الجدولين إلى الموعد بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري، ويثبت فيه تنفيذ الإجراء، أما الجدول الثاني والذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، فإنه يحتفظ به في المحافظة العقارية، ويرتب ضمن الوثائق في مصنف خاص بذلك. وبعد عملية قيد الإمتيازات والرهون، فإن هذا القيد يحتفظ بأثره مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخه، وبعد مضي هذه المدة، فإن هذا الأخير يفقد حجيته، إذا لم يتم تجديده قبل انقضاء الأجل، غير أنه واستثناء من ذلك، تم تقرير لفائدة المؤسسات والجماعات العمومية الاستفادة من تمديد قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات أخرى، وهذا ما ورد في نص المادة 96 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

إلا أن قانون 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003<sup>1</sup>، مدد الآجال القانونية لتجديد القيد بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، لمدة ثلاثين سنة، كما نصت على ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 96 من هذا القانون حيث جاء فيها: "... يعفي هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة"، ونشير في هذا المقام أن المشرع يقصد من مصطلح "الإعفاء"، التمديد القانوني لتجديد القيد. وتتم عملية تجديد الرهن أو حق الامتياز، بإيداع الدائن بنفسه أو بواسطة الغير، جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، مع ذكر في كل جدول بأن موضوعه يتعلق بتجديد تسجيل سابق، بالإضافة إلى توضيح تأشيرته، تاريخه ومراجع القيد السابق المراد تجديده، كما يجب أن يذكر في الجدولين، التغييرات المدخلة فيما يخص تعيين الشخص، أو الحالة المدنية للدائن أو المدين ومبلغ الدين، لواقعه، وفترة وجوب الأداء والاستحقاق.

وعند توفير جميع هذه البيانات في كل جدول، يرجع أحد الجدولين إلى الموعد بعد أن يؤشر عليه المحافظ ويشهد بتنفيذ إجراء شهره، أما الجدول الثاني والمتضمن تغيير الحالة المدنية للدائن، أو المدين، أو تأشيرة التصديق المشار إليها في المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فإنه يحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية ضمن الجداول الأخرى.

ومن الأهمية بمكان أن نشير، أنه يتعين على المحافظ العقاري وتحت طائلة المسؤولية الشخصية، إذا كان العقار محل التصرف القانوني المراد شهره، منقل بأعباء مهما كانت طبيعتها من رهن أو حق امتياز... إلخ، أن يسلم بصفة تلقائية وثيقة طلب معلومات على إجراء للمودع، مبينا فيها الأعباء التي تنقل ذلك العقار، وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 فيفري 1995 تحت رقم 689.

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، العدد: 86 المؤرخة في 25/12/2002، ص 35، 36.

2. **سجل الإيداع:** نصت المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أنه ينبغي على المحافظ العقاري أن يمكس سجل للإيداع<sup>1</sup>، يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل استلام، يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع، ويحفظ حقوق الأفراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 29 مارس 1994 تحت رقم 1251، إذ ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر جملة وتفصيلا، مع التأكيد على تسليم وصل الإستلام لمودعي الوثائق قصد شهرها.

ولعملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية كبيرة، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك أكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين، وعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالة أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، وعلى وصل الإستلام<sup>2</sup>، وكل ذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية، وتقاديا لأي نزاع قد يثار بشأن ذلك.

ونظرا للدور الهام لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتابة بين الأسطر، ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويرقم ويوقع من قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - مادة 41 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 42 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 529، 530.

كما أنه وتجنباً لضياح أو هلاك سجل الإيداع، تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقلدة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، وهذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

إن فلكي يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري، فإنه يستلزم على هذا الأخير التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup>، وله كذلك أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله.

إن فبمجرد قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري، ينتقل هذا الأخير إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

#### ثانياً: إجراء عملية الشهر.

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وبه ينشأ الحق العيني إذ لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو إتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما نصت على ذلك المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري:

<sup>1</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص 108.

**1. إنشاء البطاقات العقارية:**

البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر، للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار<sup>1</sup>، وتكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري، كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر 74/75 السالف الذكر بقولها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."، وعرفه المشرع المصري بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.<sup>2</sup>

ويضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة في شكل فردي، وبطاقات عقارية عينية، هذه البطاقات التي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف، ما إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة.

**أ. البطاقات العقارية الشخصية:**

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية، وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، كما نصت على ذلك المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر، بقولها: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 163.

وتشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، إذ يجب أن يبين فيها بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه ومحتواه، حسب ما جاء في المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية، حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات.

وينتج عن ترتيب مجموعة البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل، إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي.

وتجدر الإشارة إلى أن أغلب الفهارس الأبجدية المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية تعرف وضعية سيئة للغاية، باعتبارها موروثه عن العهد الإستعماري من جهة، ومن جهة أخرى الظروف الصعبة التي تحيط بكيفيات استعمالها وحفظها، وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 05 ماي 2002، تحت رقم 2742 تدعوا فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس، ونقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض وفق خطوات تم تحديدها بموجب هذه المذكرة.<sup>1</sup>

#### ب. البطاقات العقارية العينية:

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وتنشأ هذه البطاقات بعد إيداع

<sup>1</sup> - المذكرة الصادرة بتاريخ 2002/05/05، تحت رقم: 2742، بعنوان "تجديد الفهارس الأبجدية"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذرات الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري لسنة 2002 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية)، وزارة المالية.

وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار، يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على حد سواء.<sup>1</sup>

وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية، كما نصت على ذلك المادة 20 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية".

### ب1. البطاقات قطع الأراضي:

تحدث بطاقة قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء<sup>2</sup>، وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي، كما نصت على ذلك المادة 26 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

### ب2. البطاقات العقارات الحضرية:

عرفت المادة 21 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، العقارات الحضرية بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...".

ويتعين على المحافظ العقاري المتميز بين نوعين من هذه البطاقات في عملية ترتيبها: فهناك بطاقات عقارية عامة، تحدث عندما يون عقار مبني مخصص للاستعمال

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> - راجع المادة 23 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات والإجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار.

