



جامعة عمار ثليجي - الأغواط -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

د/ أولاد العيد الطاهر

من إعداد الطالبة:

- بن فرحات مريم

لجنة المناقشة

رئيسا	بن الزويير عمار	الدكتور
مشرفا ومقررا	أولاد العيد الطاهر	الدكتور
عضوا مناقشا	بوزيد أحمد التجاني	الدكتور

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا
عدد ما ذكره الذاكرون وغفل عنه الغافلون قال رسول الله
صلى الله عليه وسلم : "لم يشكر الله من لم يشكر الناس"
فمن بعد شكر الله عز وجل أشكر الأستاذ أولاد العيد
الطاهر و الأستاذ رابحي لخضر وأساتذتي الأفاضل أعضاء
لجنة المناقشة و الاساتذة الافاضل بن عرفة النذير و الأستاذ
خضرون عطاء الله و جميع الأستاذة بكلية الحقوق لجامعة
عمار ثليجي الاغواط

إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:
الحمد لله الذي وفقني لثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرة هذه
ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى:

أهديها الى روح جدي الطاهرة الحاج زعنون رحمة الله عليه
إلى من احمل اسمه بكل افتخار الى من كلله الله بالهبة والوقار أبي الغالي
إلى من يصعب حصر جميلها والجنة تحت أقدامها أمي الحبيبة
إلى اخوتي احبتي وسندي

إلى زوجي العزيز الى حبيبي الغالي ابني زعنون
إلى أولاد أخي عبد الودود وبشير والكتكوتة آية الى اختي الغالية فاطمة
الزهراء

إلى من عرفت كيف أجدهموعلموني أن لا أفقدهم صديقاتي الغاليات
ريان عتيقة ، ساسية بن جدو ، الذيب هدى

مقدمة

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار الثروة الاساسية للإنسان، والذي يسعى دائما إلى الحفاظ عليها بكل الطرق والوسائل القانونية، التي تضمن استقرار ملكيته للعقار، وحمايته من اي نزاعات او ادعاءات قد تثار من طرف الغير بخصوص ملكية العقار.

حيث وضعت جل التشريعات مجموعة من الاجراءات والنصوص القانونية، التي يجب التقيد بها قصد اثبات ملكية العقار او الحقوق العينية الواردة عليه، لشخص معين او عدة اشخاص، دون غيرهم ، هذه الإجراءات يطلق عليها عقد الشهر العقاري.

ويعتبر عقد الشهر العقاري وسيلة الإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية وذلك من خلال تسجيلها في سجلات يسهل على كل ذي مصلحة الاطلاع على محتوياتها.

فهذا الإجراء يهدف الى إحاطة العامة والخاصة، على الوضع القانوني للعقار والحقوق الواردة عليه. أن فكرة الشهر العقاري ظهرت منذ القدم، حيث يعود ظهورها إلى بداية الحضارات الانسانية، الا انها لم تكن على ما هي عليه الان، حيث تطورت هذه الفكرة مع تطور الانسان، وخاصة مع ظهور الشكلية في العقود.

ولقد سعت الجزائر منذ استقلالها، الى اختيار الأنسب من الاجراءات والنصوص القانونية، و النظام الشهر المناسب الذي يتلاءم مع الظروف التي كانت تمر بها الجزائر، خاصة مرحلة ما بعد استقلالها، والتي كانت تسعى الى توفير مناخ من الاستقرار في التعاملات العقارية، والذي يساهم بدوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث ان المشاكل العقارية التي كانت تعاني منها الجزائر، نتيجة لمخلفات الإستعمار، ساهمت في تعقيد المعاملات العقارية.

مقدمة

1/ أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع، من خلال الأهمية التي يحتلها العقار والملكية العقارية، حيث تستوجب هذه الأهمية إيجاد نظام كفيل بحفظ حقوق كل فرد داخل المجتمع، وتكمن أهمية الدراسة من خلال التطرق الى اهم الاجراءات الشهر، ومعرفة الاثار المترتبة عن عقد الشهر، كما يمكن معرفة آثارها بمرتبة عن التصرفات الغير مشهورة ، و الاطلاع على مدى قوة الشهر في اثبات الحقوق، خاصة في مواجهة الغير.

2/ أهداف الدراسة:

من اهم الاهداف التي نرجوها من خلال دراستنا لموضوع الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الاطلاع على مدى قدرة المشرع الجزائري في ضبط سوق العقار، و القضاء على التصرفات الغير قانونية والمشبوهة، ومدى قدرته على حصر المعاملات العقارية، و السيطرة عليها وحمايتها من التلاعب، الوقوف على مدى قدرة نظام الشهر العقاري في الجزائر على تحقيق الأهداف التي تسعى اليها الدولة الجزائرية.

3/ أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختيار الموضوع بناء على عدة اسباب ذاتية واخرى موضوعية. حيث تم اختيار هذا الموضوع بناء على رغبة شخصية والميل الاطلاع على هذا الموضوع خاصة في ظل انتشار المعاملات المشبوهة، مما أدى إلى فقدان الثقة بين المتعاملين.

- معرفة طرق واجراءات انتقال ملكية العقار، وجميع الحقوق العينية المتعلقة بالعقار.
- ابراز موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري، والاثار المترتبة عنه.
- البحث عن سبب طول اجراءات الشهر العقاري في الجزائر.
- معرفة طرق واجراءات انتقال ملكية العقار، وجميع الحقوق العينية المتعلقة بالعقار.
- إبراز موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري، والاثار المترتبة عنه.
- البحث عن سبب طول اجراءات الشهر العقاري في الجزائر.

مقدمة

4/ صعوبات الدراسة:

عند انجازنا لهذه الدراسة واجهتنا العديد من الصعوبات اهمها:
*قلة المراجع المتخصصة في القانون العقاري الجزائري خاصة الكتب.
*كثرة القوانين والمراسيم ذات الصلة بالشهر العقاري.
*التعديلات المستمرة للقوانين اذ يصعب حصر الاطار القانوني لعملية الشهر العقاري
*ارتباط نظام الشهر العقاري في الجزائر بمخلفات الحقبة الاستعمارية مما يجعل منه موضوع معقد
واكثر اتساعا من حيث الدراسة.

5/ الإشكالية:

ما مدي فعالية اجراءات الشهر في تنظيم المعاملات العقارية في الجزائر؟

6/ المنهج المتبع:

وللإجابة عن هذه الإشكالية استعنا بالمذهب الوصفي في انجاز هذه الدراسة وذلك من خلال التطرق الى الاطار المفاهيمي للشهر العقاري، والمنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل بعض النصوص القانونية التي لها علاقة بالشهر العقاري.

7/ تقسيم خطة الدراسة:

قسمنا دراستنا تقسيم ثنائي حيث تطرقنا في الفصل الاول الى مفهوم نظام الشهر العقاري وخصائصه وانواعه والى موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري، وتطرقنا في الفصل الثاني إلى إجراءات الشهر العقاري في ظل التشريع الجزائري.

□: الفصل الأول



□ أحكام نظام الشهر العقاري
في التشريع الجزائري

الفصل الأول: أحكام نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إن عملية الشهر هي عملية قانونية لحماية الأفراد عن طريق العلنية الذي يوفرها، ومما لا شك أن نظام الشهر العيني الذي يعد أحد نظامي الشهر العقاري، هو انجع نظام لتحقيق استقرار المعاملات وحفظ الحقوق.

وإن نظام الشهر العقاري جعل الملكية والحقوق العينية ثابتة تجعل الغير مطمئنا عند الإقبال على التعامل بهذه الحقوق دون تردد.

ويترتب على هذا الشهر العقاري إجراء دقيقا ومنظما غايته تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، إذ تشهر الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية.

ولذلك فإن نظام الشهر العقاري يهدف إلى الإعلان عن التعريفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها. ولدراسة هذه المسائل قسمنا فصلنا إلى مبحثين، المبحث الأول ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أما المبحث الثاني نخصه لدراسة إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: أحكام نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

تترتب عن الحقوق العينية مميزات، من أنها حقوق يحتج بها على الكافة، ولذلك كان من الضروري إيجاد اليسر على أطراف العلاقة القانونية العلم بوجود الحق العيني، وأنها تحتاج للعلنة حتى يحتج بها لدى الغير.

وأن مختلف تشريعات دول العالم تختلف في عملية شهر الحقوق العينية.

انطلاقاً من هذه النقطة سنتطرق في مبحثنا هذا إلى مطلبين، المطلب الأول تحت عنوان مفهوم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أما المطلب الثاني النظم الحديثة للشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم التشريع العقاري في التشريع الجزائري

قد يترتب على العقد ركن الشكلي، والذي لا ينتج آثاره العينية في مواجهة الغير إذا بعد شهره في المحافظة العقاري.

ويلاحظ أنه ليست جميع العقود التوثيقية خاضعة للإشهار العقاري¹، وإنما فقط العقود التي تمس الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقاري.

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

يعد الشهر العقاري إجراء ضرورياً استلزم الحياة العصرية لتأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل مع العقارات، فمن يريد التعامل في عقار ما يتعين عليه معرفة ما يتقله من حقوق حتى يكون على دراية من أمره، وبذلك يقدر على التعامل فيه إلا بعد التأكد من حالته اعتماداً على قيده.

يتكون الشهر العقاري من كلمتين هما: الشهر، والعقار.

ويقصد بكلمة الشهر طريقة الإعلان ونشر التصرفات، أما العقار فيقصد به كل ما به كل ما هو ثابت ومستقر ما يحده من نقله من مكان لآخر دون تلف وكلها عدا ذلك من شيء، فهو منقول².

¹ الأستاذ الموثق بوركى محمد: التوثيق والأشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، 1999، العدد 06، ص 28.

² المادة 683 من الأمر 075/58 المؤرخ في 1975/04/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

وبالتالي فنظام الشهر يعتبر عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار، وكذا إعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة.¹

وعرف الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وعليه يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات وقيود، فنظام الشهر العقاري يهدف عموماً إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

فالشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري وخصائصه في التشريع الجزائري

أولاً- أهمية الشهر العقاري:

فالشهر إجراء لاحق على وجود التصرف، قصد به المشرع إخبار الغير بالتصرف الذي تم إبرامه لكي يتعاملوا على أساس وجوده، وينحصر أثره في خفاء آثار هذا التصرف القانوني في مواجهة الغير، فإجراءات الشهر تطلبها المشرع مراعاة لمصلحة الغير، ومن أجل بعث الثقة والإئتمان بين الناس،² فالشهر إجراء إجباري يتطلبه القانون لإعلام الغير ليكون حجة عليهم، خاصة في نظام الشهر العيني المعتمد في الجزائر، وهو مقتصر على العقود الرسمية فقط.

لا يذكر أحد منا فائدة الشهر العقاري في كل التصرف العقاري، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات بحيث لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما ينقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه إلى وهو مطلع على حالة العقار فلا يصب أي ضرر إضافة إلى تسهيل تداول الأموال العقارية.

¹ أحمد رحال: طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، 2016، ص 24.

² مقني بن عمار، الإجراءات للإشهار العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة تيارت، العدد الرابع، ص 80.

ثانيا: خصائص الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري يخص بمجموعة من المميزات تميزه عن باقي التشريعات الدول الأخرى وهذه المميزات تتمثل في:¹

1/ الطابع الإداري للشهر العقاري:

إن عملية الشهر موكلة إلى مصلحة إدارية عمومية تابعة للدولة، وهي المحافظة العقاري متمثلة في شخص المحافظ العمومي الذي يتولى إدارتها، تعتبر المحافظة العقاري إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق واستقرار الملكية العقارية.²

وإن المحافظة العقارية هي مصلحة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية،³ وهي الأخرى هيئة خاضعة لوصاية وزارة المالية ويقوم المحافظ بدور جبائي من خلال تلقي رسوم الشهر.⁴

2/ الطابع العيني للشهر العقاري:

فإن ذلك الشهر الذي يهم العقار أو الحق العيني العقاري وليس الأشخاص خاصة أن المشرع الجزائري ، على الأغلب يأخذ بنظام الشهر العيني، وهو ما أكده القضاء الجزائري في العديد من القضايا.⁵ فالشهر في التشريع الجزائري يتم باسم العقارات منذ أن تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني المشرع للنظام الجديد، ونظرا للإرتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي، إذ أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، إشراف مالكي محمد الأخضر، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2007-2008.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 6.

³ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية أملاك الدولة والحفظ العقاري، منشور بالجريدة الرسمية العدد 10، مؤرخة في 1991/03/06، ص 379.

⁴ القرار الوزاري (وزارة المالية) المؤرخ في 25 ماي 2009 الذي يحدد المصالح الواجب نقلها للخزينة العمومية عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديعها المحافظات العقاري.

⁵ مقني عمار، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 87.

العيني إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، وأن عملية القيد في السجل التجاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح.¹

وكما نصت المادتين 13 و14² من المرسوم 63/76 إذ وقع المشرع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وحدده بمدة ستة أشهر ضمن المادة 15 من المرسوم 63/76. وعدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط/ جعلت تحتكم إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة بخمسة عشر سنة.

3/ الطابع الإلزامي للشهر العقاري:

المشرع الجزائري ورغبة من في استقرار المعاملات العقارية، جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، إلزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير³ واستثنى ذلك الرهون والامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا. وأن ما يميز الشهر العقاري ذو طابع إلزامي للأطراف وللموثقين على حد سواء، ولكتاب ضبط المحاكم والسلطات الإدارية، خاصة منها مديرية أملاك الدولة ويتولى المحافظ العقاري مهمة الإشهار العقاري لمختلف العقود،⁴ وللأحكام والقرارات التضامنية والعرائض القضائية الواجبة الشهر.

المطلب الثاني: النظم الحديثة للشهر العقاري في التشريع الجزائري

إن عملية الشهر هي عملية ضرورية لحماية المالك الجديد للعقار من المشتري والموهوب له والموصى له، ومهمة للغير أيضا، إذ لا يرمي الشهر إلى تخزينه المعلومات فقط بل ينتج أثارا قانونية أكثر يتوقف حجمها حسب نظام الشهر العقاري المعمول به.

الفرع الأول: أنواع الشهر العقاري

وتعرف القوانين العقارية المقارنة بنظامين مهمين للشهر العقاري هما: نظام الشهر العيني، نظام الشهر الشخصي.

¹ ليلي زوقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار الهومة، طبعة 2003، ص 48.

² المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخ في 1976/04/13.

³ القانون المدني الجزائري، كتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية، الباب الأول حق الملكية، المادة 793.

⁴ مقني بن عمار، إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 86.

أولاً- نظام الشهر العيني:

يقوم الشر العيني على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات بل على أساس العقارات ذاتها أي العقار محل التصرف، وبمقتضاه يمكس سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر خاصة بكل عقار يثبت فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه.

1/ مزاياه:

- يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو حقيقته التي لا يكتنفها الشك.¹
- يسهل التعرف على الحالة القانوني للعقار، بمجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف، للإلمام بكل ما يتعلق به من حيث المساحة، الموقع، الحدود والرقم.
- يتجنب العيوب والأخطار التي قد تتجم في تشابه الأسماء، بإعتماده على العقار أساس للشهر، وليس اسم المالك أو صاحب الحق العيني.²
- الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا للعقار، وهذا ما يساعد في عملية تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة.

2/ عيوبه: أمام مزايا نظام الشهر العيني، توجد بعض العيوب فيه ولكنها لا تقلل من دقته وموضوعيته، وتتمثل هذه العيوب في:

- العمل بهذا النظام يستدعي في بداية الأمر مسحا شاملا لكل الأراضي في الدولة، كما انه يتطلب إنشاء بطاقة عقار لكل عقار.
- يؤدي إلى تفتيت الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتفتت فيها الملكية عن طريق الميراث والقسمة.³

¹ مدحت محمد الحسيني، اجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، مصر، 1992، ص 10.

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة طبع، ص 16.

³ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 50.

ثانيا- نظام الشهر الشخصي:

الشهر الشخصي نظام يتخذ من أسماء المتصرفين محورا وأساسا ترتكز عليه عمليات القيد في السجلات، ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء المالكين في سجلات شخصية، هي مرتبة تبعا لأسماء الأشخاص لا تبعا لمواقع العقارات.¹

1/ مزاياه: رغم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، إلا أنه لم يخلو من بعض المزايا:

- اعتباره نظام قائم بذاته، يؤدي دوره في الحياة العملية وذلك بتحقيق العلانية بوقوع تصرفات قانونية على عقارات معينة.
- لا يتطلب نظام الشهر الشخصي عملية مسح عقاري، وهذا ما يجعله لا يتطلب تكاليف كبيرة ترهق كاهل الخزينة العمومية للدولة.

