



جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة:

المحركات الخاضعة لشهر العقاري

مذكرة في إيطار نيل شهادة الماستر حقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د/ عمور راضية

إعداد الطالب:

- اولاد النوي عبد الرؤوف

لجنة المناقشة		
رئيسا		الدكتور (ة)
مشرفا مقرر	عمور راضية	الدكتور (ة)
مناقشا		الدكتور (ة)

السنة الجامعية : 2025/2024

سورة الاحقاف

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

نحمد الله عز وجل الذي ألهمنا الصبر والثبات
وأمدنا بالقوة والعزم على مواصلة مشوارنا الدراسي وتوفيقه لنا في إنجاز هذا العمل
فنحمدك اللهم ونشكرك على نعمتك وفضلك ونسألك البر والتقوى، ومن العمل ما
ترضى، وسلام على حبيبه وخليته الأمين عليه أركى الصلاة والسلام.
ثم أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الدكتورة الفاضلة عيمور راضية

لفضلها الكريم بالإشراف على هذه الدراسة من خلال التوجيهات والنصائح حتى إتمام
هذه الدراسة.

كما نشكر السادة أعضاء لجنة المناقشة على تشريفهم لنا بقبولهم مناقشة مذكرتنا
كما نتقدم بخالص الشكر و العرفان الى الذين لم يترددوا عن تقديم كل اشكال الدعم و
المساعدة .

كل الشكر والعرفان والاحترام

إِهْدَاء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين صلى الله عليه وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين أما بعد:

اهدي ثمرة هذا الجهد الذي وفقني الله عز وجل في انجازه و اتمامه:

إلى من كلل العرق جابينه إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا من بدل الغالي والنفيس و استمدت منه قوتي واعتزازي بذاتي إلى من احمل اسمه بكل افتخار، إلى من تعب من اجل راحتي وتعليمي إلى

أبي حفظه رحمه الله

إلى من جعل الجنة تحت اقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى من ألهمتني كل ما تمتلك حتى تراني من الناجحين أُمي حفظها الله

إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى أحباب قلبي الغاليين ورفقاء السنين

إلى كل الأهل والأقارب، إلى رفقاء الدرب الذين كانوا بمثابة اخوتي، زملائي

مقدمة

مقدمة

يُعد العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية في أي دولة، باعتباره يشكل قاعدة الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، ومصدرًا أساسيًا للاستثمار طويل الأمد. ولهذا حرص المشرع الجزائري، شأنه في ذلك شأن العديد من التشريعات المقارنة، على إرساء منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تنظيم المعاملات العقارية وتكريس مبدأ علانية التصرفات التي تطل الملكية العقارية أو الحقوق العينية المرتبطة بها، وذلك من خلال نظام الشهر العقاري.

ويُقصد بالشهر العقاري، في أبسط تعريفاته، تلك الإجراءات القانونية والإدارية التي تهدف إلى تسجيل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار في سجلات رسمية عمومية، بغرض إعلام الغير بها ومنحها حجية قانونية تامة.

وقد أضحى هذا النظام ضرورة قانونية لضمان استقرار المعاملات العقارية، وحماية أطرافها من الغش والتواطؤ، وترسيخ مبدأ الأمان العقاري الذي يُعتبر حجر الزاوية في التنمية العمرانية والاقتصادية.

وتُعد المحررات الخاضعة للشهر العقاري أحد المفاتيح الجوهرية لفهم هذا النظام، ذلك أن القانون لم يخضع جميع الوثائق والتصرفات للشهر، بل قيدها بضوابط وخصائص محددة، وفقًا لطبيعة المحرر (رسمية، عرفية، قضائية، إدارية...) والأثر القانوني المترتب عنه.

وعليه، فإن هذا الموضوع يطرح مجموعة من الإشكالات المحورية تتعلق بتمييز المحررات التي يجب أن تخضع للشهر، والأسس القانونية التي تضبطها، وآثار الإخلال بهذا الإجراء، لا سيما في ظل التوجه القضائي الحديث نحو تشديد الرقابة على علانية التصرفات العقارية.

إشكالية الدراسة:

والإشكال الرئيسي المطروح في هذه الدراسة يكمن في:

ما هي أنواع المحررات التي أوجب المشرع الجزائري شهرها، وما الآثار القانونية المترتبة على شهرها أو

عدمه؟

الأسئلة الفرعية:

- ما هو الإطار المفاهيمي والقانوني لنظام الشهر العقاري في الجزائر؟
- ما أنواع المحررات العقارية الرسمية والعرفية والقضائية والإدارية؟
- ما هو نطاق خضوعها للشهر العقاري وفقًا للتشريع والاجتهاد القضائي؟

مقدمة

- ما الأثر القانوني المترتب على شهر المحررات العقارية؟
- وما النتائج المترتبة عن عدم شهرها؟
- وهل هناك حالات استثنائية أعفى فيها القانون بعض المحررات من وجوب الشهر؟.

فرضيات الدراسة:

- تمت محاولة الإجابة عن هذه الإشكالية انطلاقاً من الفرضيات التالية:
- أن المشرع الجزائري حدد على سبيل الحصر أنواع المحررات التي تخضع لوجوب الشهر العقاري.
 - أن الشهر العقاري له طبيعة منشئة للحق العيني، وليس مجرد إعلام أو إثبات.
 - أن عدم شهر المحررات يؤدي إلى إضعاف قوتها القانونية، ويمنع الاحتجاج بها تجاه الغير.
 - أن هناك استثناءات محدودة من وجوب الشهر، تفسر تفسيراً ضيقاً.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذه الدراسة في كونها تتناول موضوعاً محورياً في القانون العقاري الجزائري، يتمثل في تحديد المحررات الخاضعة للشهر العقاري والآثار القانونية المترتبة عليه، سواء في حالة الإجراء أو الإهمال. كما تبرز أهميتها في توضيح الإطار القانوني والإجرائي لهذه المحررات، مع تحليل دقيق لاجتهادات القضاء الجزائري في هذا المجال، ما يمنح البحث بعداً عملياً يساعد على فهم طبيعة النظام العقاري وتفادي الإشكالات القانونية المتكررة. وتسعى الدراسة أيضاً إلى تقديم مساهمة علمية تفيد كل من الباحثين، الموثقين، المحافظين العقاريين، والمتعاملين الاقتصاديين المهتمين بمجال العقار في الجزائر.

أهداف الدراسة:

1. تحديد الإطار المفاهيمي للشهر العقاري، من خلال عرض مختلف التعريفات الفقهية والتشريعية لهذا النظام وتوضيح طبيعته القانونية ووظائفه.
2. تصنيف المحررات التي أوجب المشرع الجزائري إخضاعها للشهر العقاري، وتوضيح الفروق الجوهرية بين المحررات الرسمية والعرفية والقضائية والإدارية من حيث أثرها القانوني.

3. تحليل الآثار القانونية المترتبة على شهر المحررات العقارية، خاصة فيما يتعلق بالأثر المنشئ للشهر وحجية المحررات المشهرة في مواجهة الغير.
4. إبراز المخاطر القانونية المترتبة عن عدم الشهر، كعدم القابلية للاحتجاج أو البطلان أو ضياع الأولوية القانونية أمام الغير حسن النية.
5. تسليط الضوء على حالات الاستثناء من وجوب الشهر العقاري، وتحديد الشروط والقيود التي تحكمها منعا لسوء الفهم أو التوسع في تفسيرها.
6. تحليل التوجهات القضائية الحديثة في موضوع الشهر العقاري، من خلال استعراض قرارات المحكمة العليا ذات الصلة في الفترة الممتدة بين 2014 و2024.
7. اقتراح حلول وتوصيات عملية للمشروع الجزائري والمحافظين العقاريين والموثقين، تهدف إلى تطوير فعالية نظام الشهر العقاري وضمان حماية الحقوق العقارية.
8. المساهمة في تعزيز الوعي القانوني لدى المتعاملين في المجال العقاري، وتسلط الضوء على خطورة إغفال إجراءات الشهر وانعكاساتها القانونية والمالية.

دوافع ومبررات اختيار موضوع الدراسة:

تم اختيار موضوع "المحررات الخاضعة للشهر العقاري" انطلاقاً من جملة من الاعتبارات العلمية والعملية التي تُبرز راهنيته وأهميته القانونية في السياق الجزائري. فقد لوحظ، من خلال الاطلاع على الواقع العملي، أن عدداً كبيراً من النزاعات العقارية المعروضة على القضاء تعود أساساً إلى غياب إدراك قانوني كافٍ بأهمية الشهر العقاري، أو إلى إغفال الخضوع له، سواء عن جهل أو عن تهاون، مما يؤدي إلى ضياع الحقوق أو عدم قابليتها للاحتجاج تجاه الغير. كما أن الممارسة اليومية للمحافظين العقاريين والموثقين كثيراً ما تثير إشكالات تتعلق بتمييز المحررات التي يجب شهرها عن تلك المستثناة، الأمر الذي يعكس فراغاً نسبياً في التكوين النظري بهذا الخصوص، ويستدعي المعالجة الأكاديمية. ومن جهة أخرى، فإن تنوع النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري، وتوزعها بين القانون المدني، وأمر 74/75، ومرسوم 63/76، إلى جانب اجتهادات القضاء المتجددة، يجعل من هذا الموضوع ميداناً خصباً للبحث القانوني التحليلي. وتزداد أهمية التطرق إليه في ظل توجه الدولة الجزائرية نحو تحديث المنظومة العقارية ورقمنتها، ما يستوجب إعادة طرح الأسئلة الجوهرية المرتبطة بفعالية الشهر العقاري ومجاليه ومدى كفايته لحماية الحقوق.

حدود الدراسة:

أ. **حدود علمية:** تتناول هذه الدراسة بالتحليل النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر من زاوية المحررات التي أوجب المشرع إخضاعها لإجراء الشهر، سواء كانت هذه المحررات رسمية أو عرفية أو قضائية أو قرارات إدارية ذات طابع عقاري. وقد ركزت الدراسة بشكل أساسي على الأبعاد القانونية والفقهية المرتبطة بالمحررات الخاضعة للشهر، وما يترتب عن إشهارها أو الإخلال بهذا الإجراء من آثار قانونية في مواجهة الأطراف والغير.

ولا تشمل الدراسة تفاصيل المسح العقاري أو نظام الملكية العقارية التقنية، كما لا تمتد إلى الجوانب المحاسبية أو الاقتصادية للعقار، بل تركز على الإطار القانوني والتنظيمي، مع دعم ذلك بالاجتهاد القضائي والفقهى الوطني، مما يجعل حدودها تنحصر في البعد القانوني الخاص بنظام الشهر العقاري ومحمراته فقط.

ب. **حدود زمانية:** تمتد الدراسة من الناحية الزمنية لتغطي مرحلة عشر سنوات تقريباً، من سنة 2014 إلى سنة 2024، وهي فترة زمنية تشكل إطاراً غنياً من حيث التحولات التي شهدتها المجال العقاري في الجزائر، سواء من حيث التطورات التشريعية أو القرارات القضائية البارزة. وقد اختيرت هذه الفترة نظراً لما عرفه القضاء الجزائري، ولا سيما المحكمة العليا، من استقرار نسبي في توجهاته بشأن حجية المحررات المشهورة، وآثار عدم الشهر، ما أتاح للباحث رصد اجتهادات حديثة ومفيدة تثرى الجانب العملي للدراسة وتمنحها بعداً واقعياً يواكب المتغيرات القانونية.

ج. **حدود مكانية:** تقتصر الدراسة من حيث النطاق المكاني على القانون الجزائري، باعتباره الإطار المرجعي الذي يحدد قواعد الشهر العقاري والمحررات الخاضعة له. وقد تمت الاستعانة بالنصوص القانونية الوطنية، من بينها القانون المدني، وأمر 74/75، والمرسوم التنفيذي 63/76، إضافة إلى قوانين خاصة مثل قانون التوثيق وقانون الأملاك الوطنية.

كما استندت الدراسة إلى اجتهادات القضاء الجزائري على مستوى مختلف الجهات القضائية، دون التوسع في مقارنة الأنظمة العقارية الأجنبية، باستثناء بعض الإشارات التكميلية عند الحاجة، من أجل إبراز خصوصية التجربة الجزائرية في تنظيم الشهر العقاري ومحمراته.

منهج وأدوات الدراسة:

نظراً للطبيعة القانونية البحتة لموضوع "المحررات الخاضعة للشهر العقاري"، فقد اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي بوصفه الأنسب لتحليل النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري، واستقراء أحكامها من

حيث النطاق والآثار، مع التركيز على ربط القواعد النظرية بالواقع العملي الذي أفرزته التطبيقات اليومية في المجال العقاري.

وقد تم توظيف هذا المنهج من خلال عرض وتحليل المواد القانونية ذات الصلة، خاصة ما ورد في القانون المدني الجزائري، والأمر 74/75 المتعلق بإعداد السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي 63/76، وقوانين أخرى مكملته مثل قانون التوثيق وقانون الأملاك الوطنية، بهدف استخلاص الأحكام التي تحكم خضوع المحررات للعقار، وتحديد الآثار القانونية المترتبة على الشهر أو إغفاله.

