

جامعة عمارة ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# نظام الشهر العقاري في الجزائر ومدى نجاعته في تحقيق إستقرار المعاملات

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتورة:

- طهاري حنان

إعداد الطالب:

- عزيز سليمان

- فؤاد حدادو

## لجنة المناقشة

- الدكتور: بطيمي حسين.....رئيسًا
- الدكتورة: طهاري حنان.....مشرّفًا ومقرّرًا
- الدكتورة: بلخضر مسعودة.....عضوًا مناقشًا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة شكر وتقدير

يتقدّم الطالبين بأسمى عبارات التقدير والشكر إلى :

الدكتورة الفاضلة طهاري حنان، على مساعدتها لنا في إنجاز هذه  
المذكرة و على تشجيعاتها و نصائحها القيمة و مساعدتها الدائمة لنا  
رغم إنشغالاتها الخاصة .

فلك دكتورتنا أسمى عبارات الإحترام و التقدير.

كما لا يفوتنا أن نشكر أساتذتنا على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

الطالبين: عزيز سليمان/ فؤاد حدادو.

## الإهداء

إلى وَالِدَيَّ الكَرِيمين حَفْظَهُمَا اللهُ

إلى إِخْوَتِي كُلِّ بِإِسْمِهِ .

إلى جَمِيعِ مَوْظِفِي وَ عَمَالِ كَلِيَةِ الْحَقُوقِ وَالْعُلُومِ السِّيَاسِيَةِ بِجَامِعَةِ  
الْأَغْوَاطِ .

إلى جَمِيعِ أَصْدِقَائِي .

وَ كُلِّ مَنْ سَاعَدَنَا مِنْ قَرِيبٍ أَوْ بَعِيدٍ فِي إِجْزَازِ هَذَا الْعَمَلِ الْمَتَوَاضِعِ

الطالِب : عَزِيْزٌ سَلِيْمَان

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من ربياني على حب العلم والفضيلة وأسمى  
القيم، إلى والديّ الكريمين أطال الله في عمرهما.  
إلى جميع أصدقائي من قريب أو من بعيد كل بإسمه.  
إلى كل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

الطالب : فؤاد حدادو.

# مقدمة

يعتبر نظام الشهر العقاري فكرة مكرّسة منذ أزل التاريخ، حيث عرفت الفكرة منذ أقدم العصور أين كانت الشكلية هي الأصل في مختلف التعاملات بين الأفراد خاصة العقارية منها، ذلك قصد الحماية من الغش والخداع ولعلّ هذه الأسباب هي التي جعلت ممن الدول تبني مثل هذه العملية، من بين هذه الدول الجزائر التي مرّت هي الأخرى في نظامها العقاري بمراحل متعاقبة، فلا يمكن فهم النظام العقاري ما إذا لم تكن في الأذهان صورة للمراحل التي مرّت بها الأنظمة العقارية المختلفة والأوضاع التي كانت تسود كل مجتمع آنذاك.

ففي المرحلة العثمانية التي إمتدت من سنة 1518 إلى 1380، حيث كانت الشريعة الإسلامية هي النظام القانوني السائد في جميع المعاملات سواء كانت مالية أو شخصية، وكان للأراضي نظام قانوني يتمحور في الأراضي الخارجين وأراضي الأموات وهي التي تركت بدون إستغلال وغير صالحة للزراعة ولا يمتلكها أحد غير أنها تعد من حيازة الدولة، أمّا أراضي العروش فكانت تستعمل من طرف القبائل والعائلات، وبعد دخول العثمانيين إلى الجزائر، كان لهم نظام خاص بالشهر العقاري حيث كانت هناك لجنة مسح الأراضي أين سلمت آنذاك سندات ذات قوة ثبوتية مطلقة.

وفي مرحلة الإحتلال الفرنسي، تمّ إبعاد القوانين المستمدة من الشريعة الإسلامية وخاصة المتعلقة بالملكية العقارية، وهذا من أجل بيع هذه الأراضي إلى المعمرين بعد الإستلاء عليها، فصدر قانون 1834 الذي كان يرمي إلى إمتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر، حيث أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الإثبات، وبعدها صدر قانون التوثيق سنة 1855 الذي كرّس مبدأ رسمية العقود، ثم تمّ تقسيم الأراضي الجزائري إلى خمسة أنواع وهي: أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات الفرنسية، عقارات الملك، أراضي العرش.

أمّا في مرحلة الإستقلال، فتّم العمل بالتشريع الفرنسي بإستثناء القوانين المتعارضة مع السيادة الوطنية، ومن بين هذه القوانين تلك المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري، وقد كانت الإنطلاقة الفعلية بعد سنة 1970 وذلك بصدور قانون التوثيق 70-90 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، ثم صدور قانون الثورة الزراعية 73-71، وذلك بالإشارة من خلال نصوصه إلى نظام السجل العقاري، ثم تمّ إصدار القوانين المتعلقة بالملكية العقارية مباشرة، وهي الأمر 75-74 المؤرخ في 121 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومن هنا تبيّنت رؤية وموقف المشرّع وتبنى نهائياً نظام السجل أو الشهر العيني.

لا شك بأنّ المجال العقاري، مجال بالغ الأهمية، بالأخص في بلادنا، وذلك نظراً لإعتبارات تاريخية، وسياسية، وإجتماعية، وإقتصادية، ومن أجل الثروة العقارية قام الإستعمار بتجريد الجزائريين من أملاكهم وأراضيهم خاصة الأراضي الخصبة منها، بغية تنفيذ سياسته الإستطانية ونهب الخيرات التي يحتويها.

ويعرّف المشرع الجزائري العقار بأنّه كل شيء مستقرّ بحيّزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، ويعتّب مالاً عقاريّاً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

وإنّ للملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، لذلك إرتبطت الحضارات قديماً وحديثاً بهذا الموروث وجعلته أساساً في تقدمها ورقبها، فبقدر تنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية يمكن التحكم في التطور الإقتصادي بختلف أشكاله (صناعي، فلاحي عمراني)، وعلى ذلك فإنّ هناك إرتباط عضوي بين الملكية

العقارية والوضعية الإجتماعية للأفراد والأمم، فبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الإجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة ولذلم إهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكذا تنظيم كيفية التعامل بشأنها بواسطة تنظيم التصرفات القانونية عليها.

كما دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بالعقارات ويتلاءم مع طبيعتها وذلك بتأدية دور إعلام الغير بالملك الحقيقيين لها وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها، مما يؤدي إلى إستقرارها ويجعل منها عنصراً قوياً في تنشيط الحياة الإقتصادية عن طريق توفير القروض المالية بمناسبة ترتيب تأمينات عليها، هذا النظام يسمى بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم.

أمّا فيما يخص **أهداف الموضوع**، فإنّ أي دراسة تصبو إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والتي تتمثل فيما يلي:

- متابعة مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق أهداف السياسة العقارية المتبعة والمتمثلة في ضمان الإستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية التي تعود بالفائدة على البلاد.

- إستنتاج نظام الشهر العقاري الراجح من خلال معرفة مزايا وعيوب النظامين ومدى نجاح تطبيق كل منهما في الحياة العملية.

- معرفة مدى تجسيد المشرع الجزائري لمبادئ نظام الشهر العيني وآثاره على نقل الملكية في التشريع العقاري الجزائري.

وفيما يتعلّق بأهمية الموضوع، فتميّز في هذا الصدد بين أهميّة علمية وأخرى عملية، فبالنسبة للأهمية الأولى فيظهر ذلك من خلال التطرّق إلى النصوص القانونية والأنظمة والمراسيم الصادرة في مجال الشهر العقاري بصفة خاصة والملكية العقارية بصفة عامة، أمّا الأهمية العمليّة فتتمثّل في الدور الكبير الذي تلعبه المحافظة العقارية في مجال شهر العقود والوثائق الرسمية، وعمق تأثيرها في المجال العقارية وكذلك تأثيرها في إقتصاديات الدول، وتزايد مدى إنتشارها على مستوى العالم كلّه تأكيدًا على تعاظم هذا الإهتمام، وما يترتب على ذلك من ضرورة تنظيم وضبط الوعاء العقاري وإصلاح نظام الشهر في حد ذاته عن طريق حصر الملكية العقارية.

وعن أسباب إختيار الموضوع، فيتلقّ الأمر بدافعين ولسببين، سبب ذاتي وآخر موضوعي، فبالنسبة للسبب الذاتي فيتعلق الأمر برغبتنا الملحة لمعرفة التنظيم القانونية لعملية الشهر العقاري ومدى نجاعته في إستقرار الملكية العقارية، أمّا السبب الثاني فهو موضوعي الذي يتعلّق بنقص الدراسات المتعلقة بالملكية العقارية عامةً والشهر العقاري خاصةً، والمساهمة منّا المتواضعة ولو بالقدر القدير في إثراء مكتبتنا القانونية.

غير أنّه وبطبيعة الحال قد إعترضتنا الكثير من العقبات والصعوبات في إعداد هذا البحث والتي لم تخرج عن إطار ما يواجهه أي باحث من صعوبات، من ضيق الوقت، وشح للمراجع المتخصصة، والمعالجة له من الدراسات الفقهية في الجزائر، وكذلك في البحث في هذا الموضوع يوجد له صعوبة التحكم في إتساعه، بالأخص الجانب الإجرائي، ضف إلى ذلك كثرة القوانين المنظمة لعملية الشهر العقاري والتعديلات المستمرة للقوانين إذ يصعب حصر الإطار القانوني لعملية الشهر العقاري.

ومن خلال موضوع دراستنا أرتأينا طرح الإشكالية التالية:

- كيف تناول المشرّع الجزائري نظام الشهر العقاري؟ وهل حقق الإستقرار في المعاملات العقارية؟

أمّا فيما يتعلّق بمنهج دراستنا المتبّع، فنشير إلى أنّه لا يمكن للباحث أ، يصل إلى هدفه إذا لم يتبّع مناهج البحث العلمي التي تتماشى مع موضوع بحثه، ولذلك فقد إتبعنا في مذكرتنا المنهج الوصفي الذي يتلاءم وموضوع دراستنا وبإعتباره منهج أساسي في بحثنا من خلال وصف كامل لتنظيم عملية الشهر العقاري للوثائق والأوراق الرسمية الخاصة بالملكية العقارية، كما إتبعنا أيضاً المنهج التحليلي، بإعتباره من أكثر المناهج إستعمالاً في مجال العلوم القانونية، لغرض تحليل القواعد القانوني التي تنظّم الملكية العقارية والشهر العقاري في التشريع الجزائري.

أمّا خطة دراستنا فقد تمّ تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين حيث حُصص الفصل الأول إلى بيان أنظمة الشهر العقاري وقواعده، والذي بدوره إنطوى على مبحثين المبحث الأول حُصص لمفهوم الشهر العقاري وتبيان أنظمتة مع موقف المشرّع الجزائري، أمّا المبحث الثاني نعالج فيه قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر.

وفي الفصل الثاني نتطرّق إلى مساهمة النظام القانوني للشهر اعقاري في إستقرار المعاملات العقارية، والذي إحتوى بدوره على مبحثين، ففي المبحث الأول نشير إلى الشروط القانونية للشهر العقاري وإجراءاته العملية، أمّا المبحث الثاني نعالج فيه آثار الشهر العقاري النتائج المترتبة عليه.

وخاتمة حاولنا ومن خلالها تلخيص جملة من النتائج والإقتراحات.

الفصل الأول

أنظمة الشهر العقاري

وقواعده

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

عَرَفَتُ البشرية نظام الشهر العقاري منذ العصر القديم، فتطوّر بتطوّر الإنسان وتزايد أهمية العقار بإعتباره 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، أمّا 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 تمّ تقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الشهر العقاري بنوعيه، أمّا المبحث الثاني نتطرّق فيه لقواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر.

### المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنواع أنظمته:

نظرًا للأهمية التي يحظى بها الشهر العقاري كنظام قانوني فرض وجوده في تشريعان جلّ الدول الحديثة، حيث أصبح من بين أهم مواضيع القانون التي تتطلب الدراسة وتحقيق ذلك يتم بداية تحديد مفهومه من خلال التعرّض لتعريف وإبراز أهمية وتبيان خصائصه (مطلب أول)، وبعد ذلك يتم تحديد نظمه وموقف المشرّع الجزائري منها (مطلب ثانٍ) كما يلي:

### المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري:

من المتعارف عليه أنّ الشهر العقاري نظام يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن إستقرارها وإستمراريتها لتجسّد على الوقاع روح الإلتمان العقاري، وإبراز هذا الدور الفعال والمهم لعملية الإشهار العقاري، نتناول تعريف هذا النظام (فرع أول)، وكذا أهميته (فرع ثانٍ)، وفي الأخير الخصائص التي يتميّر بها (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري:

لم يرود المشرع الجزائري في القوانين التي نظّم من خلالها المعاملات العقارية تعريف لنظام الشهر العقاري، تاركًا هذه المهمة للفقّه، وبالرجوع للأبحاث القانونية في هذا المجال نجد عدّة تعريفات لكلمة الشهر العقاري، وبالرغم من إختلافها من حيث الصياغة اللغوية إلا أنّها تتفق 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 إتجاه الغير، ومن شأن

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

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

هذه القواعد والإجراءات تنظم 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، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين إستقرار 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، مما يعني أنّ الشهر هو إعلام الجمهور<sup>3</sup>.

