

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

بوخديمي فادية

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالبة:

مغالط إيمان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بوعزة نادية

الأستاذة

مشرفا مقرا

بوخديمي فادية

الأستاذة

مناقشا

لطرش أمينة

الأستاذة

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت يوم: 2023/06/22

اهداء

إلى من أفنت عمرها خريجة من الجامعة
إلى التي لم تبخل عليا بدعوتها المستجابة وبوقفاتنا الدائمة

" أمي الغالية "

حفظك الرحمان و أطال في عمرك

أهدي ثمرة جهدي ونجاحي إلى الينبوع الذي لا يمل من العطاء

إلى من سعى وشقي لأنعم بالراحة والهناء وأفنى عمره لكي

أصل لهذا المستوى

سلطان قلبي : أبي العزيز رعاه الله

و إلى إخواتي و إلى كل من وسعهم قلبي و لم يذكرهم قلبي

- إلى من آنس طريقي بكل إخلاص ومخزن ذكرياتي سرنا سوياً ونحن لشق

طريق نحو النجاح والإبداع وتكاتفنا يد بيد لقطف زهرة العلم صديقتي

الأوفياء

إلى من علموني حروفاً من ذهب إلى من صاغوا لي من علمهم حروفاً ومن

فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم أساتذتي الكرام.

الشكر

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا عدد ما ذكره الذاكرون

الحمد لله الذي اعانني على انجاز هذا العمل المتواضع.

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم "لو يشكر الله من لم يشكر الناس".

فمن بعد شكر الله عز وجل اشكر الاستاذة

"بوخدمي فادية"

على قبولها الإشراف على هذا البحث كما أتقدم بجزيل الشكر

والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم لقبول

الاشتراك في مناقشة هذا البحث

المتواضع وتقييمه

وإلى كل من بذل معي جهداً ووفري وقتاً ونصحتني قولاً أسئل الله أن يجازيهم

خير الجزاء.

قائمة المختصرات

ص = صفحة

ع = عدد

ط = طبعة

ج.ر.ج.ج = جريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

ق.إ.م.إ. = قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مقدمة

لقد اهتم المجتمع البشري بالأرض منذ القدم، فعليا سيرهم ومنها أكلهم و عليها استقرارهم، وبما أن الإنسان اجتماعي بطبعه، فبمقتضى هذا الصفة كان الأفراد مجبرين على العيش داخل الجماعة، فكانت فكرة التملك الجماعي هي السائدة، وأناي بطبه فكون سنة الله في خلقه تقتضي تعدده وتكاثره فقد ازداد اهتمامه بالأرض واعتبارها أساس للثروة والغنى بازدياد تطوره في الحياة، فكانت النتيجة نشوب نزاعات بينه وبين غيره من البشر للإستلاء على بقعة معينة من الأرض، ومن هنا ظهرت فكرة التملك الفردي، ويتطور المجتمعات البشرية امتدت هذه النزاعات التي كانت قائمة بين الأفراد إلى الدول، مما دفع هذه الأخيرة إلى إيجاد عن طريق تشريعاتها الوسيلة الأنجح التي تحمي بها الملكية العقارية، وتؤمن بها استقرار المعاملات العقارية وذلك بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية وعقارية سواء كانت هذه حقوق عينية أصلية أو تبعية في إجراءات معينة، تكون في مجملها ما يعرف بنظام الشهر العقاري، فالشهر العقاري ليس فكرة حديثة، بل هو حقيقة قديمة قدم الملكية العقارية منذ أن شعر الإنسان بأهمية الأرض ارتبط على مر الأزمنة بفكرة الملكية التي عرفتها الإنسانية منذ أقدم العصور، بنوعيتها الجماعية والفردية، وقد عمل الإنسان على تنظيم قواعد نقلها وحمايتها لتحقيق العلانية للتصرفات المبرمة من قبله، ثم قام بتطوير هذه القواعد إلى أن أصبحت في الوقت الحاضر على شكل نظام محكم.

والشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات فهو يهدف إلى إحاطة الكافة وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، حتى إذا ما أقدم شخص للتعامل في هذا العقار بشرائه أو اكتسابه أيا من الحقوق العينية الأخرى عليه، كان على بينة من

أمره، وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصود ، من تصرفه فالشهر العقاري يعمل على تنظيم هويته لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص .

في الجزائر وبعد الاستقلال وفي الوضع الكارثي التي ورثته من الاستعمار الفرنسي استمر العمل بالتشريعات العقارية الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية وذلك كمرحلة انتقالية إلى أن قام المشرع الجزائري بسن وإصدار مجموعة من النصوص القانونية متمثلة في قوانين والمراسيم التي تنظم الملكية العقارية والتي تبني من خلالها نظام الشهر العقاري.

أهمية الموضوع :

ولا شك أن نظام الشهر العقاري يكتسي أهمية بالغة في ظل تزايد قيمة العقار وتنوع المعاملات العقارية نتيجة التطور الذي عرفه المجتمع الجزائري وما يتطلب ذلك من تقديم قروض عقارية مختلفة كما تتجلى أهميته أيضا في معرفة الآثار التي تترتب عليه والحجة التي يضيفها على الوثائق المشهورة فيما بين المتعاقدين واتجاه الغير.