وكذلك بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة، تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة.

وترتب البطاقات الخاصة تبعاً لترتيب البطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع، كما أشارت إلى ذلك المادة 2/32 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير على البطاقة العقارية، فقد نصت المادة 34 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء، يجب أن تشمل على البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الإتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- إسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

كما أنه لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر ومراجعته.

وتتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تقادي التحشير والكشط، لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

ومن أجل التفرقة بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية.<sup>1</sup>

## 2. تسليم الدفتر العقاري:

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، جاء الأمر 74/75<sup>2</sup> السالف الذكر، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية مسح الأراضي، يعد الدفتر العقاري سندا قانونيا للملكية العقارية، ذو حجية قوية، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية.

ويعد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى مالك العقار، وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>3</sup>، هذا المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية، فيدون في الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، من هوية صاحب الحق العيني، ووصف للعقار وما يتقله من أعباء.

وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئ أو معدل أو ملغي لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، والذي يودعه المالك السابق، ويتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، دون كشط أو تحشير، فتصح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين

<sup>1</sup>- خالد رامول، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup>- راجع المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار الهومة، 2003، ص 557.

بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها والإشهاد بصحتها، وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وحتى تكن عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكن هذه الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتقادي التزوير والإضافات غي المبررة.<sup>1</sup>

نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، فقد أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض الإجراء، غير أنه في بعض الأحيان أجاز المشرع للمحافظ العقاري إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ بتنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري، بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني، بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار إستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة، وكان هناك تصرف قانوني ناقل للملكية، ولم يودع

<sup>1</sup>- خالد رامول، المرجع السابق، ص 119.

المالك المتصرف الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد التأشير عليه بالتصرف القانوني، فإنه يمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة أن يسلم المالك الجديد أي المتصرف إليه دفتر عقاري آخر، ويشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر المحصل عليه.<sup>1</sup>

وتختلف كفاءات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخصا واحدا، فإن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوع، فإنه في هذه الحالة يتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم، بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري واسم مستلمه تجنباً لضياعه.<sup>2</sup>

إلا أنه في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه، فقد أجاز المشرع للمالك بموجب أحكام المادة 52 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، أن يتحصل على دفتر عقاري جديد، وذلك بعدما أن يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ على الحصول على هذا الدفتر، كما أنه على المحافظ العقاري في حالة إعداد دفتر عقاري جديد، أن يعمل على إتلاف الدفتر السابق، وأن يشي لهذا الإتلاف على البطاقة العقارية خاصة بذات العقار.<sup>3</sup>

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالطعن المقدم من أجل إلغاء الدفتر العقاري، فقد ذهب البعض إلى القول بأن القضاء العادي "القضاء العقاري"، هو الذي له ولاية النظر في ذلك، على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري، غير أن الإجتهد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة، ذهب عكس ذلك

<sup>1</sup> - راجع المادة 50 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - راجع المادة 47 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>3</sup> - راجع المادة 49 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وخول الإختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى إلى القاضي الإداري، على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة في الأخير أنه بعد الإنتهاء من المسح الشامل لكافة أراضي الجمهورية، فإن الدفتر العقاري سيكون الليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر، والمادتين 32 و33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>2</sup>، حيث نصتا على التوالي:

**المادة 32:** "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد...".

**المادة 33:** "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية مسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

وهو ما أكدته كذلك مضمون القرار 197920 المؤرخ في 28/06/2000.<sup>3</sup>

حيث جاء فيه: (حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول "أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية"، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث قرارات صادرة عن مجلس دولة ومحكمة العليا)، دار هومة، 2003، ص 35.

<sup>2</sup> - المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية 2001، العدد 01، ص 252، حمدي باشا عمر، القضاء العقاريين المرجع السابق، ص 34.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساسي القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال).

إذن إن إجراء عملية الشهر لمختلف المحررات هو نتيجة حتمية للإيداع القانوني الذي تتوفر فيه الشروط التي أوجبها المشرع، إذ أنه في حالة تخلف أحد هذه القواعد أو الشروط يصبح الإيداع غير قانوني، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في رفضه.

### الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه.

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى إستقاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد التي نص عليها القانون، وأعطى له سلطة رفض الإيداع، إذا تبين له بعد الفحص السريع لمجمل الوثائق نقص أو خلل فيها، وسلطة رفض الإجراء بعد قبوله للإيداع، إذ تعين عليه في هذه الحالة الفحص الدقيق والمعمق للمحرر المودع قصد شهره.

إلا أن هذه السلطات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في إطار مهنته، تجعله أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وبالتالي أكثرهم تحملا للمسؤولية.

### أولاً: الإيداع غير الانوني للوثائق بالمحافظة العقارية.

من أجل مراقبة دقيقة ومعمقة للمحرر المراد شهره، وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما: رفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة قبوله للإيداع.

#### 1. رفض الإيداع:

إن رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري يأتي مباشرة بعد إيداع الوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة، ويبلغ المعني بالأمر ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف خلال مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع.

ورفض الإيداع إجراء فوري وكلي، إذ يخص الوثيقة المودعة بأكملها، إذا ما تبين للمحافظ العقاري وجود نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص وثيقة في الوثائق المودعة<sup>1</sup>، وهي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر كما يلي:

- في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي بالنسبة للعقارات المسوَّحة، وكذا وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية، أو تقديم مستخرج مسح الأراضي يعود تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- كما يرفض الإيداع على الخصوص، عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي إذا لم يتم ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63/76.

- عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم لأجل قبول الإيداع.

- عندما يكون تعيي العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.

- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93 و95 و98 من المرسوم 63/76، أو تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد المراد شهره غير صحيح من حيث الشكل.