كما تم الاستعانة بـ **المنهج التحليلي النقدي** عند دراسة اجتهادات القضاء الجزائري، خاصة على مستوى المحكمة العليا، لتبيان مدى انسجام هذه الاجتهادات مع روح التشريع، واستجلاء ما أقرته من مبادئ قانونية متعلقة بحجية الشهر العقاري، أو بآثار الإخلال به.

وبشكل مكتمل، تم استخدام **المنهج المقارن** في بعض المواضيع الجزئية التي اقتضت الإشارة إلى بعض التجارب المقارنة، وخاصة النظام العقاري الفرنسي، باعتباره من بين المرجعيات التاريخية والتشريعية للنظام العقاري الجزائري، وذلك قصد إبراز الخصوصيات الوطنية ومكان القوة أو النقص في التنظيم التشريعي المحلي.

وقد تم اعتماد **النصوص القانونية والتشريعات الرسمية** كمصدر أولي للمعلومات، بالإضافة إلى **الفقه القانوني الجزائري**، والمقالات العلمية المحكمة المنشورة في المجالات الأكاديمية الوطنية، ورسائل الماستر والدكتوراه ذات الصلة، إلى جانب توظيف **القرارات القضائية** الحديثة الصادرة بين سنتي 2014 و2024، كمادة تطبيقية تساعد على تعزيز الجانب الواقعي من الدراسة.

وبذلك، سعى هذا البحث إلى تقديم معالجة علمية متكاملة تجمع بين الدقة الأكاديمية والارتباط بالواقع القانوني العملي، بما يخدم فهم نظام الشهر العقاري في الجزائر بشكل معتمق ومؤسس.

ولالإجابة على الإشكالية المطروحة آنفاً، قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين،

أما **الفصل الأول** من الدراسة فقد حُصص لعرض الإطار القانوني للمحررات الخاضعة للشهر العقاري، وتم تقسيمه إلى **مبحثين**، تناولنا في **المبحث الأول** مصادر القواعد القانونية المنظمة للمحررات العقارية في الجزائر، وذلك من خلال القانون المدني، وقانون التوثيق، وأمر 74/75، والمرسوم التنفيذي 63/76، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى **مطلبين**، حُصص الأول منها لعرض المصدر التشريعي، فيما حُصص الثاني للإطار التنظيمي والإداري.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناولنا فيه تصنيف المحررات من حيث طبيعتها القانونية، فقمنا بتقسيمه إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول المحررات الرسمية والعرفية من حيث شروطها وأثرها في الشهر، وفي المطلب الثاني تناولنا المحررات القضائية والإدارية ذات الصلة بالشهر العقاري.

بينما حُصص الفصل الثاني لدراسة أنواع المحررات الخاضعة للشهر وآثار عدم شهرها، وقد تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين، حُصص المبحث الأول لدراسة أهم أنواع المحررات الخاضعة لوجوب الشهر، حيث تم تقسيمه إلى أربعة مطالب:

- تناولنا في المطلب الأول عقود نقل الملكية كعقد البيع والهبة،
- وفي المطلب الثاني عقود الإنشاء كالرهن والقسمة،
- وفي المطلب الثالث الأحكام القضائية النهائية،
- أما المطلب الرابع فخصص لدراسة القرارات الإدارية كقرارات نزع الملكية والتخصيص.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد حُصص لدراسة آثار شهر المحررات العقارية من جهة، وآثار عدم شهرها من جهة أخرى، وتم تقسيمه إلى أربعة مطالب:

- تناولنا في المطلب الأول الأثر المنشئ للشهر العقاري في نقل الحقوق العينية،
- وفي المطلب الثاني حجية المحررات المشهرة في مواجهة الغير،
- أما المطلب الثالث فقد حُصص لبيان الآثار القانونية لعدم الشهر،
- والمطلب الرابع تطرقنا فيه إلى حالات الاستثناء من وجوب الشهر العقاري وفقاً للتشريع والاجتهاد القضائي الجزائري.

وعليه، جاء هذا البحث وفق هذا التقسيم المنهجي قصد الإحاطة بجميع جوانب الإشكالية المطروحة، نظرياً وعملياً، وبغية تقديم معالجة علمية شاملة للموضوع من حيث التأصيل القانوني والامتداد التطبيقي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي
والقانوني للشهر العقاري والمحركات
الخاضعة له:

تمهيد:

يُعد الشهر العقاري من أهم الآليات القانونية التي أوجدها المشرع لحماية الملكية العقارية، وضمان استقرار المعاملات التي ترد عليها، وهو في جوهره تعبير عن مبدأ علانية التصرفات العقارية، بحيث لا يُعتد بأي نقل أو إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق عيني عقاري ما لم يتم قيده في السجل العقاري. ويُشكّل هذا النظام قاعدة أساسية في النظام العقاري الجزائري، انسجامًا مع فلسفة الأمن القانوني التي يسعى القانون إلى ترسيخها، خاصة في مجال الحقوق العينية العقارية التي تُعد من أهم عناصر الذمة المالية للأفراد والمؤسسات.

ونظرًا لأهمية نظام الشهر العقاري، فقد نظم المشرع الجزائري أحكامه ضمن مجموعة من النصوص القانونية المتكاملة، تتوزع بين القانون المدني، والأمر رقم 74/75، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76، بالإضافة إلى قواعد التوثيق وقوانين الأملاك الوطنية.

ويستدعي فهم نظام الشهر العقاري الإمام بأبعاده المفاهيمية والوظيفية، من جهة، وبالأسس القانونية التي تضبطه من جهة ثانية، إضافة إلى ضرورة تمييز طبيعة المحررات التي أوجب المشرع شهرها قانونًا، سواء كانت صادرة عن موثق، أو عن قضاء، أو عن جهة إدارية.

ولذلك، سيتم في هذا الفصل تناول الإطار النظري لنظام الشهر العقاري، من خلال التطرق أولاً إلى مفهومه وأهدافه، ثم إلى الإطار القانوني للمحركات الخاضعة للشهر، وذلك بغية بناء قاعدة معرفية صلبة تؤسس للفصل التطبيقي اللاحق.

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأهدافه

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري في اللغة والاصطلاح

يرتبط مصطلح "الشهر" من الناحية اللغوية بالإعلان والظهور والكشف، فهو مأخوذ من الفعل "شَهَرَ" بمعنى أظهر وأعلن، ويُقال "شهر السيف" أي أخرجه وأظهره. ومن هذا المعنى اللغوي اشتق مفهوم الشهر في السياق القانوني، باعتباره عملية تهدف إلى إعلام الغير بواقعة أو تصرف معين ليكون في متناول علم الجميع، خاصة حين يتعلق الأمر بالأمر ذات الطابع العام، كالتصرفات الواردة على العقار.

أما من الناحية الاصطلاحية، فيُقصد بالشهر العقاري مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي

تهدف إلى تسجيل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار في سجل رسمي عمومي، يخضع لإشراف السلطة العمومية، ويكسب الحقوق المسجلة فيه حجية قانونية تجاه الغير.

ويُعد الشهر العقاري في التشريع الجزائري الوسيلة الوحيدة لإضفاء الشرعية القانونية الكاملة على التصرفات التي تمس الحقوق العينية العقارية، فلا يُعتد بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر مالم يتم قيده بالشكل المحدد قانوناً في السجل العقاري.

وقد عرّف بعض الفقهاء الشهر العقاري بأنه: "الإجراء الذي يتم بمقتضاه تسجيل التصرفات القانونية المتعلقة بعين عقارية أو بحق عيني عقاري في سجلات رسمية معدة لهذا الغرض، بقصد إكسابها حجية في مواجهة الغير".¹

ويتماز الشهر العقاري في التشريع الجزائري بطابع إلزامي لكل التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الحقوق العينية العقارية الأصلية، وفقاً لما ورد في المادة 793 من القانون المدني، والمادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد السجل العقاري. وبالتالي، فكل تصرف لم يتم شهره لا يُرتب أثراً قانونياً تجاه الغير، وهو ما يجعل من الشهر عنصراً منشئاً للحق وليس مجرد وسيلة إثبات.

الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري بجملة من الخصائص القانونية التي تُميّزه عن غيره من النظم القانونية، وتبرز من خلال طبيعته الإجرائية والموضوعية، وكذلك من خلال الدور الذي يلعبه في تنظيم الحياة

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8؛ مُجّد حسنين، القانون العقاري، دار الجامعة، (2019).

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري والمحركات الخاضعة له

العقارية. وتُعد هذه الخصائص مؤشراً على مكانة الشهر العقاري كوسيلة قانونية ذات وظيفة مركبة تجمع بين العلانية، الحماية، والإنشاء القانوني للحقوق.

1- خاصية الإلزامية

يُعد الشهر العقاري في الجزائر إجراءً إلزامياً وليس اختيارياً، بالنسبة لكافة التصرفات التي تترتب عليها آثار عينية عقارية، سواء تعلقت بنقل الملكية، أو إنشاء حقوق عينية أخرى (كالرهن، أو الارتفاق، أو الوقف...).

وقد نصت المادة 793 من القانون المدني صراحة على أن:

"الحقوق العينية العقارية لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا إذا رُوعيت الإجراءات المقررة قانوناً، وبخاصة ما تعلق منها بالشهر."

وهذا ما يجعل الشهر في النظام الجزائري ذا طابع منشئ للحق، وليس مجرد وسيلة لإعلام الغير به، بخلاف ما هو معمول به في بعض الأنظمة التي تعتمد الطابع الكاشف.¹

2- خاصية الرسمية

يرتبط إجراء الشهر العقاري بأجهزة رسمية وإدارية محددة، وعلى رأسها المحافظة العقارية، حيث يُشترط أن يتم تسجيل العقود أو الأحكام أو المحررات الصادرة عن جهات موثوقة (كالموثق، القاضي، أو الإدارة) داخل سجل رسمي تديره الإدارة العقارية.

ويُشترط في المحرر محل الشهر أن يكون محرراً رسمياً أو حائزاً على حجية قانونية، وفقاً لما تقتضيه المادة 15 من الأمر رقم 74/75.²

3- خاصية العلانية

يهدف الشهر العقاري بالأساس إلى إضفاء العلانية على التصرفات التي تمس العقار، من خلال قيدها في سجل عمومي يمكن للغير الرجوع إليه والتحقق من الوضعية القانونية للعقار. وهذه العلانية تحمي الغير حسن النية، وتحد من حالات الغش والنزاعات المتعلقة بازدواجية التصرفات العقارية، كما تُعزز مبدأ "من تعامل مع الظاهر فله الحماية".³

¹ القانون المدني الجزائري، المادة 793؛ عبد الكريم الطالب، مبادئ في القانون العقاري، دار النشر، 2020.

² الأمر رقم 74/75، المادة 15؛ مرسوم 63/76؛ محمد حسنين، المرجع السابق، ص. 64.

³ عبد الله أوهابيه، القانون العقاري الجزائري، الطبعة الرابعة، 2018؛ عبد العزيز فهمي، دراسات في العقود العقارية، دار العلوم، ص. 77.

4 - خاصية الحجية في مواجهة الغير

كل محر يُشهر في السجل العقاري يكتسب حجية قانونية في مواجهة الجميع، ولا يمكن الطعن فيه إلا وفق الإجراءات القانونية الخاصة (كدعوى التزوير أو الشطب).

وبالتالي، فإن الشهر لا يحمي فقط أطراف التصرف، بل يخلق حالة قانونية علنية لا يجوز إنكارها تجاه الكافة، وهو ما يجعل من السجل العقاري مرجعًا قانونيًا معتمدًا لتحديد المراكز القانونية للعقارات¹.

يتبين من خلال ما سبق أن الشهر العقاري في النظام القانوني الجزائري لا يُعد إجراءً شكليًا فحسب، بل يُجسد منظومة قانونية متكاملة تتميز بالإلزامية، الرسمية، العلانية، والحجية، وهو ما يجعله من أبرز الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية واستقرارها، وضمان أمن التعاملات ذات الصلة بها.

المطلب الثاني: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر

مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بعدة مراحل تاريخية وتنظيمية تعكس تطور البنية العقارية والتشريعية للبلاد، وقد تأثرت هذه المراحل بالتحويلات السياسية والقانونية التي عرفت الجزائر، سواء في الحقبة الاستعمارية أو بعد الاستقلال.

ويُعد تتبع تطور هذا النظام أمرًا ضروريًا لفهم خلفياته القانونية الحالية، ولمعرفة الأسس التي يقوم عليها في ظل التشريع الجزائري المعاصر.

الفرع الأول: المرحلة الاستعمارية وما قبل الاستقلال

لقد بدأ تكريس نظام الشهر العقاري في الجزائر بشكل رسمي خلال الحقبة الاستعمارية، حيث فرضت الإدارة الفرنسية تطبيق النموذج الفرنسي للشهر العقاري ابتداءً من القرن التاسع عشر، من خلال نظام السجل العقاري الممسوك من طرف المحافظين العقاريين.

وكانت أبرز المحطات القانونية في هذه المرحلة:

- **قانون 5 مارس 1873**: المتعلق بإعداد السجل العقاري وإثبات الملكية، ويُعد هذا القانون أول إطار قانوني رسمي لنظام الشهر العقاري في الجزائر.
- **أمر 18 نوفمبر 1901**: المتعلق بتكريس الشهر الإلزامي للحقوق العينية العقارية في المناطق الخاضعة للتسوية العقارية (الملكيات الجماعية والفردية).