2/ عيوبه: يعيب الفقهاء نظام الشهر الشخصي بالآتي:

- أن حجيته هي حجية نسبية، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها وإن كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصح عقدا باطلا.²
- أنه لا يعطي للمتصرف إليه أية ضمانات بثبوت حقه في العقار، أو أي حق عيني إكتسبه بصفة نهائية، ويبقى المتصرف إليه مهدد بزوال هذا.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

لكي نقف على نظام الشهر الذي أخذ به المشرع الجزائري أن نتمكن على ضوء هذه الدراسة من أن نتبين موقفه من كلا النظامين.

انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي المعمول به في فرنسا إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والذي نص وإعتمد نظام الشهر العيني، ورغم الأخذ به إلا أنه بقي مرتبطا بنظام الشهر الشخصي، وهنا سنتناول توضيح موقف المشرع الجزائري.

¹ مقني بن عمار، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ص 85.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، ج4، ط 2000، مصر، ص

أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.

بتفحص التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، نجد أن المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة قد اعتمد نظام الشهر الشخصي، وهذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون رقم 153/62 المؤرخ في 31/12/1962 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفاً للمادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر والتي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني .

وبصدور الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قضت المادة 27 منه بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث أن العقود القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة ببلديات لم يتم فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً للكيفيات تحدد بموجب القانون.

وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة العمل بنظام الشهر الشخصي، ومنها المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات وكذلك المادة 114 من المرسوم نفسه التي تتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي. فالمشرع الجزائري بعد سنة 1975 ورغم صدور الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي يؤكد انتهاج الجزائر النظام الشهر العيني، إلا أنه أبقى على نظام الشهر الشخصي واعتمده بصفة استثنائية إلى حين استكمال المسح العام عبر كامل التراب الوطني ، وهذا أمر طبيعي في ظل الظروف التي تعرفها الجزائر.

ثانياً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 75-74 المشار إليه، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام.

إن الغاية من صدور هذا الأمر، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري،¹ كما سبق وقلنا أن هذا النظام لا

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 33.

يمكن أن يطبق إلى إذا تم مسح كل الأراضي، الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية.

رغم البدء في المسح منذ 1971 إلا أنه لم يتقدم كثيرا، إذ توجد مساحات لم تحرر عقودها رغم تشجيع الحكومة الحائزين بذلك، حتى حصلوا على سندات ملكية طبقا للمرسوم 83-35 ومنح شهادات حيازة. فضلا عن ذلك القانون المدني لم يكرس إكتساب كل الحقوق العينية العقارية بالتقادم، دون التفريق بين الأراضي الممسوحة وغير الممسوحة.¹

وتبني المشرع لهذا النظام يظهر لنا من خلال المادة الأولى من المرسوم 76-63 التي تنص على ما يلي:² "إن 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 15 من نفس المرسوم على ما يلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي".

من خلال ما تقدم نلاحظ أن المشرع إعتد على المسح من أجل تقسيم الأراضي إلى وحدات عقارية تخصص لكل وحدة بطاقة عقارية لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها.³

في حقيقة الأمر وبعد صدور الأمر 75-74 نجد أن 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.

هذا ما يفيد أن نظام الشهر الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، أي أنه نظام مختلط.

¹ زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 46.

² جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص: 38.

³ جمال بوشناق، المرجع سابق، ص: 39.

المبحث الثاني: التنظيم الإداري والمادي لعملية الشهر في التشريع الجزائري.

عملية الشهر في التشريع الجزائري، كما هو الشأن في جل القوانين تستدعي تنظيما ماديا وتقنيا في الأعمال التمهيديّة لتطبيق نظام الشهر العيني، والمتمثلة في أعمال المسح العام للأراضي Le cadastre general، كما تتطلب من جهة ثانية تنظيما إداريا وبشريا للعملية عبر اشتراك جهات إدارية أو قضائية وأشخاص على مستويات مختلفة في إتمام عمليات شهر التصرفات والسندات المختلفة.

هذا ما يدفعنا لتقسيم المبحث إلى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: التنظيم الإداري لنظام الشهر في التشريع الجزائري.
- المطلب الثاني: التنظيم المادي والتقني لأعمال الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المطلب الأول : التنظيم الإداري لنظام الشهر في التشريع الجزائري

تعتبر المحافظة العقارية مؤسسة قديمة المنشأ ، حيث تم تأسيسها عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى محافظة الرهن العقاري، حيث كانت تستقبل اعتراضات الدائنين، حتي وبعد احتلال الجزائر والتي أصبحت مقاطعة فرنسية أدى إلى تطبيق القوانين الفرنسية عليها إلى غاية الاستقلال حيث عدد العمل بالقوانين الفرنسية وذلك واضح من خلال القانون رقم 57/62 المؤرخ في 31/12/1962

إلى غاية صدور قوانين جزائرية وذلك بشرط أن لا تتعارض والسيادة الوطنية¹ ومن بين هذه القوانين تلك القوانين المتعلقة بالعقارات، وحيث ألزم محافظ الرهون بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف خاص بالعقارات المتصرف فيها. إلا أنه أصبح يطلق على هذه المصلحة المحافظة العقارية، حيث من خلال هذه المراحل التي مرت بها المحافظة العقارية أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري وذلك حسب الظروف الزمنية والإمكانيات المتاحة.² ولذلك سنتناول المحافظة العقارية في الفرع الأول والمحافظ العقاري في الفرع الثاني وذلك من خلال مايلي:

¹ عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدينة، 2011، ص 13.

² عمر تيمجندين ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ، 2013/ 2014، ص 8.

الفرع الأول: المحافظة العقارية.

إن تسليط الضوء على المحافظة العقارية يتطلب منا تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ثم التطرق إلى تنظيمها الداخلي:

أولاً: تعريف المحافظة العقارية.

إن تعريف المحافظة العقارية يقتضي منا تعريفها لغويًا ثم اصطلاحًا

1- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية:

المحافظة: تعني حفظ، صيانة، انحفاظ، أمانة، بيت الأمين،¹ والقائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري (le conservateur) واق محافظ للتغيير،² أما العقارية فتعني: أصل الكلمة عقار ، والذي عرفته المادة 683 من القانون المدني.³

2- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية:

يقصد بالمحافظة العقارية تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونًا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساسًا نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص.⁴

ثانياً : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

لم يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية صراحة، بل اكتفى بذكر المهام الموكلة إليها، وذلك من خلال المادة 20 من القانون رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نصت على "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وذلك لإتمام عملية الشهر العقاري"، كما حددت المادة 21 من نفس الأمر 74/75

¹ رامول خالد، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ، مقال منشور في مجلة المفكر ، العدد الخامس ، الصادرة من كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد خيضر بسكرة، 2008، ص 76.

² R. TerkiM. cabbabelexique juridique "S.N.E.D, alger 5eme Edition, Année 1992 ,p65.

³ انظر المادة 683 من الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد78، المؤرخة في 30/09/1975.

⁴ رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014، ص 206/207.

كيفية تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها، وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين¹.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري قد أوكل مهمة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والتمثلة في وزارة المالية².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/2 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، ونجده قد نص صراحة في المادة 2 منه على أنه " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها المحافظ العقاري، وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، ينسق أعمالها مفتشون جهويين لأحكام الدولة والحفظ العقاري"³.

ثالثاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري على أن " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام وشروط تسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"⁴.

الأمر الذي أدى في آخر المطاف وبعد ثلاث أشهر من صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه إلى صدور القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991 من وزير المالية، والذي بموجبه تم تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية⁵.

1- أقسام المحافظة العقارية.

تنقسم المحافظة العقارية والتي يسيرها المحافظ العقاري إلى ثلاثة أقسام وهي:

- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية .

¹ انظر للمواد 20، 21 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

² عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 13.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65 ، المؤرخ في 02/03/1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، عدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.

⁴ انظر للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91 / 65، المرجع السابق.

⁵ القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 04/06/1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1991 .

▪ قسم البحوث وتسليم المعلومات.

▪ قسم الترقيمات العقارية.

أ- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية.

يقوم رئيس هذا القسم والذي يكون برتبة مراقب أو مفتش يمتلك أقدمية لا تقل عن خمس سنوات بفحص العقد الأولي ودراسته، ويتم إيداع العقد داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري من طرف ضابط عمومي (محضر قضائي، موثق...)¹.

حيث يعتبر هذا القسم من أهم الأقسام ، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري ، كما يمكنه قبول أو رفض الوثائق الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، حيث يتم تدوينها في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب الأبجدي قصد تنفيذ إجراء الشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر ، ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مرجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسليم الوثائق وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها .

ويقبل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من قبل القاضي التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وتودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع أثناء السنة المنصرمة لدى قسم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، كما يتولى هذا القسم تحصيل الرسوم والحقوق المترتبة عن عملية الإشهار العقاري.² ويقوم بتسيير هذا القسم موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث جاء فيها أن "يعين رؤساء الأقسام كما يأتي :

- من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

- بين المراقبين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل".

ب- قسم البحوث وتسليم المعلومات: يقوم هذا القسم بـ:

✓ مسك السجل العقاري وضبطه.³

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92/116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، جريدة رسمية عدد 21 سنة 1992 .

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 83.
³ أنظر المواد 2 و3 من الأمر رقم 75/74 ، المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 18/11/1975.

✓ حفظ الأرشيف.¹

✓ إجراءات البحوث وتسليم المعلومات.

✓ إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت،² ويسير هذا

القسم عن طريق موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع

وعمليات المحاسبة والواردة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السالف الذكر .

ج- قسم الترقيمات العقارية.

يعتبر هذا القسم من أهم الأقسام بالمحافظة العقارية، إذ لا يقل أهمية عن الأقسام الأخرى، حيث

يتعامل هذا القسم مع إدارة مسح الأراضي العام، فيستقبل الوثائق المسحية ويساهم في التحقيقات

العقارية المنجزة أثناء عملية المسح، ويسلم شهادات الترقيم المؤقت أو النهائي لأصحاب الشأن كما

يسلم الدفاتر العقارية يتابع المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت،³ ويسير قسم تسجيل

العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط

الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور أنفا.

الفرع الثاني : المحافظ العقاري.

بالرغم من أن الكثير من الدول أسندت مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري الى قاضي، إلا أنه

في الجزائر أسندت هذه المهمة إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة

الأولى من المرسوم التنفيذي 76/63 الذي ورد فيها "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون

أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".⁴

أولاً: تعريف المحافظ العقاري.

تنص المادة 11 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري

على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين

بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 94.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 97.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 84.

⁴ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 76/63، السابق الذكر.

وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه¹، وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 06/03 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية.²

ومن خلال ذلك يتضح أن المحافظ العقاري موظف عمومي، يخضع للقانون العام للوظيفة العمومية، وبالتطرق لتعريف المحافظ العقاري نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف له وترك ذلك للفقهاء الذي عرف المحافظ العقاري على أنه موظف معين بقرار وزاري صادر من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.³

ثانياً : تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه:

يتم تعيين المحافظ العقاري استناداً إلى مجموعة من الشروط والإجراءات محددة والتي تتمثل في:

1- شروط تعيين المحافظ العقاري.

يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا في المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 16/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها،⁴ حيث خصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت رقم الاستدلال 581 من قانون الوظيف العمومي.⁵ أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لتولي هذا المنصب والتي حددتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 92/116 فتتمثل فيما يلي:

- أن يكون المرشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة.
- حامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.⁶
- شرط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية، حيث نجد المادة 05 من المرسوم 63/76

¹ المادة 11 من الأمر 75/74، المرجع السابق.

² المادة 04 من الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 16/07/2006 التي تنص على أن يعتبر موظف كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".

³ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

⁴ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92/116 السابق الذكر.

⁵ راجع المادة 11 من المرسوم رقم 92/116 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، المرجع السابق.

⁶ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 92/116، المرجع نفسه.

السالف الذكر قد اشترطت على المترشح قبل أن يباشر وظيفة المحافظ العقاري تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية.¹
 وإضافة إلى هذه الشروط، هناك شروط محددة في الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تخص الموظفين العموميين، والتي نصت عليها المادتين 74 و 75 وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون متمتع بحقوقه المدنية.
- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.²
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- أن تتوفر فيه شرط السن والقدرة البدنية، وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها.

2- إنهاء مهام المحافظ العقاري.

تنتهي مهام المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي وفقا للمادة 216 من الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وفقا للحالات التالية³:

- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها.
- فقدان الحقوق المدنية.
- الإستقالة المقبولة بصفة قانونية.
- العزل أو التسريح.
- الإحالة على التقاعد أو الوفاة.

¹ المادة 05 من المرسوم رقم 76/63 ، السابق الذكر.

² انظر للمواد 74 و 75 من الأمر 06/03 ، السابق الذكر .

³ انظر المادة 216 من الأمر 06/03 ، المرجع نفسه .

المطلب الثاني: التنظيم المادي لأعمال الشهر العقاري في التشريع الجزائري

تمثل أعمال المسح العام وسيلة مادية لعمل مصالح الشهر، وان مأمور الشهر يستعمل في عمله عدة وسائل مادية أخرى، فبدونها يتحول عمل المحافظ العقاري إلى مهمة مستحيلة الأداء وتتمثل في مجموعة البطاقات والسجلات التي تضبط دقة الوضعية الطبيعية للعقارات. وهذا ما نعالجه في الفروع، الفرع الأول المسح العام للأراضي و الفرع الثاني البطاقات و السجلات العقاري في الفرع الأول: المسح العام للأراضي.

سننتقل إلى كل ما يتعلق بالمسح العام للأراضي من خلال تعريف المسح العام للأراضي (أولا و اجراءات المسح العام للأراضي (ثانيا).

الفرع الأول: المسح العام للأراضي.

المسح العام للأراضي (أولا)

سننتقل إلى كل ما يتعلق بالمسح العام للأراضي من خلال تعريف، و اجراءات المسح العام للأراضي (ثانيا)

أولا: تعريف المسح العام للأراضي.

المسح عملية فنية قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة الهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني وإسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة عليه أو له بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا.¹ لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح، واكتفى بتوضيح الهدف والغاية من وراء إستحداثه هذه الآلية.

حيث تنص المادة 25 من الأمر 74-75: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري."، وفي مادته الرابعة: "تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".

وقد ركز المشرع على أهداف العملية فهي عملية يراد بها فرز سائر الملكيات الواردة على العقار بغرض تأسيس السجل العقاري، وخص المشرع المنظومة العقارية بتشريع مميز وتبعه بتنظيمات لتطهير الملكية العقارية.

1 ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص: 217.

ثانيا: مباشرة إجراءات المسح العام للأراضي.

إذا كان المشرع الجزائري قد أسند إداريا عملية المسح العام للأراضي المؤسسة إدارية مستقلة تسمى بـ "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي" موضوع المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، وخفف بذلك العبء على السلطة المركزية الممثلة في وزارة المالية، فإنه مع ذلك حكم كذلك عملية المسح بجملة من الإجراءات والأعمال التحضيرية¹، فصلها في ما يلي:

1- إعلان افتتاح أشغال مسح الأراضي:

يتم الإعلان بقرار صادر عن الوالي المختص إقليميا بإقتراح من المدير الفرعي لمسح الأراضي، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية وكذا الجرائد اليومية، وتبلغ نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يتم إعلام الجمهور عن طريق الإعلانات في أجل 15 يوم قبل الإفتتاح، يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم التوضيحات اللازمة في حدود ملكيتهم².

2- إنشاء لجنة البلدية لمسح الأراضي:

بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن الإفتتاح، يتم تشكيل لجنة خاصة تتولى عمليات التحديد والفصل في المنازعات وذلك عملا بنص المادة 09 من الأمر 74/75 وتتكون من الأعضاء التالية:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب الرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية للأماكن الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

1 زهور دقايشية، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 02، دس، النبراس، تلمسان الجزائر، 2017، ص71.

² بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص162.

تعقد هذه اللجنة إجتماعات كلما دعت الضرورة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي، وبعده يحضر محضر مفصل عن المداولات وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، وأن يكون على الأقل ثلثا الأعضاء حاضرين، ويرجع صوت الرئيس.

ويتمثل دور اللجنة في وضع الحدود في كل بلدية، وتحديث المادة 9 و11 و12 عن أدوارها وتمثل في:

- جمع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المعنية.
- التثبت عند الإقتصاد من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ومحاولة التوفيق إن أمكن.
- البث في المنازعات المرفوعة إليها بناء على المستندات وعمليات المعاينة والتحقق¹.