- عند عدم استقاء الجدول الوصفي للتقسيم على الشروط المنصوص عليها في المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

ومن الملاحظ أن المشرع قد حدد حالات رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، دون أن يأخذ بعين الاعتبار حالات أخرى بإمكانها أن تكون سببا في رفض الإيداع، كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع.<sup>1</sup>

والأصل أن رفض الإيداع إجراء كلي، إلا أنه في بعض الأحيان يكون رفض المحافظ العقاري للإيداع رفضا جزئيا إذا تعلق الأمر بالحالات التي نصت عليها المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، ويتعلق الأمر بـ:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث أن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ، فيمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون آخر.
- حالة المزيادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزيادات أو البيوع المتميزة.
- حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد شهرها إمتيازات أو رهون أو نسخة من التنبية المساوي للحجز، وتتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط التي نص عليها القانون، والرفض للعقارات التي يكون تعيينها ناقصا أو مخالفا لهذه الشروط.

ويبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجهة للموقع على التصديق، يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، أو يتم التبليغ بواسطة التسليم

<sup>1</sup>- خالد رامول، المرجع السابق، ص 131.

الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام، ويكون ذلك في مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع<sup>1</sup>، إلا أننا نجد أن هذه المدة غير محترمة في الواقع العملي، نظراً لكثرة الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية تصدر مذكرة مؤرخة في 13 أكتوبر 2004 تحت رقم 25346<sup>2</sup> تخطر فيها مدراء الحفظ العقاري على حث وبشدة المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتهم، على ضرورة احترام هذا الأجل من جهة، ومعالجة الملفات المودعة بمصالحهم حسب تاريخ تسجيلها من جهة أخرى، وأي مخالفة لتعليمات هذه المذكرة، يعرض المحافظ العقاري المتسبب فيها إلى العزل فوراً من منصبه.

وقد خول المشرع الجزائري للمودع في حالة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض، وفي انتظار ذلك فإنه لا يتم تسجيل الوثيقة المودعة في سجل الإيداع، ولا تتم عملية الشهر إلا بعد الإيداع الجديد، إذا تم من قبل المودع، وتمت الموافقة عليه من طرف المحافظ العقاري.

أما إذا اعتبر المودع قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري جائزاً في حقه، فإن له في هذه الحالة مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الجهة القضائية المختصة، والتي يكون حكمها إما مؤيد لقرار المحافظ العقاري، أو ملغي له وفي هذه الحالة الأخيرة على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

## 2. قبول الإيداع ورفض الإجراء:

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري عملية الإيداع، إلا أنه يرفض إتمام إجراء الشهر، إذا تبين له بعد الفحص الدقي والمعمق للوثيقة المراد شهرها ومقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، بأنها مشوبة بعيب من العيوب، سواء تعلق الأمر بعدم التعيين

<sup>1</sup> - راجع المادة 107 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - المذكرة الصادرة بتاريخ 2004/10/13، تحت رقم 5346، بعنوان "آجال تنفيذ الشهر العقاري"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري لسنة 2004) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الدقيق للأطراف أو العقارات، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة<sup>1</sup>، حسب ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وفي حالة قبل الإيداع من طرف المحافظ العقاري، فإنه يسجل ذلك في سجل الإيداع، إلا أنه يوقف إجراء الشهر إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر، والتي نوردتها كما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.  
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 غير صحيح.

- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي، كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.  
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير، والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار غير مشروع، أو مخالف للنظام العام والآداب العامة حسب نص المادة 105 من المرسوم 63/76.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه<sup>2</sup>.  
أما عن كيفية رفض الإجراء فإن المحافظ العقاري وقبل إجراء عملية الشهر، يتولى بمعية أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة للشهر، وخلوها من أي سبب قد يكون

<sup>1</sup>- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup>- جاء في المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ما يلي: "يحق للمحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

دافعا لرفضها، فإذا اكتشف المحافظ العقاري عيب من العيوب التي تحول دون إتمام إجراء الشهر، يبلغ الموقع على التصديق بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مع إقرار بذلك<sup>1</sup> برفض الإجراء، ويمنحه مهلة خمسة عشر يوما يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ بقرار الرفض إذا كان التبليغ مباشرا، أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، من أجل استكمال النقص الذي في الوثيقة أو إيداع وثيقة تعديلية، وهذا ما نصت عليه المادة 4/107 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، كما يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإنتظار".

وفي حالة ما إذا قام المعني بالأمر بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية، فإن المحافظ العقاري ينفذ الإجراء، ويؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" بالإجراء النهائي، الذي يكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي.

أما إذا لم يتم المعني بالأمر بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء، أو إخبار المحافظ العقاري برفضه أو عدم قدرته على التصحيح قبل انقضاء الأجل القانوني، فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بتثبيت قرار رفض الإجراء، مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، والمتعلقة بحالات الرفض الجزئي، وعليه أن يكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وبالضبط في العمود المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري، ويبلغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق بعد أن يؤشر عليه بتأشيرة مؤرخة وموقعه، يوضح فيها تاريخ قرار الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

<sup>1</sup> - راجع المادة 108 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وتجدر الإشارة أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري عقود ووثائق مرت مدة طويلة من شهرها، ويتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من المفروض رفضه، فعليه في مثل هذه الحالات أن يتخذ قرار الرفض النهائي للوثيقة، دون اتباعه للإجراءات المبينة أعلاه، مع إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض، حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له، يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم نهائي<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 والمتعلقة بالأحكام الوطنية.<sup>2</sup>

وفي كل الأحوال فإن المحافظ العقاري يعد المسؤول الأول عن القرارات التي يتخذها، سواء فيما يخص رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو فيما يخص الأخطاء التي من المحتمل ارتكابها في إطار تأديته لمهنته.

### ثانيا: مسؤولية المحافظ العقاري.

يعد المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري لا سيما نظام الشهر العيني، إذ يلعب دورا هاما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد، فيكون من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته<sup>3</sup>، ولهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة والدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري، إلا أنه في مقابل ذلك منح للأشخاص المتضررين من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري الحق في الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة.

<sup>1</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص 136، 137.

<sup>2</sup> - المرجع السابق، ص 137.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 129.