أسباب ودوافع اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لهذا الموضوع نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري يعود إلى أسباب ودوافع ذاتية وأخرى موضوعية فإما الدوافع الذاتية فهي تعود إلى الميول الرغبة الشديدة والتخصص، يضاف لها إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن، أما الدوافع الموضوعية، تم اختيارنا لهذا الموضوع نظرا للجوانب الموضوعية، التي تتمثل في جهل الكثيرين لعملية الشهر العقاري رغم أهمية البالغة ، وارتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند جميع ، كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية ،

يأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة ، وأيضا كون أن هذا الموضوع كل العاملين في الحقل القانوني من قضاة وأساتذة وباحثين علميين .

صعوبات:

وكل بحث علمي واجهتها بعض الصعوبات أثناء إعداد هذه الدراسة .

كما أن الخوض في البحث خلف مشكلة في عدم التحكم في إتباعه، بالأخص في الجانب المتعلق بالإجراءات وكثرة القوانين المنتظمة لعملية الشهر العقاري والمراسيم ذات صلة والتعديلات المستمرة للقوانين إذا للقوانين إذا يصعب حصر الإطار القانوني لعملية الشهر العقاري.

منهج المتبعة :

اعتمدنا في هذا البحث على مناهج البحث العلمي وهي كالتالي: المنهج الأول هو المنهج التاريخي اتبع في دراسة المراحل التاريخية للشهر العقاري وكذلك في مرحلة نشأة المحافظة العقارية، المنهج الثاني هو المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بأنظمة الشهر العقاري، الثالث هو المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض القوانين والأوامر المتعلقة بالعقار وكيفية تنظيم عملية الشهر العقاري .

الإشكالية :

وعليه ولمحاولة معالجة موضوع بحثنا نطرح الإشكالية التالية:

ماهي الأسس القانونية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري في ظل التشريع الجزائري؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات وهي كالاتي :

- ما هو الإطار المفاهيمي للشهر العقاري؟.

- وما هي أحكامه في التشريع الجزائري؟

ولإجابة على هذه الإشكالية يتم مناقشة الموضوع عن طريق فصلين يتضمن الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

يتم معالجة ذلك عن طريق مبحثين يحمل المبحث الأول عنوان تحديد نظام الشهر العقاري

في التشريع الجزائري.، أما المبحث الثاني إلى أسس قيام عملية لشهر العقاري

أما الفصل الثاني نتطرق فيه الإطار القانوني للشهر العقاري حيث يحمل المبحث

الأول عنوان الإجراءات القانونية المتبعة في عملية الشهر العقاري في الجزائر.، وفي

المبحث الثاني سنتطرق إلى الآثار المترتبة عن الشهر العقاري.

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي

توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لنظام
الشهر العقاري
في التشريع الجزائري

من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للعلنية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك وجد ما يسمى بالشهر العقاري، هذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة في العقار من أجل حمايته عن طريق إخضاعه لإجراءات قانونية معينة ،

يعتبر الشهر العقاري إجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة للملكية أو للحق عيني عقاري آخر أن يرتب أثره العيني وهو ما أكده المشرع بموجب الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، حينما نص على أن كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية ، وكذلك إن العقود الإدارية و لإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية .

لذلك سنطرق في هذا الفصل إلى مبحثين فأما الأول فنتناول فيه تحديد نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري. أما الثاني أسس قيام عملية لشهر العقاري.

المبحث الأول: تحديد نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إنّ من مميزات الحقوق العينية، أنها حقوق يحتج بها على الكافة ولذلك كان من الضروري إيجاد طريقة تسيير على أطراف العلاقة القانونية العلم، بوجود الحق العيني، وهذا العلم لا يتحقق إلا إذا تم شهر هذا الحق العيني، إلا أن عملية شهر الحقوق العينية تختلف في تشريعات مختلف دول العالم التي عرفت نظامين كأساس في إعلام الغير بمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقار في التشريع الجزائري في التشريع الجزائري وسنتناول في هذا المبحث في المطلب الأول ماهية نظام الشهر العقاري أما المطلب الثاني سوف نتطرق إلى أنواع أنظمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري:

تخضع العقارات بحكم طبيعتها لنظام قانوني خاص بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو زوالها الإجراءات شهر معينة، ومن مجمل هذه الإجراءات يتكون ما يسمى بنظام الشهر العقاري، هذا النظام الذي يحضى بمميزات في التشريع الجزائري تميزه عن باقي التشريعات العقارية الأجنبية، وفي هذا السياق سوف نتطرق في الفرع الأول إلى مفهوم الشهر العقاري و أهميته وخصائصه والتطور التاريخي في الجزائر في الفرع الثاني¹.

الفرع الأول مفهوم الشهر العقاري

1- تعريف الشهر العقاري لغة: الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار.

الشهر: القمر، سمي بذلك لشهرته وظهوره وقيل إذا ظهر وقارب الكمال والشهر العدد المعروف من الأيام سمي بذلك لأنه يشهر بالقمر وفيه علامة ابتداء هو انتهاء أشهر القوم : أتى عليهم شهر، ويقصد به كذلك الإعلام والنشر.

أما العقار فهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف².

¹ -فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، قسنطينة، الجزائري، 2007-2008، ص 12.

² - بوقصارة سهيلة، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج في طور الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، 2016-2017، ص 6.