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1123456 المؤرخ في 2022/03/17؛ سعيد بوشعير، شرح القانون العقاري الجزائري، ص. 91

وقد ركّز هذا النظام على إشهار الحقوق العقارية لأغراض إدارية وضريبية وتنظيمية، وارتبط حينها بالسعي إلى تثبيت الملكيات لصالح المعمرين، مع تهميش كبير للأملاك العرفية والعائلية¹.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال وإعادة بناء النظام العقاري

بعد استرجاع السيادة الوطنية سنة 1962، واجهت الدولة الجزائرية تحديات كبيرة تتعلق بتعدد الأنظمة العقارية، وغياب نظام موحد للشهر، مما استوجب إعادة تنظيم المنظومة العقارية ضمن إطار قانوني وطني مستقل. وقد صدرت عدة نصوص قانونية أساسية لتأسيس نظام جزائري مستقل للشهر العقاري، أهمها: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975: المتعلق بإعداد السجل العقاري، ويُعد حجر الأساس للتنظيم القانوني الحديث للشهر العقاري في الجزائر، حيث أكد على إلزامية الشهر بالنسبة لجميع الحقوق العينية العقارية.

المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976: الذي يحدد كفاءات مسك السجل العقاري وتسييره من طرف المحافظات العقارية.

وقد تميزت هذه المرحلة بتوحيد المرجعية القانونية المنظمة للعقار، وإضفاء الصبغة الرسمية على عمليات الشهر، عبر إنشاء محافظات عقارية موزعة على التراب الوطني، وتكريس مبدأ الشهر الإلزامي لكل تصرف عقاري منشئ للحقوق العينية².

الفرع الثالث: المرحلة المعاصرة وجهود التحديث والرقمنة

مع بداية الألفية الثالثة، بدأت الجزائر في الانخراط في مسار **عصرنة الإدارة العقارية** وتطوير أداء المحافظات العقارية، من خلال إدخال أنظمة رقمنة السجلات العقارية وتبسيط إجراءات الشهر. وقد اتجهت الدولة إلى إعادة النظر في بعض الجوانب التنظيمية لتقليص الآجال، وتحسين الخدمة العمومية، وضمان حماية أفضل للحقوق.

ومن بين مظاهر هذا التطور:

- العمل على إدراج الرقمنة الكاملة للسجلات العقارية.
- إطلاق منصات إلكترونية لتسهيل متابعة إجراءات الشهر.
- إعداد مشاريع إصلاحية تهدف إلى تعديل الأمر 74/75 بما يواكب التطورات التقنية والإدارية.

¹ مراد بن نية، النظام العقاري في الجزائر من الاستعمار إلى الدولة الوطنية، دار الخلدونية، 2016؛ عبد الغني بادي، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، ص. 24

² الأمر 74/75 المتعلق بإعداد السجل العقاري؛ المرسوم التنفيذي 63/76؛ بشير هدي، دروس في قانون العقارات، جامعة الجزائر، 2018

لكن رغم هذه المبادرات، لا تزال بعض التحديات قائمة، مثل تعقيد الإجراءات، التأخر في المعالجة، وضعف التكوين المستمر لأعوان المحافظات العقارية¹.

يتضح من خلال تتبع تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر أنه مر بمراحل متباينة، بدأت بتطبيقات استعمارية ذات أهداف إدارية ضريبية، ثم انتقل إلى مرحلة التأسيس الوطني المنظم، وانتهى بمسار العصرية القانونية والإدارية، مما يعكس الأهمية المتزايدة التي يوليها المشرع والمؤسسات الرسمية لهذا النظام كأداة مركزية لضمان استقرار الملكية العقارية.

المطلب الثالث: أهداف الشهر العقاري

يُعد نظام الشهر العقاري من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق مجموعة من الأهداف ذات الطابع القانوني، والتنظيمي، والاقتصادي، والتي تصبّ جميعها في خدمة مبدأ استقرار الملكية العقارية وشفافية المعاملات التي تجري عليها.

فالشهر لا يُنظر إليه كمجرد إجراء تقني، بل هو آلية قانونية استراتيجية تضمن العلانية، وتحمي حقوق المتعاقدين والغير، وتُسهّم في تقليص النزاعات العقارية.

ويمكن تلخيص أبرز أهداف الشهر العقاري فيما يلي:

الفرع الأول: تحقيق العلانية القانونية للتصرفات العقارية

يهدف الشهر العقاري أولاً إلى إضفاء العلانية القانونية على التصرفات المتعلقة بالعقارات، من خلال قيدها في سجل رسمي تُمكن مراجعته من قبل العموم، وهو ما يسمح لأي شخص، وبخاصة الغير، من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار محل التصرف.

وتُمثّل العلانية هنا ضماناً للشفافية، وتُكرّس مبدأ "من تعامل مع الظاهر فله الحماية"، حيث يُفترض في المعلومات الواردة في السجل العقاري أنها صحيحة وكاملة، ما لم يثبت العكس.

ويترب عن ذلك حماية الغير حسن النية الذي يتعامل على أساس البيانات المشهورة، وهو ما يحد من حالات الغش أو التصرفات المزدوجة في ذات العقار.²

¹ وزارة المالية، مديرية الأملاك الوطنية، تقارير تحديث إدارة المحافظة العقارية، 2021؛ عمر زروقي، رقمنة الإدارة العقارية في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، العدد 13، 2022.

² مُجّد حسنين، القانون العقاري، ص. 91؛ عبد القادر غريسي، العقود العينية العقارية، دار الجامعة، 2021.

الفرع الثاني: تثبيت الحقوق العينية وضمان استقرارها

يُسهم الشهر العقاري في إضفاء الاستقرار القانوني على الحقوق العينية العقارية من خلال تسجيلها رسميًا، ومن ثم تصبح تلك الحقوق محمية بقوة القانون في مواجهة الجميع، ولا يمكن الطعن فيها إلا بإجراءات قانونية محددة.

فالشهر يُعد بمثابة إشهار رسمي للحق، يجعله قابلاً للاحتجاج به تجاه الغير، ويمنع التشكيك في مشروعية التصرف ما دام قد تم وفقاً للإجراءات القانونية.

كما يُعد وسيلة لتفادي التلاعبات والادعاءات الكيدية بشأن ملكية العقار أو الحقوق المترتبة عليه.¹

الفرع الثالث: الحماية القانونية للغير حسن النية

يُوفّر نظام الشهر العقاري حماية قانونية للغير الذي يتعامل بحسن نية على أساس البيانات الواردة في السجل العقاري.

فمن يشتري عقاراً مشهراً باسم شخص معين يُفترض أنه المالك الشرعي له، ولا يُلزم بالتحقق من وجود تصرفات أخرى غير مشهورة.

وهذه الحماية تُكرّس مفهوم "الإيمان المشروع بالظاهر القانوني"، وهو مبدأ جوهري في المعاملات العقارية، يضمن سير الدورة الاقتصادية للعقار دون تعطيل بفعل منازعات خفية.²

الفرع الرابع: تسهيل الإثبات وتوفير الأمن القانوني

من أبرز أهداف الشهر العقاري أيضاً تسهيل إثبات الحقوق العقارية، من خلال إعطاء الوثيقة المشهورة حجية قانونية تامة، وإعفاء صاحبها من عبء إثبات ملكيته أو حقه العيني العقاري. بدلاً من الاستعانة بالشهود أو الوثائق العرفية، يكفي تقديم نسخة من السجل العقاري لإثبات الحق.

وهذا يسهم في تحقيق الأمن القانوني، ويُخفف الضغط عن القضاء، كما يُساعد على تيسير المعاملات العقارية، خاصة لدى الموثقين والبنوك والمؤسسات المالية.³

¹ الأمر 74/75، المادة 15؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1068456 المؤرخ في 2019/06/15

² مُجد ساري، مبدأ حسن النية في القانون العقاري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 7، 2020

³ عبد الغني بادي، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، ص. 107؛ زروقي عمر، الحماية القانونية للعقار، ص. 53

الفرع الخامس: تشجيع الاستثمار والتنمية العقارية

يُعتبر الشهر العقاري أحد العوامل المحفزة للاستثمار، خصوصًا في المجالات العقارية والتمويلية، إذ أنه يُوفّر مناحًا قانونيًا شفافًا يُمكن المستثمرين من التحقق من الوضعية القانونية للعقار، وبالتالي اتخاذ قراراتهم بثقة واطمئنان.

كما أن السجل العقاري المشهر يساعد في تمكين العقار من الدخول في الدورة الاقتصادية كضمان للائتمان، ما يُساهم في تحفيز التمويل العقاري وتوسيع نطاق التنمية المحلية¹.

يتضح من خلال ما سبق أن الشهر العقاري لا يُعد مجرد إجراء إداري، بل هو وسيلة قانونية فعالة تسعى لتحقيق مجموعة من الأهداف المتداخلة، على رأسها حماية الملكية، وتكريس العلانية، وضمان استقرار المعاملات العقارية. ومن ثم، فإن فهم هذه الأهداف يُعد خطوة أساسية لفهم طبيعة الإلزام بالشهر وحدوده وآثاره، وهو ما سيتم التوسع فيه في الفصول اللاحقة من هذه الدراسة.

المبحث الثاني: الإطار القانوني للمحركات العقارية في الجزائر

تُعد المحركات العقارية الوسيلة القانونية الأساسية التي يتم من خلالها توثيق مختلف التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، سواء من حيث نقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية أو تعديلها أو إنهائها. وقد نظم المشرع الجزائري هذه المحركات ضمن إطار قانوني متكامل، يتوزع بين التشريعات المدنية والتنظيمية، بما فيها القانون المدني، قانون التوثيق، الأمر 74/75، والمرسوم التنفيذي 63/76. ويُعد فهم هذا الإطار القانوني أساسًا ضروريًا لتحديد نطاق خضوع هذه المحركات لواجب الشهر العقاري، وتمييز ما يُعد منها محررًا واجب الشهر، وما قد يُستثنى منه أو يظل محدود الأثر.

لذلك، سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين رئيسيين:

- الأول مخصص لعرض مصادر القواعد القانونية المنظمة للمحركات العقارية،
- والثاني لدراسة أنواع هذه المحركات من حيث طبيعتها القانونية وأثرها في الشهر.

المطلب الأول: مصادر القواعد القانونية المنظمة للمحركات العقارية

يستند التنظيم القانوني للمحركات العقارية في الجزائر إلى جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تُحدّد طبيعة هذه المحركات، شروط صحتها، والجهات المختصة بتحريرها، بالإضافة إلى ضبط شروط خضوعها لإجراءات الشهر العقاري.

¹ تقارير وزارة المالية، مديرية الأملاك الوطنية، 2022؛ ناصر لحباني، العقار والتنمية في الجزائر، ص. 45.

وقد تميزت هذه النصوص بالتكامل والتداخل، ما يفرض على الباحث والممارس الإلمام بها من أجل تحديد نطاق الالتزام القانوني بإشهار المحركات ذات الصلة بالعقار.

ويمكن تصنيف هذه المصادر إلى ثلاثة محاور أساسية: القانون المدني، قانون التوثيق، والتشريع العقاري الخاص.

الفرع الأول: القانون المدني

يشكل القانون المدني الإطار المرجعي العام المنظم للحقوق العينية العقارية والتصرفات القانونية المرتبطة بها، حيث يتضمن قواعد موضوعية تحدد:

- طبيعة الحقوق العينية الأصلية والتبعية.
- التصرفات القانونية التي تمس هذه الحقوق.
- الأثر المترتب على عدم شهر التصرف.

وقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أن نقل الحقوق العينية العقارية لا يتم إلا إذا رُوِّعَت إجراءات الشهر العقاري، وهو ما يمنح القانون المدني مكانة محورية في ضبط علاقة المحرر العقاري بإجراء الشهر. كما تتناول نصوص أخرى كالمواد 165، 324، و 882 من القانون المدني شروط العقود الرسمية ومدى قابليتها للإثبات والشهر، إضافة إلى تنظيمها لموضوع الرهن، البيع، الهبة، القسمة، والوقف، وهي كلها تصرفات تحتاج إلى محررات قانونية تُشهر لتُرتب آثارها¹.

الفرع الثاني: قانون التوثيق

يُعد قانون التوثيق من أهم المصادر التي تنظم إعداد المحركات العقارية ذات الطابع الرسمي. وقد صدر في هذا الإطار:

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالتنظيم القضائي للتوثيق،
 - والقانون رقم 13-05 المؤرخ في 27 يوليو 2013، الذي عدّل وأتم القانون السابق.
- وينص هذان القانونان على ضرورة إفراغ التصرفات العقارية في محرر رسمي محرر من طرف موثق، تحت طائلة البطلان، وذلك في الحالات التي يشترط فيها القانون الشكل الرسمي (كالبيع العقاري، الرهن الرسمي، الهبة العقارية، الوقف...).

ويُجمل القانون الموثق مسؤولية قانونية في حالة الإخلال بالإجراءات المرتبطة بالشهر، إذ يجب عليه توجيه التصرف مباشرة بعد تحريره نحو المحافظة العقارية المختصة، قصد تسجيله.

¹ القانون المدني الجزائري، المواد 165، 324، 793، 882؛ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8

الفرع الثالث: التشريع العقاري الخاص (أمر 74/75 والمرسوم 63/76)

يُعد الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الإطار القانوني الأساسي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، حيث نص في مادته 15 على أن كل حق عيني عقاري يجب أن يُشهر في السجل العقاري حتى يُعتد به قانوناً.