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

ويعرف أيضاً هو نظام قانوني قائم بذاته يتكوّن من مجموعة الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية وهو نظام يضمن

---

<sup>1</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006، ص 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> عثامنة وهيبية، 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.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

حماية 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 الإنفعا وحق السكنى والإستعمال... إلخ، أمّا بالنسبة للحقوق العينية التبعية فلا تخضع لإجراء التسجيل وإنما إلى إجراءات القيد<sup>2</sup>.

أيضاً 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 أيضاً 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 أنّ الحقوق المشار إليها لا تنشأ و لا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، والسبب في اشتراط التسجيل هو شهر الحق العيني الأصلي الوارد على العقار لإمكان الإحتجاج به في مواجهة الغير<sup>4</sup>.

وعموماً يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتكوّن من مجموعة الإجراءات التي إختص بها المشرع لمزاولتها هيئة عمومية هي المحافظة العقارية بواسطة

<sup>1</sup> بن عمّار 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.

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

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

<sup>4</sup> تناغو سمير عبد السيد، عقد البيع في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، دون سنة، ص 155.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

مسك سجل عقاري يسيّره محافظ عقاري، ويهدف هذا النظام إلى تحديد هوية العقار من جهة وتثبيت ملكيته من جهة أخرى<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري:

لا ينكر أحد فائدة الشهر في كلّ تصرّف عقاري، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلّق بها أو ما يجري عليها من تصرفات، بحيث يبيّن لكلّ ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يقلّ العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه إلاّ وهو مطلع على حالة العقار، إضافة إلى تسهيل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية، وتشجيع الإئتمان العقاري، إذ يتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لإستثمار عقاراتهم، أو للقيام بمشروعات أخرى تتعكس إيجابياتها على الجوانب الإقتصادية والإجتماعية في حياة أي مجتمع، فتعمل على تنشيط الحركة الإقتصادية، فتعمل على تنشيط الحركة الإقتصادية، كما أنّه في نطاق الإقتصاد يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال<sup>2</sup>.

فالشهر العقاري يعدّ 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 صُمم خصيصاً لإنشاء حالة مدنية حقيقة للممتلكات العقارية<sup>3</sup>، وكذلك الشهر العقاري يؤدي إلى تحديد الرصيد العقاري، وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بن عمّار زهرة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومو للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2006، ص 151

<sup>3</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير. تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2008/2007)، ص ص 05 ، 06.

<sup>4</sup> حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومو للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2000، ص 121.

### الفرع الثالث: خصائص الشهر العقاري:

من خلال التعاريف السابقة الذكر، نلخص إلى أنّ الشهر العقاري في الجزائر يتّسم بمجموعة من الخصائص، والتي تتمثل فيما يلي:

#### أولاً: الشهر العقاري نظام قانوني:

والمقصود بكون هذا النظام نظاماً قانونياً، أنّ مصدره القانون، فهو الذي يحدد له أهدافه، وينظّم نشاطه، فيقرر إنشاء السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها وينظ إدارتها وقيودها، وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات وما يترتب عليها من نتائج.

وأساس نظام الشهر في القانون الجزائري هو المرسوم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلّق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وغيرها من المراسيم التابعة له<sup>1</sup>.

#### ثانياً: الشهر العقاري نظام عقاري:

عامة يكون في مجال العقارات، فهو يعد فرعاً من التشريع العقاري بمفهومه العام، غير أنّه يوجد إستثناءات فيما يخص المنقول، حيث توجد منقولات تخصص للشهر العقاري سواء من حيث إستقرار مكانها أو بالإمكان تركيز شهرها في مكان معين كالمتاجر والسفن...إلخ.

غير أنّه توجد حقوق شخصية تشبه الحقوق العينية تخضع لإجراءات الشهر العقاري، ويمكن أن يمتدّ لبعض الدعاوى والإجراءات كالحجوز<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عثمانة وهبية، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> بومعزة سلمى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، (2018/2019)، ص 05.

### ثالثاً: الشهر العقاري نظام إداري:

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

### رابعاً: الشهر العقاري يكفل تثبيت الملكية:

ومنه يحدُّ أو يقضي على المنازعات المتعلقة بها، فمن يكتسب حقاً عينياً عقارياً وكان مستند إلى قيود وبيانات السجل العقاري يثبت ما اكتسبه.

### خامساً: الشهر العقاري نظام قانوني فني:

فهو وسيلة وضعها القانون لإعلام الأشخاص، يتكوّن من مجموعة من الإجراءات القانونية الفنية لإنجاح عملية التعميم، هذه الإجراءات مرتبطة بأزمة ومواعيد محددة لا يمكن تجاوزها<sup>1</sup>.

### سادساً: الشهر العقاري نظام إعلامي:

فالحق العيني نافذ بطبيعته في حق الكافة، فكان من الواجب شهره أي إيجاد طريقة تيسّر لذي المصلحة من المتعاملين العلم بوجوده ما دام هذا الحق نافذاً في حقه، وحتى يعتد عند التعامل، فإذا اشترى عيناً سهل عليه قبل أن يقدم على شرائها أن يعرف الحقوق العينية المتعلقة بهذه العين والتي هي نافذة في حقه، فلو كانت العين مرهونة مثلاً استتزل مقدار الدين المضمون بالرهن من الثمن، أو كانت مملوكة لشخص آخر غير البائع لم يقدم على الشراء أصلاً.

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 المشهّرة المتعلقة به<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص 06.

<sup>2</sup> عثمانة وهيبية، المرجع السابق، ص ص 12 ، 13.

### سابعًا: الشهر العقاري يشجع الإئتمان العقاري:

حيث أنّ نظام الشهر العقاري يتيح لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض وهذا الجانب يخصّ التأمينات العينية أو بعبارة أخرى الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرّسمي 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>1</sup>.

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

لم يخلُ يلد متحصّر من نظام الشهر العقاري، بل إنّ نُظم الشهر العقاري قديمة إلى حدّ أنّ المؤرخين يُرجعونها إلى عهد الحضارة المصرية القديمة<sup>2</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 سجلّات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، ولا ينتقل الحق العيني العقاري المتمثّل في المبيع إلى المشتري بمجرد إنعقاد العقد، ولو كان العقار معيّنًا بالذات ومملوكًا للبائع، كذلك لا ينتقل الحق العقاري حتى ولو كان العقار معيّنًا بالنوع لأنّ التصرفات التي يراد بها إنشاء حق عيني من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييره أو زواله يجب شهرها<sup>3</sup>.

إنّ معظم الدّول التي تبنت نظام الشهر العقاري سلكت في ذلك نظامين للشهر، أعتد أولهما في شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات على أسماء أصحابها، حيث كانت تدوّن أسماء المتصرفين في سجلّات مفهّسة وعلى صاحب المصلحة أن

<sup>1</sup> حمدان حسين عبد اللّطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2007، ص 20.

<sup>2</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، (2016/2015)، ص 29.

<sup>3</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، ص 95.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

يطلب شهادة بالتصرفات القانونية المثقل بها العقار للتأكد من أنّ الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً المالك الحقيقي للعقار، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي.

أمّا النوع الثاني، فيتمّ الشهر فيه على أساس العقار عينه، حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية في السجل العقاري تدوّن فيها التصرفات العقارية الواردة على العقار، ويكفي صاحب المصلحة أن يطلب الإطلاع على هذه البطاقة التي تبيّن حقيقة العقار من حيث مساحته وحدوده ومن حيث مالكة أو مالكوه وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي:

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

### أولاً: تعريف نظام الشهر الشخصي:

إنّ نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقاً للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأنّ الشخص محل إعتبار في التصرفات القانونية، إذ هذا النظام يتخذ من إسم الشخص أساساً لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، ويتم 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 أنّ 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 عدّة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية

<sup>1</sup> زهدور هند إنجي، نفس المرجع، ص 29.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

الإسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان إسم المتصرف نادرًا فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط، ولكن إذا كان الإسم شائعًا فتخصص له عدّة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم<sup>1</sup>.

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

### ثانيًا: مبادئ نظام الشهر الشخصي:

بناء على ما تقدّم نستخلص أنّ نظام الشهر الشخصي يتميّز 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 أنّ المشرّع المصري قد أصدر قانون خاص بنظام السجل العيني رقم 142 سنة 1964<sup>2</sup>.

2 - إنّ الأساس والمحور الذي يرتكز 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 للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها (رغم شهرها) بالإبطال أو الفسخ، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

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

<sup>2</sup> بن عمّار زهرة، المرجع السابق، ص 35.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

أ - أن 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 يدّعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدّعي ملكيته بالتقادم، فيطلب إسترداد العقار، وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الإسترداد.

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

### ثالثاً: 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 يحقق الغرض الذي أنشئ من أجله.

### 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

<sup>1</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 17 ، 18.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

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 ويوفّر حماية للحقوق ويظهر ذلك من خلال ما يلي:

- ✓ في حال بيع ملك الغير فإنّ 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 أنّه لا يخلو من العيوب التي تتمثل فيما يلي:

- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف اسم 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>2</sup>.

- إنّ 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 بأنّه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.

- إنّ التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف مدرّكاً و متحقّقاً من الإسم الكامل للمالك الحقيقي للعقار خلال مدّة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على

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

<sup>2</sup> مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، ص 84

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

وثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة<sup>1</sup>.

- يبرز في هذا النظام احتمال وجود تعارض عدة سندات لملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقداً أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثانٍ، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعي ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي.

- إن 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 إسمه في سجلات مصالح الشهر.

- إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية<sup>2</sup>.

- إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثراً سلبياً على التطور الإقتصادي والإجتماعي للدول، ذلك راجع إلى عدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغيير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراء القسمة العقارية، إكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية، وبالتالي عدم الإئتمان في المعاملات العقارية، وبالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: نظام الشهر العيني:

يعتبر نظام الشهر العيني النظام الكفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حدّ سواء، نظراً لما يتميز به من خصائص ومحاسن تجعله يحقق الهدف المرجو من

<sup>1</sup> شورابي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 05.

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 20 ، 21.

<sup>3</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص ص 15 ، 16.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

عملية الشهر العقاري، حيث ظهر هذا النظام نتيجة الإنتقادات 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.

إنَّ 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 بإسم 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 موجودًا في العراق.

### أولاً: تعريف نظام الشهر العيني:

يُعرفُ 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، وتدوّن فيها كل التصرفات التي ترد على العقار من موقعه، مساحته ورقمه وحدوده ويسمى العقار المعين بالوحدة العقارية.

ويقوم نظام الشهر العيني على أساس أنَّ 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 شُهرَّ وسُجِّل، أمّا إذا كان معيباً فلا يشهر ولا يسجّل، ويترتب على هذا أنَّ التصرف الذي يشهر تكون له الحجة الكاملة ومن ثم تكون مهمة السجل العيني نقل الحق لا مجرد إعلان التصرف، والجدير بالذكر أنَّ البطاقة المخصصة للعقار تعتبر بمثابة بطاقة تعريفية للعقار، ويسمى في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقة العقارية"<sup>1</sup>.

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

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

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 عرّفه بأنّه مجموعة البطاقات العقارية التي تبيّن الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي يجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة<sup>1</sup>.

### 2 - مسح الأراضي:

ويسمى أيضاً بالمشح العقاري، ويمكن تعريفها بأنّها عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنّها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لإعتمادها على أسس قانونية<sup>2</sup>. والمشرع الجزائري فقد عرّفه في المادة الثانية من الأمر 74-75 التي نصّت على أنه: "إنّ مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"<sup>3</sup>.

### ثانياً: مبادئ نظام الشهر العيني:

لنظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميّز بها على نظام الشهر الشخصي وتتجسّد هذه الخصائص في جملة من المبادئ، تتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> مراحي ريم، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup> حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 21.

<sup>3</sup> الأمر 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 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.

## 1 - مبدأ التخصيص:

بمعنى أنّ كل تصرف يرد على عقار سواء كان منشئاً أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية، تخصص له صفحة أو عدة صفحات في بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار، ومجموعة هذه البطاقات تكوّن ما يعرف بالسجل العيني الذي إستمدّ منه نظام الشهر العيني تسميته<sup>1</sup>.

## 2 - مبدأ قوة الثبوت المطلقة:

مفاده أنّ التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، ويصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها، لأنّ 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 نظراً 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>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 22 من الأمر 74-75 التي تنص: "يحقّق المحافظ العقاري في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 22.

<sup>2</sup> زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 43.

<sup>3</sup> الأمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

4 - مبدأ القيد المطلق:

فكل حق مقيد يعتبر الحقيقة ولا يمكن لأحد أن ينازع في ذلك، لذا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة كافة، بغض النظر على الإستثناءات الواردة على هذا المبدأ<sup>1</sup>.

5 - مبدأ عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم:

إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب إكتساب الملكية وانتقالها، فإنه لا يكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، وذلك لأن من ثبت إسمه في السجل العقاري كمالك العقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم<sup>2</sup>.

ثالثاً: تقييم نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من إستقرار للملكية ودعم للإئتمان، بإعتماده 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 تنقله وإسم المالك الأخير للعقار.

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

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 32 ، 33.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

- عدم تأثير تشابه الأسماء: إنَّ هذا الإشكال لا يطرح في نظام الشهر العيني لأنَّ كل التصرفات تُسجَّل طبقاً لمواقع العقارات وأرقامها ومساحتها، على عكس نظام الشهر الشخصي<sup>1</sup>.