2- التعريف القانوني: وباستقراء جملة القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد مفهوم الشهر العقاري كباقي التشريعات ، فقد عرف العقار في المادة 683 من القانون المدني " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لايمكن نقله منه دون تلف"¹.

3-التعريف الاصطلاحي: لقد تكفل الفقه بتعريف الشهر العقاري في حين لم يعرفه القانون لذلك فقد تباينت تعريفات الفقهاء فيما يلي:" يقصد الكلمتين الشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة"².

وعرف بأنه: عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات³ بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينه من أمرها ويؤخذ على هذا التعريف تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام كافة بالوضعية القانونية للعقار وأهم دور الحفظ العقاري في حماية الملكية العقارية.

وعرف أيضا بأنه مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة الدقيقة المفروضة على الأفراد المعنيين بالحقوق العينية العقارية، والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكية العقارية⁴.

وعرف كذلك بأنه " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات⁵.

¹ - المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/09/1975، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، ص 1041.

² - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 132.

³ - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13.

⁴ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للكتابة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ النشر، ص 81.

⁵ حمدي باشا عمر، نقل ملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة الجزائر، 2013، ص 170.

ويعرفه عمار علوي على أنه ،"وسلية وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي العقارات من جهة ومن خلال الشكل والقياسات المادية التي يستدعي عموما عملية مسح الأراضي ومن جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية¹.

وعليه من خلال ما تم ذكره من مختلف التعاريف للشهر العقاري يمكن أن نستخلص أن الشهر العقاري هو نظام قانوني يستند إلى مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية والتقنية التي تضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية والتي يتم تسجيلها بإدارة الشهر العقاري والتي مكن من خلالها للناس كافة الاطلاع على مختلف التصرفات الواردة على العقارات.

2- أهمية الشهر العقاري:

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما يثقلها من أعباء فإنّ شخص يريد شراء عقار مثلا وكان هذا العقار مثقلا برهن، فإنّ الشهر العقاري يضمن إعلامه هذا الرهن وبالتالي ضمان عدم شرائه، وهو مرهون، كما يمكن أن يعلم المشتري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة البائع ولم يتصرف فيه.

ومن هنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية ، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية،² كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينس إيجابا على الاقتصاد الوطني، ويسهل عمله تداول الأموال العقاري وتشجيع الائتمان العقاري.

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 3، 2006، ص 154.

² - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 16.

فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجحة لتنظيم المعلومة العامة الموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة لمحاربة خلفية التبادل تحويلات الملكية والقروض العقارية، ولذلك كان نظام الشهر العقاري ذا فائدة قصوى¹.
ومن خلال ما سبق نتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

3- خصائص الشهر العقاري: من خلال التعريف الذي سبق عن الشهر العقاري نستخلص أهم الخصائص والمميزات لنظام الشهر العقاري وهي كالتالي :

1- أنه ذات طابع قانوني: فالقانون مصدر هذا النظام، إذ يقوم على جملة تشريعات تحدد أهدافه وتنظيم نشاطاته ومعاملاته به تنشأ السجلات العقارية ، ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها، وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات وما يترتب عليها من نتائج وبه يتم وضع عقوبات وجزاءات نتيجة حدوث خلل ما في الالتزامات القوانين والمراسيم التي وضعت الاسس نظام الشهر العقاري:

- الأمر رقم 74/75² المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المرسوم التنفيذي رقم 62/76³ المؤرخ في 25/03/1976 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المرسوم التنفيذي رقم 63/76⁴ المؤرخ في 25/03/1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري ، المرسوم التنفيذي رقم 210/80⁵ المؤرخ في 13/09/1980 يعدل ويتمم المواد 15/18 و 89 من المرسوم 63/76 أعلاه ، المرسوم

¹ - عمار علوي ، نفس المرجع ، ص 151.

² - الأمر رقم 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975 ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، الصادر في 18 نوفمبر 1975 ، ص 1206-1208.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، المؤرخ في 25/03/1976 ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13/04/1976 ، ص 496-498.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 23/03/1976 ، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادر في 13/04/1976 ، ص 498-512.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 يعدل ويتمم المواد 15/18 و 98 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، العدد 38 ، الجريدة الرسمية ، الصادرة في 16/09/1980 ، ص 1377-1378.

التنفيذي رقم 123/93¹ المؤرخ في 19/05/1995 يعدل ويتم كذلك المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

2- **عملية الشهر ذات طابع إداري:** إذ يتم الشهر على مستوى مصلحة إدارية ففي الجزائر تدعى هذه المصلحة بالمحافظة العقارية وقد نص عليها المشرع الجزائري من خلال المادة 01³ من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91⁴ المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأمالك الوطنية على مستوى وزارة المالية .

3- إلزامية الشهر بالنسبة لجميع التصرفات الواردة على الحقوق العينية:

سواء أصلية كانت أو تبعية بمعنى أن هذه التصرفات لا تنتج أثرها فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية وذلك طبقا للمادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر والتي تنص على " أن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية"⁵.

4- **الشهر العقاري له دور إعلامي:** أي أنه بمجرد قيام المحافظ العقاري بشهر الحقوق العينية وما يتعلق بها أو ما يجري عليها من التصرفات والوقائع القانونية بحيث يسيير لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني العقاري وما يشمله من أعضاء .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، العدد 34، الجريدة الرسمية ، الصادرة في 23/05/1993، ص 14-16.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 09.
³ - المادة 01 على النحو الآتي: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أمالك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسييرها محافظ عقاري".