**1. الطعن في قرارات المحافظ العقاري:**

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر، وباعتبار أن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية فإن المعيار العضوي متوفر حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، لينعقد الإختصاص في مثل هذه النزاعات إلى الغرفة الإدارية.

أما عن ميعاد رفع الدعوى، فقد حددته المادة 110 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بمدة شهرين تسري إبتداءاً من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الإفتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السالفة الذكر.

وقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: "تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية..."، إذن ففيما يخص التمثيل القضائي أمام العدالة، فقد منح في بداية الأمر إلى الوالي المختص إقليمياً، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأملاك الدولة والشؤون العقارية، غير أنه بصدور القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999<sup>1</sup> وبموجب المادة الثانية منه، أسندت صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلا حسب إختصاصه الإقليمي، كما أسند هذا القرار صفة التمثيل القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- القرار المؤرخ في 1999/02/20 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد: 20، المؤرخة في 1999/03/26.

<sup>2</sup>- خالد رامول، المرجع السابق، ص 141.

والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعي رافع الدعوى وتقضي ببطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، والذي عليه في هذه الحالة إتمام عملية الشهر، أو أن يكون مؤيداً لقرار الرفض الذي أصدره المحافظ، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري تأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقار موضوع الشهر.

## 2. الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

إن المشرع الجزائري أعطى الحق للشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، حتى يحث هذا الأخير على الكثير من اليقظة والروية أثناء ممارسته للمهام الموكلة له، وعلى الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية، التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما.

وطبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة، ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي للمحافظ، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ.<sup>1</sup>

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً<sup>2</sup>، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل

<sup>1</sup> - راجع المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص 140.

المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع الدعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر، وتعد الغرفة الإدارية المحلية في هذه الحالة هي صاحبة الإختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى.

غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ، فلا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتحمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه ونظرا لاعتبار المحافظ العقاري أكثر المهنيين عرضة للأخطاء، وأكثرهم تحملا للمسؤولية، فإن ذلك قد يؤدي في الوقت نفسه إلى حمله على التردد والحذر الشديدين في إجراء الشهر لمختلف المعاملات العقارية، خشية الوقوع في المسؤولية، الأمر الذي يعود بالضرر على المتعاملين أصحاب العلاقة، كما أنه قد يؤدي ذلك إلى حمل أصحاب الكفاءات عن العزوف على قبول مثل هذه الوظائف العقارية.

إذن فمتى تم تنفيذ إجراء الشهر لمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، وفق الشروط والكيفيات التي حددها القانون، فإنها بذلك ترتب آثار قانونية، وتكون لها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو إتجاه الغير، هذه الآثار القانونية التي سوف نتناولها في مطلب مستقل.

### المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر.

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يرتبها هذا الأخير، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار، والحجية التي يرتبها التصرف المشهر

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136، 137.

فيما بين ذوي الشأن واتجاه الغير، وذلك ضمن فرعين مستقلين، نخصص الفرع الأول لدراسة الأثر المنشئ والمطهر العقاري، ونخصص الفرع الثاني لدراسة حجية الشهر العقاري.

### الفرع الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري.

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدرا للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى إلتزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده<sup>1</sup>، كذلك فإن الحقوق العقارية وبعد شهرها تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني.

### أولاً: الأثر المنشئ للشهر العقاري.

جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، ويستشف ذلك من نص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 السالف الذكر، حيث نصت المادة 15 على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، كما نصت المادة 16 على: "إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

فالتشريع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا وثابتا، بينما التصرف غير المشهر، يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

بوجهيه الإيجابي والسلبي، حيث لا ينتقل الحق العيني ولا يسقط إلا بموجب الشهر وحده<sup>1</sup>، ما عدا في الحقوق الميراثية، التي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، فهل يعني هذا أن هذه الواقعة المادية تستعصي على الشهر الذي يعد الإجراء الوحيد المرتب للأثر العيني المتمثل في نقل الملكية؟.

إن المشرع الجزائري بالرغم من جعله الملكية العقارية تنتقل بمجرد الوفاة، فإنه لم يجز للوارث التصرف في نصيبه من التركة، إلا بعد إعداد الشهادة التوثيقية، التي تعد الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية، والقول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لا يعني هذا أن قيمة التصرف القانوني المبرم تسقط بإجراء عملية الشهر، ففي عقد البيع الواقع على عقار مثلا، إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا تتم بناءا على مجرد الشهر، لأن إجراء الشهر بمفرده لا ينقل الملكية، بل لا بد أن يستند إلى عقد بيع صحيح ونافذ، فكيف يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر حق من الحقوق دون أن يكون هناك سند قانوني يبرره، فالمحافظ العقاري لا يبادر بإجراء الشهر إلا إذا تأكد من هوية الأطراف، ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لطلب الشهر شكلا وجوهرا.<sup>2</sup>

والمفعول الإنشائي للشهر أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، مما يؤمن شهر المعاملات العقارية، ويتيح لكل ذي مصلحة الإطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات<sup>3</sup>، كما أن المفعول الإنشائي للشهر يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار لأداء وظيفتها الإجتماعية، ولكي تحظى بالثقة العامة التي

<sup>1</sup> محمد خيرى، ملكية ونظام التحفيظ العقاري في مغرب، دار نشر ومعرفة، طبعة ثانية، 1999، ص 485.

<sup>2</sup> محمد خيرى، المرجع السابق، ص 502.

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 377.

تجعل منها ضمانا هاما لعمليات الإقتراض، التي تساعد على الاستثمار وبالتالي زيادة الدخل الوطني.