- عدم تعارض سندات الملكية: ضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنَّها 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 ممَّا يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.

- إنَّ تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديداً دقيقاً وسليماً، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل.

- التقليل من المنازعات العقارية: إنَّ ضبط مساحة العقار يؤمِّن عدم الإستلاء على أي جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل على أساسها، ويكون من شأنه بالتالي الحد من المنازعات التي تثور بين الجيران بشأن الملكية والحدود<sup>2</sup>.

### 2 - عيوب نظام الشهر العيني:

رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فإنَّ أنصار نظام الشهر الشخصي يعيبون عليه ما 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 أموالاً جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تسعى جميع الدول في توفيرها.

<sup>1</sup> بن عمّار زهرة، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 35 ، 36.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

- إغتصاب حقوق المالك الحقيقي: وذلك عن طريق التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي حيث يمكن لشخص ما أن يقيّد 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 أنّ تخصيص بطاقة عقارية أو عدّة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البدلان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قُسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير من العقار.

### الفرع الثالث: موقف المشرّع الجزائري من نظاما الشهر العقاري:

أوجب المشرّع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كلّ 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 للأمالك العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"<sup>2</sup>.

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

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

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

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ 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.

<sup>3</sup> خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص ص 34 ، 35.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر 75-74 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 76-63 من تمديد العمل بهذا النظام، بحيث يقوم المحافظون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية المسح بعد ويتم إشهارها بإسم المالكين للعقارات، وهذا ما أشارت إليه المادة 113 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

أمّا 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 الخاص، حتى بعد الإستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر 62-157 المؤرخ في 32 ديسمبر 1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، مع إستبعاد لكل القوانين التي تمس بالسيادة الوطنية، هنا أبقى المشرع على المرسوم 59-190 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري، والذي أوجب إفراغ التصرفات في قالب رسمي مع تبيان كامل الهوية للأطراف وتعيين العقارات وتأسيس أصل الملكية.

ونظراً لعدم شمولية تطبيق المرسوم 59-190 تم إصدار قوانين ترمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث تمّ منع تسجيل العقود العرفية وإلزام الموثقين ووكلاء الدعاوى بإشهار كافة العقود، وبذلك فإنّ 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، وإستمر العمل بهذا بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر 75-74 ومراسيمه التنفيذية،

<sup>1</sup> المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 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، فإنّه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إبداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تمّ إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية".

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

الذي أقرّ بنظام الشهر العيني كأصل وإستثناء العمل بنظام الشهر الشخصي إلى غاية إتمام عملية المسح العام للأراضي<sup>1</sup>.

ثانياً: موقف المشرّع الجزائري من نظام الشهر العيني:

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

إنّ الغاية من صدور الأمر 74-75، إنّما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري<sup>2</sup>، فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أنّ مسح الأراضي، هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يحدد الوضعية الحالية للعقارات<sup>3</sup>، ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه، بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة، يدوّن فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقاً لما تنص عليه المادة 13 من نفس الأمر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> المادة 02 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "إنّ مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

<sup>4</sup> المادة 13 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى 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:

- وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات".

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

وتبني المشرع لهذا النظام يظهر من خلال المادة 08 من الأمر 74-75 التي تنص على ما يلي: "إنَّ 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: "إنَّ مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع"<sup>1</sup>.

ومن خلال ما تقدم نلاحظ أنَّ المشرع إعتد 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 74-75 نجد أنَّ نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مزدوج إلى غاية الإنتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، فنظام الشهر العيني كأصل عام، وكإستثناء ومرحلة إنتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة<sup>2</sup>، ومما سبق يتضح بأنَّ المشرع الجزائري أعتد نظامين في عملية الإشهار العقاري، النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية، حيث كان يطبق منذ الوجود الإستعماري، وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري، أمَّا النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر 74-75 ومرسومه التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الذي يقوم على أساس المسح العام لأقليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار وتحديد الملكيات العقارية وأصحابها وفقاً لأحكام المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والتمم.

<sup>2</sup> بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 36.

### المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر:

قرر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم عملية الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع مجمل المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية (مطلب أول)، والقاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق أو ما يعرف بالأثر النسبي للشهر (مطلب ثان).

#### المطلب الأول: قاعدة الرسمية:

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري هي الرضائية، والعقد الرضائي هو العقد الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 59 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"<sup>2</sup>، غير أن الإستثناء من الأصل يكون شكلياً إذا كان الشكل ركناً لإنعقاد العقد، لأن المشرع الجزائري أقرّ مبدأ شكلية العقود في المعاملات الواردة على العقارات، بحيث تفرغ في قالب رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة فأصبحت قاعدة الرسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للحفظ العقاري<sup>3</sup>، طبقاً للمادة 61 من المرسوم رقم 63-76.

ونظراً لأهمية هذه القاعدة نتناول تعريف قاعدة الرسمية (فرع أول)، ثم نتطرق إلى شروط السند الرسمي (فرع ثانٍ)، وأخيراً المحررات التي تخضع للشهر العقاري (فرع ثالث).

<sup>1</sup> بن عمّار زهرة، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007.

<sup>3</sup> بن عمّار زهرة، نفس المرجع، ص 47.

### الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية:

نصت المادة 61 من المرسوم 63-76 على أنه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"<sup>1</sup>، يلاحظ من خلال هذا النص أنّ المشرع قد إشتراط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص على أي إستثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري لأنّ هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر<sup>2</sup>.

كما أورد المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في المادة 29 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"<sup>3</sup>.

وعرّف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني التي تنص: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"<sup>4</sup>.

يتضح من خلال هذا التعريف أنّ العقود الرسمية متنوعة ومختلفة باختلاف الجهة المختصة في إصدارها، وهي حسب نص المادة 324 تلك العقود التي يصدرها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976.

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> القانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> الأمر 75-59، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> بوشنافة جمال، نفس المرجع، ص 141.

الفرع الثاني: شروط السند الرسمي:

من خلال التعريف الوارد في المادة 324 من القانون المدني نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي وهي:

أولاً: صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

لقد حوّل المشرع لثلاث أشخاص تحرير السند الرسمي وهم:

1 - الموظف العمومي:

عرّف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة 04 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية حيث تنص هذه المادة على أنّه: "يعتبر موظفًا كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورُسم في رتبة في السلم الإداري"<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا التعريف يتبيّن أنّ الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، ويرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية ويخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، فالعقود المحررة من طرف مدير أملاك الدولة بصفته ممثلًا للدولة، هي سندات رسمية.

2 - الضابط العمومي:

هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، ويمتلك صلاحية إصدار السندات الرسمية، كالموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية<sup>2</sup>، كما ورد في المادة الثالث من قانون التوثيق 06-02، والتي تنص على أنّه: "الموثق ضابط عمومي

<sup>1</sup> الأمر رقم 03-06 مؤرخ في 19 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 15 جوان 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 03، مؤرخة في 20 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 16 جوان 2006.

<sup>2</sup> غليسي طلحة محمد، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (2013/2014)، ص 79.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولّى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة<sup>1</sup>.

وأيضاً مهنة المحضر القضائي حيث نصت المادة الرابعة من القانون 03-06 المتضمن مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولّى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعاً لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم"<sup>2</sup>.

### 3 - الشخص المكلف بخدمة عامة:

وهو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواء كان موظف عمومي أم لا، سواء كان مأجوراً أو غير مأجور، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب، والخبراء الذين تعيّنهم المحكمة.

**ثانياً: سلطة وإختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية:**

إنّ صدور المحرر من الموظف العام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة شرط غير كافي لإضفاء صفة الرسمية على السند المحرر، فيجب أن يكون لمصدر هذا السند الولاية والأهلية والإختصاص.

**1 - الولاية:** ويقصد بالولاية أن يكون للموظف أو الضابط العمومي الولاية التامة أثناء تحريره السند، فإذا تمّ عزله أو توقيفه، فإنّ السندات المحررة بعد علمه بتوقيفه أو عزله لا تضى عليها طابع الرسمية.

<sup>1</sup> قانون رقم 02-06 مؤرخ في 21 محرم 1427، الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس 2006.

<sup>2</sup> قانون رقم 03-06 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس 2006.

2 - الأهلية: يجب أن يكون مصدر السند الرسمي أهلاً لإصدار هذا السند، فإذا كان مجرداً من أهليته، فقد المحرر صفة الرسمية.

3 - الإختصاص: بحيث يجب أن يكون مصدر المحرر الرسمي مختص إختصاصاً نوعياً وإقليمياً، فالإختصاص النوعي أن يكون محرر السند يعود إليه أمر تحريره، أمّا الإختصاص الإقليمي فهو أن يكون إصدار السند لا يخرج عن الإختصاص الإقليمي لمصدره، فيمتد لكل مكتب إلى دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له.

ثالثاً: مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانوناً في تحرير السند الرسمي:

ويقصد بالأوضاع والأشكال المقررة قانوناً، أن يحترم محرر السند الشكليات المفروضة لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات، فمثلاً الموثق عند تحريره لعقد بيع، يجب عليه أن يتأكد من هوية الأطراف عن طريق شهادات الميلاد وبطاقة التعريف، وأن يستعين بالشهود ويتحقق من هويتهما... إلخ<sup>1</sup>.

الفرع الثالث: المحررات والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر العقاري:

من خلال أحكام قانون الشهر العقاري، يتبين بأن المحررات الخاضعة للشهر كثيرة ومتنوعة لتتبع التصرفات المبرمة بين الأشخاص، فقد تكون تصرفات نابعة من الإرادة المنفردة كعقدي الوقف والوصية، أو صادرة من جانبيين كعقد البيع والمقايضة أو حقوق عينية عقارية متفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع أو حقوق عينية تبعية كعقد الرهن الرسمي، فجلّ هذه التصرفات لا ترتب أثراً فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلاّ منذ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يؤكده المشرّع في المواد التالية من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> غليسي طلحة محمد، المرجع السابق، ص ص 80 ، 81.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 90.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

تنص المادة 14 على أنه: "تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو معدلة المتعلقة بالملكية العقارية.

- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهن أو الإمتيازات.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

- وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية".

تؤكد المادة 15 على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

وتضيف المادة 16 على أن: "العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>1</sup>.

كما أخضع المشرع أيضاً بعض التصرفات إلى عملية الإشهار العقاري، كما هو الحال بالنسبة إلى إشهار العقود الإدارية وذلك عند قيام مديرية أملاك الدولة بتسيير محافظتها العقارية، وإشهار قرار نزع الملكية، وإشهار شهادة الحيازة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 91.

### المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي للشهر):

وتعرف أيضاً بقاعدة الأثر الإضافي أو الشهر المسبق، حيث يهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان إستمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد لذا نتناول تحديد تعريف قاعدة الأثر النسبي (فرع أول)، ثم نشير إلى الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة (فرع ثانٍ).

### الفرع الأول: تعريف قاعدة الشهر المسبق:

قاعدة الأثر النسبي للشهر أو قاعدة الشهر المسبق تعني أنه لا يمكن إجراء أي عملية شهر في المحافظات العقارية من أي شخص لأي سند ما لم يكن سند المتصرف أو الملك السابق قد سبق شهره على الأقل تم شهره بشكل متزامن مع السند المقدم للإشهار، وقد ورد النص صراحة على هذا المبدأ في القانون الجزائري مثله مثل حلّ القوانين المتعلقة بالشهر العقاري في سائر البلدان، إذ تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63-76 على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."، وتعتبر هذه القاعدة من الضمانات الأساسية لتسلسل إنتقال الحقوق العقارية كما أنه يمنع إحتمال قيام تصرفات موازية على نفس الحق ومن نفس الشخص مما يسمح بتتبع إنتقال الملكية العقارية بين الملاك التاليين ويوفر الحماية لصاحب الحق الجديد، وعلاوة على هذا فإنّ فرض إحتزام قاعدة الشهر المسبق يدعم ويقوي الطابع الإلزامي للشهر العقاري، ذلك أنّ كل صاحب حق سيجد نفسه مضطراً إلى إشهار حقه لأنّه يعلم بأنّ إغفال ذلك سيمنعه من التصرف فيه عندما يرغب في التصرف وهذا طبعاً دون المساس بالحالات التي خرج فيها المشرع عن القاعدة وقرر إستثناء عدم إشتراط الشهر المسبق<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 333 ، 334.

### الفرع الثاني: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

كما إشتراط المشرع شكلاً للعقود المودعة للإشهار، فإنّه يشترط أيضاً مسبقاً للحقوق والمعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة، وتعتبر هذه القاعدة من الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة إنتقال الحقوق العقارية، كما أنّها تمنع وجود روابط موازية من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق، بالإضافة إلى كونها تحمي صاحب الحق الجديد، من حيث أنّها تمنع المتصرّف السابق من التصرّف في العقار أو التنازل عنه مرّة أخرى، وذلك إبتداءً من تاريخ الشهر، لذلك فإنّه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق<sup>1</sup>، وذلك ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>، ولقد وردت إستثناءات على هذه القاعدة، وذلك بغرض تسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن المرحلة الإنتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام السجل العقاري المؤسس بالأمر 74-75 والذي يعتمد على المسح العام<sup>3</sup>، ومن بين هذه الإستثناءات ما نصّ عنها المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (أولاً)، وأخرى وردت في مختلف التشريعات العقارية (ثانياً).