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة، والحفظ العقاري المؤرخ في 02/03/1991، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائري، العدد 10، الصادر في 06/03/1991، ص 379-381.

⁵ - بوقصارة سهيلة ، نفس المرجع ، ص 7-8.

- 5- الشهر يكفل تثبيت الملكية: ومنه يقضي على المنازعات المتعلقة بها، فمن يكتسب حق عينيا عقاريا وكان مستند إلى قيود وبيانات السجل العقاري يثبت ما اكتسبته¹.
- 6- تشجيع الائتمان العقاري: حيث أن نظام الشهر العقاري يتيح لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض وهذا الجانب بالذات يخص التأمينات العينية أو بعبارة أخرى الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي، أو الرهن الإجباري أو حقوق الاختصاص والامتياز والفضل منه هو مساعدة المتعاملين على استثمار عقاراتهم، للقيام بمشاريع من شأنها تبسيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية².
- 7- الشهر العقاري هو عملية مركبة: تشمل على مرحلتين الأولى تتمثل في الإيداعات المختلفة لكل السندات الخاضعة للشهر أو إيداع وثائق المسح بمناسبة عملية الترقيم لمختلف العقارات والمرحلة الثانية تتمثل في تقديم المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمطلوبة من كل من له مصلحة أو شأن في ذلك مقابل دفع رسوم مستحقة.

الفرع الثاني: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر:

من خلال الراحل التاريخية المختلفة التي شهدتها الجزائر فإنّ الوضع للملكية العقارية عرف تنوعا واختلافا بحسب كل مرحلة بحيث نميز في هذا السياق بين مرحلتين هما: مرحلة ما قبل الاستقلال وتشمل مرحلة حكم العثمانيين للجزائر والمرحلة الاستعمار الفرنسي والمرحلة الثانية ما بعد الاستقلال .

أولا: مرحلة ما قبل الاستقلال:

تحدد الوضعية العقارية في الجزائر على أنها عرفت عدة تغييرات تعاقب المحتلين ابتداء من المرحلة العثمانية الممتدة من 1518 إلى غاية سنة 1830 سنة سقوط الجزائر في أيدي الاستعمار الفرنسي الذي عمل على تفكيك الملكية العقارية للأهالي في الجزائر وذلك من خلال إصدار جملة من القوانين والمراسيم للقضاء على الهوية الجزائرية وتفكيك المجتمع وتكريس وجوده الاستعماري.

¹ - سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الشهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، أم بواقي، الجزائري، 2018-2019، ص 6.

² - المرجع نفسه، ص 6.

1- **في العهد العثماني:** تميزت الملكية العقارية في الجزائري بالاستقرار والتنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية ذلك أن الحكام الأتراك للجزائر لم يدخلوا تغييرات جذرية على أوضاع الملكيات واقتصر تنظيم للأراضي على مراجعة النظم الجبائي وتطويره ، ففي تلك المرحلة صنف الأراضي إلى¹:

1- **أراضي الموات:** أو يقصد بها الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن في حيازة أحد وكذا تلك الأراضي التي كانت غير صالحة للزراعة.

2- **أراضي البايلك:** وهي الأراضي التي كانت خاضعة لسلطة الباي، وهي تحت تصرف أمير المؤمنين بالنيابة عن جماعة المسلمين، ولكن نظرا للظروف التي عرفت الجزائر آنذاك لم تطبق عليها أحكام الشريعة الإسلامية، بل أصبحت تحت سيطرة وإشراف الحكام والقواد نظرا لنوعيتها الخصبة وشساعتها .

3- **أراضي الملك :** كانت تتوزع داخل المدن الكبرى وعلى أطرافها وفي المناطق الجبلية لاسيما القبائل وكان استغلالها يتم وفق قواعد الشريعة الإسلامية والأعراف والتقاليد خاصة في منطقة القبائل كما كانت توجد أراضي الملك الخاص أيضا في منطقة وهران ومستغانم وبعض مناطق تلمسان وقسنطينة والأوراس، إضافة إلى الواحات الصحراوية وواد الشلف.

4- **أراضي الحبس أو الوقف:** الوقف نظام تنفرد به الشريعة الإسلامية ، يعرف في بلاد المغرب العربي باسم الحبس² وهو تصرف مضاف لما بعد الموت يقوم بموجبه بحبس الملك عن التملك والتصرف والتبرع بمنفعة على جهة من جهات عامة مثل الجوامع والمقابر الزوايا³.

¹ - محمد بن أحمد ، بونيان ، نظام التحفيظ العقاري في المغرب تونس والجزائر ، المطبعة الوراقية الوطنية، المغرب ، الطبعة الأولى 2009، ص 159.

² - حبس هو التسمية التي يطلها المذهب الملكي المنتشر في البلاد المغرب العربي على ما يعرف في بلدان الشرق بالوقف .

³ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014. ص 197-198.