3- إيداع وثائق المسح:

بعد إنتهاء الأعوان من عملية المسح يتم وبناء على نتائج العملية إنجاز مجموعة من الوثائق تدعى بوثائق المسح وهي:

- أ- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- ب- سجل مسح الأراضي.
- ت - المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.
- ث- جدول التحقيق، وهو وثيقة تحتوي على معلومات من الميدان وهي تعد خصيصا لتسلم للحافظ العقاري التحديد حقوق الملكية العقارية.

4- الترقيم العقاري:

بعد انتهاء لجان المسح من إتمام عملية المسح، تودع الوثائق لدى المحافظة العقارية لقاء محضر تحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار لمدة 4 أشهر قصد تمكين المالكين، وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تقيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

وينص المرسوم رقم 63-76 على أن تأسيس السجل العقاري يتضمن حالات الترقيم كالاتي:

أ- الترقيم النهائي:

في حال كان السند ثابتا لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي بعده يسلم الدفتر العقاري للملاك المعترف بهم.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، المرجع السابق، ص228.

يعتبر الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة كالعقود غير متسارع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار.

ب- الترقيم المؤقت:

يكون الترقيم مؤقت في الحالات التي يكون فيها العقار دون سند، والترقيم المؤقت يبدأ سريانه لمدة 4 أشهر من إمضاء محضر التسليم وذلك طبقا للمادة 13 من مرسوم 63/76، وهي فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة لتحقيق من حقوقهم.

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين يكون عند تمكن الملاك الظاهريين من تقديم سندات كافية أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود أو معالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب¹.

الفرع الثاني: البطاقات العقارية.

تثبت عملية الترقيم العقاري النهائي الذي تم بموجب المادة من المرسوم 63/76 بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب المادة 13 من الأمر 74/75، وهذا ما تمت معالجته في ما يلي:
تعريف البطاقة العقارية (أولا)، إعداد ومسك البطاقة العقارية (ثانيا)، أنواع وشكل البطاقة العقارية (ثالثا).

أولا: تعريف البطاقة العقارية.

هي بمثابة بطاقة هوية للعقار² حيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله والحقوق الواردة عليه أو له وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار.

ويدون كل بيان من تلك البيانات في الخانة أو الجدول "bordereau" الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد^(*). وعموما ما يسمى بالسجل العقاري الذي يشكل قاعدة المعلومات العامة المتعلقة بالوضع القانونية والمادية للعقارات والذي يمسك على مستوى كل محافظة ما هو إلا مجموعة البطاقات

¹ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص125.

² انظر الملحق رقم (01)

(*) تحدد نماذج البطاقات العقارية وأشكالها وبياناتها بقرار من وزير المالية.

(*) الوحدة العقارية: مجموع قطع مجاورة تشكل ملكية واحدة، أو ملكية على الشيوع.

العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية^(*). إذ تعد من الوسائل المادية لعمل المحافظ العقاري، تحتوي كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة بالعقارات ضمن النطاق الجغرافي لاختصاصه. **ثانيا: إعداد ومسك البطاقة العقارية.**

إنشاء البطاقة يكون من إختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المادة 05 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 92-63 أما عن مسكها ومراجعة بياناتها فهو عمل المحافظ العقاري¹، المادة 03 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

التأسيس مجموعة البطاقات العقارية على المعنيين إيداع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط والذي يجب أن يتضمن:

أ- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

ب- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

ج- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

يتضح من النصوص أن إنشاء وإعداد أو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية إنما يتم عبر مراحل، إذ يتم إنشاؤها في المرحلة الأولى من قبل الوكالة الوطنية للمسح، ثم تليه مرحلة مسك البطاقات هذه من مهام المحافظ العقاري، إذ هناك فرق عملي بين إعداد ومسك البطاقات العقارية.

ثالثا: أنواع وشكل البطاقة العقارية.

تختلف البطاقات العقارية من حيث نوعها وشكلها وبياناتها باختلاف نوع العقار وموقعه أيضا، وكذا إن كان ممسوحا أو غير ممسوح.

فمن حيث نوع العقار وموقعه تنقسم العقارات في المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى عقارات حضرية وعقارات ريفية.

كما أن البطاقات التي تخصص للعقارات الممسوحة تختلف عن تلك المخصصة للعقارات غير الممسوحة.

أ- في البلديات الممسوحة:

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي في إقليم بلدية ما يتم إنشاء البطاقة العقارية المخصصة له سواء كان حضريا أو ريفيا، وبالنسبة لهذه البلديات إمساك البطاقات يكون على أساس نوعين من البطاقات.

¹ بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص: 184.

بطاقات قطع الأراضي: (المادة 235 من المرسوم 63-76).

تحدث هذه البطاقات بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده كما نصت عليها المادة 20 من المرسوم 63-76، إن تحدث لكل وحدة عقارية وهي كل قطعة أرض ممسوحة ومرقمة أو هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء¹.

* بطاقات العقارات الحضرية:

تعد بالنسبة لكل عقار حضري بطاقة عقارية تنقسم إلى نوعين:

* **بطاقات عقارية عامة:** عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، تدرج فيه بيانات تهم مجموع العقار، ترتب حسب المادة 32 من المرسوم أعلاه.

* **بطاقات عقارية خاصة:** بالملكية المشتركة تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئة من العقار الجماعي الكلي، ترتب حسب المادة نفسها تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع.

ب- في البلديات غير الممسوحة:

يختلف الأمر إذا تعلق بعقارات ريفية واقعة في بلديات غير ممسوحة، هنا أشارت المادة 113 من المرسوم 113 من المرسوم 63-76 أنه "خلافًا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تهت إسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا للنموذج يحدد بقرار من وزير المالية.

* **البطاقات المؤقتة:** هي التي تشهر فيها التصرفات باعتبار أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار، فهي تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق والتصرف والعقار، وغيرها من البيانات المفيدة والتفصيلية، وهي لا تزال في البلديات غير الممسوحة، إذن هي ليست سوى مرحلة انتقالية إلى حين تعميم مسح الأراضي.

¹ عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي، رسالة دكتوراه، إشراف زرارة صالحى الواسعة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص111.

السجلات والدفاتر العقارية. إلى جانب البطاقات العقارية، يستعمل المحافظ العقاري سجلا يدعى سجل الإيداع ويكون بعدة سجلات (أولا)، يدون عليه طلبات الإشهار أول بأول، ويعد الدعامة الحقيقية لنظام الشهر العقاري. وأيضا الدفتر العقاري (ثانيا) الذي يعد مرادفا لسند الملكية والحقوق العينية الأخرى. أولا: السجلات العقارية.

من أهم الوسائل المادية لنظام الشهر العقاري، إذ يستعملها المحافظ العقاري في قيد وتسجيل مختلف التصرفات والوثائق المقدمة للشهر بترتيب ورودها إليه وتختلف السجلات حسب التصرفات¹. في الجزائر لم يرد النص في مجموع النصوص سوى على سجل واحد هو سجل الإيداع الذي تتم عليه كل القيود والتسجيلات بدءا بالأجراء الأول الذي يلي عمليات المسح العام للأراضي وصولا إلى مختلف طلبات الشهر.

ولقد نصت المادة 41 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على ما يلي: " ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي (الرقمي) تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار...". ولضمان صحة البيانات المدونة من قبل المحافظ عليه بفتح السجل كل يوم وقفله، لمنع احتمال تسجيل عقود أو قرارات بإعطائها تاريخ سابق.

أما المادة 43 من نفس المرسوم السابق فتدخلت في أدق التفاصيل منها، عدم ترك أي بياض في نهاية أسطر الكتابة، ذلك بوضع خط إلى غاية نهاية السطر وتجنب الكتابة بين الأسطر. ويوقع على صفحات السجل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، كما يلزم بإعداد نسخ خلال سنة تودع لدى كتابة ضبط المجلس القضائي².

ثانيا: الدفاتر العقارية.

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، وجب استصدار الدفتر العقاري³ الذي يعد السند الوحيد للإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها⁴.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 258.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، إشراف زناكي دليلة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 201.

³ أنظر: الملحق رقم (02)

⁴ رحايمية عماد الدين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، دون عدد، دون سنة، الجزائر، ص 26.

والدفتر العقاري هو سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63-76، يسلم إلى مالك العقار الممسوح يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹. ويؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة.

وفي المادة 18 من الأمر 74-75: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."

أما المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 فتبين طبيعة الدفتر وحجبه وبياناته وطريقة التأشير عليه وتسليمه والغاءه.

هذا الدفتر يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار ما بعد انتهاء عملية المسح، ويسلم لكل مالك أو مجموعة ملاك على الشيوخ، يحتوي بيانات تفصيلية متعلقة بالعقار، وكذا الحقوق العقارية التي يحتج بها في مواجهة الغير المادة 46 من المرسوم 63-76. بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فإن أي إجراء أو تصرف أو سند لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المودعة مصحوبة بدفتر عقاري².

ومن جهة أخرى قد يعمد الملاك على الشيوخ إلى إجراء عملية القسمة على العقار المملوك، رغبة منهم في الخروج من حالة الشيوخ، هنا مكن المشرع الجزائري المحافظ العقاري، من إحداث دفاتر عقارية جديدة لكل قطعة مع العمل على إتلاف الدفتر السابق، والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة³، وهذا ما تضمنته مقتضيات المادة 49 من المرسوم 63-76.

ويعتبر الدفتر العقاري المنطق الجديد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية، وذلك نظرا للقوة الثبوتية المطلقة والنسبية التي يتمتع بها، عملا بنص المادة 19 من الأمر 74-75 وكذلك المواد 32 و33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية.

فالدفتر العقاري يستمد قوته الثبوتية المطلقة بعد الإنتهاء من جميع الإجراءات التي تلي التحقيق. مع إعتبار المشرع الجزائري الدفتر كدليل قاطع، إلا أنه يمكن أن يكون ذو حجية نسبية لا يرقى إلى مقام سند الملكية.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 117.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص202.

³ بو زيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص135.

لذلك نجد قرار المحكمة العليا 423832 الذي أخذ بالثبوت النسبي للدفتر، وبتاريخ 2008/07/16 أين دعمت المحكمة العليا المجلس القضائي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم الدفتر العقاري.

وأخيرا اذا حدث وان فقد المالك الدفتر العقاري المسلم له، وأن يتلف بسبب حادث ما، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب الدفتر أن يحصل على دفتر جديد يعوض الدفتر المفقود أو المتلف وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه بتصريح بالضياح مسلم له من جهة مختصة موجه للمحافظ العقاري.
- إثبات هويته أمام المحافظ العقاري.
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر جديد.

خلاصة الفصل الأول:

يعتبر الشهر العقاري اجراء قانوني يهدف الى تسجيل كافة التصرفات الواردة على العقار، لدى الادارة المختصة وهي المحافظة العقارية، وذلك بهدف اعلام كافة بكل التصرفات الواردة على العقار، وبالتالي معرفة الوضعية القانونية للعقار.

ويعد الشهر العقاري أهم وسيلة لضمان استقرار العمليات العقارية، والقضاء على التصرفات المشبوهة ومنع الغش.

واعتمدت الجزائر بعد الاستقلال على نظام الشهر الشخصي، وهو النظام الذي تبنته الدولة الفرنسية ومعظم الدول اللاتينية، ويعتبر اول نظام عقاري ظهر في العصر الحديث، ويقوم هذا النظام على اساس اسماء الاشخاص القائمين بالتصرف القانوني، وليس طبقا للعقار، الا ان هذا النظام ظهرت به العديد من السلبيات، اهمها امكانية وجود سند ملكية لدى اكثر من شخص.

مما دفع المشرع الجزائري الى الاعتماد على نظام اكثر دقة و تطور، وهو نظام الشهر العيني وذلك بموجب الامر 75/74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويقوم نظام الشهر العيني على اساس العقار وليس على اساس الاشخاص المالكة له، ويتطلب نظام الشهر العيني، عملية مسح عام للاراضي، ولهذا السبب ولصعوبة القيام بعملية المسح العام للاراضي عبر التراب الجزائري، فان الجزائر اعتمدت على نظام الشهر العيني كاصل، وعلى نظام الشهر الشخصي كاستثناء الى حين استكمال عملية مسح الاراضي.

الفصل الثاني :

اجراءات الشهر العقاري

في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة حماية الملكية العقارية، وشهر التصرفات العقارية إلى المحافظة العقارية متمثلة في المحافظ العقاري، إذ يتولى هذا الأخير عملية تنفيذ الشهر بجملة من الإجراءات وبالاعتماد على قواعد وشروط لضمان إستقرار المعاملات العقارية، ويمكن تقسيمها لقسمين إجراءات شكلية (المبحث الأول)، وإجراءات موضوعية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإجراءات الشكلية للشهر العقاري في التشريع الجزائري.

عملية الشهر العقاري ترد على عدد ولما كانت هذه الأخيرة تحتوي حقوقا لها مكانة لدى الجميع، كفلها القانون بحماية قانونية خاصة حين أخضعها لقاعدتين أساسيتين تتركز عليها عملية الشهر، وعلى أساس ما تقدم نقسم المبحث إلى مطالبين:

- المطلب الأول: محل الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

- المطلب الثاني: قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: محل الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المحركات الواجبة الشهر تتنوع بتنوع الأشخاص والسلطات المؤهلة لتحريرها، فإما أن تكون محركات رسمية تحرر من طرف موثق (الفرع الأول)، أو محركات إدارية تعد بمناسبة نشاط المؤسسات الإدارية داخل الدولة (الفرع الثاني). أو محركات قضائية تتضمن مختلف الأحكام التي يصدرها القاضي (الفرع الثالث)

الفرع الأول: المحركات الرسمية.

تعد المحركات الرسمية من المحركات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية، والدراسة أكثر تفصيل نتطرق لتعريفها (أولا)، وأيضا إلى المحركات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري (ثانيا) كما يلي:

أولا: تعريف المحركات الرسمية:

هي جميع المحركات التي يعدها الموثق حسب نص المادة 3 قانون تنظيم مهنة الموثق¹ والمتضمنة لحقوق عينية عقارية سواء أعدت هذه المحركات بسبب وقائع قانونية منشئة، ناقلة، مصرحة معدلة أو منهيّة لهذه الحقوق، كما يمتد سبب إعداد هذه المحركات أحيانا إلى بعض التصرفات المنشئة الحقوق شخصية، وفي كل الحالات يقع الالتزام بنقل الملكية في هذه المحركات على عاتق الموثق.

ثانيا: المحركات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري:

وتبعا لهذا التقسيم سنحاول عرض أنواع المحركات التي يعدها الموثق قصد إشهارها بالمحافظة العقارية المتمثلة في: التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية(1)، التصرفات

¹ عرفته المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 08/06/2006. كما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة".

الناقلة للحقوق العينية العقارية(2)، التصرفات المعدلة أو المنهية لحقوق عقارية أصلية(3)، التصرفات الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية(4)، شهر التصرفات المنشأة لحق شخصي(5) كما يلي:

1/ التصرفات المنشأة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية.

إن الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق التي تنشأ مستقلة عن غيرها، وقائمها محصورة ففي القانون الجزائري تتمثل في حق الملكية، حق الإنتفاع، حق الإستعمال وحق السكن بالإضافة إلى حقوق الإرتفاق، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية تتمثل في الرهن الرسمي (المواد 882-936 من القانون المدني الجزائري) والرهن الحيازي (المواد 966-968 من القانون المدني الجزائري) وحقوق الإمتياز (المواد من 999 إلى 1001 ق م ج).

كل هذه الحقوق تنشأ وتنتهي وتنتقل ويمكن تعديلها أو تغييرها عن طريق تصرفات مختلفة التي أوجب المشرع الجزائري خضوعها لإجراء الشهر من أجل قيد الحقوق بين الأطراف لتكون لها حجية وأثر في مواجهة الغير¹.

2/ التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية.

هي تلك التصرفات التي تؤدي إلى نقل الحق العيني العقاري من شخص لآخر، وقد تفرغ هذه التصرفات في شكل إبرام عقود ملزمة لجانبين، أو ملزمة لجانب واحد، وقد يصدر التصرف القانوني بإرادة منفردة².

ونقدم العقود التالية كمثال عن العقود الملزمة لجانبين:

أ- عقد البيع العقاري: يعد من أكثر العقود إنتشارا لنقل الملكية العقارية، وعقد البيع ينقل ملكية المبيع إلى المشتري فهو يخضع لإجراء الشهر بطريق التسجيل ثم شهره، فإن لم يتم شهره فالحق العقاري لا ينتقل للمشتري وتظل الملكية بيد البائع مالكة الأصلي ولا يبقى للمشتري سوى إسترداد ثمن المبيع ومبلغ التعويض إذا ثبت أنه لحق المشتري ضررا من ذلك.