ونجد أن الأثر المنشئ للشهر العقاري لم تأخذ به كل التشريعات، فالتشريع التونسي مثلا ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني، إلا أنه يعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، وبدون قيدها في السجل العقاري، ولكن لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير إلا من تاريخ شهرها، وهذا يعني أن القانون التونسي يعتبر العقد لا الشهر هو المنشئ للحق العيني، وأن الشهر ما هو إلا وسيلة إعلانية للحق العيني تمكن صاحبه من الإحتجاج به على الغير<sup>1</sup>، ويبدو أن القانون التونسي والقوانين التي حذت حذوه، ترى أن القول بالمفعول الإنشائي للشهر يعد إرتدادا إلى عقلية العصور القديمة، التي كانت تتمسك بالشكليات في إبرام العقود، ولا تتفق مع مبدأ سلطان الإرادة الذي كرسته القوانين الحديثة، ولذلك اعتبرت أن الحقوق العينية كغيرها من الحقوق تنتقل بين المتعاقدين بمجرد التعاقد، ولكنها لا تسري على الغير إلا من تاريخ شهرها.

إذن فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي يعتد بها لنقل الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، كما أن الحق العيني المشهر ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره، عما إذا كان تصرفا صحيحا أو معيبا.

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 375.

## ثانيا: الأثر المطهر للشهر العقاري.

التطهير هو طرح وتنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به<sup>1</sup>، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارية، ينتقل إلى صاحبه خاليا من الحقوق العينية الأخرى غير المشهرة التي تنقل العقار موضوع التصرف، كما يمكن أن ينتقل الحق العيني المشهر دون أن يكون العقار متقلا بحقوق عينية عالقة به، ولكن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره معيبا بعيوب من عيوب الرضا مثلا، أو كان الشخص المتصرف ناقص الأهلية، فالأصل أن مثل هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن التدرع والاحتجاج بهذه العيوب، ما دام التصرف القانوني قد أشهر استنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، والتي تجعل الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه خاليا ومطهرا من العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح الحق العيني المقيد موجودا بالنسبة للكافة، ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الإسترداد، فيكون صاحبه مالكا لهذا الحق على وجه نهائي وفي مأمّن تام من المنازعات القضائية<sup>2</sup>، فلا يبقى أمام رافع الدعوى سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه عينا.

والأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري، لا يجري عملية الشهر إلا بعد التدقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق الموجودة بين يديه، ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها، كما نصت على ذلك المادة 22 من الأمر 74/75 بقولها: "يحق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."، كما عليه التحقق من أن المعاملة العقارية غير

<sup>1</sup> - عمر صدقي، شهر تصرفات العقارية في قانون جزائي، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية وإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 110.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

مخالفة للنظام العام والآداب العامة، طبقا لما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.<sup>1</sup>

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، مع طمأنة المتعاملين الإقتصاديين وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

غير أن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، ذلك أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق مشهورة، كما نصت على ذلك المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقا...".

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهورة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وهي كالتالي:<sup>2</sup>

### 1. دعوى الفسخ:

والتي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته، إذا كانت عملية البيع قد تمت بالنقسيط.

### 2. دعوى الإبطال:

وتمارس في حالة ما إذا اختل شرط من شروط صحة العقد، كانهدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط والغبن.

<sup>1</sup> - راجع المادة 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 231، 232.

**3. دعوى الإلغاء:**

والتي تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

**4. دعوى النقص:**

والتي ترفع في حالة المطالبة بنقص القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة إعمالاً بنص المادة 732 من القانون المدني.

وعليه فإذا كان للشهر العقاري أثر منشئ ومطهر للحقوق العينية العقارية المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، فإنه إضافة إلى ذلك يعطيها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير.

**الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري.**

إن التصرف القانوني الجاري على عقار لا يرتب أثره العيني فيما بين أطراف التصرف ولا بالنسبة للغير، إلا تمن يوم تمام إجراء الشهر، ولا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، فالشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار، حتى يكون على بينة وإطلاع كامل بالحالة القانونية لهذا العقار.

**أولاً: حجية الشهر فيما بين الأطراف.**

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوئه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر، فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكاً للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من

تصرف واستغلال واستعمال، كما يترتب عليه تحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار<sup>1</sup>، وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المتصرف في حين لا يحق لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين لم يعد مالكا للعقار بعد.<sup>2</sup>

فالعقد الذي محله عقار ومبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا ومحل وسبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل القانوني استنادا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا الأثر العيني الذي لا يترتب على العقد إلا بعد شهره، فعقد البيع غير المشهر مثلا، يرتب في ذمة المشتري الإلتزام بدفع ثمن العقار المبيع، وفي مقابل ذلك يرتب في ذمة البائع حقا شخصيا، إذ يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويبقى هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق البائع، إذ لا تظهر أهمية الإلتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر<sup>3</sup>، ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار، وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر، لأنها من قبيل التصرفات في ملك الغير.

والحقوق العينية العقارية المشهورة لا تكون لها حجية فيما بين أطراف التصرف القانوني فقط، بل تتعداه إلى كل شخص من الغير لم تكن من الغير لم يكن من أطرافه.

### ثانيا: حجية الشهر اتجاه الغير.

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري، هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، لتمكين الغير من الإطلاع عليها والإحاطة بالحالة الحقيقية للعقار، إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، ولذا أوجب المشرع الجزائري شهر كل ما للعقار من حقوق، وما عليه

<sup>1</sup> - محمد خيرى، المرجع السابق، ص 499.

<sup>2</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص 111.

<sup>3</sup> - محمد خيرى، المرجع السابق، ص 491.

من أعباء، حتى يمكن الإحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

ويقصد "بالغير" في هذا المقام، حسب مبادئ القانون العامة، كل شخص لم يكن طرفاً في التصرف القانوني، وفي مجال الشهر العقاري يعتبر من الغير، كل شخص لم يكن طرفاً في العقد غير المشهر، وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد، بالاستناد إلى حق عيني مترتب له على العقار، أو إلى أي سبب آخر مشروع<sup>1</sup>، وتطبيقاً لهذا المعنى يعتبر من "الغير"، الخلف الخاص والدائن العادي الذي يحق له التدرع بعدم شهر العقد الذي أجره المدين، وكذا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين غير المشهر في حقه، لأجل استثناء هذا العقار في ذمة مدينه، والتنفيذ عليه بطريقة الحجز العقاري والذي بعد شهره، يكتسب بموجبه الدائن الحاجز حقا عينيا على العقار موضوع الحجز.<sup>2</sup>

أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجزاها هذا الأخير، ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم، فإذا باع مورثهم عقار، ولم يشهر هذا البيع، فإنهم ملزمون بإجراء هذا الشهر بعد أن حلوا محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، إلا أن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو الهبة بأكثر من النصاب الشرعي أو القانوني الذي يحق له التصرف به، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة، الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 402.