5- أراضي العرش: وهي أراضي التي كانت مملوكة ملكية مشاعة أو جماعية بين جميع عائلات أو بيوت القبيلة أو العرش الذين كان لهم الانتفاع فقط ومنه لا يمكن قسمتها أو بيعها أو شرائها¹

6- أراضي المخزن: هذه عبارة عن قطع أراضي منحتها السلطة العثمانية للعرب الذين ينجحون في صفوف الجيش العثماني ويوالونه، حيث كان كل فرد عربي ينظم إلى الجيش يمنحه أرض وسلاحا وحصانا وكانت مساحة الأرض الممنوحة يتوقف تحديدها حسب عدد أفراد عائلة الجندي وعدد الأفراد الذين يقنعهم بالانضمام والولاء².

ب- أثناء الاستعمار الفرنسي: تميزت الحقبة الاستعمارية بكثافة النصوص القانونية المتعلقة بالنظام العقاري وتعاقت في فترات متقاربة، بشكل يعكس بوضوح مدى صعوبة وتعدد الوضعية العقارية التي ورثها الاستعمار الفرنسي من الفترة العثمانية ، فأمتد من سنة 1830 إلى سنة 1962 :

1- الأوامر الصادرة في 1844 و1846 و1851: إنَّ أهم ما ميزه الفترة التي عقيبت الاحتلال سنة 1830 مباشرة هو رواج عمليات المضاربة بالأراضي دون وقاية، حيث قام الأهالي ببيع مساحات شاسعة للمعمرين الأوائل بدون سند تثبت الملكية.

أ- الأمر المؤرخ في 1 أكتوبر 1844: يهدف إلى تسوية وضعية كل عمليات الشراء التي قام بها المعمرون وكذلك يلغي عدم قابلية التصرف في الأملاك الوقفية التي كانت تشكل فعلا عقبة أمام المعمرين.

ويجيز السلطة الاستعمارية نزع ملكية الأراضي التي بقيت دون استغلال بسبب اهمال أصحابها.

ب- الأمر الصادر في 1846/07/02: لتبسيط إجراءات مراقبة السندات حيث تراقب السندات المودعة من طرف الحائزين من قبل مجلس مختص يسمى مجلس المنازعات ، وقد جاء هذا النص لتجنب مساوئ الأمر الصادر سنة 1844.

ج- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 : جاء ليؤكد على الأحكام المقرر بالأوامر الصادرة في سنة 1844 و 1846 لاسيما المتعلقة بإخضاع المعاملات بين الأهالي

¹ - محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 160.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 199.

والأوروبيين للقانون الفرنسي وإلغاء قاعدة عدم جواز التصرف للمعمرين في الأملاك الوقفية، وتبني هذا القانون سياسة حصر الأراضي العرشية.

2- قانون " senatus consulte " وقانون وارني "warnier":

- صدر قانون "senatus consulte" بتاريخ 22 أبريل 1863 ف جاء بتوجه سياسي جديد يبدو في ظاهره أنه يحمل أحكاما تصب في مصلحة الأهالي عن طريق إجراءات إعداد سندات ملكية لفائدة العروش والقبائل تتحول بموجبها حقوق الانتفاع على الأراضي العرش إلى حقوق ملكية جماعية.

صدر مرسوم 23 ماي 1863: أقر تقسيم الأراضي التي يملكها كل دوار إلى أربعة مجموعات من الأراضي :

1- أراضي ملك الدولة.

2- أراضي ملك خاص.

3- ملكية جماعية زراعية لفائدة العرش.

4- ملكية جماعية بلدية للرعي.

- قانون warnier: المؤرخ في 26 جويلية 1873 فقد صدر في مرحلة تميزت بتغيير السياسة العقارية الفرنسية بعد 1870: إذا توجهت السياسة الفرنسية إلى فرسنة كل الأراضي الجزائرية بإخضاعها إلى القانون الفرنسي بما في ذلك الأراضي الوقفية التي كانت تخضع الأحكام الشرعية الإسلامية¹.

- قانون 16 فيفري 1897: اعمد على إجراءات جديدة في التحقيق في ملكية الفردية وخفف من الإجراءات السابقة وألغى دور المحافظ المحقق وأخضع المنازعات المتعلقة بأراضي العرش للقضاء الإداري .

- قانون 4 اوت 1926 جاء ليتمم قانون 1897:

بتوسيع نطاق أحكامه ليطبق على أراضي الصحراء والجنوب التي خضعت للإجراءات التمهيدية المقررة بقانون 1863 senatus consulte

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 205-206.

3- السياسة الفرنسية الجديدة في الجزائر مرسوم 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959

1- مرسوم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 كان يشجع عمليات التبادل الودي للأراضي للحد من تشتيت وتقسيم القطع الأرضية وجاء بالإجراء التهيئة الريفية وإعادة تجمع قطع الأراضي المشتتة.

2- الأمر رقم 41/59 المؤرخ في 03 جانفي 1959 يهدف إلى معاينة إنشاء سندات الملكية العقارية بناء على عمليات المسح العام للأراضي التي كانت قد تسرعت فيها فرنسا في الجزائر وتدعم هذا المسعى بصدور المرسوم رقم 555/60 المؤرخ في 03 جوان 1960 الذي أنشأ ما يسمى بمحيطات العصرية العقارية وتم بموجبه إنشاء المحكمة العقارية التي تفصل في المنازعات العقارية¹.

ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال:

بعد حصول الجزائر على استقلالها ورثت تركة عقارية غامضة نتيجة السياسة الاستعمارية الفرنسية التي كانت ترمي إلى إخضاع الملكية العقارية الجزائرية الى القانون الفرنسي والتي أقرت نظام عقاري هيجن أراضي ذات سندات ما بين أراضي ذات سندات عرفية إلى أراضي دون سندات²، وسنتطرق إلى فترتين بعد الاستقلال وهما الأولى ما قبل صدور الأمر رقم 74/75 السالف الذكر والفترة الثانية بعد صدور الأمر 74/75 السالف الذكر والمرسومين التنفيذي ين له رقم 62/76 والمرسوم رقم 63/76 السابق ذكرهما.

1- فترة ما قبل صدور الأمر 74/75: أصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال قانونا حدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية مع استثناء ما يخالف السيادة الوطنية وهو القانون 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 وقد حسرت خلال هذه الفترة الزمنية جملة من النصوص

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 209-210-211

² - عمار علوي، المرجع السابق، ص 67.

نذكر من أهمها : حيث استمر العمل بنظام¹ الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي .

أ- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/08/1962: الذي ينص على حماية وتسيير الأملاك الشاغرة التي نجمت عن الهجرة الجماعية للفرنسيين.

ب- المرسوم 03/62² المؤرخ في 23/10/1962: المتعلق بتنظيم الصلح، البيع الشراء، والإيجار الزراعي حيث نصت المادة الأولى منه على ما يلي " تحضر جميع التصرفات والشيوخ والإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير" وجاء هذا كنتيجة لانتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين وبعض الجزائريين وهذا ما أقره قرار المحكمة العليا³ والمتضمن إبطال كل العقود والاتفاقات التي أبرمت بعد 01/07/1962 في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات هذا المرسوم.

ج- الأمر رقم 90/70⁴ المؤرخ في 15/12/1970: المتضمن مهنة التوثيق قد بدأ العمل به ابتداء من الأول من جانفي سنة 1971.

د- الأمر 71-73⁵ المؤرخ في 08/11/1971: المتعلق بالثورة الزراعية والذي تم من خلالها تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي للدولة وتستعمل من طرف المواطنين جماعيا في التعاونيات الفلاحية وذلك ، طريق تأمين الأراضي الفلاحية.

¹ - الأمر رقم 20/62، المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة المؤرخ في 24 أوت 1962، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، الصادر في 07/09/1962، ص 138-140.

² - المرسوم التنفيذي رقم 03/62 المتضمن تنظيم الصلح، البيع، الشراء والإيجار الزراعي ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01، الصادر في 26 أكتوبر 1962، ص 15/14.

³ - قرار رقم 81/693 المؤرخ في 23/10/1991، المحكمة العليا، إبطال لكل العقود والاتفاقات المبرمة بعد 01/07/1962 في الجزائر وخارجها خلاف لمقتضيات المرسوم رقم 03/62، المحلية القضائية العدد 03، الجزائر 1999، ص 38.

⁴ - الأمر رقم 91/70، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، المؤرخ في 15/12/1970، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 107، الصادر في 25/12/1970، ص 1615-1618.

⁵ - الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 08/11/1971، الجريدة الرسمية للجمهورية الصادر في 02/20/1973، ص 1626-1668.

هـ- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05: ويتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة إذا بموجب سلمت شهادات ملكية وأشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل شهادات ملكية مثبتة لحقوق².

7- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتعلق بالاحتياطات العقارية والبلدية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القبائلية للتعمير الى البلدية مقابل تعويض تدفعه للمالك وكان الغرض من ذلك هو منع المضاربة في الاراضي الصالحة للبناء وحماية المواطنين من جشع مالكيها⁴.

2- فترة ما بعد صدور الأمر رقم 74/75 السالف الذكر: عرفت الجزائر في هذه الفترة صدور العديد من القوانين من بينها صدور الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09 المتضمن المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، حيث تضمن مجموعة من المواد تهدف الى تنظيم المعاملات العقارية منها المادة 793 التي أكدت على خضوع المعاملات العقارية للشهر العقاري كإجراء إلزامي حتى يكون لها أثر بين المتعاقدين أو أمام الغير⁶.

ثم صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في نوفمبر 1975 المتضمن من إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تبنى بموجبه المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، ثم أتبعه بمرسومين تنفيذيين له المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والذي كان يهدف إلى تطهير الوضعية العقارية وأن يساهم في

- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بإثبات تحقيق الملكية الخاصة ، المؤرخ في 1973/01/05، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15، الصادر في 1973/02/20، ص 261-264.¹

- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق،ص 114.²

³- الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، المؤرخ في 1974/02/20 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 19، الصادر في 05 مارس 1974، ص 291-292.

⁴- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 115.

⁵- الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر في 1975/09/20، ص 990-1055.

⁶-يجري نص المادة 793 على النحو الآتي: لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالاخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

تحريك عجلة التطور والتنمية للبلاد مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية الى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي لكامل التراب الوطني¹.

المطلب الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري:

من المعروف أن الشهر العقاري يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استمرارها واستقرارها من أجل ذلك وجد نظامان أساسيان للشهر العقاري وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني سوف نتطرق لهما في الفرع الأول وموقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري في الفرع الثاني .