المادة 415 من القانون المدني الجزائري.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص: 217.

² بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص فرع العقود والمسؤولية، 2013-2014، الجزائر، ص62.

ب_ عقد المقايضة: إذا كان محله عقارا، تسري عليه طبقا لنص أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة.

أما بالنسبة للعقود الملزمة لجانب واحد ما يلي:

- **الهبة**: تعد من أهم عقود التبرع لنقل الملكية العقارية، فهي تصرف يرد على مال دون عوض بنية التبرع فإذا كان المحل حقا عقاريا وجب إفراغ العقد في شكل رسمي، يحرره موثق ويخضع لإجراءات الشهر.

وكمثال عن التصرفات القانونية الصادرة بإرادة منفردة الوصية والوقف، يخضع الوقف والوصية أيضا لإجراءات الشهر تحت طائلة إنعدام الأثر والحجية بين الأطراف وفي مواجهة الغير، إذ يعتبر الوقف تصرفا مغيرا لحق الملكية إذ يجعل العين غير قابلة للتملك أو التداول ويتبرع بمنفعته، أما الوصية فهي تصرف بإرادة منفردة يضاف إلى ما بعد الموت يؤدي إلى نقل الحق من الموصي إلى الموصي إليه، ولا يكون للوصية المنصبة على حقوق عينية عقارية أي أثر ما لم يتم شهرها.

3/ التصرفات المعدلة أو المنهية لحقوق عقارية أصلية.

وكما يشمل الشهر في النظام الجزائري التصرفات المعدلة للحق العيني كالعقد المنهي للقيد المانع للتصرف فيه أو العقد الذي يعدل من مدة حق الانتفاع¹.
ومن أمثلة التصرفات المعدلة لحق عقاري أصلي؛ العقد المعدل لحق الارتفاق في عقار بعقد يزيد أو ينقص في مدى هذا الحق.

4/ التصرفات الكاشفة للحقوق العينية العقارية الأصلية.

هي التصرفات التي تكشف الحق العقاري الموجود سالفا والذي كان يحتاج إلى ما يقرره من حكم قضائي أو تصرف، وأبرز مثال عنها القسمة والصلح وشهر الإرث تعد من الأعمال التي تكشف وتقرر للمتناهية حقه في الملكية أو الحقوق العينية الأخرى التي كان يملكها على الشيوع مع غيره، والقسمة هنا تعد تصرفا كاشفا فإن تعذر الإتفاق تتم عن طريق القضاء، فهذا الحكم القضائي هو الذي يكون واجب الشهر². ونص عليها المشرع الجزائري في المادة (722 من القانون المدني الجزائري).

¹ عثمانة وهبية، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، المرجع السابق، ص60.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص: 224.

أما شهر الإرث؛ فيجب شهر الإرث بتسجيل الشهادات الوارثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث¹.

وكذا بإعداد شهادة توثيقية يحررها الموثق، يثبت فيها إنتقال الملكية من المورث إلى الورثة وهنا تنص المادة 91 من المرسوم 63-76 على أن "كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن تثبت بموجب شهادة موثق..."، والغرض من هذه الشهادة هو جعلها كأداة فنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية. ويجوز أن يقتصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات الشركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة تبني على أساسها تصرفات الورثة².

5/ شهر التصرفات المنشأة لحق شخصي.

إضافة إلى ما سبق أوجب المشرع شهر نوع من العقود تتعلق بالحقوق الشخصية وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 بقولها: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر نسبي بين الأطراف ولا إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها". وبإستقراء المادة 17 أعلاه يتضح أن عقد إيجار عين عقارية متى كانت مدته 12 سنة يخضع للإلزامية الشهر تحت طائلة عدم النفاذ بين الأطراف وإنتفاء الحجية في مواجهة الغير، وهذا رغم أنه لا يرتب في أصحابه سوى حقوق شخصية والتزامات³.

أما عن الوعد بالبيع لم يكن مقررا له الشهر بنص قانوني صريح لكن سريعا ما يتم إخضاع هذا النوع من التصرفات لوجوب الشهر بموجب المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁴، تحدث هذا النص عن إستحداث رسم جديد يدعى رسم الإشهار العقاري، غير أنه يمكن إخضاع هذا النوع من العقود للشهر العقاري طالما أن المشرع أخضعه إلى ضرورة دفع رسم إجباري لفائدة الخزينة العامة.

¹ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص30.

² أمير فرج يوسف، الموسوعة الشاملة في الشهر العقاري، التوثيق، السجل العيني، المجلد الأول (أعمال الشهر العقاري)، الطبعة الأولى، المكتب الوطني للإصدارات القانونية، مصر، 2010، ص44.

³ عثمان وهيب، النظام العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص: 66.

⁴ القانون رقم 03-23 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادر في 2003.

فالموتقون أمام هذه الحالة يجدون أنهم ملزمون بشهر الوعد بالبيع تطبيقاً للمادة 335/2 من قانون التسجيل في صياغتها الجديدة التي جاءت بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2014. وفي ما يتعلق بأجال الشهر ألزمت المادة 90 من المرسوم 76-63 الموثق بإيداع العقود لدى المحافظة العقارية في الآجال التي حددتها المادة 99 من نفس المرسوم، وهذه المدة هي شهران يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد¹.

الفرع الثاني: المحررات الإدارية والقضائية وتوثيقها.

تعد المحررات الإدارية من أهم المحررات الواجبة الشهر، ولدراسة أكثر تفصيل نتطرق لتعريفها (أولاً)، وأيضاً إلى أنواع المحررات الإدارية الخاضعة للشهر العقاري (ثانياً) كما يلي:
أولاً: تعريف المحررات الإدارية:

هي محررات تعدها سلطة إدارية مؤهلة قانوناً بذلك عند نقل أملاكها العقارية إليها أو إلى غيرها، وتكون إما في شكل عقود أو قرارات إدارية، بحيث لا ترتب أثرها العيني إلا بإشهارها لدى المحافظة العقارية.

ثانياً: المحررات الإدارية الخاضعة للشهر العقاري:

والمتمثلة في المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي (1)، شهر بعض الشهادات الإدارية (2):

1/ المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي.

حسب المادة 14 من المرسوم رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 21 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بمسح الأراضي العام فإن مصلحة مسح الأراضي هي المكلفة بمعاينة وإثبات التغيرات الناجمة عن حوادث طبيعية أو عمليات بناء أو هدم يقوم بها الملاك أو قرارات إدارية تحدث تغييراً في حدود الأراضي، وذلك إما عن طريق جولاتها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

كل هذه العمليات تثبت بواسطة محضر وفقاً لنموذج الإشهار العيني وتسجل بسجل الإيداع وتمنح ترقباً تسلسلياً.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 120.

ويتسع مجال الشهر ليشمل العقود الإدارية الناقلة للحقوق العينية العقارية منها عقود البيع المتعلقة بتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، وعقود التنازل عن العقارات وكذا عقود إستصلاح الأراضي التابعة للدولة، وأيضا القرارات الإدارية بنزع الملكية للمنفعة العامة، وقرارات الإستيلاء على الشركات العقارية التي لا وارث لها أو المهملة.

2/ شهر بعض الشهادات الإدارية.

تخضع بعض الشهادات الصادرة عن الإدارة إلى وجوب التسجيل والإشهار العقاري، بالنظر إلى أهميتها وأثرها الآني والمستقبلي على الوضعية القانونية، والمادية للعقارات، من بينها شهادة الحيابة المنصوص عليها في المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري¹.

شهادة الحيابة:

نظم المشرع الجزائري أحكام شهادة الحيابة² وطرق إعدادها وكيفيات تسليمها بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها³.

وشهادة الحيابة هي مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت للحائز حق الحيابة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، إلا أنه يمكن أن تشكل سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، كما نصت المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: "يمكن لكل شخص... يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية... أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيابة". ومعنى هادئة أي أنها إنتقلت إلى صاحبها أو حصل عليها دون إستعمال القوة والتهديد⁴.

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18/11/1990.

² انظر الملحق رقم (03)

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31/07/1991.

⁴ قتال جمال، الحماية الجنائية للحيابة العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان 2009، ص37.

وما جاء في المرسوم 91-254 كان بهدف السير نحو تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، وذلك من خلال دفع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة ولم تشملها عملية المسح بعد الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على هذه الأراضي يسمى شهادة الحيابة تسلم لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة إختصاصه العقار محل الطلب، وذلك للمساهمة بطريقة غير مباشرة مستقبلا في تأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الأمر 74-75 وزيادة على ذلك تمكين المواطنين من الحصول على قروض بمناسبة رهن هذه الأراضي لدى المؤسسات المالية وذلك بغية تشجيع الاستثمار في هذه المناطق.

وكما تم التطرق إليه سابقا يتم إعداد هذه الشهادة وتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

إذ يسمح لحاملي شهادة الحيابة الحصول على رخصة البناء، وتوقيع قروض لفائدة المؤسسات المالية من أجل تقليل الصعوبات العملية التي يواجهها الحائزين للأماكن العقارية دون سند¹.

ثانيا: المحررات القضائية.

تعد المحررات القضائية هي الأخرى من المحررات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية، والدراسة أكثر تفصيل نتطرق لتعريفها (أولا)، وأيضا إلى المحررات القضائية الخاضعة للشهر العقاري (ثانيا) كما يلي:

1/ تعريف المحررات القضائية:

هي تلك المحررات المعدة من طرف جهة قضائية والمتضمنة لحق عيني عقاري ناتج عن الفصل في خصومة عقارية، بحيث تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية لترتيب أثرها العيني. وقد نصت على إلزامية إشهارها المادة 14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 كما أشارت إلى ذلك نصوص المواد 62،63،66 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من هذا المرسوم على كتاب الضبط العمل على إشهار جميع الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم.

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 97.

ويعاب على هذه المادة أنها لا تقدم توضيحا لهذه الأحكام ولا لطبيعتها، غير أنه يفهم من خلالها أنه متى تم تأسيس بطاقة عقارية في إطار عملية مسح الأراضي فإن أي حكم قضائي يتعلق بأحد الحقوق التي كانت موضوعا للشهر في هذه البطاقة.

يجب أن يخضع بدوره لنفس الإجراء، وأي من هذه الأحكام المراد إشهارها لتكريس حقوق عينية عقارية أثبتتها أو كشفت عنها إن لم تحتوي على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار فإن المحافظ العقاري مخول قانونا برفض إشهارها وقد صدرت تعليمة عن وزارة المالية سنة 1995 موجهة لإدارة المسح تفيد أن الأحكام القضائية التي لا تحتوي على معلومات كافية ومتعلقة بالحقوق العقارية، تعامل معاملة العقد العرفي الصحيح.

2/ المحررات القضائية الخاضعة للشهر العقاري:

ونذكر على سبيل المثال المحررات القضائية التالية التي تخضع للشهر:

2-1/ أوامر الحجز العقاري.

أ. الحجز التحفظي على العقارات:

أجازت المادة 652 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية¹ الحجز تحفظيا على عقارات المدين، بطلب من الدائن مرفقا بالسند الذي يثبت أصل الدين أو المسوغات الظاهرة التي ترجحه إلى رئيس محكمة موطن العقار، هذا الأخير يصدر أمرا بالحجز، يقيد بالمحافظة خلال 15 يوما من تاريخ صدوره تحت طائلة البطلان، يعد هذا القيد بمثابة إجراء تحفظي فالدائن يضمن فيه حقه لغاية حصوله على حكم نهائي يفصل في أصل الدين².

ب. الحجز التنفيذي على العقارات:

قبل إجراء الحجز على العقار يجب أن يكون الحائز بيده سند تنفيذي، ومحضر إلزام الدفع ومحضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها ومستخرج من سند الملكية وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية، أو يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق التخصيص أو امتيازته إذا توافرت هذه الشروط جاز للدائن توقيع إجراءات الحجز، وذلك باستصدار أمر بالحجز في

¹ الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في 09/06/1966.

² بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015، بسكرة، ص384.

أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ليودع الأمر في اليوم الموالي لدى مصلحة الشهر العقاري، فالمحافظ ملزم بالقيّد هنا، بحيث يؤشر على البطاقة العقارية للمحجوز عليه فيصبح العقار تحت يد القضاء ولا يجوز للمحجوز عليه التصرف فيه.

2-2- الأحكام القضائية.

نتطرق لمثالين عن الأحكام القضائية، حكم رسو المزاد العلني، والحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة. أ. حكم رسو المزاد العلني:

يرسو المزاد على الشيء المباع أو الأموال المحجوزة بعد إعادة جردها لمن تقدم بأعلى عرض، ولا يسلم له المبيع إلا بعد دفع الثمن، ويثبت هذا الرسو بمحضر البيع بالمزاد العلني، وتعتبر هذه المحاضر بعد إيداعها بأمانة الضبط سندا تنفيذيا، إذ يتم بيعه في جلسة علنية بمقر المحكمة. وباعتبار حكم رسو المزاد سند الملكية، فإن المشرع الجزائري يوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري في أجل لا يتعدى الشهرين التاليين لتاريخ النطق به حتى يكون حجة على الكافة، وتعتبر وظيفة الشهر هنا وظيفة إعلامية فقط، لأن الحق العقاري أنشأته المحكمة الناطقة برسو المزاد كما هو مبين من نص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية¹.

وأجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز على العقارات المدنية غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، على أن يتم شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية.

ب. الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة:

منصوص عليه بالمواد 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري فهو حكم واجب الشهر باعتباره حكما ناقلا للملكية العقارية من المالك الأصلي إلى الشفيع بقوة القانون، ولا يقتصر الشهر هنا على الحكم وإنما يتعداه إلى المحرر الذي يتضمن إعلان الرغبة في الشفعة (المادة 801 و806 ق.م)، وأكدت ذلك المحكمة العليا في العديد من قراراتها².

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص168.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره على التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص: 229.

فالحكم الذي يصدر نهائيا في هذه الحالة ويعتبر سند الملكية الشفيع، وعليه يعتبر سندا منشأ لفائدة الشفيع، وبالتالي يخضع لعملية الشهر العقاري.

والجدير بالذكر أن الأحكام السابقة لا يلزم إشهارها إلا إذا كانت نهائية وحائزة فيه.

غير أنه لا يمكن الاحتجاج بالحقوق العينية العقارية التي تم الفصل في النزاع بشأنها بأحكام قضائية¹، في مواجهة الغير الذي لم يكن طرفا في الخصومة القضائية المنتهية بصدور هذه الأحكام، إلا إذا تم شهرها في المحافظة العقارية.

2-3/ شهر بعض الدعاوى القضائية.

تنص المادة 85 من المرسوم 63-76 على أن: "كل دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو بإبطال أو بإلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا" وطبقا للمادة 04/14 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

وعليه يكون المشرع الجزائري قد قرر بموجب نص صريح نص هذه المادة إلزامية شهر دعاوى القضاء التي يكون موضوع الطلب القضائي فيها هو النطق بالفسخ أو بإبطال أو بإلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، وجعل من هذه الشكلية شرطا لقبول الدعوى أمام القضاء.

يلاحظ أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهرها (عريضة افتتاحية) وذلك بالتأشير على الهامش في السجل العقاري موضوع المطالبة ويتم ذلك أما القضاء بوسيلتين:

* شهادة تسلم من المحافظ العقاري.

* التأشير على العريضة الافتتاحية على قيام الشهر².

المطلب الثاني: قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

التنفيذ الشهر العقاري يشترط القانون ضرورة تقديم العقد موضوع الشهر في شكل رسمي (الفرع الأول) كشرط أول إلى وجوب احترام قاعدة الأثر النسبي للشهر كشرط ثاني (الفرع الثاني)، وهما الشرطان اللذان سنتعرض لهما في ما يلي:

¹ وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، المرجع السابق، ص63.

² عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر، المجلس القضائي، محكمة شلغوم العيد، الجزائر، 2011_10_25، ص09.

الفرع الأول: قاعدة الرسمية.

تعد الرسمية أو الشكلية أحد أهم القواعد التي يركز عليها الشهر العقاري، إذ بها تتم عملية الشهر، ولأكثر تفصيل نتطرق إلى ضرورة العقد الرسمي (أولا)، الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحررات الرسمية (ثانيا) كما يلي:

أولا: ضرورة العقد الرسمي.

كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي كشرط أول، وقد نصت على ذلك المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 وبذلك فإن ضرورة العقد الرسمي فرضتها أحكام الشهر العقاري، رغم أن القاعدة العامة هي الرضائية¹.