<sup>1</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (2008/2009)، ص 94.

<sup>2</sup> المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمم، تنص على أنّه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرّف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

والمتصرّف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو إنقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله.

إنه إبتداءً من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو نقض حق عيني".

<sup>3</sup> رويصات مسعود، نفس المرجع، ص 94.

أولاً: الإستثناءات التي نصَّ عنها المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري:

تنص المادة 89 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند إكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير سنة 1971<sup>1</sup>.

**1 - الإستثناء المتعلق بالإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:**

سمح المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري أن يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات بإسم الشخص الحائز وذلك دون إشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، لأن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية، ويعود ذلك إلى أن عدداً كبيراً من الوحدات العقارية في بلديات الوطن مملوكة دون سند قانوني مما يصعب معه تحديد المالكين الشرعيين لها، إلا أن هذا الترقيم الذي يلجأ إليه المحافظ يكون وقتاً ولا يصبح نهائياً إلا بعد إنقضاء مدة سنتين من تاريخ الإمضاء على محاضر تسليم وثائق المسح.

**2 - العقود العرفية التي إكتسبت بتاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971:**

من خلال الإستثناء الوارد في المادة 89 فقرة 02 التي تمَّ تحريرها قبل 01 جانفي 1971 يمكن شهرها دون حاجة إلى أن تطبق قاعدة الشهر المسبق، بمعنى المخالفة فإنَّ

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق لـ 19 ماي 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 23 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخًا ثابتًا قبل هذا التاريخ لا يمكن إغاؤها من مبدأ الشهر المسبق، وبالتالي لا يمكن شهرها<sup>1</sup>.

وورد هذا الإستثناء في المادة 03 من المرسوم 80-210 المؤرخ في 16 سبتمبر 1980 الذي عدّل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>2</sup>، وبمقتضى هذا المرسوم إكتسبت العقود العرفية المحررة قبل 01 مارس 1976 صيغتها الشرعية، لكن بموجب المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدّل والمتمم للمرسوم 76-63، تمّ تمديد فترة 01 مارس 1961 إلى 01 جانفي 1971، وعليه إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1970 الصيغة الرسمية دون اللجوء إلى الهيئات القضائية<sup>3</sup>.

### ثانيًا: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية المختلفة:

زيادة على الإستثناءات السابقة، فقد أوردت النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية إستثناءات أخرى تتمثل فيما يلي:

#### 1 - إشهار عقود الشهرة:

بهدف تطهير الملكية العقارية، جاءت هذه العقود لتثبيت المالكين الذين ليست لديهم سندات قانونية تثبت حقوقهم، وقد أقرّها المشرع بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المؤسس لإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن

<sup>1</sup> زهدور هند إنجي، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 03 ذي القعدة 1400 الموافق لـ 13 سبتمبر 1980، يعدّل ويتم المادة 89 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. حيث تنص المادة 03 من مرسوم 80-210 المعدلة للمادة 89 من مرسوم 76-63 على أنه: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متممًا تطبيقًا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجًا من سند إكتسب تاريخًا ثابتًا قبل أول مارس 1961".

<sup>3</sup> زهدور هند إنجي، نفس المرجع، ص 40.

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

الإعتراف بالملكية، وأوجب لإعداد عقد الشهرة، أن يقع العقار في منطقة غير ممسوحة وعلى أراضي الملكية الخاصة فقط، وأن يكون صاحب العقار حائزاً بمفهوم نص المادة 827 وما يليها من القانون المدني، حيث أنه وبعد القيام بجملته من الإجراءات الإدارية والقانونية يتولى الموقوف إعداد عقد الشهرة ليتم تسجيله وشهره، ويعتبر هذا الإشهار إجراء الأول فيما يخص العقار المعني<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم 83-352 السابق الذكر، بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 25 ماي 2008<sup>2</sup>، والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وأبقى على سريانه فيما يخص الملفات المودعة لدى الموثقين قبل تاريخ 27 فيفري 2007 وذلك كمرحلة إنتقالية<sup>3</sup>.

### 2 - شهر عقود الإستصلاح:

تتعلق بإشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار إستصلاح الأراضي طبقاً للقانون رقم 83-83 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية وكذا المرسوم التنفيذي 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وأخيراً المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح إمتياز قطع أراضي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في كل هذه الحالات يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية دون

<sup>1</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 97.

<sup>2</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق لـ 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، مؤرخة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق لـ 25 ماي 2008، تنص على أنه: "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق لـ 27 فيفري 2007 والمذكور أعلاه، يلغى المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 08 شعبان 1403 الموافق لـ 21 ماي 1983، الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية".

<sup>3</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 98.

حاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبق لأنها تشكل إجراء أولياً معفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر<sup>1</sup>.

### 3 - شهر شهادة الحيازة:

أجاز المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في المادة 39 أن لكل شخص حائز بصفة هادئة<sup>2</sup>، علنية ومستمرة لا يشوبها إنقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العقاري ولم تحرر عقودها، أن يحصل على سند إداري إستحدثه المشرع لتطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات يسمى شهادة الحيازة التي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري.

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وبعد إعداد شهادة الحيازة يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع ثم يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية المختصة ويكون هذا الشهر معفى من قاعدة الشهر المسبق.

خلاصة لذلك فإنه لضمان صحة وسلامة المعاملات العقارية وبعث روح الثقة في تداول العقارات وإستقرار ملكيتها، فإن المشرع أقر عملية شهر العقود والمحركات المتضمنة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وقد ظهر ذلك من خلال قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع حدّد الأشخاص المؤهلين لتحرير تلك العقود وحدّد الأشكال الرسمية التي تفرغ فيها هذه العقود حتى تكون حجة في مواجهة الغير، فإذا تمّ

<sup>1</sup> زهدور هند إنجي، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> المادة 39 من القانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، تنص على أنه: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعاً للقانون الخاص...".

## الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده

إحترام هذه القواعد والمبادئ والإجراءات فإنّه من الواجب أن تحقق حماية الملكية العقارية واستقرارها<sup>1</sup>.

### 4 - الإستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية:

تنص المادة 20 من المرسوم 147-08 على أنّه: "يتم إشهار مقرر الترقيم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرّسها"<sup>2</sup>.

يعتبر هذا الإجراء طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63-76 نقطة الإنطلاق الأولى لسلسلة إنتقال حق الملكية المكرّس بهذه العملية، وهذا ما يشكل إستثناء على قاعدة الشهر المسبق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زهور هند إنجي، المرجع السابق، ص ص 41 ، 42.

<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 98.

### خلاصة الفصل الأول:

نستنتج ومن خلال هذا الفصل وكحوصلة عن أنظمة الشهر العقاري وقواعده في الجزائر، بأن فكرة الشهر العقاري عُرفت منذ قدم العصور، وارتبطت على مرّ الأزمنة بفكرة الملكية بنوعها الجماعية والفردية، وقد تمّ تطوير وتنظيم نظام الشهر العقاري بتطور المجتمعات، إلى أن أصبح في شكل نظام محكم، وقد مسّ هذا التطور النظام العقاري الجزائري الذي مرّ هو بمراحل تاريخية متميّزة.

والشهر العقاري في نظامه الشخصي والعيني وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها وأخذ نظرة بما جاء فيها من بيانات، وتكمن أهميّة الشهر في أنّه يسهّل ويبسّر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يُثقل العقار من أعباء، ويرتب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية، كما أنّ لنظام الشهر في التشريع الجزائري مميّزات وخصائص تميّزه عن باقي النظم العقارية لدول أخرى، وذلك سواء من الجانب الإداري أو الإلزامي أو طابعه العيني.

## الفصل الثاني

مساهمة النظام القانوني

للسهر العقاري في إستقرار

المعاملات

تستند التشريعات العقارية العالمية في غالبيتها إلى مسائل تنظيم الشهر العقاري على هيئات إدارية من بينها التشريع العقاري الجزائري، الذي جعل عملية الشهر العقاري تتم على مستوى مصلحة إدارية تُعرف بالمحافظة العقارية، يديرها محافظاً عقاري يتولى فحص مختلف الوثائق المقدمة من أجل شهرها وينظر في مدى وشروط تنظيم عملية الشهر العقاري حتى لا ينقل الأخطاء إلى البطاقات العقارية، وذلك تطبيقاً لمبدأ المشروعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني.

وقد حدد المشرع الجزائري نطاق الشهر العقاري بجملة من التصرفات القانونية المنشئة أو النقالة أو المقررة لحقوق عينية عقارية والوقائع القانونية والأحكام القضائية التي رصدها، مع تبيان حجيتها الكاملة سواء فيما بين ذوي الشأن (الأطراف)، أو في مواجهة الغير متى تمّ قيدها في مجموعة البطاقات العقارية.

وفي إطار هذه الدراسة لنظام الشهر العقاري، سوف نتناول في هذا الفصل مساهمة النظام القانوني للشهر العقاري في إستقرار المعاملات، الذي تمّ تقسيمه إلى الشروط القانونية للشهر العقارية والإجراءات المتبعة في عملية تنفيذ الشهر (مبحث أول)، ثم نعالج الآثار المترتبة على تنظيم عملية الشهر والنتائج التي يحققها الشهر العقاري (مبحث ثانٍ).

المبحث الأول: شروط الشهر العقاري وإجراءاته:

لا شكَّ أنَّ الشهر العقاري مصدرًا لحقوق الملكية العقاري، فهي لا تقبل الزوال والانتقال بين الأشخاص إلا بعد شهرها، كما أنَّ هذه الحقوق العقارية تنتقل إلى أصحابها بشروط قانونية يجب توافرها سواء بالنسبة للأطراف فيما بينهم أو بالنسبة للعقار المتصرّف فيه (مطلب أول)، حيث أنه إذا إكتملت هذه الشروط، يوجد عدّة إجراءات قانونية عملية لكي تتم عملية الشهر العقاري من خلال المحافظة العقارية (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري:

حتى تلقى التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية، سواء كانت هذه الحقوق عبارة عن حقوق عينية أصلية أو تبعية، الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنّه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها هي معلومات صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، منها ما هو متعلق بطرفي التصرف، إذ يستوجب تحديدها تحديداً كاملاً منافياً للجهالة، ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع التصرف، من خلال تعيين موقعه، ومساحته، وحدوده<sup>1</sup>.

حيث نتطرق في هذا المطلب إلى الشروط القانونية الخاصة بالأطراف (فرع أول)، ثم نعالج الشروط القانونية الخاصة بالعقارات (فرع ثانٍ).

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص:

الشخص في القانون، قد يكون طبيعياً وقد يكون معنوياً، وهذا الأخير قد يكون خاصاً أو عاماً، يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرّها القانون، وسواء كان الشخص طبيعياً أو معنوياً.

<sup>1</sup> فردي كريمة، المرجع السابق، ص 83.

وسنّ المشرّع مجموعة من الشروط القانونية، حيث ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، فالمادة 22 من الأمر 74-75 تضع على عاتق المحافظ العقاري، صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة ممن أجل الإشهار<sup>2</sup>.

### **أولاً البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف:**

إنّ التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق ممن قبل محرري العقود والتصديق عليها يضمن قانونية العقد وسلامته، مع العلم أنّ عملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين.

#### **1 - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:**

يجب أن يتأكد من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف في كلّ عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار على مستواه، ويجب أن يصادق على هذه البيانات، موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كلّ جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أمّا فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى عليهم، ويؤخذ بعين الاعتبار الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تتصرف آثار السند المشهّر إلى من ينوب عنهم قانوناً<sup>3</sup>.

أطلق المشرّع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين، بالشرط الشخصي للأطراف كما تشير إليه المادة 65 من المرسوم 63-76 التي تنصّ على أنّه: "أن العقود

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> المادة 22 من الأمر 74-75، يتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، تنص على أنّه: "يحق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار".

<sup>3</sup> خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص 100.

والقرارات والجدول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف<sup>1</sup>، وكلّ تغيير يمسّ في هوية الأشخاص، لا بد أن يخضع للإشهار العقاري، يتم بإيداع نسختين للعقد المعدّل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب<sup>2</sup>.

## 2 - بالنسبة للأشخاص المعنوية:

تنصّ المادة 63 من المرسوم 63-76، على أنّ كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ما يلي:

- هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها.
- المقر والشكل القانوني للشركات.
- رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
- مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها.
- مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية بالنسبة للنقابات<sup>3</sup>.

كلّ جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تتشهد بهوية الأطراف، وهذه التأشيرة، ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد

<sup>1</sup> المرسوم 63-76، المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمم.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> المادة 63 من المرسوم 63-76، المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمم، تنص على أنّه: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها ويشار فضلاً عن ذلك بالنسبة للشركات شكلها القانوني ومقرّها، وبالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات مقرّها وتاريخ ومكان تصريحها، وبالنسبة للنقابات مقرّها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

إنّ هوية الشركات والجمعيات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى، يتمّ التصديق عليها ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة...".