الفرع الأول: نظاما الشهر العقاري

أولاً: نظام الشهر الشخصي:

يعتبر من أقدم الأنظمة المعروفة بعد اقرار مبدأ الشكلية العقود بحيث أخذت العديد من الدول أساسا للحفظ وأشهر المعاملات العقارية بهذا النظام سنتناول دراسة نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه وتحديد خصائصه وتقييمه (مزايا وعيوبه).

1- تعريفه: إنّ نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية²، وهو ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا أساسيا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات، ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء الأشخاص في سجلات شخصية أي مترتبة أبجديا بترتيب أسماء الأشخاص أطراف المعاملة وليس طبقا لمواقع العقارات³ وعليه فمن أراد معرفة مالك عقار معين تعين عليه البحث عن إسم مالكة في السجل الخاص بذلك والممسوك بالمحافظة العقارية، بحيث يضع هذا النظام صاحب الحق موضع اهتمامه بحيث يتابع التصرفات التي ترد على العقار فوضعية عقار ما لا تعرف إلا بالرجوع إلى جملة التصرفات

¹ - عمار علوي، المرجع السابق، ص 83.

² - جمال بوشنافة، الشهر التصرفات في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 15.

³ - ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 63-64.

التي أجراها صاحبه عليه لذا فإنّ عملية الشهر تتم حسب مواصفات الأشخاص وليس على مواصفات العقار¹.

2- خصائص نظام الشهر الشخصي: من خلال التعريف الذي تناولنا سابقا نستنتج خصائص الشهر الشخصي وهي كالآتي:

أ- أساس الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات التي تم شهرها وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجلات يتم القيد فيها طبقا للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر، وسجلات أخرى يتم القيد فيها طبقا للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص وهذه الخاصية هي قوام وأساس نظام الشهر الشخصي ومنها أستمد اسمه².

ب- لنظام الشهر الشخصي وظيفة العلنية وليس له أي قوة ثبوتية فالملكية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين لذلك فإنّ التصرفات التي يتم شهر في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل شهر كما هي ، فإنّ كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها، بالإبطال والفسخ .

ج- نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني ومن الدول التي أخذت به السعودية و مصر والجزائر سابقا وفرنسا وبلجيكا هولندا وإيطاليا .

3- تقييم نظام الشهر الشخصي: يظهر لنا من خلال تعريف وخصائص الشهر الشخصي جملة من المزايا والعيوب ولكن هذه الأخيرة أكثر من المزايا فنتطرق الى مزاياها أولا ثم العيوب ثانيا.

أ- **مزايا نظام الشهر الشخصي:** هو نظام قائم بذاته ويؤدي دوره في اعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف³ في هذا النظام يتم التحقيق من الشخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، اسمه واسم ابيه مع الوقوف على

¹ - وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 7.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 64.

³ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 22.

اسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار كما أن النظام السجل الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام المسح العيني مما جعل هذا النظام يتميز بالسهولة في إجراءاته وانخفاض تكلفته.

ب- عيوب نظام الشهر الشخصي: نستخلص من خلال تعريفه وخصائصه أن عيوبه أكثر من مزاياه.

1- الشهر الشخصي معين من ناحية الترتيب إذ الشهر فيه يكون وفقا لأسماء الأشخاص فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات الا الشخص الذي تصرف في العقار و لا يفيد هذا حتما كل ما وقع على عقار ما من تصرفات.

2- هذا النظام معين من ناحية الحجية فصاحب المصلحة (المشتري) لا يعرف إلا إسم الشخص الذي تصرف في العقار بغض النظر عما يلحق العقار من عيوب.

3- نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس السجل العقاري، فقد ظهر هذا الأخير من أجل إعلان كل التصرفات العقارية وذلك حتى يكون كل الناس على دراية وبينة منها من جهة ومن جهة ثانية حتى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم من شأنها استحقاق أو استرداد العقار.

4- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار: فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار تم شهره وفقا لهذا النظام وجب عليه أن يكون ملما بأسماء الملاك الذين تعاقب ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة إذا لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يمتلك العقار بالشراء¹.

5- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب: يتعرض المالك في ظل هذا النظام لحظر ضياع ملكه بالتقادم المكسب لفائدة الغير الذي تتوفر لديه شروط هذا الاكتساب فهذا النظام ليس له قوة ثبوتية للحق المشهر².

6- خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد: ويحدث هذا عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا أنه مالكة الحقيقي بالبيع مثلا الى شخص ثان ثم يفاجئ هذا الأخير شخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر من المالك

¹ - جمال بوشاقة ، المرجع السابق، ص 18-19.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 93.

الحقيقي للعقار وعليه نقع في مشكلة معرفة المالك الحقيقي للعقارين بين شخصين لكل واحد منهما سند ملكية.

7- قابلية التصرفات المسجلة للطعن: تكون كل التصرفات المشهورة في ظل هذا قابلية للطعن فيها فإذا كانت هذه التصرفات قابلة للإبطال أو الفسخ تبقى كذلك مهددة بالزوال إلى أن تزول برفع دعوى إبطال أو فسخ أو تصحيح بالإجازة أو التقادم المسقط لهذه الدعاوى¹.