ذلك العقد الرسمي الذي نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري²، وبالنتيجة فإن الأمر يتطلب أن يكون المحرر مكتوبا ولذلك فإنه لا تقبل المحررات العرفية ولا التصرفات الرضائية غير المكتوبة، فقبل أن تكون الرسمية شرطا للإشهار فإنها ركن في العقد نفسه لا يصح إلا به، وكتحصيل حاصل فإن المحررات العرفية المتعلقة بالعقارات إذا قدمت أمام إحدى المحافظات العقارية من أجل شهرها فإن المحافظ العقاري يصدر بشأنها قرار برفض الإيداع.

والمقصود بمصطلح العقد الوارد بنص المادة 61 السابقة الذكر والذي يقابله في النص الفرنسي مصطلح "acte" كل السندات والوثائق التي أخضعها المشرع للشهر وهذه الكلمة يقابلها في اللغة العربية ورقة أو سند وهي المفردة الأصح نظرا لكون مصطلح عقد قد يفيد التصرف القانوني في حد ذاته كما قد يفيد أداة إثبات هذا التصرف، وعليه كان على المشرع الجزائري يتوافق مع نظيره المصري واللبناني. يتضح من نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري أن المشرع عرف العقد الرسمي بتحديد الشروط الواجب توافرها فيه وهي أن يصدر العقد من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وأن يكون كل من هؤلاء مختص بتحرير العقد.

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2011-2012، ص 109.

² تنص المادة 324 ق.م.ج: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه."

وأخيرا مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في حدود سلطته واختصاصه، وعليه فإنه إذا اختلف أحد هذه الشروط أو كلها أصبح العقد باطلا¹.

وهناك عدة أسباب دفعت المشرع الجزائري لفرض القاعدة الرسمية على الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للشهر العقاري، أهمها:

- إن الرسمية تقضي بتدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة هذا ما يزيد من قانونية وحجية المحرر، ويجعل البيانات التي تتضمنها المحركات قوية وقاطعة إلى غاية إثبات عكسها.

- الرسمية تضمن إشهار المحركات المودعة بالمحافظة العقارية في الأجل القانونية المحددة لها.

- تمكين الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل مالية كبيرة.

- الرسمية تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف والعقارات.

- الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية.

- الرسمية بمثابة حماية تامة للأطراف المتعاقدة والغير.

وتظهر أهمية الرسمية في حماية الغير وتعمل على حمايته بقاعدة عدم نفاذ العقود، فاحترام الشكلية من شأنه أن يمكن الغير من أخذ الحيطة من التصرفات الظاهرة، كما أنه يسهل تحصيل الرسوم والضرائب الصالح السلطة العامة من خلال تسجيل العقود، فالمشرع أولى أهمية بالغة الرسمية في إطار الحفاظ العقاري لما يحقق استقرار وحماية المعلومات العقارية.

ثانيا: الأشخاص المؤهلين قانونا لإعداد المحركات الرسمية.

لكي تعتبر السندات العقارية سندات رسمية وقابلة للإيداع لدى المحافظة العقارية لإشهارها، يتعين أن تكون محررة من قبل أشخاص ذو كفاءة وخبرة في الميدان، وذلك لضمان استقرار المعاملات، ومن بين الأشخاص المؤهلين.

● **الموثقون:** الموثق ضابط عمومي يخضع لقانون الوظيفة العمومي، يحرر العقود التي يحدد

القانون صيغتها الرسمية، إضافة إلى العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصيغة، على

الموثق احترام الشكليات القانونية عند تحرير العقود أو السندات حيث يجب أن تحرر باللغة

¹ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 83.

العربية في نص واضح يمنع فيه كل بياض أو نقص أو كتابة بين الأسطر وتدون فيه المبالغ والسنة والشهر والتوقيع، وكذا بيانات خاصة بأشخاص العقد وبيانات خاصة بالعقار¹.

● **الجهة القضائية:** تعد الأحكام النهائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والصادرة من مختلف الجهات القضائية من أقوى السندات الرسمية إذ تشهر بالمحافظة العقارية حتى تكون له حجية في مواجهة الغير.

● **السلطات الإدارية:** تعد من الأشخاص المعنوية العامة كل من مؤسسات عمومية اقتصادية أو تجارية ومؤسسات مالية، فالمحركات التي تصدرها لها ميزة الرسمية ويعد من السلطات الإدارية المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف ما يلي:

- الوزراء ورؤساء المجالس الشعبية البلدية؛

- مدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية، الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.

- يضاف إلى هؤلاء ممثلي القنصليات الجزائرية بالخارج.

● **السلطات القنصلية:** للعقود المبرمة من طرف القنصليات الطابع الرسمي، إذ يجب إشهارها خاصة إذا تعلق الأمر باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم من طرف القنصل لصالح المحافظ العقاري، أو إحدى مصالح وزارة الخارجية، والإخلال بهذه الشروط يؤدي إلى رفض التسجيل بالإضافة إلى رفض الإيداع².

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق.

إن قاعدة الرسمية وحدها لا تكفي لتسيير الحفظ العقاري فهي بحاجة إلى قاعدة أخرى تكملها تعرف بالأثر النسبي أو مبدأ الشهر المسبق للحقوق العينية العقاري محل المحركات المودعة بالمحافظة العقارية الذي شكل ضمانا من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية، ويمنع حدوث أي لبس أو اضطراب عند التعامل فيها³.

¹ صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولجاح، البويرة، 2012-2013، ص 54.

² جديلي نوال، السجل العيني، المرجع السابق، ص: 193.

³ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع العقاري، المرجع السابق، ص 84.

وعليه نتطرق إلى تعريف قاعدة الشهر المسبق (أولاً)، الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق (ثانياً) كما يلي:

أولاً: تعريف قاعدة الشهر المسبق.

إذا كان الشهر العقاري هو الذي ينقل الملكية ويعني هذا أن يحدد أصل الملكية فإن هذا التأهيل هو الذي يعطي إمكانية المعاملات والتصرفات القانونية على وجه لا لبس فيه¹، ومعنى ذلك أنه لا يمكن إجراء أي عملية شهر في المحافظات العقارية من أي شخص لأي سند ما لم يكن سند المتصرف أو المالك قد سبق شهره أو على الأقل تم شهره بشكل مترامن مع السند المقدم للإشهار. لا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف²، وهذا ما أشارت إليه المادة 188 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 التي جاء فيها: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

ولحسن تطبيق هذه القاعدة، زود المشرع الجزائري المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة، ومنحه صلاحيات رفض طلب الشهر إذا تبين له من خلال تفحصه للسند أنه لم يكن محلاً لشهر مسبق بالمحافظة العقارية، ذلك أن المحافظ العقاري هو المكلف أصلاً بمراقبة مدى توافر السند على الشروط القانونية المتعلقة بالعقار وبهوية الأطراف، فإذا تبين له انتفاء هذه الشروط أو عدم احترام مبدأ الشهر المسبق، كانت له في هذه الحالة السلطة الكاملة لرفض قبول الإيداع. تكمن أهمية هذه القاعدة أنه يمنع المتصرف السابق التصرف في العقار مرة ثانية وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 88 المذكورة سابقاً.

لكن لا تنكسر هذه الأهمية فعليا إلا بعد التحقيق الذي يجريه المحافظ العقاري بعد إيداع المحرر بالمحافظة العقارية وفي حال غياب مراجع أصل الملكية، فالقانون يخول للمحافظ سلطة رفض إيداع المحرر أو رفض إجراء شهره إذا ما تم قبول إيداعه ثم تبين عدم مطابقته مع أصل الملكية السابق.

¹ وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية بالشهر العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 10.

² لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 113.

وعلاوة على ذلك فإن فرض مبدأ الشهر المسبق يدعم ويقوي الطابع الإلزامي للشهر العقاري، ذلك أن كل صاحب حق سيجد نفسه مضطرا إلى إشهار حقه لأنه يعلم بأن إغفال ذلك يمنعه من التصرف فيه عندما يرغب في التصرف¹.

فالمقصود من هذه القاعدة تحقيق دقيق لتسلسل أصل الحقوق العينية تجنباً للتغيرات التي قد تتخلل انتقال الحق، فهو من ناحية يعمل على تبيان أصل ملكية العقار ومن ناحية ثانية يجبر الأطراف على شهر تصرفاتهم، وبهذه الطريقة تضمن هذه القاعدة عدم انقطاع تسلسل انتقال الملكية في الحقوق موضوع الشهر، فالشهر المسبق يحقق الطمأنينة في المعاملات، ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على العقار والذي يسهل التصرف عليه لمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية الخاصة به.

فقاعدة الشهر المسبق ذات أهمية قصوى في ظل نظام الشهر الشخصي والذي يفتقد إلى تنظيم مثل هذه المعلومات ضمن بطاقات خاصة بكل عقار. لكن لهذا المبدأ استثناءات أوردتها المادة 89 من المرسوم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

ثانياً: الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.

إن نطاق تطبيق قاعدة الشهر المسبق ليس مطلقاً، فالمعطيات العملية الواقعية استلزمت تكييف النصوص، بحيث تسمح بإشهار بعض المحررات دون اشتراط الشهر المسبق على النحو المتقدم شرحه، الأمر الذي يفتح المجال للحديث عن بعض الاستثناءات وهذا لسببين:

أولاً أنه يمكن فرض هذه القاعدة على وقائع صدرت قبل القانون المنظم للشهر العقاري أي الأمر رقم 75-74. والسبب الثاني يعود إلى كون الحقوق تنتقل أحياناً للمستفيد بغير سند³. وهما الاستثناءان اللذان أوردهما المشرع بموجب المادة 88 التي أحالت إلى تطبيق المادة 89 منه.

1. لقد حددت المادة 89 الاستثناءات بنصها:

أ- الاستثناء المتعلق بالإجراء الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري الذي تم بموجب المواد من 08 إلى 17 من المرسوم 63-76: جاء هذا الاستثناء لوضع حلول للصعوبات الناتجة عن عملية المسح في مرحلتها الأولية المستحدثة بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره على التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 257.

² المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1963/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. كون أن أغلب الوحدات الممسوحة يشغلها أصحابها دون سندات قانونية وبالتالي أصبح صعب تطبيق مبدأ الشهر المسبق¹.

ب- العقود المكتسبة تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971: تم النص على هذا الاستثناء في المادة 03 من المرسوم 80-210² فبمقتضى هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 صيغتها الشرعية، فأعفيت من الشهر المسبق وبعد أن قامت المحاكم بتثبيت صحت هذه العقود العرفية، بعد تقديم الأطراف إسهاد للبلدية أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الصناعية أو الاحتياطات العقارية للبلدية، تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية وبمقتضى المرسوم التنفيذي 93-123 المعدل للمرسوم 76-63، تم تجديد فترة الفاتح من مارس 1961 إلى شهر جانفي 1971، فأصبحت كل العقود العرفية مكتسبة لصيغتها الرسمية دون الحاجة للجوء إلى جهات قضائية، يكفي التوجه إلى الموثق لتحرير عقد إيداع شأنها ليتم شهرها بالمحافظة العقارية.

2. إضافة للاستثناءات الواردة في المادة 89 من المرسوم السابق، فمختلف التشريعات العقارية اللاحقة أوردت حالات استثنائية فيها قاعدة الشهر المسبق منها ما جاء في المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المتعلق بشهادة الحيازة، وكذا ما جاء به المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2008-147³ وكذا ما جاء في القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق باكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، إضافة إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المتعلق بمنح حق الامتياز على قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة.

¹ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص86.

² مرسوم رقم 80_210 ماضي في 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ المرسوم التنفيذي رقم 2008-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

المبحث الثاني: الإجراءات الموضوعية للشهر العقاري في التشريع الجزائري.

يتولى المحافظ العقاري القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، كما يسهر على السير الحسن لهذه الإجراءات، وتتوفر الوثائق المشترطة لعملية الشهر يتم إيداعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يليها بعد ذلك مراحل تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

وعلى أساس ما تقدم نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: إيداع المحررات وتنفيذ إجراء الشهر.

- المطلب الثاني: رفض تنفيذ عملية الشهر العقاري.

المطلب الأول: إيداع المحررات وتنفيذ إجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

يتم إيداع الوثائق الخاضعة للشهر من طرف محرريها بقسم الإيداع، وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليقوم المحافظ بالتأكد من مدى توافرها على الشروط القانونية اللازمة، وأثناء ذلك إما يقبل إيداعها أو يرفض، حتى وإن قبل إيداعها ثم تبين أثناء الفحص الموضوعي وجود أخطاء، أمر بوقف تنفيذ إجراء الشهر.

وفي هذا المطلب سنتناول ما يلي:

قبول الإيداع (الفرع الأول)، تنفيذ إجراء الشهر الفرع الثاني)، خصوصيات شهر الحقوق العينية التبعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: قبول الإيداع.

تتجسد عملية قبول الإيداع فعليا بتقييد المحررات المودعة بسجل خاص يمسكه المحافظ العقاري وأعاون قسم الإيداع والمحاسبة¹، هناك يتم فحص الوثائق فحوا موضوعيا للتأكد من خلوها من الأخطاء أو النقص في الوثائق اللازمة للشهر، فإذا تبين له عدم وجود أي أخطاء يقوم بمناسبة سلطاته وصلاحياته بإجراء شهر الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية وهذا ما يكسبها حجة في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية².

ولترتب عملية الشهر أثرها النهائي يقوم المحافظ العقاري إما بالتأشير على البطاقات المحدثة بموجب الإجراء الأول، أو بإنشاء بطاقات ودفاتر عقارية جديدة إذا اقتضى الأمر ذلك.

¹ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص96.

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص100.

وعليه سنعالج عملية الإيداع من خلال التطرق لمفهومه (أولاً)، محله (ثانياً)، آجاله (ثالثاً) كما يلي:
أولاً: مفهوم الإيداع.

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها، يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع والمحاسبة بسعي من الموقع على الوثيقة المودعة نفسه أو بواسطة مساعد يعينه لذلك، كما يمكن أن تتم عملية الإيداع أحياناً بواسطة البريد وذلك في حالة بعد المسافة بين موطن محرر الوثيقة والمحافظة العقارية المختصة¹.

حيث تنص في ذلك المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة أشخاص مؤهلون قانوناً لتحضير الوثائق والعقود الرسمية كالموثقين وكتاب الضبط والموظفين الإداريين، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة، غير أنه إذا تمت عملية الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين للأشخاص المذكورة أعلاه فإنه لا بد أن يكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، يتم استظهارها عند عملية الإيداع أو سحب الوثائق، تجنبا لضياعها أو استعمالها بطريقة غير قانونية، وحتى يكون المحافظ على دراية بهوية الشخص المتعامل معه.

ثانياً: محل الإيداع.

بالنسبة للوثائق التي يتم إيداعها، فقد نصت المادة 92 من المرسوم 76-63 بأن يتم إيداع صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ للمودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ مثبتاً بذلك انقضاء الإجراء أما الثانية والتي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق.

أما بالنسبة لعقد الرهن فقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 92 من المرسوم 76-63 على أنها يجب أن تشمل البيانات المنصوص عليها في الفقرة 03 من 1-5 من المادة 93 وذلك تحت طائلة رفض

¹ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 97.

الإيداع¹، وهذه البيانات هي: "تعيين الدائن والمدين، الموطن المختار، تاريخ ونوع السند، سبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن، رأس مال الدين، الواقعة، الفترة العادية لوجوب أدائه." وفي بعض الحالات يتم إرفاق وثائق أخرى تتمثل في الجدول الوصفي للتقسيم، مستخرج مسح الأراضي، وثيقة القياس، قرار التجزئة.

ويتم قيد عملية إيداع الوثائق في سجل الإيداع يوما بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة مقابل سند استلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع ومرتبطة للتأكد من مدى أسبقية القيد إذا تعلق الأمر بتصرفات وارده على ذات العقار².

ثالثا: آجال الإيداع.

على محرري العقود والوثائق القيام بإيداعها ضمن الآجال والمواعيد المحددة قانونا، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه، وهذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم السابق:

* بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة؛ خلال شهرين من يوم تقديم الالتماس إلى الموثق ويمدد إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.

* بالنسبة لأوامر نزع الملكية؛ ثمانية أيام من تاريخها.

* بالنسبة للقرارات القضائية؛ شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

* بالنسبة للعقود الأخرى؛ من يوم تاريخها.

غير أن هذه الآجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999³، وأصبحت على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة؛ تودع خلال شهرين من يوم تقديم المحرر ويمدد إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.

- أما بالنسبة لإيداع الأحكام القضائية يكون خلال ثلاثة أشهر من يوم أن أصبحت نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى تكون خلال شهرين من تاريخ تحريرها.

¹ عثمانة وهيبية، النظام القانوني للشهر العقاري -دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، المرجع السابق، ص127.

² لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص136.

³ القانون رقم 98-12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية، العدد 98، الصادر في 31/12/1998.