بموجب قرار من وزير المالية، وفي حالة غيابها، للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع والإمتناع عن إجراء الشهر العقاري<sup>1</sup>، وما تشير إليه المادة 100 فقرة 03 و 04 من المرسوم 63-76 التي تنص على أنه: "كما يرفض الإيداع على الخصوص عندما يكون التصديق على هوية الأطراف،، وعند الإقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم وللم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 63 إلى 65 والمادتين 102 و 103، وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدّم له أو لم تعطّ الإثبات المطلوب"<sup>2</sup>.

### **ثانياً: التصديق على هوية الأطراف:**

كل عقد أو وثيقة أو جدول، مودع قصد الإشهار في المحافظة العقارية، يجب لزوماً أن يحمل تأشيرة موقّعة من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف.

إنّ التصديق على هوية الأطراف يعدّ ضماناً لصحة كل عناصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق، وبالتالي حفظ سلامة إجراء الشهر من كل العيوب، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدّة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدّق، في حين يجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ولمدى أهمية التصديق على هوية الأطراف، فإنّ المشرع خصّ أشخاص وكلفهم بهذه المهمة، ووضع وثائق ومستندات يعتمد عليها في التصديق.

### **1 - الأشخاص المخوّل لهم التصديق على هوية الأطراف:**

منح المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم، وذلك نظراً لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية، خاصة ما يتعلّق منها بهوية الأطراف بحيث أنّ كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، نفس المرجع، ص 101.

<sup>2</sup> المرسوم 63-76، المتعلّق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمم.

الأفراد، ويتمّ التصديق على هوية الأطراف من جانب محرري العقود، كالموثقين والسلطات الإدارية وكاتب الضبط بالنسبة للأحكام القضائية، أو القنصل، وأيضاً الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، وقضاة النيابة العامة، وموظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية، ومحاسبوا الخزينة، وجميع المحاسبين العموميين.

## **2 - المستندات المعتمد عليها في التصديق:**

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية أطراف العقد المودع للإشهار، بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها يتمّ التصديق عليها، وتقدّم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شؤها في المحافظة العقارية، وتختلف المستندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الأشخاص.

### **أ - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:**

يتمّ التصديق على هويتهم بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية، وعند تعذر إثبات عناصر الهوية غير الجنسية، يمكن التصديق عليها بناء على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما، ولا يقتصر التصديق فقط على هوية الأطراف، بل يشمل كذلك التصديق على البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي، وذلك للتأكد من الأهلية المدنية الكاملة للأطراف.

### **ب - بالنسبة للأشخاص المعنوية:**

فيتمّ التصديق على هويتهم كما يلي:

### **ب/1 - الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر:**

يتمّ التصديق بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية، أو لنسخة مراجعة العقد التأسيسي الذي يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص ص 100 ، 101.

ب/2 - الأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر:

يكون التصديق بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلّمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية، أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل، وتكون مرفقة بترجمة باللغة العربية ومصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه:

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف فيه، مراقبة مدى إستقاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر الحصر الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة، وما ورد عليه من تصرفات قانونية من المميّزات الأساسية لنظام الشهر العيني، بحيث يمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمره، إذ لا يقدم على إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو مدرك حالته، ووجوب ذكر هذه البيانات في المحرر، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ويمكن المحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه<sup>2</sup>.

والمشرّع في المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني<sup>3</sup>، يوجب على الضابط العمومي الذي يتلقّى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن ملكية عقارية، أن يبيّن طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات، بصورة نافية للجهالة، وتختلف البيانات التي يحتويها السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحاً أم لم يتم مسحه، في إنتظار إعداد المسح العام للأراضي على كافة أقاليم البلديات على المستوى الوطني طبقاً للأمر

<sup>1</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص ص 100 - 102

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> المادة 324 مكرر 04، من الأمر 75-59، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدّل والمتمم، تنص على أنه: "يبيّن الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن للكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية".

74-75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له، فإنَّ المرسوم 63-76 قد نصَّ على أحكام إنتقالية لتعيين العقارات غير الممسوحة في العقود الخاصة للإشهار العقاري<sup>1</sup>.

### أولاً: شروط مشتركة بالنسبة لكلِّ العقارات:

حددت المادة 66 من المرسوم 63-76، الشروط أو العناصر الأساسية التي يجب إحترامها في تعيين العقار في كل عقد أو قرار قضائي مودع قصد الإشهار، والمتمثلة في:

#### 1 - تحديد طبيعة ونوع العقار:

بمعنى إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض عارية، أو مبنية، فلاحية أم غابية...إلخ، ولتحديد طبيعة العقار أهمية بالغة لتعرّضه لتعديلات والتغييرات أكثر من الشروط أو العناصر الأخرى.

#### 2 - البلدية موقع العقار:

يجب أن يذكر في العق البلدية التي يوجد فيها العقار، مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد، وتحديد اسم البلدية، يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، وكذلك تتحدد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.

#### 3 - قسم مخطط المسح:

هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة مما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويكون محيطه مؤسساً بناء على الحدود التي لها الطبع الثبات الكافي، ومن أجل إعداد ومسك وكذا الإطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده وتحرير العقد ستة 06 أشهر وهذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة ومطابقة لوضعها الحالي.

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص ص 101 ، 102.

#### 4 - رقم مخطط مسح الأراضي:

كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية، تحمل رقم ترتيبى خاص بها في وثاق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجموعات الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط، كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم.

#### 5 - المكان المسمى:

ويسمى أيضًا بالمكان المعلوم، وهو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية، أمّا في المناطق العمرانية يستبدل المكان المسمى بإسم الحي، أو بإسم الشارع إن وجد.

#### 6 - سعة المسح:

يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي، أو القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات، لأنّ به يتمّ ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، ولهذا أوجب المشرع محري العقود، بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقد المودع.

#### ثانيًا: الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات:

نظرًا لصعوبة عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقرّ المشرع الجزائري طرق يتم بها تعيين العقارات غير الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الإشهار، سواء كانت عقارات ريفية أو حضرية، وذلك بإدخاله لأحكام إنتقالية، كما حدد شروط خاصة في تعيين أجزاء العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص ص 103 ، 104.

## 1 - بالنسبة للعقار الريفي:

تقضي المادة 114 ممن نفس المرسوم على أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططاً لمسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي إلى: - نوع العقار، - موقعه، - محتوياته.

بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، ذلك أنه أثناء الوجود الإستعماري، تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح للأراضي، وثائقها لا تزال محفوظة، يرجع إليها ووقت الحاجة، وفي حالة عدم وجودها، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

غير أنه، إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك، وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها ففي المحفوظات تحت اسم كل مالك<sup>1</sup>.

## 2 - بالنسبة للعقار الحضري:

تعتبر العقارات الحضرية، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للتجمعات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، أمّا جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، ووعليه يمكن التعرف بسهولة على العقارات الحضرية وفي العقود الخاضعة للإشهار عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، وبهذا تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي.

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 102.

ويتمّ تعيين العقّار في هذه الحالة بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها وعلى إسم الشارع والرقم، إضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته<sup>1</sup>، وذلك طبقاً للمادتين 21<sup>2</sup>، و 66 من المرسوم 63-76 المتعلّق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

### **3 - بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:**

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، وإجراءات خاضعة أمثلتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، حيث نصّت المادة 66 الفقرة 03 و 04 و 05، والمواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63-76، على أنّ تعيين الجزء يتم وفقاً للجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة، وعلى أنّ كل جزء يتم التعرّف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد إستناداً لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار من جهة أخرى<sup>4</sup>.

ولقد وردت أحكام الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري، وذلك في المواد من 743 إلى 772، حيث عرّفت المادة 743 الملكية المشتركة بأنّها: "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعات العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسّمة

<sup>1</sup> رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 105.

<sup>2</sup> المادة 21 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنصّ على أنّه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحدّات بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقّمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. ويتمّ التعرّف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أمّا جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

<sup>3</sup> المادة 66 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنصّ على أنّه: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبيّن فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور)، وما يحتوي عليه من مسح أراضي، ان العقد أو القرار، عندما يحقق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعيّن العقار كما كان موجوداً قبل التقسيم وكل عقار جديد ناتج عن هذا التقسيم ماعدا في حالة التجزئة المنجزة طبقاً لتنظيم التعمير، وأن تأسيس حق إنتفاع أو حق ملكية للمباني والغراس على جزء من الوحدة العقارية يعتبر كتغيير لحدود الملكية... ويجب أن تكتب نفس البيانات في كل جدول أو صورة أصلية أو نسخة مودعة قصد تنفيذ إجراء".

<sup>4</sup> رويصات مسعود، نفس المرجع، ص 105.

حصصًا بين عدّة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

والملكية المشتركة حالة قانونية، يكون فيها عدّة أشخاص مالكين بالإشتراك لعين معينة كالعمارة مثلاً، تحتوي على أجزاء خاصة وعامة، يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحاصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة، والنسبة في الأجزاء المشتركة، طبقاً للمادة 67 من المرسوم 63-76.

وفي حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فإنّه يتعيّن إعداد جدول وصفي تعديلي، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة، فمثلاً عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون، ووقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغيّر من عشرين إلى إثنتين وعشرين، ويختفي رقم القطعة الخامسة طبقاً للمادة 68 من نفس المرسوم، ويتعيّن إشهار هذا العقد، ويكون مرفقاً بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم<sup>2</sup>.

### **المطلب الثاني: إجراءات عملية الشهر العقاري:**

أوجب المشرّع الجزائري على محرري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع، حتّى تكتسب تاريخاً ثابتاً، وتكون بعد ذلك محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها فتكتسب بذلك الحجية كاملة، وباعتبار الإيداع إجراء قانوني ضروري في كلّ عملية شهر، فلهذا الغرض نتناول الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر (فرع أول)، ثم نعالج الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية (فرع ثانٍ)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 59-75، المتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمم.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 103.

<sup>3</sup> بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، (2016/2017)، ص 69.

### الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية:

يعرّف الإيداع على أنه عبارة عن إجراء أولي ولازم في كل عملية الشهر له محل وأجال قانونية يجب إحترامه والتقيّد به لأنّ صحة الآجال تعني صحة الشهر العقاري.

فيعد الإيداع القانوني ذلك الإجراء الذي يتم من قبل القائمين بعملية تحرير الأوراق والمحركات الرسمية، وتتوفر فيهم صحة الموظف العمومي أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، غير أنّه يمكن أن يتمّ الإيداع من قبل أحد المساعدين التابعين له، وفي مثل هذه الحالات لا بد من إستظهار الوثيقة التي تثبت صفتهم وهذا حفاظاً على عدم ضياع الوثائق المودعة، ومن الناحية القانونية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً كل أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، غير أنّه من الناحية العملية يوقف إيداع الوثائق ساعة قبل إنتهاء الفترة المسائية للعمل كإجراء تنظيمي حتى يتسنى للمحافظ العقاري تسجيل جميع المحركات المودعة على مستواه في سجل الإيداع<sup>1</sup>.

### أولاً: محل الإيداع لدى المحافظة العقارية:

لقد أكّدت المادة 92 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>، على أنّ الإيداع بالمحافظة العقارية يستدعي لزوماً إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين، أو نسخ العقود أو القرارات موضوع عملية الإشهار، حيث ترجع أحد الصور أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشّر عليها المحافظ العقاري، هذا ما يدلّ على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص فيها، ويجب أن تمهر بختم الإشهار، في حين الصورة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على

<sup>1</sup> غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجوائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، (2016/2015)، ص ص 53 ، 54.

<sup>2</sup> المادة 92 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإنّ الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88، يستوجب لزوماً الإيداع، في آن واحد، بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ العقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي شهره، وترجع واحد من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعدما أن يؤشّر عليها المحافظ مثبتاً بذلك إنقضاء الإجراء، والأخرى التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الإقتضاء، على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق...".

الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، ورقمه في الإطار الذي أعدّ لذلك<sup>1</sup>.

### **ثانياً: آجال الإيداع لدى المحافظة العقارية:**

أكدت المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63-76<sup>2</sup>، على أن آجال الإيداع وهي تشمل بعض التصرفات وهي كالتالي: بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة لابد أن تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الإلتماس إلى الموثق ويمدد الآجال إلى 04 أشهر، إذا كان أحد المقيمين بالخارج.

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية 08 أيام من تاريخ نزعها.

- بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها، وتعتبر هذه الآجال من النظام العام، وأن عدم إحترامها يعرض المدعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية<sup>3</sup>.

### **ثالثاً: التأشير على سجل الإيداع في المحافظة العقارية:**

لقد ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري أن يمكّن سجل الإيداع، وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود، القرارات القضائية وكذلك الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء وتسليم المودع سند الإستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع، والغاية من ذلك هو تحديد الأسبقية في الإيداع وتحديد أصحاب الحقوق في التصرفات، وعليه فعلى المحافظ العقاري أن يؤشّر عليه فور إيداع الوثيقة دون أن يترك أي بياض، أو كتابة،

<sup>1</sup> غالم كهينة، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> المادة 92 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "أن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي: بالنسبة للشهادات الموثقة، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الإلتماس إلى الموثق، ويرجع هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج، ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنياً إذا قدم الإلتماس إلى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة، بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها، بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية، بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها..".