<sup>2</sup> - محمد خيرى، المرجع السابق، ص 521.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 240.

وفي مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة بالنسبة للغير، فلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الإحتجاج بها اتجاه الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار، وذلك لكي تبقى البطاقة للعقار، المرآة التي تعكس حقيقته المادية والقانونية، بحيث يكفي لمن يرغب في إجراء أي تعامل على هذا العقار، أن يلقي نظرة على البطاقة العقارية لكي يقف على كل ما يتعلق به، ويحاط علما بكل ما هو جار عليه من تصرفات.<sup>1</sup>

كما رتب المشرع عن شهر الدعاوى العينية العقارية آثارا قانونية، تسري اتجاه الغير من يوم شهرها بالمحافظة العقارية، هذه الآثار التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

**حفظ حقوق المدعي:**

فالهدف الأساسي من شهر الدعوى العينية العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، حيث أنه لا يمكنه الإحتجاج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير، الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع المطالبة القضائية، وتم شهره قبل شهر الدعوى، كما نصت على ذلك المادة 86 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: "إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها، عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به الخلف الخاص لصاحب المهدور، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانوني تطبيقا للقانون".

ويستشف من نص هذه المادة أن عدم شهر الدعوى أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف، حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 403، 404.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 237.

**عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار:**

إذا كان شهر الدعوى العينية العقارية يحفظ حقوق المدعي، فإنه لا يمنع المدعى عليه من التصرفات في العقار محل النزاع بأي تصرف آخر ناقل للملكية، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يعلم الموقع على التصديق بأن العقار محل التصرف القانوني، هو موضوع مطالبة قضائية، دون أن يتمتع عن شهر أي تصرف قانوني وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى، حيث أنه قد يلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الإفتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين، تتضمن إلتماس لإيقاف إجراء شهر لتصرف قانوني محله عقار محل نزاع، يتمتعون عن إتمام عملية الشهر لأي تصرف قانوني آخر محله ذات العقار.

وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993، تحت رقم 13875<sup>1</sup>، توضح فيها بأن شهر الدعاوى شرع من أجل المحافظة على حقوق المدعي لا غير، وإذا أراد هذا الأخير أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الإستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الإستعجالي، إلا أن هذا الموقف غير صائب ذلك أن حق التصرف في العقار هو حق محمي من طرف القانون، والحالة الوحيدة التي توقف تنفيذ العقد الرسمي في التشريع الجزائري، هي الطعن فيه بالتزوير كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني.

إذن نستخلص على ضوء ما استعرضناه في هذا الفصل أنه حماية للملكية العقارية، قرر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر العقاري، وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، كما أنه وسعياً منه لإعطاء الحجية المطلقة لمختلف التصرفات المتعلقة

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 238.

بالحقوق العقارية، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية، وضع مجموعة من الشروط القانونية وأوجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، منها ما هو متعلق بالأطراف المتعاقدة، ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع التصرف.

فهذه القواعد والشروط التي وضعها المشرع كفيلة لحماية الملكية العقارية، متى تم مراقبة توفرها في مختلف الوثائق المراد شهرها من طرف المحافظ العقاري، الذي يتولى إضافة إلى ذلك مراقبة السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري، والتي بتمامها يرتب التصرف المشهر آثاره القانونية، سواء فيما بين طرفا التصرف أو بالنسبة للغير.

## خلاصة الفصل :

نستنتج من خلال ما درسناه في هذا الفصل، أن شهر العقود و الوثائق الرسمية التي تتضمن حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، يتم على مستوى المحافظة العقارية و يكون ذلك من خلال السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات، و لضمان صحة و سلامة المعاملات العقارية فان المشرع الجزائري قد وضع قاعدتين أساسيتين تتمثل في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق .

كما اشترط مجموعة من الشروط في الوثائق التي تخضع لعملية الشهر، منها ما يتعلق بالأشخاص أطراف التصرف و منها ما يتعلق بالعقارات محل التصرف و يتم شهر هذه الوثائق عن طريق ايداعها لدى المحافظة العقارية و يشترط في هذا الإيداع أن يكون قانوني أي تتوفر فيه القواعد و الشروط سالفة الذكر ليتم تنفيذ اجراء الشهر، و في حالة ما لم تتوفر هذه الشروط فان المحافظ العقاري يرفض الإيداع و اجراء الشهر معا .

و على الأفراد المتضررين أن يطعنوا ضد قرارات المحافظ العقاري و أخطائه أمام

الجهات القضائية المختصة .



خاتمة

## خاتمة:

في الأخير نستنتج أن المشرع الجزائري ومن خلال الأمر 74/75 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسومان التطبيقيان له 62/76 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، بأنه قد تبني نظام الشهر العيني متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولا به أثناء الاستعمار الفرنسي، هذا النظام الذي أظهر عدم نجاعة ولم يصبو الى تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في الائتمان العقاري و استقرار معاملات الملكية العقارية، كما أن نظام الشهر العيني يقوم على أسس تضمن استقرار معاملات الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العينية العقارية، و تشجع الاقدام على الائتمان العقاري .

وان تمتع نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا، وبقوة ثبوت مطلقة من شأنه أن يزيد الثقة في استقرار المعاملات العقارية، كما أن مبدأ القيد المطلق سيدعم هذه الثقة، طالما أن المعاملات العقارية ليس لها حجية على الغير أو حتى بين المتعاقدين، الا من تاريخ قيدها في مصلحة الشهر العقاري، وهذا ما سيعود بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمار ودعم القروض العقارية .

وإذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني، الا أن هذه الخاصية لا تكتمل الا اذا تم تجسيده عن طريق اعداد مسح الأراضي العام، الذي يعتبر الركيزة المادية للسجل العيني بالإضافة الى ذلك إزالة كل ما من شأنه الاخلال بمبادئه، خاصة اذا كان قانون الشهر العقاري بمثابة القانون الخاص بالنسبة للقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني، وأنه كلما تعلق الأمر بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى نجد القواعد العامة تحيل الى القانون الخاص المتمثل في قانون الشهر العقاري .


كما أسند المشرع الجزائري مهمة الاشراف على عمليات الشهر العقاري الى مصلحة إدارية يسيرها موظف عمومي يدعى بالمحافظ العقاري، حيث يشرف على عملية مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري ومدى توفر الشروط التي نص عليها المشرع الجزائري لا سيما قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق اللذان يعتبران قاعدتين أساسيتين لاتمام إجراءات الشهر العقاري، ومن اثار عملية الشهر العقاري في النظام العيني أنه منشئ ومطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير وحتى بين المتعاقدين الا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما أنه مطهر من العيوب من خلال عمليات المراقبة التي يشرف عليها المحافظ العقاري على المحررات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري .

الا أنه يوجد مجموعة من الاقتراحات التي تم استنتاجها من خلال هذا البحث و المتمثلة فيما يلي :

- يجب على المشرع أن يضع الاليات اللازمة والضرورية، التقنية منها والمادية والبشرية للوصول الى تنمة عملية المسح العيني العام لتستقر الملكية العقارية وتقل المنازعات بشأنها
- دعم الائتمان العقاري والاستثمار من أجل ازدهار الاقتصاد الوطني
- انشاء لجنة وطنية مختصة في إعادة النظر في القوانين المتعلقة بالملكية العقارية لتسريع التطهير العقاري .

-التنسيق الصحيح بين المديريات العامة ( مديرية مسح الأراضي - المحافظة العقارية ) تقاديا للوقوع في أخطاء تؤدي الى تناقضات على مستوى الميدان .

وفي الأخير يمكن القول أن نظام الشهر العقاري في الجزائر مازال يشوبه بعض النقص من حيث الوسائل اللازمة و الإمكانيات المادية، و لا يزال هناك تزايدات في المنازعات العقارية



قائمة المصادر

و المراجع

أولاً: الكتب و المؤلفات:

- 1- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية دار النهضة العربية، مصر، 1968
- 2- أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتاب العربية، مصر، 2003
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ل نشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003
- 5- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2007.
- 6- خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2003.
- 7- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001
- 8- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة..... جزائر، 2006
- 9- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
- 10- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، دون سنة
- 11- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، دون طبعة، دار الهدى الجزائر، 2006
- 12- عبد الحميد شواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000
- 13- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ، منشأة المعارف، 1999

- 14- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء بدون الطبعة، منشأة المعارف، مصر، 1993
- 15- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداد، 2010
- 16- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2006
- 17- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2000
- 18- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار الهومة، 2003
- 19- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث قرارات صادرة عن مجلس دولة ومحكمة العليا)، دار هومة، 2003
- 20- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 21- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012
- 22- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 23- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002
- 24- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003
- 25- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2002
- 26- مجيد مخلوفي، شهر عقاري في قانون جزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، بدون سنة نشر، 2003.
- 27- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981
- 28- محمد خير، ملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، دار النشر والمعرفة، طبعة ثانية، 1999

29-نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

ثانيا: المجالات القانونية:

30- أحمد رضا صنوبر، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2010

31- بدر الدين محمدي، الشهر العقاري وأثره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2011

32- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الإجتهاد القضائي للغرفة العقاري، الجزء الأول، 2004

33- جمال بوشنافة، إختلاف أنظمة شهر عقاري موضع نظام الشهر العقاري منها، مجلة العلوم القانونية واقتصادية ، العدد الأول، 2007

34- خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري، مجلة الموثق، العدد 04، سنة 2000

35- سليمان محمدي، جميع الدعاوى المعلقة بالحق العيني العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 41، العدد 01، 2003

36- محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 3 لسنة 2001

ثالثا: المقالات:

37- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدرها المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004

38- عمر حمدي باشا، مقال بعنوان، شهر الدعاوى العقارية مجلة الموثق العدد 9، لسنة 2000

39- محمد بوركي، مقال تحت عنوان التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 06، لسنة 1999

رابعاً: الرسائل والمذكرات:

- 40- هند انجي زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، (2016/2015).
- 41- وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، (2016/2015)
- 42- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.
- 43- حمزة قتال، شهر عريضة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بومرداس، 2006
- 44- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل الشهادة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2009
- 45- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، (2011/2010).
- 46- سلمى بومعزة، النظام القانوني الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، (2019/2018)
- 47- عمر صداقي، شهر تصرفات العقارية في قانون جزائي، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية وإدارية، جامعة الجزائر، 1982
- 48- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2008/2007).
- 49- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في تشريع جزائي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون، جامعة باتنة، 2009
- 50- منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في تشريع جزائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2003-2004
- 51- هوارى منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، (2015/2014)

- 52-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، بعنوان: يوم دراسي حول إشهار عقاري.
- 53-المذكرة الصادرة بتاريخ 13/10/2004، تحت رقم 5346، بعنوان "آجال تنفيذ الشهر العقاري"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2004) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية
- 54-المذكرة الصادرة بتاريخ 05/05/2002، تحت رقم: 2742، بعنوان "تجديد الفهارس الأبجدية"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2002 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)، وزارة المالية.
- 55-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 29/03/1994، تحت رقم: 1251
- خامسا: النصوص القانونية:
- 56- الأمر 58 /75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج. ر العدد المؤرخ في 30- 09- 1975 معدل ومتمم
- 57- الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976
- 58- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني المعدل ومتمم مادة 324
- 59- الأمر 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، مؤرخة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق لـ 18 نوفمبر 1975.
- 60- قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411، الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55
- 61- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوظيفية الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990
- 62- القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن مهنة المحضر، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 09/01/1991.