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ليحدد كيفية تطبيق إجراءات الشهر العقاري، وكيفية تنظيم المحافظات العقارية، والسجلات، وأنواع القيد، وشروطه.

ويمثل هذان النصان الإطار التنظيمي المباشر الذي يُحدد ما يلي:

- شكل ومضمون المحركات الواجب شهرها.
- الجهات المكلفة بإجراء الشهر.
- قواعد الحجية والنفاد القانوني للحقوق العينية¹.

المطلب الثاني: أنواع المحركات العقارية في الجزائر

تُعد المحركات العقارية الوسيلة الأساسية لتوثيق التصرفات القانونية التي تنصب على العقار، وتُستخدم في مختلف مراحل إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينية العقارية. وقد ميّز المشرع الجزائري بين أنواع متعددة من المحركات وفقاً لطبيعتها القانونية، وجهة صدورها، وحجيتها في الإثبات، ومدى خضوعها لواجب الشهر العقاري.

ويمكن تصنيف المحركات العقارية إلى أربعة أنواع رئيسية: المحركات الرسمية، المحركات العرفية، المحركات القضائية، والمحركات الإدارية ذات الطابع العقاري، وستتناول كل نوع منها على حدة مع بيان طبيعته، ومجال تطبيقه، وأثره القانوني، مقروناً بأمثلة عملية .

الفرع الأول: المحركات الرسمية

المحرر الرسمي هو كل وثيقة تم تحريرها من طرف موظف أو ضابط عمومي مخول قانوناً بذلك، وفي حدود اختصاصه النوعي والمكاني، مع احترام الأشكال القانونية المفروضة.

ويكتسي هذا النوع من المحركات حجية قانونية قوية في الإثبات، ويُعد شرطاً جوهرياً لصحة بعض التصرفات، كما هو الحال في عقود البيع العقاري أو الرهن الرسمي.

نذكر بعض الأمثلة التطبيقية للمحركات الرسمية العقارية:

¹ الأمر 74/75، المادة 15؛ المرسوم التنفيذي 63/76؛ عبد الغني بادي، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، ص. 88

- عقد بيع عقار محرر من طرف موثق: وهو أكثر المحركات شيوعًا، يُستخدم في نقل الملكية ويتطلب الشهر الإجباري لكي ينتج أثره القانوني.
- عقد هبة عقارية موثق: لا يُعتد به إلا إذا تم توثيقه وشهره وفقًا لمقتضيات القانون المدني (م 206، 211).
- عقد رهن رسمي موثق: يُعتبر إنشاء حق عيني تبعي ويشترط الشهر ليُحتج به تجاه الغير.
- عقد وقف عقاري رسمي: يُنجز أمام الموثق ويُشهر لضمان حجية الوقف في مواجهة الغير.¹

الفرع الثاني: المحركات العرفية

- وهي الوثائق التي يُجرها الأفراد فيما بينهم دون تدخل موظف رسمي، وتكون موقعة من طرفي العقد، وقد تتضمن بيانات عن العقار والتصرف القانوني محل العقد.
- رغم أن المحرر العرفي له حجية بين أطرافه، إلا أن القانون الجزائري لا يعترف به كوسيلة لإثبات التصرفات العقارية في مواجهة الغير، ما لم يتم تحويله إلى محرر رسمي ثم شهره.
- نذكر بعض الأمثلة التطبيقية للمحركات الرسمية العقارية:
- عقد بيع عرفي لأرض فلاحية: يتم بين طرفين دون توثيق، ويكون ملزمًا بينهما لكنه لا يُعتد به أمام الغير إلا بعد تحويله إلى محرر رسمي.
 - عقد قسمة عرفي بين الورثة: يُستخدم أحيانًا لتقسيم التركة العقارية، لكنه عديم الأثر تجاه الغير في غياب الشهر.
 - عقد إيجار أرض غير موثق: لا يُلزم الغير، ويمكن أن يُثير منازعات إذا تجاوزت مدة الإيجار الحد القانوني دون تسجيله.²

الفرع الثالث: المحركات القضائية

- تشمل الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية ذات الصلة بالحقوق العقارية، والتي يترتب عنها إنشاء أو إثبات أو نقل أو إلغاء حق عيني عقاري.
- وتكتسي هذه المحركات قوة تنفيذية بمجرد حيازتها لقوة الشيء المقضي فيه، غير أنها تحتاج إلى الشهر العقاري لُتحتج بها تجاه الغير.

¹ المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني؛ القانون رقم 13-05 المتعلق بالتوثيق؛ عبد الغني بادي، المرجع في الشهر العقاري، ص. 111

² المادة 324 من القانون المدني؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1102456 بتاريخ 2018/10/09

الفرع الثالث: المحركات القضائية

تشمل الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية ذات الصلة بالحقوق العقارية، والتي يترتب عنها إنشاء أو إثبات أو نقل أو إلغاء حق عيني عقاري.

وتكتسي هذه المحركات قوة تنفيذية بمجرد حيازتها لقوة الشيء المقضي فيه، غير أنها تحتاج إلى الشهر العقاري لثبوتها بها تجاه الغير.

نذكر بعض الأمثلة التطبيقية للمحركات :

حكم قضائي نهائي يقضي بإثبات الملكية العقارية: لا يُحتج به في مواجهة الغير إلا بعد شهره.

قرار حيازة صادر عن القضاء الإداري في إطار تسوية عقارية: يُشهر ليكتسب طابع الحجية المطلقة

حكم قضائي بفسخ عقد بيع مشهر: يجب أن يُشهر بدوره لتعديل وضعية العقار في السجل العقاري.¹

الفرع الرابع: المحركات الإدارية ذات الطابع العقاري

وتتعلق بالمحركات أو القرارات التي تصدرها جهات إدارية مختصة، وتؤثر مباشرة في الوضعية القانونية للعقار، سواء بإسناد حق عيني، أو بإجراء تعديل على صفة العقار أو تخصيصه.

أمثلة تطبيقية للمحركات الإدارية العقارية:

- قرار إداري بنزع الملكية للمنفعة العامة: يُشهر في السجل العقاري لتقييد العقار باسم الدولة.
- قرار تخصيص عقار لفائدة هيئة عمومية: يغير الوضعية القانونية للعقار ويجب شهره.
- رخصة التقسيم العقاري أو التجزئة: تُعد ضمن الوثائق المرفقة لإتمام الشهر في حالات البيع على المخطط أو البناء التعاوني.²

يتبين من خلال هذا التصنيف أن المحركات العقارية في الجزائر تختلف من حيث مصدرها، طبيعتها القانونية، وأثرها في الشهر، وأن المشرع منح الأثر القانوني الكامل فقط للمحركات الرسمية المشهورة، بينما قيد حجية المحركات الأخرى بوجود توثيقها وشهرها حتى تكون قابلة للاحتجاج بها في مواجهة الغير، وهو ما يعكس الطابع الحاسم لنظام الشهر العقاري في تثبيت الحقوق العقارية وضمان علانيتها القانونية.

¹ المادة 15 من الأمر 74/75؛ قرار المحكمة العليا، رقم 1123789، جلسة 2021/04/14

² انظر: قانون نزع الملكية رقم 91-11؛ التعليمات الوزارية حول تخصيص الأملاك الوطنية؛ بشير هدي، دروس في العقار العام، ص. 62

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل، تم التطرق إلى الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، والذي يُعد حجر الزاوية في تنظيم الملكية العقارية وضبط المعاملات التي ترد على العقار. وقد أظهرت الدراسة أن نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم على مبدأ الإلزامية القانونية، حيث لا يكتسب الحق العيني العقاري أثره الكامل إلا بعد تسجيله في السجل العقاري وفقاً لما تقضي به المادة 793 من القانون المدني.

كما تبين أن مفهوم الشهر العقاري يتجاوز كونه مجرد إجراء شكلي إلى كونه أداة قانونية تؤسس للحق العيني وتُرتب آثاره، وهو ما يتماشى مع الهدف المركزي لهذا النظام المتمثل في تحقيق علانية الحقوق العقارية واستقرار المعاملات.

وقد تطرق الفصل إلى تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر منذ فترة الاستعمار الفرنسي الذي رسخ مبادئ التسجيل العقاري العيني، مروراً بتعديلات ما بعد الاستقلال، وصولاً إلى محاولات التحديث والرقمنة في العقود الأخيرة.

وفي هذا السياق، تم التعرض إلى الأهداف الجوهرية التي يسعى إليها نظام الشهر، وعلى رأسها: حماية الملكية، تنظيم انتقال الحقوق، التحقق من مشروعية التصرفات، وتفادي النزاعات العقارية.

كما تم تحليل الإطار القانوني للمحركات العقارية، من خلال عرض مصادر التشريع التي تنظمها، مثل القانون المدني، قانون التوثيق، قانون الشهر العقاري، إلى جانب المراسيم التنظيمية، خاصة المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

وتم تصنيف المحركات العقارية إلى رسمية، عرفية، وقضائية، مع إبراز الفروقات الجوهرية بينها من حيث الحجية القانونية وقابلية الشهر، حيث ثبت أن العقود الرسمية فقط هي التي تقبل التسجيل، باستثناء الحالات التي ينص فيها القانون على خلاف ذلك.

ومن خلال هذا التحليل، أمكن استخلاص أن الشهر العقاري في الجزائر يُشكّل ضماناً أساسية لحماية الحقوق العقارية، ويتطلب التزاماً دقيقاً من مختلف المتدخلين في ميدان العقار (موثقين، قضاة، إدارات، محافظي عقارات). كما أن فهم طبيعة المحركات الخاضعة لهذا الإجراء والتمييز بينها يُعد ضرورة قانونية للحد من النزاعات وتحقيق الشفافية في مجال تداول العقارات.

الفصل الثاني:

أنواع المحررات الخاضعة للشهر العقاري

وآثار عدم الشهر

تمهيد:

إن دراسة موضوع "المحررات الخاضعة للشهر العقاري" تقتضي الانتقال إلى تحليل الجوانب التطبيقية والعملية لهذا النظام، من خلال بيان التصرفات القانونية التي تستوجب الشهر الإجباري بموجب النصوص القانونية أو الاجتهاد القضائي، والتمييز بينها حسب طبيعتها وأثرها في إنشاء أو نقل الحقوق العينية العقارية.

كما أن أهمية الشهر العقاري لا تتجلى فقط في تحديد ما يجب شهره، بل كذلك في بيان الآثار القانونية المترتبة على احترام هذا الإجراء أو الإخلال به، سواء في مواجهة أطراف العقد أو في مواجهة الغير. إذ أن عدم الشهر قد يُفضي إلى فقدان الحق أو عدم قابليته للاحتجاج، أو حتى بطلانه في بعض الحالات، وهو ما يُبرز خطورة إغفال هذا الإجراء في المعاملات العقارية.

لذلك، سيتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل:

- في المبحث الأول: أنواع المحررات الخاضعة للشهر العقاري، مع تصنيفها وتوضيح طبيعتها القانونية وأمثلتها.
- وفي المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على شهر المحررات العقارية من جهة، وآثار عدم الشهر من جهة أخرى، مع الإشارة إلى حالات الاستثناء التي أعفى فيها القانون بعض المحررات من إجراء الشهر.

المبحث الأول: أنواع المحررات الخاضعة للشهر العقاري

أولى المشرّع الجزائري أهمية بالغة لتحديد طبيعة المحررات التي تخضع لإجراء الشهر العقاري، نظرًا لما لهذا الإجراء من أثر حاسم في نقل أو إنشاء أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينية العقارية. وقد أقر القانون الجزائري مبدأ عامًا مفاده أن كل تصرف قانوني يرتب أثرًا على عقار أو على حق عيني عقاري يجب أن يتم تحريره وفقًا للشكل الرسمي وأن يُشهر حتى يُعتد به قانونًا، سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير. ولضمان الشفافية العقارية، حرص المشرّع على تحديد أنواع المحررات التي تتطلب الشهر، سواء تعلق الأمر بتصرفات إرادية كالعقود، أو قرارات إدارية، أو أحكام قضائية، وكلها يجب أن تمر عبر المحافظة العقارية لتنتج آثارها.

وللوقوف على هذه الأنواع، سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب، حسب طبيعة المحررات الخاضعة للشهر.

المطلب الأول: عقود نقل الملكية العقارية

تشكل عقود نقل الملكية أحد أهم أنواع التصرفات التي أوجب القانون إخضاعها للشهر، لما لها من أثر مباشر على المراكز القانونية للعقارات، وهي تُعد من التصرفات الناقلة للحق العيني الأصلي. ومن أبرز العقود الناقلة للملكية التي تخضع للشهر:

الفرع الأول: عقد البيع العقاري

يعد البيع العقاري من أكثر العقود شيوعًا في المعاملات، وقد نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أن بيع العقار لا يكون صحيحًا إلا إذا تم في محرر رسمي، وأنه لا يُرتب أثرًا ناقلًا للملكية إلا من تاريخ شهره في السجل العقاري. مثال تطبيقي:

شخص يبرم عقد بيع لعقار سكني لدى موثق، ثم لا يُشهره في المحافظة العقارية، فلا يُعتد به في مواجهة الغير، وقد يفقد المشتري حقه إذا تم بيع العقار مجددًا لشخص آخر وشهر العقد الثاني.¹

¹ المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1121345 المؤرخ في 2020/03/12

الفرع الثاني: عقد الهبة العقارية

تُعتبر الهبة تصرفاً ناقلاً للملكية يتم دون مقابل، ويشترط القانون لتحقيقها أن تكون مكتوبة في محرر رسمي وشهرها في المحافظة العقارية، خاصة إذا تعلق بعقار أو بحق عيني عقاري .