<sup>3</sup> غالم كهينة، نفس المرجع، ص ص 54 ، 55.

ويوقع من طرق قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية وإعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلتة أمام كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً.

لقبول المحافظ العقاري الإيداع لابد من أن يتأكد من الوثيقة المودعة، حيث ينبغي أن تحتوي على مجموعة من المراجع التي تبين أصل لملكية سابقة إعتماًداً على قاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل، طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup>.

#### **رابعاً: إجراء الشهر العقاري:**

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري، يتولّى عملية الإشهار خلال 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري، لا رتب أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقاري أو للحق العيني التبعي حتى فيما بين الأطراف المتعاقد إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقاري، طبقاً للمادتين 15 و 16 من الأمر 75-74، وينتج عن إجراء الشهر، إنشاء البطاقة العقارية، ويسلم دفتر العقاري<sup>2</sup>.

#### **1 - إنشاء البطاقة العقارية:**

البطاقات العقارية نوعين حيث توجد البطاقات العقارية الأبجدية (الشخصية)، والبطاقات العقارية غير الأبجدية (العينية).

#### **أ - البطاقات العقارية الأبجدية (الشخصية):**

وهي البطاقات التي تكون في الأراضي الريفية غير الممسوحة حيث ينشأ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، كما تشمل كل بطاقة عقارية على الخصوص أصحاب

<sup>1</sup> غالم كهينة، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> بن يحي نوال، ملوكي أحلام، المرجع السابق، ص 74.

الحقوق المذكورين، ويجب أن يبيّن فيها كل عقار غير ممسوح نوع العقار، موقعه، محتوياته، ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي.

#### ب - البطاقة العقارية غير الأبجدية (عينية):

وهي البطاقات التي يمسكها المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة بطاقات عقارية عينية، يذكر فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، ويؤشّر المحافظ العقاري على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على حدّ سواء<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة 20 من المرسوم 63-76، يتبيّن أنّ البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وطاقات العقارات الحضرية<sup>2</sup>.

#### 2 - التأشير على الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قوياً قاطعاً للملكية العقاري، ولا يمكن أن يسجّل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> غالم كهينة، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: " أن بطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي،

- بطاقات العقارات الحضرية".

<sup>3</sup> غالم كهينة، نفس المرجع، ص 57.

أمّا فيما يخص عملية التأشير على الدفتر العقاري فقد حددتها المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63<sup>1</sup>، بحيث يكون مؤشّر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود والبياض يشطب عليه بالخط والجداول مرقمة وموقّعة، أمّا إذا تمّ التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تمّ التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك على البطاقات العقارية، وباعتبار الدفتر العقاري ذو أهمية بالغة وما يتضمنه من معلومات مهمة، ألزم المشرّع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء.

### الفرع الثاني: الإيداع الغير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية:

لقد خوّلت صلاحيات مراقبة مدى إستفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد المنصوص عليها قانونًا للمحافظ العقاري، وأعطى سلطة رفض الإيداع في حالة ما إذا تبيّن له بعد الفحص لمجمل الوثائق وجود نقص أو خلل فيها، كما منحت له سلطة رفض الإجراء بعد قبول للإيداع ومن أجل ذلك وضع المشرّع الجزائري في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع ورفض الإجراء، وفي كلتا الحالتين يبلغ قراره بالرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة يبيّن فيها أسباب الرفض.

### أولاً: رفض الإيداع في المحافظة العقارية:

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا ما لاحظ المحافظ العقاري نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو البيانات الوصفية

<sup>1</sup> المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "إنّ الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشّر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقّعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها ومذلم الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

للعقار قرر رفض الإيداع، لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى لتفادي رفض الإيداع مرّة ثانية من أجل القيام بعملية التسوية مرّة أخرى<sup>1</sup>، ولقد تمّ تحديد أسباب رفض الإيداع في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63-76<sup>2</sup>، وهي كالتالي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.

- السهو عن ذكر أحد العقارات المذكورة في مستخرج مسح الأراضي أو تقديمه خلال مدّة تعود إلى أكثر من 06 أشهر.

- عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري وتقدّم أو لم تعطّ الإثبات المطلوب.

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

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 66 من المرسوم 63-76.

- عندما تكون الجداول التي نصّت على إيداعها لا تحتوي أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الإستثمارات المودعة قصد الإجراء بأنّ العقد الذي قدّم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عند مخالفة المواد من 96 إلى 71 المتعلقة

<sup>1</sup> غالم كهيّنة، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> المادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

- إمّا الدفتر العقاري.
- إمّا مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس، ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة...
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الإقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103..
- وبصفة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعطّ الإثبات المطلوب.... إلخ".

بشروط الجدول الوصفي إضافة إلى هذه الأسباب أضاف المشرع في قانون التسجيل سببين آخرين يتمثلان في:

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع الوصف.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع، وهكذا يكون إذن رفض الإيداع فورياً و كلياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص الوثيقة قصد الإشهار، وكلّ لأنّ الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار، حتى وإن كان النقص يتعلّق ببعض البيانات المعنية في الوثيقة المودعة.

عملاً بنص المادة 107 من المرسوم 76-63، يتعيّن على المحافظ العقاري في أجل أقصاه 15 يوم، وتحسب إبتداء من تاريخ الإيداع أن يبلغ المعني بالأمر قرار الرفض الذي يجب أن يكون مسبباً، أمّا إذا لم يستطع القيام بذلك فيتعيّن عليه تبليغ هذا قرار عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، وعلى المعني بالأمر قبل إنقضاء مدّة 15 يوم من تاريخ التبليغ أو الإشعار بالوصول تجنباً لرفض الإيداع أو يقوم بتكملة الوثيقة أو إيداع وثيقة معدلة، لكي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من الإيداع، أمّا في حالة عدم قيامه بتصحيح ما طلب منه فإنّه يرفض الإجراء<sup>1</sup>.

### ثانياً: رفض إجراء الشهر العقاري في المحافظة العقارية:

قد يحدث وأن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق لدى المحافظة العقاري، غير أنّه يرفض إجراء عملية الشهر إذا ما إتّضح له بعد فحصه ومراقبته الدقيقة لمجمل الوثائق المراد شهرها بأنّها مشوبة بعيب من العيوب أو سبب من الأسباب المحصورة في نص المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63<sup>2</sup>، والتي تشمل الحالات التالية:

<sup>1</sup> غالم كهينة، المرجع السابق، ص ص 58 ، 59.

<sup>2</sup> المادة 101 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنّه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما على الخصوص.... إلخ".

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
  - عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة 01 من المرسوم 63-76، الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والإميازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
  - عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للشهر مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية فيما يخص الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي.
  - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
  - عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقاً للمادة 104 من المرسوم 63-76، غير قابل للتصرف.
  - إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء أنّ الإيداع كان من الواجب رفضه.
  - عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
- ما ينبغي منه إذا تبين سبب وجود دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات وبيادر إجراء التسوية خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود ويؤشّر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإنتظار"، وأخيراً نشير إلى أنّ قرار رد الإجراء يعني الإجراء كلّ الذي طلب من أجله الإشهار<sup>1</sup>، غير أنّ هناك حالات أوردها المشرّع الجزائري في المادة 106 من المرسوم لتنفيذي رقم 63-76<sup>2</sup>، أي يكون قرار الرد جزئياً إذا تعلّق بـ: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميّزة المنجزة بموجب عقد واحد، إذا فعلى المحافظ العقاري أن يتحقق من أنّ الشهر يستجيب إلى أحكام القانون، وكذا فحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رد الإجراء، فإنّها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> غالم كهينة، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> المادة 101 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "في جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ الإيداع أو يرفض فيها الإجراء فإنّ الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله الغشهار حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف.... لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى".

<sup>3</sup> غالم كهينة، نفس المرجع، ص 60.

المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري ونتائجه

إنّ التصرفات الواقعة على العقار ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومُطَهَّر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب (مطلب أول)، كما أنّ له نتائج نستخلصها في حال ما إذا تمت الشروط والإجراءات بطريقة سليمة وواضحة وقانونية (مطلب ثان).

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على الشهر العقاري:

إنّ التصرفات الواقعة على العقار ليس لها آثار حتى بي المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومطهّر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب.

لذلك نتناول من خلال هذا المطلب الأثر المنشئ للشهر العقاري (فرع أول)، ثمّ نُشير إلى الأثر المطهّر للشهر العقاري (فرع ثان).

الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر العقاري:

يعتبر الشهر في نظام الشهر العيني هو مصدر الحق العيني، إلا إذا أنّ الدول التي تبنت هذا النظام معظمها نصّت في تشريعاتها على الأثر المنشئ للشهر، وولكن اختلفت بشأن النص على إعتبار أنّ الشهر هو مصدر الحق العيني، في حين بعض الدول رغم تبنيها هذا النظام لم تجعل للشهر أثر منشئ، بل جعلت التصرف القانوني هو الذي ينشئ الحق العيني بين أطراف هذا التصرف، ولكن مسألة الإحتجاج به على الغير لا تسري ففي مواجهتهم إلا بتمام الشهر<sup>1</sup>.

أولاً: تحديد مضمون مبدأ الأثر المنشئ للشهر:

يتميّز نظام الشهر العيني بأنّ الشهر هو الذي ينشئ الحقوق العينية العقارية، أي أنّ الشهر هو مصدر الحق العيني العقاري أصلياً كان أو تبعياً، وهذا على خلاف باقي

<sup>1</sup> منقار هواري، المرجع السابق، ص 72.

الحقوق الأخرى التي يكون السبب القانوني هو مصدرها، وقد أشار بعض الفقهاء إلى أنه لا بد من التفرق بين معنى الأثر المنشئ للقيد وبين الأثر مصر الحق، فمصدر الحق هو السبب القانوني الذي ينشئ به الحق وفقاً لقواعد كسب الحقوق في قانون ما ولكنه بالنسبة للحقوق العقارية لا يكفي وجود هذا السبب كي ينشئ هذا الحق لصاحبه، أي أن القيد هو الذي ينشئ الحق وليس التصرف.

وبالرغم من أن الشهر في ظل النظام العيني هو الذي ينشئ الحقوق العينية، إلا أن بعض الدول التي تتبنى هذا النظام لم تجعل له هذا الأثر ومنها التشريع التونسي الذي جعل الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد إبرام العقد، ولا يحتج بها على الغير إلا بعد شهرها في السجل العقاري.

وبالتالي فإن دور الشهر في مقل هذه الدول لا يختلف عن ما هو عليه في نظيرتها التي تتبنى نظام الشهر الشخصي والذي يقتصر على إعلام الغير بما ورد على العقار من تصرفات، حيث أن معظم الدول التي تأخذ بهذا الأثر نصت صراحة في قوانينها على أن الشهر هو المصدر المباشر والوحيد المنشئ للحقوق العينية العقارية.

### ثانياً: النتائج المترتبة عن الأعمال بالأثر المنشئ:

يترتب على أعمال الأثر المنشئ عدّة فوائد من أهمها ما يلي:

- يضمن تطابق السجل العقاري مع الوضعية القانونية الحقيقية والحالة للعقار وبالتالي لا يكون مالكا للعقار إلا إذا كان العقار مسجلاً باسمه في السجل العقاري.
- يقوي الثقة في السجل العقاري ويحقق إستقرار المعاملات الواردة على الحقوق العينية العقارية وهذا ما يشجع المؤسسات المالية على الإقراض بضمان الحقوق العينية العقارية.
- يدفع المتعاقدين للإسراع في شهر عقودهم في السجل العقاري وهذا لكون الشهر هو السبيل الوحيد لإنتقال الملكية للمتصرف إليه، وكذلك يوفر الحماية القانونية لأصحاب هذه الحقوق العينية العقارية التي تمّ شهرها، ويضمن تحصيل الرسوم لصالح الخزينة العمومية، ويقلص من حجم المنازعات العقارية.

- يتيح لكل من له مصلحة إمكانية الحصول على معلومات دقيقة من السجل العقاري بشأن العقار الذي يريد التعامل مع مالكه<sup>1</sup>.

### ثالثاً: موقف المشرّع الجزائري من الأثر المنشئ للشهر:

بالرجوع إلى نص المادة 793 من الأمر 75-59 المتضمن القانون المدني، والتي تنص على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون"<sup>2</sup>.

من خلال هذه المادة يتضح أنّ المشرّع الجزائري أخذ بالأثر المنشئ للشهر، وبالتالي لم يعد السند القانوني المتضمن نقل الملكية العقارية أو أحد الحقوق العينية العقارية كافياً في حدّ ذاته لإنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إزالة الحقوق العينية بل رتّب هذا الأثر على شرط شهر التصرف القانوني الذي يتضمنها.

بالرغم من أنّ الأمر 75-59 السابق الذكر إستمد معظم نصوصه من التشريع المصري الذي كان يتبنى نظام الشهر الشخصي ومن مميزات هذا النظام هو الأخذ بالإزدواجية في الأثر بجعله نقل الحق العيني بين المتعاقدين يتمّ بمجرد إبرام العقد، ولكن مسألة الإحتجاج به في مواجهة الغير لا يتمّ إلاّ بتمام العقد، ولكن المشرّع الجزائري خالفه حين أقرّ بمبدأ الأثر المنشئ وهذا تمهيداً منه لتبني نظام الشهر العيني، والذي تمّ تجسيده بعد مرور شهرين عن تاريخ صدور الأمر 75-59، وكان ذلك بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، حيث جاءت نصوصه مؤكدة على هذا المبدأ ومن أبرزها الماد 16 حيث نصّت على ما يلي: "إنّ العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلاّ من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> منقار هواري، المرجع السابق، ص 72 ، 73.