- في الحالة التي يكون فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية تمتد الآجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشر يوما كاملة لكل محافظة عقارية¹.

تجدر الإشارة أن هذه الآجال من النظام العام، وأن عدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية منية حددت قيمتها حسب المادة 99 سابقة الذكر بـ100 دج، ونظرا لهذا المبلغ الرمزي مقارنة مع قيمة العقار محل التصرف رفعت قيمة هذه الغرامة إلى 1000 دج بموجب المادة 31 من قانون المالية السنة 1999.

أما عن كيفية حساب الغرامة المدنية، يكون ابتداء من تاريخ التحرير² إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.

الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

على المحافظ خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع في حال عدم احترام شروطه وإجراءاته أو قبول الإيداع، وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة، وبذلك يكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتب أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشأ الحق العيني، بحيث لا ترتب آثارها إلا من تاريخ إشهارها، وينتج عن إجراء الشهر التأشير على البطاقة العقارية (أولا) وتسليم الدفتر العقاري (ثانيا).

أولا: التأشير على البطاقة العقارية.

قضت المادة 34 من المرسوم السابق بأن كل عملية تأشير على البطاقات العقارية يجب أن تتضمن البيانات التالية:

- تاريخ العقود أو القرارات القضائية أو الوثائق.
 - نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
 - الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
 - المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
 - مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.
- ونية المشرع من اشتراط توافر جميع هذه البيانات في البطاقة العقارية هي تحقيق الغرض الإعلاني للشهر.

¹ جديلي نوال، السجل العيني، المرجع السابق، ص216.

² أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، د ط، د دن، مصر، 1989، ص316.

ومما تجدر الإشارة إليه أن القواعد المتعلقة بشكل وكيفيات التأشير المنصوص عليها في المواد 33 إلى 40 هي قواعد مشتركة تطبق على جميع أنواع البطاقات العقارية، وفي ما يلي سنعرض شكل وكيفيات هذا التأشير.

يؤشر على البطاقة العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبكيفية واضحة ومقروءة، باستثناء التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص في ما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحو. ويرخص عند تحرير التأشير استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ وكذلك استعمال المختصرات الجارية، كما يمنع عند التأشير التحشير والكشط، كما يجب تسطير الخطوط بالمسطرة بحيث تنتهي بخط نهائي عقب كل إجراء¹.

وفي حال وقوع خطأ أثناء عملية التأشير بعد تسليم الدفتر العقاري يمكن تصحيحها بمبادرة المحافظ العقاري أو بطلب من صاحب الدفتر، وفي جميع الحالات تبقى التأشيرات الأولى على حالها والتصحيحات تسجل بتاريخها².

إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن، أو امتياز وارد على عدة عقارات، فإنه في هذه الحالة لابد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة التي تتضمن عقارات مثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات.

أما إذا تعلق الأمر بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة، يثبت انتقال الأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم وبالحصصة التي تعود لكل واحد منهم في مثل هذه الحالات، لابد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة³.

وفي حال ما إذا كان الشهر يتم لمصلحة شخص لا يتمتع بالأهلية الكاملة فقد نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 63-76 على ما يلي: "عندما يتم التأشير باسم عديم الأهلية فيبين نوع عدم الأهلية القصر أو المنع القضائي خاصة على البطاقة ويبين ذلك أيضا في البطاقة المنصوص عليها في المادة 44.

وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فإن عديم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية".

¹ بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 103.

² انظر: المادة 33 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

³ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

ويستفاد من هذه المادة أنه متى كان إجراء الشهر لمصلحة شخص لا يتمتع بأهلية كاملة، فإنه يؤثر بذلك على البطاقة العقارية، ويبين إذا كان ذلك راجع إلى قصر في السن أو بسبب الحجر على المعني بالإصابته بأحد عوارض الأهلية المنصوص

عليها في المادتين 42 و 43 من القانون المدني الجزائري وفي حال زوال سبب انعدام الأهلية الكاملة لصاحب الحق المشهر كأن يبلغ سن الرشد مثلا فإن له أن يقدم طلبا بشطب البيانات الخاصة بذلك وعلى المحافظ العقاري أن يصدر قرارا بذلك¹.

أما إذا تعلق الأمر بإشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلا أو إنهاء ارتفاقات أو الحقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على كل عقار.

وفي حال إنشاء بطاقات عقارية جديدة خاصة بوحدات عقارية ناتجة عن تقسيم الوحدة العقارية الأصلية، فإن جميع الحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثنتي عشر سنة الموجودة على العقار المقسم تنتقل على مجموعة البطاقات العقارية الجديدة²، بحيث يشكل التأشير مرجع بين البطاقات الجديدة والبطاقات الأصلية.

وتختم عملية التأشير بكتابة المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل أو مبلغ الدين ومجموعة الملحقات المضمونة، وذلك بحسب طبيعة الوثيقة المشهورة.

ثانيا: التأشير على الدفاتر العقارية.

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، وهو يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية علماً أنه تم تحديد نموذج خاص به بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27³. وكل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وعليه لا يعتبر الدفتر تاماً إلا من تاريخ آخر شهادة تتطابق مع البطاقة العقارية يوقع عليها المحافظ العقاري في الصفحة الأخيرة من الدفتر العقاري.

¹ عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري -دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، المرجع السابق، ص141.

² أنظر: المادة 35 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.

³ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص118.

يؤشر على الدفتر بالبيانات الموجودة على البطاقات العقارية بمناسبة الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول بنفس الكيفية المؤشر بها عليه عند إعداده أول مرة.

وحسب نص المادة 45 من المرسوم 63-76 يجب أن يكون التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عله بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرو والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو، تصحح عن طريق الإحالات والكلمات والأرقام المشطوب عليها تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير.

ويتعين على المحافظ العقاري أن ينقل كل تأشير يوجد على البطاقة العقارية إلى الدفتر المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة، ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بضرورة إيداعه خلال 15 يوما من تاريخ استلام الإشعار، قصد ضبطه فإذا امتنع الحائز عن ذلك، وكان هناك نقل الملكية فإنه يمكن للمحافظ أن يسلم دفتر آخر للمالك الجديد ويشير إلى مراجع الدفتر المسلم في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، ولا يخل ذلك بحق صاحب المصلحة في اللجوء إلى المحكمة المختصة قصد استصدار حكم بإيداع الدفتر لدى المحافظة العقارية¹.

وإذا كان التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في 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 المشرع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء.

غير أنه في بعض الأحيان أجاز المشرع للمحافظ العقاري إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر:

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

¹ عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري - دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، المرجع السابق، ص142.

فعلى المحافظ هنا أن يبلغ بتنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصي عليها يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه¹.

وفي حال بقي الإنذار دون نتيجة، ولم يودع المالك المتصرف الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد التأشير عليه بالتصرف القانوني، فإنه يمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة أن يسلم المالك الجديد أي إليه دفتر عقاري آخر، ويشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر المحصل المتصرف عليه².

إذا أصبحت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع بسبب تصرفات أقامها المالك فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بعد التأشير عليه بالمحافظة العقارية، إلا إذا عين المالكون على الشيوع وكبلا عنهم بموجب وكالة قانونية لحيازة الدفتر العقاري، ويؤشر على البطاقة العقارية أن الدفتر العقاري سحب من المحافظة العقارية بموجب وكالة يشار إلى مراجعها واسم الشخص الموكل بذلك، ويترتب على ذلك أن يكون كل مالك على الشيوع ملزم بتقديم الدفتر العقاري بمناسبة تصرفات تقام مستقبلا.

وعقب انتهاء المحافظ العقاري من إجراءات التأشير على الدفتر العقاري والحاصلة بسبب التصرفات المقامة من طرف مالك الدفتر، يسلمه للمالك الجديد، وذلك بعد أن يشهد أن الدفتر موافق للبطاقة العقارية، وسواء تعلق الأمر بالمطابقة أو التسليم فالمحافظ العقاري ملزم بإثبات ذلك عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية ويكون ذلك في الصفحة الأخيرة من الدفتر والمخصصة لتأشير التصديق.

وتجدر الإشارة أنه عند انتهاء المحافظ العقاري من إجراء الشهر قد يكتشف أخطاء في وثيقة تم إشهارها، عندها يجب عليه أن يعلم الموقع على الشهادة بهذا الخطأ ويعلمه أنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء في ما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة، وتصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية، وخلافا لهذه الأحكام فإن وجود خطأ في وثيقة تم بعد إشهارها لا يعيق إشهار عقد محرر أو قرار قضائي نطق به دون مساعدة صاحب الحق أو ضده³.

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص120.

² المرجع نفسه، ص121.

³ انظر: المادة 109 من المرسوم 76-63 السابق الذكر.

ثالثاً: خصوصيات شهر الحقوق العينية التبعية.

خلافًا للحقوق العينية الأصلية فإن شهر الحقوق العينية التبعية يتميز بشيء من الخصوصية تبدو في طريقة إشهارها ووجوب تجديد قيدها وإلا سقط القيد، ولهذا خص المشرع الجزائري قيد الرهون والامتيازات بنصوص خاصة ابتداءً من المادة 93 إلى المادة 98 من المرسوم 63-76 التي تضمنت أحكاماً خاصة ينفرد بها إشهار هذا النوع من الحقوق.

وأول ما يميز عملية شهر الحقوق العينية التبعية أي الرهن بنوعيه وحقوق الامتياز أنها تتم بإجراء يسمى قانون القيد (l'inscription) خلافاً لشهر الحقوق الأخرى الذي يتم بإجراء يسمى (transcription) ويسمى الشهر في بلدان أخرى¹.

فالرهون والامتيازات الواردة على العقار، هي تأمينات عينية تهدف إلى استيفاء قيمة الدين عند حلول أجله، وحتى تكون لهذه الرهون والامتيازات الحجية اللازمة في مواجهة الغير لأبد من قيدها بالمحافظة العقارية.

غير أن إجراءات شهرها تكون مختلفة حيث أن المشرع المصري ذهب إلى أبعد من ذلك، واعتبر شهر الامتيازات والرهون بمثابة حالة خاصة- حيث أن الشهر فيها يكون عن طريق القيد وهو نفس الاتجاه الذي أخذ به المشرع الجزائري.

وعلى أساس ما سبق نتطرق للنقاط التالية: كيفية شهر الامتيازات والرهون، آجال إيداع جداول الامتيازات والرهون، تجديد قيد الامتيازات والرهون كما يلي:

1/ كيفية شهر الامتيازات والرهون.

يعتبر القيد أحد الطرق التي يتم بها شهر المحررات، فإن المحرر في هذه العملية لا يشهر وإنما يعتبر مستندا من مستندات الشهر²، أي أنه لا يتم بمجرد نقل ملخص عن بيانات المحرر المتضمن الحق العيني التبعية، ويمكن حتى أن يكون دون سند إذا تعلق الأمر بالرهون القانونية عملاً بالمادة 999 قانون مدني جزائري، ولهذا الغرض ألزم المشرع ضرورة قيده بالمحافظة العقارية المختصة، وبصفة مجانية، وذلك في ظرف شهرين من تاريخ تحريره حماية لحقوق البائع الذي يقبض ثمن

¹ طلبة أنور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، المرجع السابق، ص416.

² مراد عبد الفتاح، شرح قوانين الشهر العقاري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، مصر، د س ن، ص23.

المبيع كلياً أو جزئياً، وإذا لم يقيد في هذه المدة على المحافظ أن يحصل غرامة ثابتة تقدر ب 3000 دج¹.

أما الرهن حسب نص المادة 882 من القانون المدني، فهو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه، وحتى يحتج به أمام الغير لابد من قيده بالمحافظة العقارية الدائر في اختصاصها العقار موضوع الرهن، وقيده في المحافظة العقارية له أهمية كبيرة في تشجيع المعاملات و ضمان ائتمانها. كما يتميز شهر الرهون والامتيازات بإمكانية تقديم المحرر وإيداعه لدى المحافظة العقارية بواسطة الدائن المستفيد من الرهن أو الامتياز بنفسه أو بواسطة الغير، إذ يودع الدائن جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة يكون أحدهما محرر وجوبا على نموذج تقدمه المحافظة العقارية مجانا يسمى الشهر العيني رقم 8، ويملا الجدولان بالبيانات المنصوص عليها في المادة 93 من المرسوم 63-76 المتمثلة في:

* تعيين الدائن والمدين طبقا للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم رقم 63-76.

* اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان يقع في نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

* ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.

* ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه، وفي جميع الحالات فإنه يجب على الطالب أن يقدر الريوع والخدمات والحقوق غير المحدثة أو المتمثلة أو المشترطة.

* تعيين العقارات التي طلب التسجيل من أجلها طبقا للمادة 66 من المرسوم 63-76.

وإذا تم إيداع الجدولين بطريقة قانونية ووافق المحافظ العقاري على الإيداع فإنه يرجع أحد الجدولين إلى طالب الشهر بعد تأشيرة الإيداع أما الجدول الثاني الذي يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي للأطراف عند الاقتضاء فيحتفظ به لدى المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق المودعة.

2/ آجال إيداع جداول الامتيازات والرهن.

يطبق على إيداع جداول الامتيازات والرهن الآجال العامة للإيداع أو التي حددتها المادة 99 من المرسوم 63-76، فإذا كان الرهن ناشئا بموجب عقد اتفاقي، وجب قيده خلال شهرين من تاريخ

¹ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص122.

تحرير العقد أما إذا كان الرهن ناشئاً بموجب حكم قضائي، وجب قيده خلال مدة ثلاث أشهر من اليوم الذي صار فيه الحكم نهائياً.

والجدير بالذكر أنه في حال عدم احترام آجال إيداع الجداول الخاصة بالرهن والامتيازات يعرض مودعيها إلى غرامة تأخيرية يبادر المحافظ العقاري بتحصيلها إلى جانب رسوم الإشهار.

3/ تجديد قيد الامتيازات والرهن.

هذا ويعتبر تجديد القيد من أهم خصوصيات شهر الرهن والامتيازات إذ تنص المادة 96 ف 01 من المرسوم 63-76 المتقدم ذكره على أن: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل"، بمعنى أن القيد يسقط إذا لم يجدد من خلال عشر سنوات من تاريخ إجراءاته على أن للدائن أن يدري قيده جديداً إن أمكن ذلك قانوناً تكون مرتبة من وقت إجراءاته¹.

وتتم عملية تجديد القيد عن طريق إيداع جدولين موقعين ومصححين بكل دقة مع تحديد أحدهما على ورقة نموذج تقدمها المحافظة العقارية تسمى نموذج الشهر العيني رقم 08، ويشار في الجدولين إلى أن الأمر يتعلق بطلب تجديد قيد سابق دون الحاجة إلى تقديم السند إذ تكفي الإشارة إلى تاريخ ومراجع القيد السابق المطلوب تجديده كما تذكر أيضاً التغييرات المدخلة في ما يخص الشخص أو الحالة المدنية للدائن أو المدين أو مبلغ الدين ولواحقه وفترة وجوب أداء².

وبعد أن يتحقق المحافظ العقاري من وجود هذه البيانات، يرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يأشر عليه ويشهد بتنفيذ إجراء شهره³، أما الجدول الثاني المتعلق بتأشير التصديق على هوية الأطراف أو الحالة المدنية في حالة طرأ تغيير فيحتفظ به بالمحافظة العقارية ويحفظ ضمن الوثائق المودعة طبقاً للمادة 92 من المرسوم 63-76.

المطلب الثاني: رفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

لقد خولت صلاحيات المراقبة في مدى استيفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد المنصوص عليها قانوناً للمحافظ العقاري، وأعطى سلطة رفض الإيداع في حالة ما تبين له بعد الفحص لمجمل الوثائق وجود نقص أو خلل فيها كما منحت له سلطة رفض الإجراء بعد قبول الإيداع

¹ مراد عبد الفتاح، شرح قوانين الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 24.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 278.

³ رامول خالد، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.

ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع (الفرع الأول)، ورفض الإجراء (الفرع الثاني).

الأمر بجميع الحقوق والتصرفات والسندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية، سواء تعلق الأمر بالتعاملات الواردة على الحقوق العينية أو الشخصية، أو بالأحكام والقرارات الإدارية والقضائية، وتمر عملية الشهر بجملة من الإجراءات، نحاول تبينها من خلال ما يأتي:

الفرع الأول: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

الإيداع هو إجراء قانوني أولي ووجوبي في كل عملية إشهار¹، ويتم الإيداع للوثائق والمحركات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة²، ونصت على إيداع الوثائق المادة 92 من المرسوم 63/76 بقولها "رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوم الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره".