مثال تطبيقي:

أب يهب لابنه قطعة أرض زراعية، لكن لم يتم توثيق العقد ولا شهره، فتبقى الهبة باطلة تجاه الغير ولا يمكن للمستفيد المطالبة بحقوقه أمام المحافظ العقاري .¹

الفرع الثالث: عقد المقايضة العقارية

تُعد المقايضة وسيلة بديلة لانتقال الملكية، حيث يتم تبادل عقارين بين طرفين. ويخضع هذا العقد لنفس أحكام عقد البيع من حيث الشكل والإجراء، بما في ذلك إلزامية التوثيق والشهر.²

يتضح أن المشرع الجزائري لم يكتف باشتراط شكلية التوثيق في عقود نقل الملكية العقارية، بل ألزم أيضاً بإجراء الشهر كشرط لإنشاء الحق العيني العقاري، وعدم احترام هذا الإجراء يجعل العقد غير نافذ تجاه الغير، بل عرضة للطعن أو الإلغاء.

وتتنوع المحررات الخاضعة للشهر بحسب طبيعتها القانونية ومصدرها كما هو موضح في الجدول رقم (01): تصنيف المحررات العقارية الخاضعة للشهر حسب المصدر القانوني .

¹ انظر: المواد 206، 211 من القانون المدني؛ عبد الكريم الطالب، شرح قانون الهبة، دار النشر، 2018).

² انظر: المادة 388 من القانون المدني؛ بشير هدي، القانون العقاري، ص. 132

نوع المحرر	الجهة الصادرة	الأثر القانوني	وجود ب الشهر	مثال واقعي
عقد بيع	موثق	ينقل ملكية العقار	نعم	بيع شقة سكنية بعقد رسمي موثق
عقد رهن رسمي	موثق	ينشئ حقاً عينياً تبعياً	نعم	رهن شقة مقابل قرض بنكي
حكم قضائي نهائي	جهة قضائية مختصة	يُثبت أو يُنشئ أو يُبطل حقاً عينياً	نعم	حكم بإثبات ملكية بناء على التقادم
قرار نزع ملكية	الإدارة / الولاية	يُنهي الملكية وينقلها للمنفعة العامة	نعم	نزع أرض لإنجاز طريق عمومي
عقد إيجار لمدة قصيرة	بين مالك ومستأجر (عربي أو رسمي)	لا يُنشئ حقاً عينياً	لا	عقد إيجار تجاري لمدة سنتين
اتفاق تكميبي	بين طرفي عقد مشهر سابقاً	لا يعدل الحق العيني	لا	اتفاق على تغيير طريقة دفع الثمن فقط

الجدول رقم (01): تصنيف المحررات العقارية الخاضعة للشهر حسب المصدر القانوني

المطلب الثاني: عقود الإنشاء العقاري

لا يقتصر الشهر العقاري في التشريع الجزائري على العقود الناقلة للملكية، بل يشمل كذلك العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، سواء الأصلية منها أو التبعية، والتي تُرتب التزامات قانونية ذات طبيعة عقارية. ويُعد الشهر في هذه الحالة ضرورياً لكي يُنشئ الحق العيني قانوناً ويُصبح قابلاً للاحتجاج به تجاه الغير، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد السجل العقاري.

ومن أبرز هذه العقود: الرهن الرسمي، القسمة العقارية، والوقف، وستتناولها بالتحليل في الفروع التالية:

الفرع الأول: عقد الرهن الرسمي العقاري

يُعتبر الرهن الرسمي من أهم الحقوق العينية التبعية، ويُنشأ بموجب عقد رسمي يُسجل على العقار المرهون لضمان الوفاء بدين معين، وغالباً ما يُستخدم في المعاملات البنكية والتمويل العقاري. ينص القانون على أن الرهن لا يُرتب أي أثر قانوني في مواجهة الغير إلا إذا تم شهره في المحافظة العقارية المختصة، مما يُرتب مسؤولية قانونية على الموثق أو الجهة التي تتولى الإجراء.

مثال تطبيقي:

تقوم شركة بإنشاء عقد قرض بنكي مضمون برهن عقاري لفائدة البنك، ويتم تحرير العقد لدى موثق، لكن دون تسجيله في المحافظة العقارية. في هذه الحالة، لا يُنجز بالرهن تجاه باقي الدائنين، ويضيع الامتياز الممنوح للبنك في التنفيذ.¹

الفرع الثاني: عقد القسمة العقارية

تُعد القسمة من التصرفات التي تُنهي حالة الشيوخ العقاري بين الشركاء، ويترتب عليها إسناد ملكية مستقلة لكل شريك. ويُشترط لصحة هذه القسمة - متى تعلقت بعقار - أن تُفرغ في محرر رسمي، وأن يتم شهرها لدى المحافظة العقارية، حتى تُحدث أثراً في مواجهة الغير.

مثال تطبيقي:

ورثة يتقاسمون عقاراً ورثوه مشاعاً، ويتم تحرير عقد القسمة رسمياً، لكنه لا يُشهر. في هذه الحالة، يبقى العقار قانوناً في وضعية شيوخ أمام الغير، ولا يمكن لأي طرف الاحتجاج بملكيته المستقلة.²

الفرع الثالث: عقد الوقف العقاري

يُعد الوقف من التصرفات الشرعية التي تقتضي إخراج المال عن التملك الخاص وجعله في حكم غير القابل للتصرف. ويشترط لصحة الوقف العقاري في الجزائر أن يُنجز بموجب محرر رسمي، وأن يُشهر لدى المحافظة العقارية حتى يُكتسب طابعه القانوني الكامل.

مثال تطبيقي:

شخص يُوقف مزرعة لصالح نشاط خيري ويُحرر العقد لدى الموثق، لكنه لا يُسجل الوقف في السجل العقاري، فلا يُعتد به قانوناً، وقد يُثير منازعات مستقبلية بخصوص ملكية العقار.³

تُبين العقود المنشئة للحقوق العينية أن الشهر لا يُعد فقط وسيلة إعلانية، بل شرطاً لازماً لإنشاء الحق في ذاته، إذ لا تكتمل حجته ولا تُحتج آثاره إلا بعد تسجيله. ويتأكد من خلال الرهن والقسمة والوقف أن إغفال الشهر يُفرغ التصرف من أثره القانوني، مهما كانت صحته الشكلية أو توافق الإرادات فيه.

¹ المادة 882 من القانون المدني؛ الأمر 74/75، المادة 15؛ عبد الله أوهابيه، القانون العقاري، ص. 188

² المادة 724 من القانون المدني؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1014672 بتاريخ 2016/06/21

³ القانون المدني، المواد 211 و 213؛ سعيد بوشعير، شرح القانون المدني الجزائري، ص. 211.

المطلب الثالث: الأحكام القضائية العقارية النهائية الخاضعة للشهر

لا تقتصر المحررات الخاضعة للشهر العقاري على التصرفات الإرادية بين الأطراف، بل تشمل أيضًا الأحكام القضائية التي تصدر عن الجهات القضائية المختصة، متى كانت تتعلق بعقار أو بحق عيني عقاري. وتبرز أهمية هذه الأحكام في كونها تكتسي طابعًا منشئًا أو مثبتًا لحقوق عينية، مما يجعلها مندرجة ضمن الوثائق الواجب شهرها بموجب المادة 15 من الأمر 74/75، حتى تكتسب قوتها القانونية الكاملة في مواجهة الغير. ويمتد هذا الالتزام بالشهر إلى مختلف أنواع الأحكام، سواء كانت مدنية أو عقارية أو إدارية، طالما أن موضوعها يتعلق بعقار. وستناول في هذا المطلب أبرز الحالات النموذجية التي تخضع فيها الأحكام القضائية للشهر العقاري.

الفرع الأول: الأحكام القضائية بإثبات أو نقل الملكية العقارية

تُعد الأحكام القضائية التي تُثبت ملكية عقار أو تُقر نقلها من طرف إلى آخر من أبرز الحالات التي تستوجب الشهر العقاري. ويكون ذلك على سبيل المثال:

- حكم قضائي يُثبت الملكية بناءً على التقادم أو الحيازة.
- حكم يُثبت البيع بعد نزاع حول صحة العقد.
- حكم يقضي بتنفيذ عقد وعد بالبيع.

مثال تطبيقي:

شخص يرفع دعوى لإثبات ملكيته لعقار سكني استنادًا إلى حيازته الطويلة، وبعد صدور حكم نهائي لصالحه، لا يُشهر الحكم. في هذه الحالة، لا يُعتد بالحكم تجاه الغير ولا يمكنه إدراج العقار باسمه في السجل العقاري.¹

الفرع الثاني: الأحكام المنشئة لحق عيني عقاري جديد

وتشمل هذه الفئة من الأحكام تلك التي يُنشئ فيها القاضي حقًا عينيًا لم يكن قائمًا من قبل، كأن يقضي بإثبات ارتفاق، أو يُقرر حق انتفاع، أو يمنح تعويضًا عقاريًا في إطار دعوى قضائية.

مثال تطبيقي:

يحكم القاضي في نزاع بيئي بإنشاء ارتفاق مرور لصالح عقار حبيس، أو في دعوى قسمة يقضي بإنشاء حق انتفاع، وفي كلتا الحالتين، لا يمكن للحق أن يُعتد به دون شهر الحكم.²

¹ المادة 15 من الأمر 74/75؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1123490 بتاريخ 2020/10/22.

² القانون المدني، المواد 870 وما بعدها؛ مراد بن نية، أحكام الحقوق العينية، ص. 233.

الفرع الثالث: الأحكام القاضية بفسخ أو إبطال تصرف عقاري مشهر

في هذه الحالة، لا يُمكن تعديل الوضعية القانونية للعقار إلا إذا تم شهر الحكم الفاصل في الدعوى. ويشمل ذلك:

- الأحكام القاضية بفسخ عقد بيع عقار مشهر.
- الأحكام التي تُبطل عقدًا تم تسجيله سابقًا في المحافظة العقارية

مثال تطبيقي:

محكمة تقضي بفسخ عقد بيع لعقار لعدم تنفيذ المشتري التزاماته، ورغم أن الحكم نهائي، إلا أنه لا يُشهر، فيظل العقار مقيّدًا باسم المشتري في السجل العقاري، ما يخلق تناقضًا قانونيًا خطيرًا.¹

تتجلى من خلال هذه النماذج أهمية شهر الأحكام القضائية العقارية، خاصة تلك التي تُنقل أو تُنشئ أو تُعدل الحقوق العينية العقارية. فمهما بلغت حجية هذه الأحكام، فإنها لا تُنتج أثرها القانوني الكامل في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري، ما يُبرز العلاقة الوثيقة بين القضاء العقاري ونظام الشهر باعتباره صمام أمان لحماية المراكز القانونية العقارية.

المطلب الرابع: القرارات الإدارية ذات الطابع العقاري

لا يقتصر الشهر العقاري في الجزائر على العقود والأحكام القضائية فحسب، بل يشمل أيضًا القرارات الإدارية متى كانت صادرة عن جهة رسمية ومؤثرة في الوضعية القانونية للعقار.

وتتميز هذه القرارات بأنها تصدر بإرادة منفردة من السلطة الإدارية، وغالبًا ما تمس الملكية العقارية أو تُنشئ حقوقًا عينية لفائدة جهات عامة أو خاصة، مما يُجتم إخضاعها للشهر العقاري، وفقًا لمقتضيات المادة 15 من الأمر رقم 74/75.

وستتناول في هذا المطلب أبرز أنواع القرارات الإدارية ذات الصلة بالشهر العقاري، من خلال تحليل أهم صورها العملية.

الفرع الأول: قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

يُعد نزع الملكية أحد أبرز صور تدخل الإدارة في الملكية الخاصة، حيث يتم تجريد المالك من ملكيته العقارية بموجب قرار إداري مقابل تعويض، لأغراض تتعلق بالصالح العام.

ولا يُعتبر القرار نافذًا ومرتبًا لأثره القانوني في السجل العقاري إلا إذا تم شهره رسميًا، حيث يُسجل العقار باسم الجهة المستفيدة (البلدية، الدولة، مؤسسة عمومية...).

¹ المادة 16 من الأمر 74/75؛ عبد الغني بادي، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، ص. 146

مثال تطبيقي:

تصدر ولاية معينة قرارًا بنزع ملكية قطعة أرض لإنجاز طريق عمومي، لكن لم يتم شهر القرار، فيبقى العقار رسميًا باسم المالك الأصلي في السجل العقاري، مما يعرقل التنفيذ ويؤدي إلى منازعات.¹

الفرع الثاني: قرارات التخصيص العقاري

يقصد بتخصيص العقار إسناده لفائدة هيئة عمومية أو مرفق عام بهدف استخدامه في إطار نشاطها القانوني، سواء كان ذلك التخصيص دائمًا أو مؤقتًا.

ويجب أن يتم شهر قرار التخصيص حتى يُسجل العقار في السجل العقاري باسم الجهة المستفيدة، ويُنتج أثرًا قانونيًا في مواجهة الغير.