<sup>2</sup> الأمر 75-59، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدّل والمتمم.

<sup>3</sup> منقار هواري، نفس المرجع، ص 74.

<sup>4</sup> الأمر 75-74، يتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمم.

الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري:

للشهر في نظام السجل العيني أثر هام وخطير في نفس الوقت، إذ يتحدث الفقهاء على أن التصرفات والحقوق المشهورة في السجل العيني تصبح بمجرد شهرها ففي مأمّن من كل طعن، بحيث لا يجوز إعادة النظر في التصرفات المشهورة والحقوق المقيدة التي تتحول إلى حقيقة مطلقة وتكتسب قوة ثبوت غير قابلة للتشكيك، بل وأكثر من ذلك فحسب المؤيدين لفكرة الأثر المطهر للشهر فإنّ التصرفات الباطلة والمعيبة تكون صحيحة وغير قابلة للطعن في آثارها بمجرد شهرها وذلك تطبيقاً لهذا الأثر المطهر.

غير أن ما تجدر الإشارة عليه هو أنّ التشريعات تباينت في أخذها بهذا المبدأ، إذ بغض النظر عن قوانين البلدان التي تطبق نظام الشهر الشخصي الذي لا يعترف مطلقاً بالأثر المطهر للشهر، فإنّ هنالك من البلدان التي بالرغم من أخذها بنظام الشهر العيني، إلّا أنّها لم تأخذ بالأثر المطهر للشهر رغم أنّه يشكل إحدى ركائز ومميّزات الشهر العيني.

أولاً: معنى الأثر المطهر للشهر:

يقصد بالأثر المطهر للشهر مما يترتب على عملية الشهر الصحيحة من تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف العادية أن يشكل سبباً أو مبرراً لإبطالها أو نقصها أو فسخها، فهو من ناحية يطهر العقار المشهر أو المقيد في السجل العقاري من جميع الحقوق غير المقيدة أيّاً كان سبب عدم القيد، ذلك أن عدم قيد أي حق من الحقوق العينية يعني خلو العقار المقيد من هذا الحق، ومن ناحية أخرى يطهر الحقوق المقيدة من كل ما قد يلحق بها من عيوب، ذلك أنّ الشهر أو القيد يعطي لمن تمّ لصاحبه حقاً جديداً غير قابل للطعن فيه، وترتيباً على ذلك فإنّ الدول التي تأخذ بالأثر المطهر للشهر تمنع بموجب نصوص قانونية الطعن في بيانات السجل العقاري وفي التصرفات والحقوق المشهورة، إذ أنّ نظام الشهر العيني يتميّز بخاصية عم جواز الطعن في الحقوق المشهورة لما لها من قوة ثبوت مطلقة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 433 - 435.

والأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أنّ المحافظ العقاري، لا يجري عملية الشهر إلاّ بعد التدقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق الموجودة بين يديه، ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها<sup>1</sup>، كما نصت على ذلك المادة 22 من الأمر 75-74 بقولها: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."<sup>2</sup>، كما عليه التحقق من أنّ المعاملة العقارية غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، طبقاً لما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري، مع طمأننة المتعاملين الإقتصاديين وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

غير أنّ مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، ذلك أنّ المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق مشهورة<sup>4</sup>، كما نصت عليها المادة 85 من المرسوم 76-63 السابق الذكر والتي نصّت على أنّه: "إنّ دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ إشهارها لا يمكن قبولها إذا تمّ إشهارها مسبقاً..."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> فردي كريمة، المرجع السابق، ص 120.

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

<sup>3</sup> المادة 105 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنّه: "يحقّق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأنّ موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو منافٍ أو مخالف للنظام العام لكل وضوح".

<sup>4</sup> فردي كريمة، نفس المرجع، ص 121.

<sup>5</sup> المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائياً في الحقوق العينية المشهورة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63-76<sup>1</sup>، وهي كالتالي:

#### 1- دعوى الفسخ:

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

#### 2 - دعوى الإبطال:

وتكون في حالة ما إذا إختلَّ شرط من شروط صحة العقد كإنعدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الإكراه، الغلط، والغبن.

#### 3 - دعوى الإلغاء:

والتي تنصبُّ على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، بإعتبار أنَّ العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

#### 4 - دعوى النقض:

والتي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه للحقه منها غبن يزيد على الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة

<sup>1</sup> المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تنص على أنه: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمَّ إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تمَّ إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تمَّ إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

الشيء وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة<sup>1</sup>، إعمالاً بنص المادة 732 من القانون المدني<sup>2</sup>.

### **ثانياً: آثار الأخذ بالآثر المطهر للشهر:**

يترتب على الأخذ بالآثر المطهر للشهر مجموعة من الآثار العملية لخصها الفقهاء فيما يلي:

#### **1 - كسب الحق بصفة نهائية:**

ومعنى ذلك إذا إكتسب شخص حقاً عقارياً تأسيساً على تصرف أو سند مشهر، فإنّ هذا الشهر يعتبر دليلاً على مشروعية الحق الذي إكتسبه في مواجهة الغير ويعتبر كأنه إكتسب الحق من المالك الحقيقي، ويبقى له ما إكتسبه حتى ولو كان الإكتساب من غير مالك.

#### **2 - تطهير التصرف المشهر من عيوبه:**

والمقصود بذلك أنّ التصرف بمجرد شهره في السجل العيني يصبح غير قابل للطعن فيه بسبب ما يكون قد شابه من العيوب قبل إشهاره مهما كان أثر تلك العيوب في الظروف العادية.

#### **3 - عدم جواز الطعن في التصرف بعد إشهاره:**

والمقصود بدعوى الطعن في الحقوق المشهّرة التي لا يجوز رفعها يتسع ليشمل تلك الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في وجود التصرف في حدّ ذاته إمّا بإدعاء

<sup>1</sup> فردي كريمة، المرجع السابق، ص 122.

<sup>2</sup> المادة 732 من الأمر 75-59، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، تنص على أنه: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس (1/5)، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته".

بطلانه لإنعدام ركن من أركانه أو عدم مشروعية محلّه أو سببه أو بإدعاء صوريته، وكذلك الدعاوى التي ترمي إلى فسخ التصرف أو إلغائه بعد وجوده كدعاوى الفسخ نتيجة الإخلال بالالتزامات أو دعاوى الرجوع في الهبة مثلاً، كما يطال الحظر أيضاً دعاوى العطن في صحة التصرف كدعاوى الإبطال لنقص الأهلية أو عيب في الرضا أو دعاوى نقض القسمة الرضائية مثلاً.

#### **4 - إخضاع التصرفات للفحص الدقيق قبل شهرها:**

ويكون بالحرص على إخضاع التصرفات الخاضعة للشهر لرقابة وفحص دقيق لأركانها الموضوعية وشروطها الشكلية قبل شهرها تجنباً لقيود الحقوق التي لا تستند إلى أساس قانوني، إذ يجب التحقق من شرعيتها وسلامة الحقوق قبل قيدها والتأكد من المصدر الأصلي السابق للحقوق محل التصرف، وذلك كله تطبيقاً لمبدأ أساسي من مبادئ الشهر العيني وهو مبدأ المشروعية.

#### **5 - جواز تصحيح الأخطاء ومراجعة بيانات السجل العيني:**

رغم الأخذ بالأثر المطهر للشهر يعني حظر الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة، إلا أنّ ذلك لا يمنع من تصحيح الأخطاء المادية التي تشوب السندات والمحركات المشهورة ما دام ذلك لا يضر بالأشخاص حسني النية الذي إكتسبوا بطريقة مشروعة حقوقاً مقبّدة.

#### **6 - تعويض المالك الحقيقي:**

نتيجة لتقرير مسؤولية مأمور السجل العقاري عن أخطائه والجزاء المترتب ضد المستفيد من الشهر بإستعمال النية السيئة، ونظراً لتقرير حظر الطعن في التصرفات المقيدة أو المشهورة تطبيقاً لفكرة الأثر المطهر، فإنّ التشريعات التي تأخذ بهذا المبدأ تحرص على تعويض المالك الحقيقي أو صاحب الحق أو المتضرر من القيد الذي تمّ بسوء نية أو الخطأ، بحيث تتيح له هذه التشريعات باب طلب التعويض ض من المتسبب في الضرر الذي لحقه، إذ تلزمه بعض التشريعات إلى رفع الدعوى ضد

الشخص المستفيد من القيد مباشرة إذا أثبت سوء نيته، في حين تقرر تشريعات أخرى جواز رفع الدعوى مباشرة ضد مأمور السجل، وتفضل تشريعات أخرى توجيه المتضرر أو صاحب الحق الحقيقي إلى رفع دعواه للمطالبة بالتعويض ضد الدولة أو ضد صندوق تأمين خاص ينشئ لهذا الغرض<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: نتائج الشهر العقاري:

من خلال هذا الحب نستخلص بأن نظام الشهر العقاري كان في بدايته كنظام إعلاني المقصود منه أساساً حماية الغير المقبل على أي تعامل عقاري من الوقوع تحت طائلة الغش عن التصرفات العقارية الغير معلنة، ثم تطوّر هذا النظام وأصبح أهم آليات ضبط الوعاء العقاري، وأصبحت نتائجه لا تقتصر على حماية الغير وتحقيق الإلتزام العقاري بل تتعدى هذه النتائج لتحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية غاية في الأهمية بالنسبة لعموم وتطور الدور، ومن خلال ما سبق درساته، يوجد عدة نتائج لا حصر لها تم إستخلاصها كالتالي:

- نظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائري نظام الشهر العيني يقوم على أساس إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- الشهر العقاري في القانون الجزائري مقرر في جميع حالاته بصورة إلزامية.

- يتولى تنفيذ إجراء الشهر العقاري المحافظ العقاري والذي له صلاحية مراقبة توافر الشروط الشكلية والموضوعية في السند الذي سيتولى شهره، وله بمناسبة ذلك أن يصدر قرار برفض أو قبول إيداع الوثائق المودعة له، أو رفض الشهر أو قبوله.

- الشهر العيني مصدر وجود الحق العيني وشرط لنفاذ التصرف المشهر ولإكتسابه الحجية في مواجهة الغير في القانون الجزائري، ويترتب عليه قوة ثبوتية مطلقة للتصرف المشهر فهو يحصنه ويطهره من العيوب ومع ذلك قرارات المحافظ العقاري النهائية تكون قابلة للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

<sup>1</sup> ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 443 - 452.

- يترتب على تخلف الشهر في القانون الجزائري إنعدام وجود الحق بإعتباره مصدر وجود الحقوق العينية إضافة إلى جزاءات أخرى ومنها عدم نفاذ التصرف وانتفاء حجيته في مواجهة الغير وإعمال مبدأ الأثر النسبي للشهر وإمكانية قيام المسؤولية التقصيرية.

- المشرع الجزائري ساوى بين وجود الحق العيني وشكلية الشهر التي يخضع لها إلزاماً، وذلك تطبيقاً لمبدأ حجية الشهر العيني<sup>1</sup>.

- المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية قائمة بذاتها مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة لديها، تعمل تحت وصاية وزارة المالية أستحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- يرأس المحافظة العقارية موظف إداري يشغل منصب المحافظ العقاري يتمتع بعدة صلاحيات عند شهر الوثائق الرسمية من خلال سلطته في قبول إيداع الوثائق وإجراء الشهر لها، أو سلطته في رفض القبول ورفض الإجراء وفقاً لمقتضيات ما نصّ عليه القانون في هذا الشأن، إضافة إلى صلاحياته عند شهر وثائق المسح، وذلك عند الإنتهاء من عملية المسح، حيث تقوم لجنة المسح بإيداع الوثائق المستخلصة من تلك العملية على مستوى المحافظة العقارية، مقابل وصل إستلام يقدمه المحافظ العقاري، لأنّ شهر هذه الوثائق هو الذي يشكل السجل العقاري ومن ثم إنشاء بطاقة أو عدة بطاقات عقارية لكل عقار بهدف مراقبة ومتابعة العقار عند إبرام التصرفات القانونية حوله<sup>2</sup>.

- يستخلص كذلك من هذا البحث أنّ المشرع الجزائري سعى لإرساء نظام الشهر العيني وهذا ما يتضح من القوانين التي تم بها تنظيم الملكية العقارية، وخاصة رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، يعد هذا الأمر بداية لنهاية نظام ثبت فشله نظرياً وعلمياً وهو نظام الشهر الشخصي وتمّ إستبداله إنتقالياً بنظام الشهر اليعين، وسبب تطبيقه بهذه الطريقة يرجع لإتساع الرقعة الجغرافية للوطننا وقلة الإمكانيات المادية والبشرية بعد إسترجاع السيادة الوطنية.

<sup>1</sup> عثمانة وهبية، المرجع السابق، ص ص 227 - 229.

<sup>2</sup> بن عمّار زهرة، المرجع السابق، ص 190.