أولا: كيفية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

ألزم المشرع كل من الموثقين وكتاب الضبط، والسلطات الإدارية أي الموظفين الإداريين، أو الأشخاص المكلفين بخدمة عامة، وكل شخص أناط به المشرع تحرير عقد رسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني، بإيداع الوثائق التي يحررونها بالمحافظة العقارية لإشهارها طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 76/63 وبكيفية مستقلة على إرادة الأطراف. ويمكن أن يتم الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم يعين بوثيقة رسمية³.

وحسب مفهوم المادة 88 و92 من المرسوم⁴، فإن الوثائق التي تكون محل إيداع بالمحافظة العقارية من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك، هي العقود الرسمية المحررة من طرف الموثقين، الأحكام والقرارات والأوامر القضائية واجبة الشهر، والشهادات التوثيقية، والعقود والقرارات الإدارية الخاضعة للشهر.

¹ راجع الملحق رقم 08 المتمثل في نسخة من طلب إيداع الوثائق.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

³ المادة 90 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه.

⁴ راجع المادة 88 و92 من المرسوم 63/76.

أما في ما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتم على كل أيام الأسبوع طوال اليوم مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على أنه " ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

ونستنتج من خلال ما سبق أن المشرع قد حدد الأشخاص المكلفون بالإيداع، كما حدد محل الإيداع وأجاله، بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري. وعند القيام بإجراء الإيداع، أوجب المشرع وبصفة إلزامية أن يتم الإيداع في آن واحد لدى المحافظة العقارية لصورتين رسميتين للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره حسب نص المادة 92 من المرسوم 63/76، يقوم المحافظ العقاري بعدها بالتأشير على النسختين المودعتين، نسخة يرجعها إلى الشخص المودع، وهذا لإثبات انقضاء إجراء الإيداع، ونسخة يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن وثائق العقار بعد أن يؤشر عليها، ويجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف. وهناك وثائق يتوجب إرفاقها مع الوثيقة المودعة أوردتها المادة 100¹، تحت طائلة رفض إيداعها ما لم ترفق هذه الوثائق مع الوثائق عند الإيداع².

أما بالرجوع إلى الآجال القانونية والتي حددتها المادة 99³ من المرسوم 63/76 فتتم على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادة التوثيقية لنقل الملكية عن طريق الوفاة لا بد إن تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويمدد الآجال أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها.
- بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية⁴.

¹ راجع المادة 100 من المرسوم 63/76.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق 123.

³ راجع المادة 99 من المرسوم 63/76.

⁴ المادة 99 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

إلا أن هذه الآجال تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999¹، وأصبحت على النحو التالي:

- بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة لأبد أن تودع خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر، وتمدده الأجل خمسة أشهر إذا كان احد المعنيين مقيما في الخارج.
- بالنسبة إلى إيداع الأحكام القضائية، يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، إيداعها لأبد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها وهذه الآجال تعتبر من النظام العام، وأن عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية 100 دج حسب المادة 99 من المرسوم رقم 63/76، ويبدأ حسابها من تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار للمدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل، والتي عدلت بموجب المادة 353 فقرة 04 من قانون المالية لسنة 2004².

ثانيا: تنفيذ إجراء الإيداع.

يقرر المحافظ العقاري شهر العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي في حالة عدم وجود أي خطأ أو مخالفة عند إيداعه، ويعتبر قبوله نتيجة لمراقبة دقيقة للعقد أو الحكم، حيث يتأكد المحافظ العقاري على وجه الخصوص من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية وكذا القواعد المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات³، ويتم ذلك خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع وأن يبلغ للموقع على التصديق.

ويرفض الإيداع في حالة عدم إحترام شروطه وإجراءاتها وقبوله وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك اليوم والآثار المترتبة على الشهر فان وجودها لا يتحقق إلا من يوم تمامه أما قبل ذلك فانه يظل الحق العيني على حاله وبدون شهره.

¹ انظر القانون رقم 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.

² أنظر المادة 353 فقرة 04 من القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 187.

والشهر لا يكفي وحده إنما لا بد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك من قبل المحافظ العقاري، ويجب أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق¹.

رابعاً: رفض الإيداع.

من خلال ما سبق فإن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً إذا كان مستوفياً لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها ومرفقاً بالمستندات المطلوبة، يقوم المحافظ العقاري بشهره مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع، أما إذا كان المحرر غير مستوفي للشروط القانونية يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه وفي حالة الرفض

يقوم المحافظ العقاري بعد مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق وهذا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.

1/ أسباب رفض الإيداع.

إن رفض الإيداع إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة²، غير أن للقاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم 63/76 والتي أوضحت حالات التي يتم فيها رفض الإيداع جزئياً وهي³:

- حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة، بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، وفي هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزادات أو البيوع المتميزة.

- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن إمتيازاً، أو رهوناً، أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 124.

² راجع الملحق رقم 09 المتمثل في رفض الإيداع.

³ أنظر المادة 106 من المرسوم 63/76.

وعلى العموم فقد حدد القانون الحالات التي يجب على المحافظ القيام برفض الإيداع إذا ما توافرت، والتي نصت عليها المادة 100 من المرسوم 63/76:

- عدم تقديم الدفتر العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 50 من نفس المرسوم.
- عدم تقديم إما مستخرج مسح الأراضي، وعند تغير حدود الملكية، عدم تقديم وثائق القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج، أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
- عدم احترام المواد من 62 إلى 65، والمادتين 102 و105 عند التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء الشرط الشخصي.
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب إلى المادة 66.
- إذا لم تقدم الوثائق الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري، أو لم تقدم الإثبات المطلوب.
- إذا لم تحرر الجداول الواجب تقديمها على محرر أو استمارة مقدمة من طرف الإدارة، وعلى كل حال إذا كانت الجداول غير مستوفية للبيانات المطلوبة، والتي نصت عليها المواد 93،95،98¹.
- في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم، الشروط المتعلقة به طبقا لأحكام المواد من 67 إلى 71.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية².
- بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل وتتمثل في ما يلي:
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع³.

¹ أنظر المواد 98، 95، 93 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

² المادة 100 من نفس المرجع.

³ الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 1976/12/29، جريدة رسمية عدد 81، المؤرخة في 1976/12/18.

2/ كيفيات رفض الإيداع.

قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع.

ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود والوثائق الرسمية، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام¹، وتحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وأسباب الرفض أي النص القانوني الذي استند عليه الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي ابلغه به المحافظ العقاري، والذي كان سبب الرفض وتؤكد ذلك التصحيح للمحافظ قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر.

وإن رأى محرر العقد أن المحافظ مخطئ فإن القانون منحه مهلة شهرين للطعن في قراره أمام القضاء²، حيث أنه باعتبار المحافظ العقاري موظف إداري، فإن جهة الطعن في هذه القرارات، هي

جهات القضاء الإداري، وذلك تطبيقاً لقرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2000/07/26، والذي نص على أنه "لا يعتد بالاعتراض على الشهر أمام المحافظة العقارية إلا إذا حصل بموجب دعوى قضائية وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً، بموجب تحريك دعوى قضائية، وهو الأمر الذي جعل القضاة يستبعدون ضمناً مناقشة هذه المسألة، ما دام أن الطاعن قام فقط بمراسلة مصلحة الشهر العقاري، مما يتعين رفض الطعن³، في حين نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 على تحديد أربعة أشهر كأجل للطعن في القرارات الإدارية⁴، فإذا أيد القضاء رأي المحافظ أصبح رفض الإيداع نهائياً وأما إذا انغى قرار المحافظ العقاري وجب على هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر⁵.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208.

² المادة 24 من الأمر 74/75 المرجع السابق.

³ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2000/07/26، مجلة قضائية العدد 02، سنة 2003.

⁴ أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في

2008/02/25، الجريدة الرسمية رقم 21.

⁵ انظر المواد 107، 108، 110 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

3/ رفض الإجراء.

بعد الانتهاء من عملية الإيداع والشروط القانونية الخاصة بها ينتقل المحافظ العقاري إلى تنفيذ إجراء الشهر، حيث لا يقوم برفض الإجراء إلا بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه واكتشاف نسيان أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم 63/76 أو في النصوص التشريعية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية. ويتم رفض الإجراء للأسباب التالية:

أ/ أسباب رفض الإجراء.

نصت المادة 101 من المرسوم 63/76، على الحالات التي توجب رفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار، وهذا بعد أن يكون قد قام بالإيداع وسجله بسجل الإيداع، وتتمثل هذه الحالات في¹:

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- إذا كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون والامتيازات حسب نص المادة 1/95 غير صحيح عندما لا يتوافق تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو صفة الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما يكشف التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري للتصرف، كما هو منصوص عليه في المادة 104².

- عندما يكون العقد المقدم مخالفا للنظام العام والآداب العامة³.
- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه⁴.
- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه¹.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 209-208.

² تنص المادة 104 من المرسوم 63/76 "يحقق المحافظ العقاري بان البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يفيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"

³ انظر المواد 95، 105 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

⁴ موسونى عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2008، ص 36.

كما تجدر الإشارة أن المحافظ العقاري وحفاظا على حق الملكية العقارية من المساس بها يتمتع بسلطة الرقابة اللاحقة على المحررات الرسمية التي تم إشهارها دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي كما هو معمول به في قانون الحالة المدنية².

ب/ كيفية رفض الإجراء.

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر وتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام وذلك إلى الموطن التي أشار إليه الموقع المذكور في الهوية (المودع)، ويمنح المحافظ العقاري مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية³، وبعد إتمام الوثائق الناقصة يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار"⁴.

ثم يؤشر على هذه البطاقة العقارية بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإذا لم يقم المعني بالأمر خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيه تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا الإجراء.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار الرفض للإجراء يمكن إن تكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها⁵، أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي

¹ المادة 101 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

² موسوني عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص 37.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 209-210.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 131.

⁵ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 211.

إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤشر كذلك في البطاقة العقارية قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة حسب نص المادة 109 من المرسوم

63/76¹، وفي حالة عدم إيداع الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة².

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

لذلك فإن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو برفض إجراء الشهر بعد إكماله إذا وجد خطأ في الوثائق محل الإشهار، وهذا استنادا إلى المادة 24 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري³.

وترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 110 بشهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، أو تاريخ الإقرار بالاستلام إذا سلم للمعني شخصيا، حيث ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القضائية برفض الإيداع أو رفض الإجراء، وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي، كما اسند التمثيل القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة⁴.

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

¹ انظر المادة 109 من المرسوم 63/76.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 131.

³ تنص المادة 24 من الأمر رقم 75/74 على أن "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أما الجهات القضائية المختصة إقليميا "

⁴ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 141.

كما يمكن للشخص الذي تضرر من أخطاء المحافظ العقاري، الطعن فيها حتى يدفع هذا الأخير الى اليقظة والروية أثناء ممارسة مهامه، وعلى الشخص المتضرر أن يثبت قيام المسؤولية ولهذا ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي للمحافظ، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي¹، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور 15 سنة من ارتكاب الخطأ².

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد³، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً⁴، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع دعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من وزير المالية للمطالبة لجبر الضرر، وتعد المحكمة الإدارية في هذه الحالة هي صاحبة الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى، غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ، فلا يتصور مطلقاً إمكانية حلول.

الفرع الثاني: دور ومسؤولية المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية.

المحافظة العقارية كما سبق القول هي مصلحة مكلفة بخدمة عمومية مناطها إضفاء الحجية على العقود التي أخضعها المشرع الجزائري لهذه الشكلية، إذ يقوم بهذه العملية المحافظ العقاري وهو بذلك

¹ رشيد خلفوني، قانون المسؤولية الإدارية، 1993، ص 11.

² راجع المادة 23 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

³ الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن النية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض".

⁴ خالد رامول، المرجع السابق، ص 140.

لا يعد فقط شهرا للعقود أو المحررات الرسمية الأخرى¹، بل يجب أن يكون متحقق من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة².

والجدير بالذكر أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات من خلال مراقبته العملية الحفظ العقاري، وتكون هذه المراقبة متعددة الأوجه لا تقتصر على الجانب الشكلي فحسب، فله أن يراقب مدى صحة التصرف وقابلية الحق للتعامل معه ومدى قدرة المتصرف على التصرف في الحق طبقا للمادة 04 من المرسوم 63-76.

فإذا تم الإيداع بشكل قانوني صحيح ولم يلاحظ المحافظ العقاري أي عيب في المحرر المطلوب شهره، لا من حيث الشكل المقدم عليه ولا من حيث مضمونه، وتأكد لديه احترام كافة الإجراءات والشروط الشكلية يبادر إلى تنفيذ إجراءات الشهر بعد أن يسجل إيداع المحرر على سجل الإيداع ويؤشر على البطاقات العقارية وعلى دفتر العقاري.

أما إذا لاحظ غير ذلك فإنه يمارس سلطته عبر اتخاذ القرار المناسب للوضعية التي عاينها إما برفض الإيداع أو برفض الإجراء مع إمكانية استدعاء الأطراف لتصحيح الأخطاء والنقائص التي عاينها، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه العقود ومختلف الوثائق الرسمية قبل القيام بعملية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة يجب القيام بتسجيلها بمصلحة الطابع والرسوم المختصة، وعموما تعد عملية التسجيل إجراء إداريا يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³.

وعلى العموم يمكن القول أن المحافظ العقاري هو العمود الفقري في عملية الشهر لما له من صلاحيات لفرض رقابته على المحررات المودعة بغرض الشهر.

ومن أجل التفصيل في المسائل السابقة فإنه يتعين التعرف أولا على دور المحافظ العقاري وبعدها مباشرة نتطرق لمسألة المسؤولية التي تقع على عاتق المحافظ جراء الأخطاء التي يرتكبها في عملية الشهر.

¹ لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص141.

² بن عمار زهرة، دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، تحت إشراف الفاسي فاطمة الزهراء، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011، ص130.

³ دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص20.

أولاً: دور المحافظ العقاري.

- أُلزم المشرع المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يدعى سجل الإيداع، يسجل فيه يوماً بيوم الترتيب الزمني، تسليمات العقود والقرارات القضائية وكافة المحررات وجدول الوثائق المودعة وذلك طبقاً للمادة 41 من المرسوم 63-76، وهنا يظهر أول دور يؤديه المحافظ العقاري في إطار الشهر العقاري¹.

- أن يسجل ويؤشر بكل إيداع فور تلقيه، وأن يدون البيانات المنصوص عنها قانوناً من دون ترك بياض وبدون الكتابة بين الأسطر وهو ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم، وأن يعد للسجل المذكور نسخاً مطابقة من أجل إيداعها في نهاية السنة لدى أمانة الضبط بالمجلس القضائي المختص إقليمياً كما تنص عليه المادة المتقدمة ذكرها والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 مارس 1977.

- التحقق من هوية الأطراف

عن طريق وسائل الإثبات.

- التأكد من قانونية المحررات المراد شهرها.

- يجوز للمحافظ العقاري أن يباشر إلى تصحيح الأخطاء البسيطة التي يكتشفها أثناء عملية تنفيذ الإشهار.

- وتنفيذاً لعملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بالتصرف المشهر على مجموعة البطاقات العقارية على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقاً للعقار محل التصرف المطلوب إشهاره²، ويتم التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار بتدوين مجموعة من البيانات تتمثل في تاريخ الشهر ومراجعتة وتاريخ العقد أو القرار القضائي والجهة الصادر عنها ونوع الاتفاقات والشروط أو التسجيلات التي تم شهرها وذكر اسم الموثق أو الجهة القضائية مصدرة للمحرر ومبلغ الدين والمبلغ الأساسي للمعاملة أو تقديره أو معدله ومجموعة الملحقات المضمونة.

- التأشير على الدفتر العقاري حسب الكيفيات التي حددتها المادة 45 من المرسوم 63-76 كما أُلزم المشرع من خلال المادة 50 من نفس المرسوم تقديم الدفتر العقاري في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء ما عدا الحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 50 سالف الذكر.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 279.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص: 364.

- دور المحافظ العقاري في تسليم المعلومات: ألزم المشرع الجزائري حسب المادة 35 من المرسوم 63/76 المحافظ العقاري بتقديم المعلومات التي تخص العقار المشهر وكامل التصرفات الواردة عليه بقولها: "يكلف المحافظ العقاري بإعطاء المعلومات الموجودة في الوثائق الخاصة بالعقارات للجمهور"، حيث يحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على الوضعية القانونية لهذا العقار، والتأكد من خلوه من أية حقوق تنقل كاهله، وهذا ما نصت عليه المواد من 55 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، ويتم تقديم المعلومات الخاصة بالعقار وفق نموذج "CF-1 bis"¹.