مثال تطبيقي:

وزارة الترتيب تستفيد من قطعة أرض تم تخصيصها بموجب قرار ولائي لبناء مؤسسة تعليمية، لكن القرار لم يُشهر، مما يمنع تسجيل العقار باسم الوزارة ويعرقل إبرام الصفقات المتعلقة بالمشروع.²

الفرع الثالث: قرارات إدارية بتسوية العقار أو منحه

تشمل هذه الفئة:

قرارات تسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المشهورة (في إطار التعمير أو البناء الذاتي).

قرارات منح الأراضي الفلاحية في إطار الامتياز أو التخصيص الاستثماري.

وتُعد هذه القرارات مصدرًا مباشرًا للحق العيني العقاري، ولا تُكتسب حجيتها إلا من خلال شهرها الرسمي في المحافظة العقارية.

مثال تطبيقي:

مستثمر يحصل على قرار بمنح قطعة أرض فلاحية في إطار قانون الامتياز، لكنه لا يُشهر القرار، فيتعذر عليه استغلال العقار قانونيًا أو تقديمه كضمان بنكي.³

تبرز القرارات الإدارية ذات الطابع العقاري كأحد أهم صور المحررات غير التعاقدية الخاضعة للشهر، نظرًا لأثرها المباشر في نقل أو تخصيص أو تعديل الوضعية القانونية للعقار. ويُعد إغفال شهر هذه القرارات سببًا رئيسيًا في

¹ القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية؛ المرسوم التنفيذي 63/76، المواد 89 إلى 91؛ عبد القادر بن طوبال، نزع الملكية في القانون الجزائري، ص. 77.

² المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بأملك الدولة؛ بشير هدي، دروس في القانون العقاري العام، ص. 101.

³ القانون رقم 08-16 المتعلق بقعود الامتياز الفلاحي؛ وزارة الفلاحة، دليل تسيير الأراضي الفلاحية، 2020.

تعطيل المشاريع العمومية، وتعقيد الإجراءات القانونية، وتعدد المنازعات المتعلقة بملكية العقار ومراكز الغير عليه، ما يستوجب التأكيد على ضرورة احترام إجراء الشهر كأداة لحماية المشروعية الإدارية والاستقرار العقاري.

المبحث الثاني: آثار شهر المحررات العقارية وعدم شهرها

تكتسب الملكية العقارية أهمية خاصة في جميع الأنظمة القانونية، كونها تمثل أحد أهم مقومات الثروة والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد والمجتمعات. ونظرًا للطبيعة الثابتة للعقارات وقيمتها العالية، فقد أولى المشرعون أهمية بالغة لتنظيم التعاملات المتعلقة بها، بهدف ضمان استقرار الملكية وحماية الحقوق المترتبة عليها. من هنا، نشأت أنظمة الشهر العقاري، التي تهدف إلى إعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات للعامّة، وجعلها حجة على الكافة. فالمحررات العقارية، وهي الوثائق التي تثبت إنشاء، نقل، تعديل، أو إنهاء حق عيني على عقار (مثل عقود البيع، الهبة، الرهن، الإرث، الأحكام القضائية النهائية)، لا تكتسب قوتها القانونية الكاملة ولا تنتج آثارها المطلقة إلا بعد تسجيلها أو "شهرها" في السجلات الرسمية المعدة لذلك.

يعتبر نظام الشهر العقاري بمثابة "بطاقة هوية" للعقار، حيث يسجل تاريخه القانوني بالكامل، من أول مالك إلى آخر تصرف، مرورًا بكل الحقوق والالتزامات التي تعلقت به. هذا الإعلان العلني يضفي على التصرفات العقارية الشفافية والعلنية، مما يقلل من النزاعات ويُعزز من الثقة في التعاملات العقارية.

المطلب الأول: الأثر المنشئ للشهر في الحقوق العينية العقارية

يمثل الشهر العقاري في التشريع الجزائري ليس مجرد وسيلة إعلام قانوني أو إجراء شكلي مكمل للعقود والتصرفات العقارية، بل هو شرط جوهري لقيام الحق ذاته في بعض الحالات، خصوصًا عندما يتعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، أو الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي.

وقد كرس المشرع هذا الاتجاه بشكل صريح في المادة 793 من القانون المدني، والتي جاء فيها:

"لا تنتقل الحقوق العينية العقارية بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا إذا روعيت الإجراءات المقررة قانونًا، وعلى الخصوص ما تعلق منها بالشهر."

بالتالي، فإن إجراء الشهر لا يُعد مجرد وسيلة إثبات، بل هو عنصر مُنشئ للحق ذاته، ولا يُمكن الحديث عن وجود قانوني للحق العيني العقاري في مواجهة الغير ما لم يتم شهره.

الفرع الأول: تأسيس الحق العيني وشرطية الشهر لقيامه

إن الحقوق العينية العقارية لا تنشأ - في النظام القانوني الجزائري - مجرد التراضي أو التوقيع على العقد، وإنما يتوقف تمامًا قيامها على تسجيلها في السجل العقاري.

ففي حالة البيع العقاري، أو الهبة، أو الرهن، أو الوقف، لا يكفي توفر الشروط الموضوعية للعقد، بل يُشترط بالإضافة إلى ذلك إجراء الشهر العقاري حتى يُولد هذا التصرف أثره القانوني.

مثال تطبيقي:

شخص يرم عقد بيع لعقار موثق قانونًا، لكنه لا يُسجله في المحافظة العقارية. في هذه الحالة، لا تنتقل الملكية، ويظل البائع مالكًا للعقار من الناحية القانونية، ولو سلم المشتري العقار فعليًا.¹

الفرع الثاني: الأثر القاطع للشهر على ترتيب الأولويات في الحقوق

يترتب على الشهر العقاري أيضًا ترتيب الأولوية القانونية بين الحقوق المتزاحمة على نفس العقار، فالسابق في الشهر هو المقدم في الأثر، مهما كانت أولوية العقد من حيث التاريخ أو الإنشاء.

وهذا يُبرز أهمية الشهر في تحقيق اليقين القانوني، ويحول دون وقوع نزاعات متكررة بسبب تعدد التصرفات على ذات العقار.

مثال تطبيقي:

إذا أبرم البائع عقدين يبيع لعقار واحد، الأول بتاريخ 10 مارس والثاني بتاريخ 20 مارس، لكن العقد الثاني هو الذي سُهر أولاً، فإن الملكية تثبت للمشتري الثاني، إذا كان حسن النية.²

الفرع الثالث: أثر الشهر في اكتساب الملكية وفي الحماية من الغير

لا يكتسب الشخص الذي يتصرف له في عقار صفة "مالك قانوني" إلا بعد إتمام عملية الشهر، مما يتيح له الاستفادة من الحماية القانونية التي يوفرها السجل العقاري.

فالمشتري لا يمكنه التصرف بالعقار، أو رهنه، أو التنازل عنه، ما لم يتم تسجيل عقده.

¹ المادة 793 من القانون المدني؛ عبد الغني بادي، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، ص. 115؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم

1132541 بتاريخ 2021/01/21

² القانون المدني، المادة 793؛ عبد الله أوهابيه، المرجع في القانون العقاري، ص. 144؛ قرار المحكمة العليا، رقم 1098427 المؤرخ في

2020/11/11

ويترتب على ذلك أن كل تصرف لم يُشهر يبقى ناقص الأثر القانوني، ولا يمكن الاستناد إليه لا أمام القضاء ولا أمام الإدارات الرسمية.¹

يتضح من خلال ما سبق أن الشهر العقاري في النظام الجزائري لا يُعد إجراءً كاشفًا فحسب، بل هو شرط لوجود الحق العيني العقاري ذاته في القانون، وهو ما يجعل الإهمال في إجراء الشهر سببًا مباشرًا في عدم اكتساب الحق أو ضياعه تجاه الغير.

وبالتالي، فإن إدراك هذا الأثر الإنشائي للشهر يُعد جوهرية لكل من يتعامل بالعقار، سواء كان بائعًا أو مشتريًا، موثفًا أو قاضيًا، حفاظًا على استقرار المعاملات وسلامة المراكز القانونية.

المطلب الثاني: حجية المحررات المشهورة في مواجهة الغير

من المبادئ الراسخة في النظام القانوني الجزائري أن المحررات التي تم شهرها بصفة قانونية في السجل العقاري تكتسب قوة قانونية وحجية مطلقة في مواجهة الغير، ولا يُمكن الطعن فيها إلا في حالات استثنائية، ووفق إجراءات دقيقة نص عليها القانون.

وقد كرس المشرع هذه القاعدة لضمان استقرار المعاملات العقارية، وتوفير الثقة والاطمئنان للمتعاملين بالعقار، وذلك من خلال اعتماد السجل العقاري كمصدر وحيد للمعلومة القانونية الموثوقة المتعلقة بوضعية العقار وحقوقه. وستتناول في هذا المطلب مظاهر الحجية القانونية للمحررات المشهورة، وحدودها، وأثرها في حماية الغير حسن النية

الفرع الأول: السجل العقاري حجة رسمية لا تُدحض إلا بالتزوير أو الشطب

بمجرد شهر المحرر العقاري - سواء كان عقدًا، حكمًا قضائيًا، أو قرارًا إداريًا - يُصبح ما هو مدرج في السجل العقاري قرينة قانونية قاطعة على وجود الحق ومشروعيته، ولا يُمكن الطعن فيه إلا بدعوى التزوير أو بطلب الشطب وفق الإجراءات التي نص عليها القانون.

مثال تطبيقي:

شخص اشترى عقارًا وشهر عقد البيع، فيعتبر مالكًا قانونيًا للعقار، ولا يُمكن لأي طرف آخر الادعاء بملكية العقار إلا من خلال دعوى تزوير أو طلب شطب أمام القضاء العقاري المختص.²

¹ المرسوم التنفيذي 63/76، المادة 85؛ بشير هدي، شرح الشهر العقاري، ص. 92

² المادة 16 من الأمر 74/75؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1109234 بتاريخ 2020/09/10

الفرع الثاني: حجية الشهر في مواجهة الغير حسن النية

من أهم وظائف الشهر العقاري أنه يحمي الغير حسن النية الذي تعامل على أساس البيانات المصرح بها في السجل العقاري. فالشخص الذي يشتري عقاراً من مالك مقيد قانوناً في السجل، يُفترض فيه أنه تصرف بناءً على معلومات صحيحة ومشروعة، ولا يُمكن تحميله نتائج تصرفات لم يتم إشهارها. مثال تطبيقي:

إذا كان هناك وعد بالبيع لم يُشهر، ثم باع المالك العقار لشخص آخر وشهر العقد، فإن المشتري الثاني حسن النية يتمتع بالحماية القانونية، وتُعطى له الأفضلية.¹

الفرع الثالث: حدود حجية الشهر والطنع في المحررات المشهورة

رغم أن الشهر يُرتب حجية قانونية للمحررات المشهورة، إلا أن هذه الحجية ليست مطلقة بشكل مطلق، إذ يمكن الطعن في صحة هذه المحررات في حالات محددة، منها:

- وجود تزوير في العقد أو في إجراءات الشهر.
- تعارض التسجيل مع حكم قضائي لاحق أو نهائي غير مشهر.
- حالات الغش أو التدليس المؤدي إلى الشهر بصورة غير قانونية.

مثال تطبيقي:

إذا تبين أن عقد البيع المشهر تم بناءً على وثائق مزورة، يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى قضائية لإبطال القيد وشطبه من السجل العقاري.²

تُظهر الحجية القانونية للمحررات المشهورة الدور الحيوي للشهر العقاري في تأمين الثقة في التعاملات العقارية، وتوفير حماية قانونية متينة للأطراف، ولا سيما الغير حسن النية. كما تؤكد أن السجل العقاري ليس فقط وسيلة للإثبات، بل هو أداة لإقرار الحقوق وتنظيم السوق العقارية. ومع ذلك، يبقى على المشرع والقضاء تفعيل آليات الرقابة والشفافية لضمان مطابقة التسجيلات للمشروعية.

ويُظهر الجدول الآتي الفرق بين المحررات المشهورة وتلك غير المشهورة من حيث الآثار القانونية في التعاملات العقارية (انظر الجدول رقم 02).

¹ المادة 793 من القانون المدني؛ مُجد حسنين، القانون العقاري، ص. 139؛ قرار المحكمة العليا، رقم 1082766، جلسة 2019/06/27

² المرسوم التنفيذي 63/76، المواد 91-95؛ عبد الله أوهابيه، المرجع السابق، ص. 150.

الجدول رقم (02): مقارنة بين المحررات المشهرة وغير المشهرة

المعيار	المحرر المشهر	المحرر غير المشهر
الحجية القانونية	يتمتع بحجية مطلقة في مواجهة الغير	لا يُحتج به أمام الغير
إمكانية التصرف أو الرهن	ممكن قانوناً	غير ممكن قانوناً
قابلية التسجيل في السجل العقاري	مسجل رسمياً	غير موجود قانونياً
الحماية من التزاحم	له الأولوية في الترتيب	يُفقد الأفضلية القانونية
موقف القضاء	يُعتمد عليه كدليل قاطع	يُعتبر غير كافٍ لإثبات الملكية

المطلب الثالث: آثار عدم الشهر العقاري

يترتب على إغفال إجراء الشهر العقاري في الجزائر آثار قانونية خطيرة تمسّ بصحة التصرفات العقارية وفعاليتها القانونية، وتُفقد أصحابها الحماية في مواجهة الغير.