- 63- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، العدد: 86 المؤرخة في 25/12/2002
- 64- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخ في 23/05/1993.
- 65- المرسوم التنفيذي 80 / 210 المؤرخ في 13/05/1980 المعدل بالمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980
- 66- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983
- 67- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة 31/07/1991
- 68- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 والمادة 19 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية جريدة رسمية عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007
- 69- المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 31 من القانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999.
- 70- المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.
- 71- المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري
- 72- قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27/05/1976 المتعلق بتأشير شهادة الهوية على الأطراف الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 09/03/1977
- 73- القرار المؤرخ في 20/02/1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد: 20، المؤرخة في 26/03/1999.

# الفهرس

الصفحة	الموضوع
02	مقدمة
56-06	الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده
08	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنواع أنظمته
08	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
08	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
11	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
12	الفرع الثالث: خصائص الشهر العقاري
12	أولاً: الشهر العقاري نظام قانوني
12	ثانياً: الشهر العقاري نظام عقاري
13	ثالثاً: الشهر العقاري نظام إداري
13	رابعاً: الشهر العقاري يكفل تثبيت الملكية
13	خامساً: الشهر العقاري نظام قانوني فني
13	سادساً: الشهر العقاري نظام إعلامي
14	سابعاً: الشهر العقاري يشجع الائتمان العقاري
14	المطلب الثاني: إزدواجية نظام الشهر العقاري في الجزائر
15	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
15	أولاً: تعريف نظام الشهر الشخصي
16	ثانياً: مبادئ نظام الشهر الشخصي
17	ثالثاً: تقييم نظام الشهر الشخصي
18	1- مزايا نظام الشهر الشخصي
19	2 - عيوب نظام الشهر الشخصي
20	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
21	أولاً: تعريف نظام الشهر العيني
21	1- السجل العقاري

21	2- مسح الأراضي
22	ثانيا: مبادئ نظام الشهر العيني
22	1- مبدأ التخصيص
22	2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة
23	3- مبدأ الشرعية
23	4- مبدأ القيد المطلق
23	5- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم
24	ثالثا: تقييم نظام الشهر العيني
24	1- مزايا نظام الشهر العيني
25	2- عيوب نظام الشهر العيني
26	<b>الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري</b>
26	أولا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي
28	ثانيا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
29	<b>المبحث الثاني: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري</b>
30	<b>المطلب الأول: قواعد تنظيم الشهر العقاري</b>
30	<b>الفرع الأول: قاعدة الرسمية</b>
32	أولا: الأشخاص المؤهلين لتحري العقود والوثائق الرسمية
32	1/ الموثقون
34	2/ السلطات القضائية
34	3/ السلطات الإدارية
35	4/ السلطات القنصلية
36	ثانيا: المحررات الرسمية التي تكون محل إشهار عقاري
38	<b>الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي)</b>
38	أولا: الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق
39	ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

40	1/ الاستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
40	أ- الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري
42	ب- العقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 01/01/1971
43	2/ الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية
43	أ- إشهار عقد الشهرة (شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب)
44	ب- إشهار شهادة الحياة
45	ج- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حياة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح أراضيها
46	3/ الاستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية
47	المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري
47	الفرع الأول: التحقيق من هوية الأطراف
48	أولا: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف
48	1- البيانات الخاصة بتعيين هوية الأشخاص الطبيعية
48	2- البيانات الخاصة بتعيين هوية الأشخاص المعنوية
49	ثانيا: التصديق على هوية الأطراف
49	1/ الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف
50	2/ المسندات المعتمد عليها في التصديق
51	الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات
51	أولا: شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات
53	ثانيا: الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات
53	1/ شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة
54	2/ شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة

54	3/ شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة
56	خلاصة الفصل
107-57	الفصل الثاني: النظام القانوني للشهر العقاري وتنفيذ اجراءاته
60	المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر في ظل الشهر الشخصي ومدى الأخذ بالتقدم المكسب في العقارات المشهورة
60	المطلب الأول: كيفية تنظيم عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي
61	الفرع الأول: إنشاء مجموع البطاقات العقارية الأبجدية
62	الفرع الثاني: مسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية
64	الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية
65	أولاً: كيفيات ترتيب البطاقات العقارية
65	ثانياً: تأشير البطاقات العقارية
67	المطلب الثاني: مدى الأخذ بالتقدم المكسب في الملكيات العقارية المشهورة
67	الفرع الأول: جواز التمسك بالتقدم المكسب في الملكيات المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي
68	الفرع الثاني: شهر حكم ثبوت الملكية العقارية بالتقدم في ظل نظام الشهر الشخصي
69	المبحث الثاني: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عليه
69	المطلب الأول: تنفيذ إجراء الشهر العقاري
70	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر
70	أولاً: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
72	1- محل الإيداع
76	2- سجل الإيداع
77	ثانياً: إجراء عملية الشهر
78	1- إنشاء البطاقات العقارية
78	أ- البطاقات العقارية الشخصية

80	ب- البطاقات العقارية العينية
80	ب1. البطاقات قطع الأراضي
80	ب2. البطاقات العقارات الحضرية
82	2- تسليم الدفتر العقاري
86	الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني ومسؤولية المحافظ العقاري في رفضه
86	أولاً: الإيداع غير الانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
87	1- رفض الإيداع
90	2- قبول الإيداع ورفض الإجراء
92	ثانياً: مسؤولية المحافظ العقاري
93	1- الطعن في قرارات المحافظ العقاري
94	2- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
96	المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر
96	الفرع الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
96	أولاً: الأثر المنشئ للشهر العقاري
99	ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري
100	1- دعوى الفسخ
100	2- دعوى الإبطال
101	3- دعوى الإلغاء
101	4- دعوى النقص
101	الفرع الثاني: حجبة الشهر العقاري
101	أولاً: حجبة الشهر فيما بين الأطراف
102	ثانياً: حجبة الشهر اتجاه الغير
108	خلاصة الفصل
109	الخاتمة
112	قائمة المصادر و المراجع