من خلال نسختين: الأولى الشهادة الإيجابية إذا تضمن العقار حق عيني تبقي، كما يعمل المحافظ العقاري على تسليم نسخ أو مستخرجات من بطاقة العقارات أو نسخ من العقود المشهرة على مستوى المحافظة العقارية وهذا وفقا لنموذج "CF-3 bis" الذي يتضمن أيضا نسختين. ولأكثر تفصيل نذكر ما يلي:

- يعطي كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة ويسلم عند الاقتضاء شهادة بعدم وجود نسخ من الوثائق المطلوبة.
- بناء على طلب يسلم وفي أجل شهر نسخا أو مستخرجات البطاقات العقارية.
- شهادة تحمل عبارة إجراء بصدد الانتظار عندما يكون بصدد إجراء الرفض.
- يسلم بناء على طلب جديد خاص شهادة تثبت إما أن الإجراء بصدد الانتظار رفض نهائيا أو تحت التسوية².

فتسليم المعلومات عن الحقوق المشهرة هو المعنى الأساسي الذي وجد من أجله نظام الشهر العقاري ويتفق المشرع الجزائري مع نظيره الفرنسي في إسناد مهمة تقديم المعلومات الشخص المحافظ العقاري.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

عند تأكد المحافظ العقاري من استيفاء جملة الشروط المنصوص عليها قانونا يتولى إجراء الشهر العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، أما إذا تبين له وجود أي نقص أو خلل في

¹ انظر الملحق رقم (04).

² عثمانة وهبية، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، المرجع السابق، ص138.

الوثائق الخاضعة للشهر أو عدم مراعاة الشروط القانونية¹ يقوم برفض الإيداع أو الإجراء فتكون هذه القرارات قابلة للطعن فيها أمام القضاء.

إن قرارات المحافظ العقاري سواء أكانت برفض الإيداع أو الإجراء تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء وفقا لما جاءت به المادة 24 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذ تنص على: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

والقضاء المختص نوعيا بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملا بنص المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة²، أما من حيث الاختصاص الإقليمي، فإن دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري تختص بها المحاكم الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي صدر عنها القرار المطعون فيه.

أما عن ميعاد رفع الدعوى فقد حددته المادة 110 من المرسوم 76-63 السالف ذكره بمدة شهرين تسري ابتداء من تبليغ قرار الرفض.

وبخصوص صفة التمثيل القضائي نصت المادة 111 من المرسوم السابق على أنه: "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، ويساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بالشؤون العقارية". ولكن القرار المؤرخ في 02/11/1992 منح صفة التمثيل لأعوان إدارة أملاك الدولة في الدعاوى الرامية إلى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية، فإن صفة التمثيل يختص بها المدير العام على المستوى المركزي.

والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعي رافع الدعوى وتقضي ببطلان قرار الرفض الذي أصدره المحافظ، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري التأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقار موضوع الشهر³.

¹ عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، الجزائر، 2016، ص507.

² ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره على مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة المرجع السابق، ص290.

³ عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري - دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي- المرجع السابق، ص128.

- مسؤولية المحافظ العقاري:

وبالحديث عن مسؤولية المحافظ العقاري، فكون المحافظ العقاري له دور رئيسي في نظام الشهر العيني، وكذا دوره في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد فيكون من الطبيعي أن تقرر مسؤوليته، لهذا هو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة والدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحها إياها المشرع الجزائري¹.

ففي القانون الجزائري تتحمل الدولة كل التعويضات عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء أخطاء المحافظ العقاري، وفي هذا الاتجاه نصت المادة 23 من الأمر 74-75 على أن تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ².

وتطبيقا لنص المادة السابقة الذكر فإن الدولة إذا ما قامت بدفع تعويضات للمضرور، فلها حق الرجوع على المحافظ العقاري، إذا ثبت أن الخطأ الصادر من قبله والمسبب للضرر هو خطأ ذو طابع جسيم.

وتجدر الإشارة أن المشرع بالرغم من أنه أسس حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري إلا أنه لم يوضح كليات وشروط ممارسة الدعوى الأمر الذي يقضي بتطبيق الأحكام العامة لرفع دعاوى القضاية الواردة في قانون الإجراءات المدنية.

وعلى سبيل المثال نذكر بعض صور هذه الدعاوى كـ:

- طلب المحافظ العقاري إلغاء قرار الشهر العقاري في حالة قيامه بشهر تصرف بناء على سند لم يخض القاعده الشهر المسبق؛ م 88 من المرسوم رقم 76-63.
- إيداع ملف عقد الشهرة اعتقد المحافظ بأنه يدخل ضمن الأملاك الوطنية.
- إشهار عقد تفرق مدته عن 12 سنة دون أن يكون مفرغا في النموذج المحدد م 21 من المرسوم 93-03² وذلك حماية للحقوق.

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

² المرسوم رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لمارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري جر عدد 14 مؤرخة في 9 رمضان 1413.

ويترتب على تخلفها البطلان المطلق، ولكن الاجتهاد القضائي حول هذه الجزئية بلطف من هذا الجراء إذ يمكن القيام بإجراءات شهر العريضة أثناء سير الدعوى¹.
وتطبق للفقرة الثانية من المادة 23 الأمر 74\75، فإن الدولة اذا ما قامت بدفع التعويضات للمضروور لها الحق في رفع دعوى الإرجاع ضد المحافظ العقاري، اذا ثبت إن الخطأ الصادر من قبله والمسبب للضرر هو خطأ دو طابع جسيم
وتجدر الإشارة إن المشرع الجزائري بالرغم من أنه أسس حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري، إلا أنه لم يوضح كفيات وشروط ممارسة الدعوى، الأمر الذي يقضي بتطبيق الأحكام العامة لرفع دعاوى القضاية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

¹ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تحت إشراف زوينة عبد الرزاق، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2006-2007، ص 63.

² حميدة نادية، محاضرة المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري وجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.

خلاصة الفصل الثاني:

إن ننتج من خلال ما قدمناه في هذا الفصل حماية ودعما للملكية العقارية قرر المشرع قاعدتين أساسيتين وذلك من أجل تنظيم عملية الشهر العقاري، وهما قاعدة الرسمية والتي تقضي بأن يتم تحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي، وكذلك قاعدة الشهر المسبق والتي تقضي بعدم إجراء عملية الشهر العقاري لأي سند ما لم يكن أثر ثابت في البطاقات العقارية، كما أن عمليات المراقبة الدقيقة تتم على مستوى المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري من شأنها ضمان تطهير العقارات محل التصرف من العيوب.

وعليه يمكن القول أخيرا أن المشرع الجزائري قد وفق كثيرا بأخذه نظام الشهر العيني، وإعطائه أثرا منشأ للقيد، وذلك من أجل تحقيق المرونة في تأمين المعاملات بين المتعاملين في العقارات أو علاقتهم بالغير من زاوية المسؤولية.

خاتمة

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، نستخلص أن الشهر العقاري شرط لنفاذ جميع التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، ولاكتسابها الحجية في مواجهة الغير. ولأن الملكية العقارية مرتبطة أساساً بأصحابها، كانت الجزائر بعد الاستقلال تعتمد على نظام الشهر الشخصي الذي يقوم على أساس مالك العقار.

إلا أن هذا النظام أثبت عدم فعاليته، فتم تبني نظام أكثر دقة وتطوراً وهو نظام الشهر العيني، وهو النظام الذي يقوم على أساس العقار في حد ذاته.

حيث اعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني في الأصل وعلى نظام الشهر الشخصي استثناءً.

النتائج:

ومن خلال دراستنا توصلنا إلى عدة نتائج أهمها:

1. الشهر العقاري إجراء قانوني لنقل الملكية والحقوق العينية العقارية.
2. الشهر العقاري وسيلة قانونية لإعلان التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية ويتم تدوينها بسجلات لدى المحافظة العقارية، حيث يمكن لأي شخص الاطلاع على محتواها، وتمكنه من معرفة الوضعية القانونية للعقار والتصرفات الواردة عليه.
3. تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي كاستثناء.
4. المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة لديها.
5. يرأس المحافظة العقارية محافظ عقاري وهو من المناصب العليا في البلاد.
6. تتحمل الدولة كل التعويضات عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، وترفع دعوى المسؤولية عن هذه الأخطاء ضد الدولة.

7. تعتمد الجزائر على نظام الشهر العيني رغم صعوبة تطبيقه، وذلك نظرا لاعتماد هذا النظام على المسح العام للأراضي، والذي يصعب اتمامه في الجزائر نظرا القلة الامكانيات المادية.

الاقتراحات:

1. ضرورة استكمال عملية مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني، وهذا حتى يتم الاستغناء الكلي على نظام الشهر الشخصي.
2. القيام بحملات توعية للتعريف بأهمية عملية مسح الأراضي.
3. الاستعانة بالتكنولوجيا والوسائل المتطورة لإتمام عملية مسح الأراضي.
4. اعطاء صلاحيات أكبر ووسع للمحافظ العقاري.
5. نظرا لحساسية منصب المحافظ العقاري، يجب اشتراط مستوى علمي عالي ومتخصص في القانون، أو أن يكون قاضي حتى يتمتع بالاستقلالية، على غرار المشرع المصري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

➤ باللغة العربية

1) المصادر

أ/ القوانين:

1. القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 08/06/2006.
2. القانون المدني الجزائري، كتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية، الباب الأول حق الملكية، المادة 793.
3. القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.
4. القانون رقم 03-23 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادر في 2003.
5. القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية رقم 21.
6. القانون رقم 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.
7. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18/11/1990.
8. القانون رقم 98-12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية، العدد 98، الصادر في 31/12/1998.

ب/ المراسيم:

9. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخ في 13/04/1976.

قائمة المصادر والمراجع

10. المرسوم التنفيذي رقم 92/116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، جريدة رسمية عدد 21 سنة 1992 .
11. المرسوم التنفيذي رقم 2008-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
12. المرسوم التنفيذي رقم 91/65 ، المؤرخ في 02/03/1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، عدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.
13. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية أملاك الدولة والحفظ العقاري، منشور بالجريدة الرسمية العدد 10، مؤرخة في 06/03/1991.
14. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31/07/1991.
15. المرسوم رقم 92/116 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها .
16. مرسوم رقم 80_210 ماضي في 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.
17. المرسوم رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لمارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري جر عدد 14 مؤرخة في 9 رمضان 1413.
18. المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1963 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ج/ الأوامر:

19. الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 16/07/2006.
20. الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في 09/06/1966.

قائمة المصادر والمراجع

21. الأمر رقم 75/74 ، المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 18/11/1975.
22. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد78، المؤرخة في 30/09/1975.
23. الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 29/12/1976، جريدة رسمية عدد 81، المؤرخة في 18/12/1976.
24. عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر"، المجلس القضائي، محكمة شلغوم العيد، الجزائر, 25_10_2011..
25. عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.
26. القرار الوزاري (وزارة المالية) المؤرخ في 25 ماي 2009 الذي يحدد المصالح الواجب نقلها للخزينة العمومية عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقاري.
27. القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 04/06/1991، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1991 .

(2) المراجع

أ-الكتب

28. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2009.
29. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة ، الجزائر، بدون سنة نشر.
30. ليلي زوقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار الهومة، طبعة 2003.
31. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.
32. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
33. مراد عبد الفتاح، شرح قوانين الشهر العقاري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، مصر، د

س ن.

34. دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008.
35. زروقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009.
36. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
37. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط3، دار هومة، الجزائر، 2011.
38. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، مصر، 1992.
39. وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية بالشهر العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2007.
40. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، ج4، ط 2000، مصر.
41. أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، د ط، د دن، مصر، 1989.
42. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة طبع.
43. أمير فرج يوسف، الموسوعة الشاملة في الشهر العقاري، التوثيق، السجل العيني، المجلد الأول (أعمال الشهر العقاري)، الطبعة الأولى، المكتب الوطني للإصدارات القانونية، مصر، 2010.
44. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
45. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
46. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
47. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.

ب-المذكرات والرسائل الجامعية:

48. أحمد رحال: طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
49. عمر تيمجندين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013/ 2014.
50. موسونى عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007.
51. بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تحت إشراف زوينة عبد الرزاق، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2006-2007.
52. بن عمار زهرة، دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، تحت إشراف الفاسي فاطمة الزهراء، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011.
53. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص فرع العقود والمسؤولية، 2013-2014، الجزائر.
54. عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي، رسالة دكتوراه، إشراف زرارة صالحى الواسعة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
55. عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
56. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، إشراف مالكي محمد الأخضر، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2007-2008.
57. قتال جمال، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان 2009.

58. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2011-2012.
59. ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، إشراف زناكي دليلة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.
60. بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015، بسكرة، ص384.
61. رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2014.
62. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولجاح، البويرة، 2012-2013.

ج- المقالات

63. رامول خالد، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ، مقال منشور في مجلة المفكر ، العدد الخامس ، الصادرة من كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد خيضر بسكرة، 2008.
64. بوركي محمد: التوثيق والاشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، 1999، العدد 06.
65. رحايمية عماد الدين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، دون عدد، دون سنة، الجزائر.
66. زهور دقايشية، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 02، دس، النبراس، تلمسان الجزائر، 2017.
67. عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، الجزائر، 2016.
68. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2000/07/26، مجلة قضائية العدد02، سنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

69. مقني بن عمار، الإجراءات للإشهار العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة تيارت، العدد الرابع.
70. عمروش الحسين ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

د-وثائق اخرى

1-محاضرات

71. حميدة نادية، محاضرة المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري وجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.

المراجع باللغة الأجنبية:

72. R. TerkiM. cabbabelexique juridique "S.N.E.D، alger 5eme Edition،
Année 1992 .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	
	كلمة شكر
	إهداء
أ - ج	مقدمة
الفصل الاول : أحكام نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري	
06	تمهيد
07	المبحث الاول : أحكام نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري
07	المطلب الاول : مفهوم الشهر العقاري
07	الفرع الاول: تعريف الشهر العقاري
08	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري وخصائصه في التشريع الجزائري
10	المطلب الثاني: النظم الحديثة للشهر العقاري في التشريع الجزائري
10	الفرع الاول: انواع الشهر العقاري
12	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري في نظام الشهر العقاري
15	المبحث الثاني: التنظيم المادي و الاداري للشهر العقاري في التشريع الجزائري
15	المطلب الاول: التنظيم الاداري لنظام الشهر في الجزائر
16	الفرع الاول :المحافظة العقارية
19	الفرع الثاني: المحافظ العقاري
22	المطلب الثاني: التنظيم المادي و التقني لأعمال الشهر العقاري في التشريع الجزائري
22	الفرع الاول: المسح العام للأراضي
25	الفرع الثاني : البطاقات والسجلات العقارية
31	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري	
33	تمهيد
34	المبحث الاول: الاجراءات الشكلية للشهر العقاري في التشريع الجزائري
34	المطلب الأول: محل الشهر العقاري في التشريع الجزائري
34	الفرع الأول: المحررات الرسمية
38	الفرع الثاني : المحررات الادارية و القضائية
43	المطلب الثاني: قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري
44	الفرع الأول : القاعدة الرسمية
46	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق
50	المبحث الثاني: الاجراءات الموضوعية للشهر العقاري في التشريع الجزائري
50	المطلب الأول: ايداع المحررات وتنفيذ اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري
50	الفرع الأول: قبول الايداع
53	الفرع الثاني: تنفيذ اجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري
60	المطلب الثاني: رفض تنفيذ اجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري
61	الفرع الأول: رفض الايداع واجراء الشهر
70	الفرع الثاني: دور و مسؤولية المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية
77	خلاصة الفصل الثاني
79	الخاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

وثيقة رقم : II

الإيداع وعمليات المحاسبة

بنك الولاية للحفظ العقاري

ولاية المسيلة

الغارية د:

حجر العقد:

:

:

تاريخ التكاليف الساعة

تاريخ الإنجاز الساعة

#مراجع قرار الرض الترم: التاريخ:

كم رقم: المؤرخ في: المودع على مستورانا

في: تحت رقم: المتضمن

لعتار: سكن أو قطعة أرض تعمل رقم: المعاشرة

م: مجموعة ملكية

الملاحظة	الرسم	نوع العقد	تاريخ التسجيل	تاريخ التحرير
		التأسيس الفقوني		ملاحظات الفحص
		1-1		
		1-2		
		1-3		
		1-4		

اسم و إمضاء العمون المكلف بالفحص

رئيس قسم الإيداع

ببخ التكاليف الساعة

قنراح رئيس القسم

ب..... اليوم..... الساعة

ب..... اليوم..... الساعة

قرار المحافظ العقاري

الإمضاء

تكتب الرض التاريخ الساعة

تكتب الإنشاء

مراجع الإشهار

حجم رقم بتاريخ