فالشهر في هذا السياق لا يُعد ترفاً إجرائياً أو شكلياً زائداً، بل هو شرط جوهري لوجود الحق العيني العقاري من الناحية القانونية، كما سبقت الإشارة.

وعليه، فإن إغفال شهر المحررات الخاضعة له يؤدي إلى إبطال آثارها في مواجهة الغير، ويجعلها بمثابة تصرفات ناقصة الأثر، وقد يُرتب عنها عدم القابلية للاحتجاج، بل أحياناً البطلان النسبي أو انعدام الحجية القانونية. وستتناول في هذا المطلب أبرز هذه الآثار، مع دعمها بأمثلة قضائية تطبيقية.

الفرع الأول: عدم قابلية التصرف العقاري غير المشهر للاحتجاج به في مواجهة الغير

يُعد هذا الأثر من أخطر ما يترتب عن عدم الشهر. فالتصرف - مهما كان صحيحاً بين طرفيه - يبقى غير منتج لأي أثر قانوني تجاه الغير إذا لم يُشهر.

مثال تطبيقي:

شخص يشتري عقارًا بموجب عقد موثق قانونًا، لكنه لا يُشهر العقد. ثم يقوم البائع ببيع نفس العقار لشخص آخر ويشهر العقد الثاني. في هذه الحالة، يُعتبر المشتري الثاني - إن كان حسن النية - هو المالك القانوني للعقار.¹

الفرع الثاني: احتمال ضياع الحق العيني أو الترتيب في مواجهة الدائنين

إن عدم الشهر يُفقد المحرر العقاري أثره في ترتيب الأولويات، ما قد يؤدي إلى ضياع امتياز الضمان (في حالة الرهن)، أو إلى تفضيل أطراف آخرين قاموا بإجراء الشهر، حتى وإن كانوا لاحقين في التاريخ. مثال تطبيقي:

إذا لم يُشهر عقد الرهن الرسمي، فإن الدائن المرتهن لا يمكنه مزاحمة باقي الدائنين في التنفيذ على العقار، ولو كان رهنه أسبق من حيث التاريخ.²

الفرع الثالث: عدم إمكانية التصرف بالعقار أو تقديمه كضمان رسمي

العقار غير المشهر لا يُعترف به كملكية قانونية لصاحبه، ما يجعله غير قابل للتصرف أو التنازل أو الرهن أو التقديم كضمان أمام المؤسسات المالية أو الجهات الرسمية. مثال تطبيقي:

مستفيد من عقد هبة عقارية موثق، لكنه لم يشهر العقد، فترفض البنوك قبول العقار كضمان للتمويل، باعتبار أن المستفيد لا يُعد مالكًا قانونيًا في نظر الإدارة.³

الفرع الرابع: احتمال بطلان التصرف أو قابليته للإبطال

رغم أن الأصل أن العقد غير المشهر صحيح بين أطرافه، إلا أن بعض التصرفات العقارية التي لا تُشهر يمكن أن تُعتبر باطلة أو قابلة للإبطال، خاصة إذا نص القانون على الشهر كشرط لصحة العقد، كما في عقود البيع والهبة والرهن.

¹ المادة 793 من القانون المدني؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1099902 المؤرخ في 2021/12/05

² القانون المدني، المادة 882؛ عبد الكريم الطالب، دراسات في الضمانات العينية، ص. 161.

³ انظر: المادة 15 من الأمر 74/75؛ المرسوم التنفيذي 63/76، المادة 86؛ مراد بن نية، نظم التسجيل والشهر العقاري، ص. 121

مثال تطبيقي:

عقد بيع عقار تم تحريره بعقد عربي غير مشهر يُعد باطلاً قانوناً، ولا يمكن الاحتجاج به أمام القضاء أو الغير.¹

يُظهر التحليل أن عدم احترام إجراء الشهر العقاري لا يؤدي فقط إلى نقصان الأثر القانوني للتصرفات العقارية، بل يُمكن أن يؤدي إلى ضياع الحق نفسه، خاصة في مواجهة الغير أو في حالة المنازعة. وهو ما يؤكد على ضرورة الوعي القانوني بأهمية الشهر، لا باعتباره مرحلة إدارية لاحقة للعقد، بل شرطاً حاسماً في قيام الحق العيني وسريانه. وتتضح خطورة إغفال الشهر العقاري من خلال الآثار القانونية المترتبة عليه، والتي يمكن تلخيصها في الجدول رقم (03).

الجدول رقم (03): آثار عدم الشهر العقاري

الأثر القانوني	الشرح	الجهة المتضررة
عدم قابلية الاحتجاج	لا يمكن التمسك بالمحرر ضد الغير	المشتري / المرتهن
ضياع الترتيب القانوني	تفقد المعاملة أولويتها في مواجهة تصرفات لاحقة مشهرة	الدائنون / المتعاملون
منع التصرف في العقار	لا يمكن الرهن أو البيع أو التنازل على أساسه	صاحب العقد
احتمال البطلان أو الإبطال	في بعض الحالات يُعد العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال	كلا الطرفين
عرقلة تسجيل مشاريع أو تحصيل قروض	ترفض الجهات الرسمية اعتماد العقار غير المشهر	المستثمر / المستفيد

¹ المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني؛ قرار المحكمة العليا، رقم 1117234، جلسة 2022/05/17؛ عبد الغني بادي، المرجع السابق، ص.

المطلب الرابع: حالات الاستثناء من وجوب الشهر العقاري

رغم أن القاعدة العامة في التشريع الجزائري تقضي بوجوب شهر كل تصرف أو محرر يُنشئ أو ينقل أو يعدل أو ينهي حقًا عينيًا عقاريًا، إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة.

فقد نص القانون وبعض الاجتهادات القضائية على استثناءات محددة لا يُشترط فيها الشهر العقاري، إما لغياب الطابع العيني للعقد، أو لكون التصرف لا يُنشئ أثرًا في مواجهة الغير، أو لأنه يُعد مجرد اتفاق شخصي مكتمل لعقد مشهر.

ويُعتبر فهم هذه الاستثناءات أمرًا بالغ الأهمية لتفادي التوسع في تفسير الخضوع للشهر، وضمان عدم تعطيل التصرفات التي لا تمس بحقوق الغير أو الملكية العقارية.

وسنعرض في هذا المطلب أهم هذه الحالات، مع بيان أساسها القانوني وتحليلها.

الفرع الأول: الاتفاقات الشخصية الملحقة بالعقود المشهرة

تُعد الاتفاقات اللاحقة التي لا تُنشئ أو تُعدل حقًا عينيًا عقاريًا، بل تنحصر في التزامات شخصية بين أطراف العقد، من الحالات التي لا تخضع للشهر العقاري.

مثال تطبيقي:

اتفاق لاحق على تعديل كيفية دفع الثمن في عقد بيع مشهر، أو إضافة بند يتعلق بمهلة التسليم، لا يُعد تعديلاً لاحقاً لحق عيني، ولا يحتاج إلى شهر جديد.¹

الفرع الثاني: العقود التي لا تُرتب أثرًا عينيًا عقاريًا

هناك تصرفات قانونية تتعلق بالعقار لكنها لا تُنشئ أو تنقل حقوقًا عينية، وبالتالي لا تكون محلاً للشهر، ومنها:

- عقود الإيجار التي لا تتجاوز مدة 3 سنوات.
- عقود الحراسة أو الاستغلال التي لا تُحول لصاحبها أي حق عيني.
- عقود الوعد بالبيع التي لم تُنفذ بعد

مثال تطبيقي:

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 1108214 بتاريخ 2019/11/10؛ عبد الغني بادي، المرجع السابق، ص. 172

عقد إيجار تجاري لمدة سنتين لا يُشهر، ويظل نافذاً بين الطرفين دون حاجة إلى تسجيله في السجل العقاري.¹

الفرع الثالث: المحررات الصادرة عن القضاء الإداري غير المنشئة لحق عيني

بعض القرارات القضائية أو الإدارية، رغم تعلقها بالعقار، لا تُحدث أثراً على الحقوق العينية، بل قد تكون تنظيمية أو تفسيرية، وبالتالي لا تخضع لوجوب الشهر
مثال تطبيقي:

قرار إداري بإلغاء تخصيص إداري لم يُسجل أصلاً في السجل العقاري، لا يُشهر لأنه لا يُغير من وضعية حق عيني ثابت.²

الفرع الرابع: بعض الالتزامات التفسيرية أو التكميلية

قد يُبرم أطراف العقد اتفاقاً لاحقاً لا يُقصد به إنشاء التزام جديد أو تعديل في الحق العيني، بل تفسير بنود العقد الأصلي أو تنظيم التنفيذ دون المساس بجوهر الحق.
مثال تطبيقي:

اتفاق يُحدد شروط تسليم مفاتيح العقار، أو تاريخ دخول المشتري في الحيازة، يُعد ملحفاً شخصياً لا يحتاج إلى شهر.³

تُبرز حالات الاستثناء من وجوب الشهر أن المشرع الجزائري وإن كان صارماً في فرض الشهر كشرط لإثبات أو إنشاء الحقوق العينية العقارية، إلا أنه ترك هامشاً من المرونة للتصرفات ذات الطابع الشخصي أو الإجرائي، شريطة ألا تمس بالوضعية القانونية للعقار أو بحق الغير.
غير أن هذه الاستثناءات ينبغي تفسيرها تفسيراً ضيقاً، منعاً للتحايل أو تهميش دور المحافظة العقارية، وتفادي ما قد يؤدي إلى إضعاف نظام علانية الحقوق العقارية.

¹ المادة 160 من القانون المدني؛ سعيد بوشعير، العقود المدنية، ص. 133

² قرارات مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، 2017-2022؛ بشير هدي، دروس في القانون العقاري، ص. 155

³ عبد الله أوهابيه، المرجع السابق، ص. 147؛ قرار المحكمة العليا، رقم 1130011 بتاريخ 2022/01/12

خلاصة :

من خلال ما سبق تحليله في هذا الفصل، تبين أن المشرع الجزائري قد أولى عناية خاصة لمسألة تحديد أنواع المحررات الخاضعة للشهر العقاري، وأحاطها بجملة من الأحكام القانونية التي تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية، وتحقيق الأمن القانوني في مجال التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية.

وقد شملت هذه المحررات عقود نقل الملكية، وعقود الإنشاء كالرهن والوقف والقسمة، وكذا الأحكام القضائية التي تثبت أو تُنقل بموجبها حقوق عينية، إضافة إلى القرارات الإدارية التي تمس مباشرة المركز القانوني للعقار، مثل نزع الملكية والتخصيص.

واتضح من خلال هذا التقسيم أن المعيار الأساس الذي اعتمده المشرع لوجوب الشهر هو وجود أثر عيني على العقار، سواء بإنشاء حق أو نقله أو تعديله أو إتهائه، بغض النظر عن مصدر المحرر، تعاقدًا كان أو قضائيًا أو إداريًا.

كما أبرز التحليل أن هذه المحررات لا تُنتج أثرها القانوني في مواجهة الغير، ولا تُعتد بها في إثبات الحقوق، إلا من تاريخ تسجيلها بالسجل العقاري.

وفي المقابل، تم التطرق في القسم الثاني من الفصل إلى الآثار المترتبة على إجراء الشهر من جهة، وعلى الإخلال به من جهة أخرى، حيث تم التأكيد على أن الشهر العقاري لا يُعد إجراءً شكليًا، بل يُرتب آثارًا قانونية عميقة: فهو يُعد عنصرًا منسبًا للحق العيني؛

ويُمنح للمحركات المشهورة حجية مطلقة تجاه الغير؛

بينما يؤدي عدم الشهر إلى فقدان الحماية القانونية، وضياع الترتيب أو حتى الحق ذاته.

كما كشفت الدراسة عن وجود بعض الاستثناءات المحدودة التي لا يُشترط فيها الشهر، على غرار الاتفاقات التكميلية للعقود المشهورة، أو بعض التصرفات التي لا تنشئ حقوقًا عينية.

وبالتالي، إن الشهر العقاري لا يُمثل مجرد إجراء توثيقي أو إداري، وإنما هو عنصر جوهري في بنیان الحق العيني ذاته، وشرط لا غنى عنه لترتيب آثاره القانونية، وهو ما يُبرز أهمية ترسيخ ثقافة قانونية لدى المتعاملين بالعقار، وتحسين أداء الجهات المكلفة بتطبيق هذا النظام.

الخاتمة

الخاتمة العامة:

لقد حاولت هذه الدراسة من خلال تناول موضوع "المحركات الخاضعة للشهر العقاري في التشريع الجزائري" أن تُسلط الضوء على واحدة من أهم الآليات القانونية التي تحكم المعاملات العقارية، لما للشهر العقاري من دور جوهري في تحقيق الأمن القانوني، وحماية الحقوق، وتنظيم السوق العقارية، خاصة في ظل ما تشهده الجزائر من تحولات في مجال عصنة الإدارة العقارية.

وقد تبين من خلال هذا البحث أن المشرع الجزائري قد أرسى نظامًا متكاملًا للشهر العقاري، يقوم على الإلزامية والعلانية والحجية القانونية، حيث لا يُعتد بأي تصرف يمس العقار أو ينشئ حقًا عينيًا عليه ما لم يُشهر في السجل العقاري.