- يعد نظام الشهر العيني وسيلة لتحقيق مجموعة من الأهداف، تتمثل عمومًا في إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار وتحقيق إستقرار الملكية العقارية ودعم الإلتمان العقاري وتسهيل إجراءات تداولها وتأمين مورد لتمويل الخزينة العمومية وتخفيف العبء على الجهات القضائية، لتحقيق كل هذه الأهداف مرتبط بمدى تجسيد مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري فمن خلال هذا البحث يتضح أنّ المشرع لم يجسد مبادئ هذا النظام كما حددها واضعه، حيث يتضح أنّ المبدأ الوحيد الذي تمّ تجسيده هو مبدأ التخصيص، أمّا بخصوص مبدأ الشرعية فإنّه لم يأخذ به بصفة مطلقة ونفس الشيء بالنسبة لمبدأ الحجية ومبدأ قوة القيد، حيث لم يجعل المتصرف له بالملكية أو الحق العيني العقاري الذي يحوز سند رسمي مشهر في مأمن من بعض الدعاوى القضائية<sup>1</sup>.

- لقد تعمد المشرع الجزائري إختيار نظام الشهر العيني كنظام الشهر في التشريع الجزائري بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، متأثرًا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، ساعيًا وراء تحقيق أهداف متماثلة في إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الإلتمان العقاري.

- الشهر في القانون الجزائري لا يصح تصرفًا باطلا وتخلفه لا يبطل تصرفًا صحيحًا، وذلك بخلاف القوانين التي تأخذ بالأثر المطهر للشهر وتلك التي تعتبر الشهر ركنًا في التصرفات العقارية، غير أنّه لا حجة للحقوق والتصرفات غير المشهورة في التشريع الجزائري سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير، وذلك كما هو الحال في جل قوانين البلدان التي تأخذ بنظام الشهر العيني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> منقار هواير، المرجع السابق، ص ص 117 ، 118.

<sup>2</sup> بومعزة سلمى، المرجع السابق، ص ص 81 ، 82.

خلاصة الفصل:

نستنتج ومن خلال هذا الفصل وكحوصلة عن مساهمة النظام القانوني للشهر العقاري في إستقرار المعاملات، بأنَّ شهر العقود والوثائق الرسمية التي تتضمن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، يتم على مستوى المحافظة العقارية ويكون ذلك في السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية والشرعية للعقارات، ولضمان صحة وسلامة وإستقرار المعاملات العقارية فإنَّ المشرِّع قد وضع مجموعة من الشروط القانونية في الوثائق التي تخضع لعملية الشهر، منها ما يتعلَّق بالأشخاص أطراف التصرف ومنها ما يتعلَّق بالعقار محل التصرف، ويتم شهر هذه الوثائق عن طريق إيداعها لدى المحافظة العقارية، ويشترط في هذا الإيداع أن يكون قانوني شرعي، أي تتوفر فيه قاعدتين أساسيتين قاعدة الرسمية والشهر المسبق، والشروط المتعلِّق بالأطراف والعقارات، وهذا ليتم تنفيذ إجراء الشهر، وإذا لم تتوفر هذه الشروط والإجراءات فإنَّ المحافظ العقاري يرفض الإيداع وإجراء الشهر معاً.

وعلى الأفراد ذوي المصلحة أن يطعنوا ضد قرارات المحافظ العقاري وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة.

هذا وإن إكتملت الشروط وتمت الإجراءات بطريقة سليمة وصحيحة فإنَّه تترتب عن ذلك عدّة آثار ونتائج تتمثل في أنَّ الشهر المنشئ للحقوق العينية ويعتبر المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير.

الخلاصة

وفي الأخير نستنتج بأن التطور الذي شهده العقار في الجزائر، يلمس بصورة واضحة أنّ النصوص والنظم القانونية الجزائرية عملت جاهدة على تطهير النظام العقاري من القوانين الفرنسية الموروثة، ودليل ذلك أنّ الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إضافة إلى مرسوميه التنفيذيين 75-62 و 75-63، هذه النصوص عملت على إنفاذ الممتلكات العقارية في حالة تباين القوانين الفرنسية والنصوص الجزائري الشرعية، والتي جعلت من العقار في حالة غير مستقرة، الأمر الذي لم يوفر الإلتئمان سواء بالنسبة للمعاقدين أو حتى بالنسبة للغير الذي يرغب في التعامل بالعقار.

وإنّ المشرع الجزائري ومن خلال الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، يتبيّن بأنّه قد تبنى نظام الشهر العيني متأثراً في ذلك لأنظمة الشهر الحديثة، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء الإستعمار الفرنسي، هذا النظام الذي أظهر قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في الإلتئمان العقاري وإستقرار معاملات الملكية العقارية، كما أنّ نظام الشهر العيني يقوم على أسس تضمن إستقرار معاملات الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العينية العقارية، وتشجع الإقدام على الإلتئمان العقاري.

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

وإذا كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني، إلّا أنّ هذه الميزة لا تكتمل إلّا إذا تمّ تجسيده عن طريق إعداد مسح الأراضي العام، الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني بالإضافة إلى ذلك إزالة كل ما من شأنه الإخلال بمادئه، خاصة إذا كان قانون الشهر

## الخاتمة

العقاري بمثابة القانون الخاص بالنسبة للقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني، وأنه كلما تعلّق الأمر بالملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى نجد القواعد العامة تحيل إلى القانون الخاص المتمثل في قانون الشهر العقاري.

كما أسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية يسيّرّها موظف عمومي يدعى بالمحافظ العقاري، حيث يشرف على عملية مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري ومدى توفر الشروط التي نصّ عليها المشرع لا سيما قاعدتي الرسمية والشهر المسبق اللذان يعتبران قاعدتين أساسيتين لإتمام إجراءات الشهر العقاري، ومن آثار عملية الشهر العقاري في النظام العيني أنّه منشئ ومطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير وحتى بين المتعاقدين أنفسهم إلاّ من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما أنّه مطهر من العيوب من خلال عمليات المراقبة التي يشرف عليها المحافظ العقاري على المحررات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري.

إلاّ أنه يوجد مجموعة من الإقتراحات التي تمّ إستنتاجها من خلال هذا البحث والمتمثلة فيما يلي:

- يجب على المشرّع أن يضع الآليات اللازمة والضرورية، التقنية والمالية والبشرية اللازمة من أجل تجسيد والإسراع في إتمام إعداد عملية مسح الأراضي التي تعد الأساس المادي للوصول إلى سجل عيني يعمل على إستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري، هذان العنصران اللذان يعتبران أساسيان في دعم الإستثمار وبالتالي إزدهار الإقتصاد الوطني.

- إضافة مواد صريحة ضمن الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص صراحة على مبدأ قوة الثبوت المطلقة وإستبعاد مبدأ قوة الثبوت النسبية.

## الخاتمة

- ضرورة إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجل القوانين التي تحكم العقار مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تواكب التطورات الحالية، وبالتالي المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على تسريع التطهير العقاري.

- النص على إلزامية شهر الدعاوى العقارية ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما هو الحال بالنسبة لشروط قبول الدعوى عامة، بدل أن يترك ذلك التنظيم حتى لا يحدث تعارض بين المرسوم على حساب النصوص التشريعية وفق السلم التدريجي للقوانين.

- التنسيق بين أعمال مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقارية، وتكثيف اللقاءات بين الأعوان لكلا المديريتين، حتى لا يشوب هذه الأعمال تناقضات على مستوى الميدان.

- عصنة جهاز الحفظ العقاري الجزائري وإعتماد السجل العقاري الإلكتروني والإستعانة بالتكنولوجيات الحديثة والمتمثلة في إستعمال الأجهزة السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وذلك لتفادي الوقوع في الأخطاء.

وفي الأخير يمكن القول أنّ نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري وإنّ إتضحت الغاية التي وضعه المشرع الجزائري من أجلها، إلا أنّ الوسائل اللازمة لبلوغ هذه الغاية لا يزال يعترئها الكثير من النقص والغموض والفراغ، ولا يزال مشكل العقار يطغى في الأقسام العقارية.

قائمة

المصادر

والمراجع

أولاً: الكتب والمؤلفات:

- 01 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، الجزائر، 2006.
- 02 - تتاغو سمير عبد السيد، عقد البيع في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، دون سنة.
- 03 - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 04 - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2007.
- 05 - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2000.
- 06 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
- 07 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 08 - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 09 - شورابي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.
- 10 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2006.
- 11 - قدادة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2003.

12 - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة. بدون سنة نشر.

13 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثانياً: الأطروحات والمذكرات:

14 - بن عمّار 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، (2011/2010).

15 - 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، (2016/2015).

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

17 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (2009/2008).

18 - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، (2008/2007).

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

20 - بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، (2017/2016).

21 - بومعزة سلمى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، (2019/2018).

22 - غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجوائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، (2016/2015).

23 - غليسي طلحة محمد، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (2014/2013).

#### ثانياً: المجالات القانونية:

24 - العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الإجتهد القضائي للغرفة العقاري، الجزء الأول، 2004.

25 - 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.

#### رابعاً: النصوص القانونية:

26 - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007 .

- 27 - الأمر 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 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.
- 28 - قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ 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.
- 29 - الأمر رقم 06-03 مؤرخ في 19 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 15 جوان 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 03، مؤرخة في 20 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 16 جوان 2006.
- 30 - قانون رقم 06-03 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس 2006.
- 31 - قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427، الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس 2006.
- 32 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976.
- 33 - المرسوم التنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976.

- 34 - المرسوم التنفيذي رقم 80-210 مؤرخ في 03 ذي القعدة 1400 الموافق لـ 13 سبتمبر 1980، يعدّل ويتم المادة 89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 35 - المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق لـ 19 ماي 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 23 ماي 1993، يعدّل ويتم المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 36 - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى 1429 الموافق لـ 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، مؤرخة في 19 جمادى الأولى 1429 الموافق لـ 25 ماي 2008.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
02	مقدمة
36-05	- الفصل الأول: أنظمة الشهر العقاري وقواعده
07	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأنواع أنظمته
07	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
07	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
09	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
10	الفرع الثالث: خصائص الشهر العقاري
10	أولاً: الشهر العقاري نظام قانوني
10	ثانياً: الشهر العقاري نظام عقاري
11	ثالثاً: الشهر العقاري نظام إداري
11	رابعاً: الشهر العقاري يكفل تثبيت الملكية
11	خامساً: الشهر العقاري نظام قانوني فني
11	سادساً: الشهر العقاري نظام إعلامي
11	سابعاً: الشهر العقاري يشجع الإئتمان العقاري
12	المطلب الثاني: ازدواجية نظام الشهر العقاري في الجزائر
13	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
13	أولاً: تعريف نظام الشهر الشخصي
13	ثانياً: مبادئ نظام الشهر الشخصي
14	ثالثاً: تقييم نظام الشهر الشخصي
17	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
17	أولاً: تعريف نظام الشهر العيني

## الفهرس

18	ثانياً: مبادئ نظام الشهر العيني
20	ثالثاً: تقييم نظام الشهر العيني
21	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظاماً الشهر العقاري
22	أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي
23	ثانياً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
25	المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر
25	المطلب الأول: قاعدة الرسمية
25	الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية
26	الفرع الثاني: شروط السند الرسمي
26	أولاً: صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة
28	ثانياً: سلطة وإختصاص الموظف العام أو الضباط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية
28	ثالثاً: مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانوناً في تحرير السند الرسمي
29	الفرع الثالث: المحررات والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر العقاري
30	المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي للشهر)
30	الفرع الأول: تعريف قاعدة الشهر المسبق
31	الفرع الثاني: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
31	أولاً: الإستثناءات التي نصَّ عنها المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
33	ثانياً: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية المختلفة
36	خلاصة الفصل

## الفهرس

66-37	-الفصل الثاني: مساهمة النظام القانوني للشهر العقاري في إستقرار المعاملات
39	المبحث الأول: شروط الشهر العقاري وإجراءاته
39	المطلب الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري
39	الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص
40	أولاً البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف
42	ثانياً: التصديق على هوية الأطراف
43	الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه
44	أولاً: شروط مشتركة بالنسبة لكلّ العقارات
45	ثانياً: الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات
48	المطلب الثاني: إجراءات عملية الشهر العقاري
48	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
49	أولاً: محل الإيداع لدى المحافظة العقارية
49	ثانياً: آجال الإيداع لدى المحافظة العقارية
50	ثالثاً: التأشير على سجل الإيداع في المحافظة العقارية
50	رابعاً: إجراء الشهر العقاري
52	الفرع الثاني: الإيداع الغير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
52	أولاً: رفض الإيداع في المحافظة العقارية
54	ثانياً: رفض إجراء الشهر العقاري في المحافظة العقارية
56	المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري ونتائجه
56	المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على الشهر العقاري
56	الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر العقاري

## الفهرس

56	أولاً: تحديد مضمون مبدأ الأثر المنشئ للشهر
57	ثانياً: النتائج المترتبة عن الإعمال بالأثر المنشئ
58	ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من الأثر المنشئ للشهر
58	الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري
59	أولاً: معنى الأثر المطهر للشهر
61	ثانياً: آثار الأخذ بالأثر المطهر للشهر
63	المطلب الثاني: نتائج الشهر العقاري
66	خلاصة الفصل
67	الخاتمة.
70	قائمة المصادر والمراجع
75	الفهرس