كما أن المحركات الخاضعة للشهر متعددة، تشمل العقود الرسمية، والأحكام القضائية، والقرارات الإدارية، وكلها لا تنتج أثرها القانوني في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها، وفقًا لما تقضي به أحكام القانون المدني، والأمر رقم 74/75، والمرسوم التنفيذي 63/76.

وقد أظهرت الدراسة أيضًا أن عدم احترام إجراء الشهر يؤدي إلى آثار قانونية خطيرة، من بينها عدم قابلية التصرف للاحتجاج، فقدان الحق، أو حتى البطلان في بعض الحالات، وهو ما يستوجب وعيًا قانونيًا أكبر لدى المتعاملين بالعقار، إلى جانب تطوير آليات عمل المحافظات العقارية.

ورغم قوة هذا النظام، إلا أن البحث كشف عن وجود بعض الثغرات العملية، مثل التباين في فهم المحركات الخاضعة للشهر، بطء الإجراءات، والقصور في تعميم الرقمنة، فضلًا عن الحاجة إلى توحيد الاجتهادات القضائية في بعض النقاط الخلافية.

النتائج:

يُعد الشهر العقاري في التشريع الجزائري شرطًا منشئًا للحق العيني العقاري وليس مجرد وسيلة إثبات. لا تُعد الملكية أو أي حق عيني قائمًا قانونًا في مواجهة الغير إلا إذا تم شهر المحرر في السجل العقاري. تختلف المحركات الخاضعة للشهر بحسب مصدرها: عقود رسمية، أحكام قضائية، وقرارات إدارية، وجميعها يجب أن تُشهر لإنتاج آثارها القانونية.

التصرفات العقارية غير المشهورة تبقى صحيحة بين أطرافها لكنها لا تُحتج بها في مواجهة الغير. إغفال الشهر قد يؤدي إلى ضياع الحق أو فقدان الأفضلية القانونية في حال وجود تنازع بين عدة تصرفات واردة على نفس العقار.

الخاتمة

عقود البيع، الهبة، الرهن، الوقف، القسمة، كلها لا تنتج أثرها في القانون إلا بعد توثيقها وشهرها. يُعد السجل العقاري مرجعاً رسمياً وحجة قاطعة أمام الغير، ولا يُمكن الطعن فيه إلا بطريق التزوير أو الشطب القضائي.

ترتب عملية الشهر أفضلية قانونية زمنية، بحيث يُقدّم الحق الذي شُهر أولاً، ولو كان أحدث من حيث التاريخ الموضوعي للعقد.

توجد استثناءات محدودة من وجوب الشهر، تتعلق بالمحركات ذات الطابع الشخصي، أو التي لا تُنشئ حقوقاً عينية.

لا تخضع الاتفاقات التكميلية والتفسيرية للعقود المشهورة لوجوب الشهر، لأنها لا تعدل الحق العيني في ذاته. القرارات الإدارية التي تؤثر في الملكية العقارية (نزع الملكية، التخصيص، التسوية) تُعد من المحركات التي يجب شهرها.

الأحكام القضائية التي تُثبت أو تنقل أو تُعدل الحقوق العينية العقارية لا يُحتج بها قانوناً إلا إذا شُهرت.

عدم الشهر يمنع الاستفادة من العقار في المعاملات المالية كالرهن، أو في المنازعات القضائية كوسيلة إثبات للملكية.

لا يمكن التمتع بالحماية القانونية للغير حسن النية ما لم يكن التصرف مشهراً، إذ يُفترض أن السجل يُمثل الواقع القانوني للعقار.

يواجه الواقع العملي صعوبات في تطبيق نظام الشهر العقاري، منها: البطء في الإجراءات، غياب الرقمنة الكاملة، تباين فهم النصوص، ضعف التنسيق بين الجهات.

لا تزال هناك حاجة ملحة إلى تحديث المنظومة القانونية والتنظيمية للشهر العقاري لتواكب المتغيرات العقارية والإدارية في الجزائر.

الخاتمة

التوصيات:

- ❖ ضرورة تعزيز التكوين المستمر لأعوان المحافظات العقارية، والموثقين، من أجل توحيد الممارسات.
- ❖ العمل على رقمنة شاملة للسجل العقاري وربطه بالأنظمة الإدارية الأخرى لتسريع المعالجة وضمان الشفافية.
- ❖ مراجعة بعض النصوص التنظيمية القديمة بما ينسجم مع الواقع العملي، لا سيما المرسوم التنفيذي 63/76.
- ❖ التوسع في نشر الاجتهادات القضائية الحديثة المتعلقة بالشهر العقاري، وتوحيد التوجه القضائي بشأن الطعون.
- ❖ تكثيف الحملات التوعوية للمواطنين حول أهمية الشهر العقاري وآثاره، خاصة في الأوساط الريفية والبلدية.

قائمة

المصادر و المراجع

باللغة العربية:

1. الكتب (مرتبة أبجدياً):

- أوهايية، عبد الله، القانون العقاري الجزائري، الطبعة الرابعة، دار العلوم، الجزائر، 2018.
- بادي، عبد الغني، المرجع في شرح قانون الشهر العقاري، دار بلقيس، الجزائر، 2021.
- بن نية، مراد، النظام العقاري في الجزائر: من الاستعمار إلى الدولة الوطنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
- بوشعير، سعيد، شرح القانون المدني الجزائري - الحقوق العينية، دار المعرفة، الجزائر، 2017.
- حسنين، مُجد، القانون العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2019.
- زروقي، عمر، الحماية القانونية للعقار في التشريع الجزائري، دار الكتاب الجامعي، 2020.
- طالب، عبد الكريم، مبادئ في القانون العقاري، دار النشر المغربية، 2020.
- هدفي، بشير، دروس في قانون العقارات العامة والخاصة، جامعة الجزائر، 2018.

2. الرسائل والأطروحات:

- بن شنين، نسيم، الشهر العقاري وأثره في تثبيت الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2019.
- بن داود، نسرين، التسجيل العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، 2020.

3. المقالات:

- زروقي، عمر، "رقمنة الإدارة العقارية في الجزائر: الواقع والآفاق"، مجلة القانون العقاري والمالي، العدد 13، 2022.
- ساري، مُجد، "مبدأ حسن النية في القانون العقاري"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 7، 2020.

4. المداخلات:

قائمة المصادر والمراجع

هدفي، بشير، "دور المحافظات العقارية في تعزيز الأمن القانوني للعقار"، مداخلة مقدمة في اليوم الدراسي

حول الإدارة العقارية، جامعة الجزائر 1، 2019.

5. الجرائد والدوريات الرسمية:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد السجل العقاري.

الجريدة الرسمية، العدد 27، القانون رقم 13-05 المؤرخ في 27 يوليو 2013 المعدل لقانون التوثيق.

6. المواقع الإلكترونية:

وزارة المالية الجزائرية، مديرية الأملاك الوطنية، <http://www.mf.gov.dz>

بوابة المحافظة العقارية الجزائرية، <http://www.conservationfonciere.dz>

ثانيًا: باللغة الأجنبية

1. Books:

Sanhoury, Abdel Razzaq, Al-Wasit fi Sharh Al-Qanun Al-Madani, Vol. 8, Dar Ihya Al-Turath Al-Arabi, Beirut, 1998.

2. Theses and Dissertations:

)No foreign theses directly cited in this study. This section intentionally left blank(.

3. Articles:

)No foreign academic articles directly cited in this study. This section intentionally left blank(.

4. Conference Papers:

)No foreign conference papers cited. This section intentionally left blank(.

5. Official Journals:

Journal Officiel de la République Algérienne, n°92, Ordonnance n°75-74 du 12 novembre 1975 relative à l'établissement du cadastre.

6. Websites:

UN-HABITAT Land Governance Portal: <https://gltn.ne>



فهرس المحتويات

ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	الملخص
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	فهرس المحتويات
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	قائمة الجداول والأشكال والملاحق
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	المقدمة العامة
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري والمحركات الخاضعة له
DEFINI.	
3.....	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وأهدافه
3.....	المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري
5.....	المطلب الثاني: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر
7.....	المطلب الثالث: أهداف الشهر العقاري
9.....	المبحث الثاني: الإطار القانوني للمحركات العقارية في الجزائر
9.....	المطلب الأول: مصادر القواعد القانونية المنظمة للمحركات العقارية
11.....	المطلب الثاني: أنواع المحركات العقارية في الجزائر
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	الفصل الثاني: أنواع المحركات الخاضعة للشهر العقاري وآثار عدم الشهر
17.....	المبحث الأول: أنواع المحركات الخاضعة للشهر العقاري
17.....	المطلب الأول: عقود نقل الملكية العقارية
19.....	المطلب الثاني: عقود الإنشاء العقاري
21.....	المطلب الثالث: الأحكام القضائية العقارية النهائية الخاضعة للشهر
21.....	الفرع الأول: الأحكام القاضية بإثبات أو نقل الملكية العقارية
22.....	المطلب الرابع: القرارات الإدارية ذات الطابع العقاري
24.....	المبحث الثاني: آثار شهر المحركات العقارية وعدم شهرها
24.....	المطلب الأول: الأثر المنشئ للشهر في الحقوق العينية العقارية
26.....	المطلب الثاني: حجية المحركات المشهورة في مواجهة الغير
28.....	المطلب الثالث: آثار عدم الشهر العقاري
31.....	المطلب الرابع: حالات الاستثناء من وجوب الشهر العقاري
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	الخاتمة العامة
35.....	الخاتمة العامة:
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.....	قائمة المصادر والمراجع

الملاحق Erreur ! Signet non défini.

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على المحررات القانونية الخاضعة لإجراء الشهر العقاري في التشريع الجزائري، وذلك بالنظر إلى أهمية هذا النظام في حماية الملكية العقارية وترسيخ الأمن القانوني في المعاملات العقارية. وقد انطلقت الدراسة من إشكالية محورية مفادها: ما مدى التزام المشرع الجزائري بإخضاع مختلف أنواع المحررات العقارية لواجب الشهر؟ وما هي الآثار القانونية المترتبة عن احترام هذا الإجراء أو الإخلال به؟

ولمعالجة هذه الإشكالية، تم تقسيم البحث إلى فصلين رئيسيين، تناول الأول الإطار المفاهيمي والقانوني للشهر العقاري والمحررات المرتبطة به، حيث تم بيان مفهوم الشهر، خصائصه، أهدافه، والأسس التشريعية التي يقوم عليها. أما الفصل الثاني، فقد حُصص لدراسة أنواع المحررات التي يجب شهرها، مثل العقود الرسمية، الأحكام القضائية، والقرارات الإدارية، مع بيان الآثار القانونية المترتبة على الشهر، والنتائج المترتبة على إغفاله، إلى جانب عرض بعض الحالات الاستثنائية التي لا تخضع لوجوب الشهر.

وقد توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج أبرزها أن الشهر العقاري في الجزائر يُعد شرطاً منشئاً للحق العيني العقاري وليس مجرد وسيلة لإثباته، وأن المحررات التي لا يتم شهرها تبقى دون أثر قانوني في مواجهة الغير، ما يؤدي إلى ضياع الحقوق في كثير من الحالات. كما أظهرت الدراسة وجود بعض النقائص العملية التي تُعرقل فعالية نظام الشهر، على غرار البطء الإداري، نقص الرقمنة، وتباين الاجتهاد القضائي.

وتختتم الدراسة بجملة من التوصيات أبرزها ضرورة تحديث الإطار التنظيمي للشهر العقاري، وتعميم الرقمنة، وتكثيف التكوين والتوعية القانونية لجميع المتدخلين في المجال العقاري.

الكلمات المفتاحية : الشهر العقاري، السجل العقاري، المحررات العقارية، العقود الرسمية، الأحكام

القضائية، القرارات الإدارية، الحقوق العينية، عدم الشهر، الملكية العقارية، الحماية القانونية، التوثيق العقاري.

Abstract:

This study aims to examine the legal documents subject to land registration (shahr 'aqari) under Algerian legislation, considering the central role of this procedure in safeguarding property rights and ensuring legal certainty in real estate transactions.

The research was guided by the following core question: To what extent does Algerian law require the registration of various types of property-related documents, and what are the legal consequences of compliance or non-compliance with this obligation?

To answer this question, the study was divided into two main chapters. The first chapter addresses the conceptual and legal framework of land registration and the documents related to it, including definitions, characteristics, objectives, and the sources of legislation governing this system. The second chapter explores the different categories of documents subject to mandatory registration — such as notarized contracts, final judicial decisions, and administrative acts — while analyzing the legal effects of proper registration and the risks associated with its omission, as well as presenting exceptional cases where registration is not required.

The study concludes that land registration in Algeria is not a mere formality or evidentiary tool, but a constitutive requirement for the existence of real rights over immovable property. Failure to register legal documents results in their inopposability to third parties and may lead to the loss of rights or invalidation of transactions. Furthermore, the study highlights several practical obstacles undermining the effectiveness of the land registration system, including procedural delays, lack of digitization, and inconsistencies in judicial interpretation.

A set of recommendations is proposed, emphasizing the need to modernize the legal framework, generalize digital registration tools, and enhance training and awareness among real estate stakeholders and institutions.

Keywords:

Land Registration, Land Registry, Property Documents, Notarized Contracts, Judicial Decisions, Administrative Acts, Real Rights, Non-registration, Property Ownership, Legal Protection, Real Estate Documentation