ثانيا: نظام الشهر العيني: نظرا للانتقادات الكثيرة الموجهة لنظام الشهر الشخصي والعيوب الكثيرة التي ينطوي عليها الأمر الذي جعل الكثير من الدول تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية واستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان والثقة بين الناس والحفاظ على حقوق المتعاقدين على حد سواء وهو الهدف المرجو من عملية الشهر العقاري² ظهر هذا النظام أول مرة في استراليا ويعود الفضل في نشأته إلى برنامج السيد " طورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه قانون طورانس وذلك عام 1885³ لم تعمل الجزائر بنظام الشهر العيني المرافق للحفاظ العقاري إلا بتاريخ 1973/1/5 عند تأسيس السجل العقاري وبقانون 32/73⁴ وبعد ذلك صدر القانون رقم 74/75 المؤرخ في 75/11/12 متضمنا إجراء مسح الأراضي العام علما أنه قبل استعمار الجزائر كانت النظم العقارية السائدة هي تلك التي عرفتھا الدول الإسلامية وتظهر هذه الوضعية بأراضي الموات والملكية العرشية والملكية الخاصة وأراضي البيك وأراضي الوقف . وعليه سنتناول بالدراسة نظام الشهر العيني من خلال تعريفه وتبيان أسسه وخصائصه التي يقوم عليها هذا النظام ثم تقييمه بذكر مزاياه وعيوبه.

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق ، ص 21-22

² - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، البلدة، الجزائر 2001، ص 77.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، المرجع السابق ، ص 16.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة ، المؤرخ في 1973/01/05، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 الصادر في 1973/02/20، ص 261-264.

1- تعريفه: يعرف بأنه: ذلك النظام الذي يركز في شهر التصرفات على العين نفسها أي العقار محل التصرف ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه مساحته، رقمه وحدوده ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة المتخصصة له بمثابة بطاقة تعريفية¹ ويتميز نظام الشهر العيني بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكتسب فيه إلا بالشهر سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية وأيا كان سبب اكتسابه .

2- أسس نظام الشهر العقاري: يقوم هذا النظام على أساس ألا وهما السجل العقاري ومسح الأراضي :

1- **السجل العقاري**: نقصد به " تسجيل وتقييد كل العقارات المبنية وغير المبنية الريفية منها أو الحضرية الموجودة على تراب إقليم اختصاص المحافظة العقارية حتى يتجسد معنى التركيز على حقوق العينية والتصرفات الواقعة عليها" وعرف كذلك بأنه هو " مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها بوثائق المسح بصورة مطلقة"².

2- **مسح الأراضي** : عرف بأنه هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة هوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له او عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا³ أما المشرع الجزائري فعرفه من خلال المادة الثانية من الامر رقم 7475 السالف الذكر على انه "ان مسح الاراضي لعام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وتمر عملية مسح الأراضي العام بعدة إجراءات تتمثل فيما يلي:

¹ - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة ، الجزائر ، 2007، ص 43.

² - ريم مراحي، دور المسح العقارات في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر بدون تاريخ النشر، ص 101.

³ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 217.

الإجراءات التحضيرية :

- 1- جمع الوثائق.
- 2- التزود بالصور الجوية (الصور الجوية المعالجة، المخطط البياني للحدود) .
- 3- تقسيم اقليم البلدية إلى أقسام مساحية.
- 4- اعداد المخطط البياني للحدود.
- 5- افتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك.

2- الإجراءات الميدانية:

- 1- عملية التحديد (تحديد الإقليم البلدي تحديد الأماكن المعلومة تحديد أجزاء الملكية ، نقل الحدود على المخطط البياني للحدود) .
- 2- عملية التحقيق العقاري (معاينة أصحاب الحقوق ، معاينة الحقوق)¹.
وتظهر أهمية المسح العقاري بأنه وسيلة ضرورية لضبط المعطيات المتعلقة بهوية العقارات ، مما يضيف على المعاملات العقارية تلك الصفة من الثقة والائتمان التي ينشدها كل من يقبل على التعامل في العقار .
- 3- **خصائص ومبادئ نظام الشهر العيني:** لهذا النظام جملة من الخصائص وكذلك المبادئ التي استطاع بواسطتهم تحقيق الهدف المرجو من الشهر العقاري وهو استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان وتمثل هذه الخصائص والمبادئ في:
 - 1- **مبدأ التخصيص :** بمعنى كل تصرف وارد على عقار سواء أن منشئ أو ناقل أو معدل لحق الملكية تخصص له بطاقة عقارية تقيد فيها جميع التصرفات على هذا العقار ومجموع البطاقات العقارية تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه هذا النظام تسميته.
 - 2- **مبدأ القوة الثبوتية المطلقة:** إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني ويترتب على ذلك أن تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على

¹ - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤولية وفقا للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة،الجزائر، 2018،ص 71-74.

ملكية العقار أو الحق العيني عليه للمتصرف إليه وان هذا التصرف صحيح وخال من العيوب التي قد تلحق به ¹.

3- مبدأ الشرعية: هو إجراء مراقبة عامة لأنه لا تقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا وبالتالي اجتناب شهر الحقوق المشكوك فيها والتي لا تستند على أساس قانوني ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب كما يتحقق أيضا من سند الملكية مدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه ².

4- مبدأ القيد المطلق: مفاد هذا المبدأ أنه لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر، سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية وأيا كان سبب اكتسابها.

5- مبدأ عدم سريان التقادم: معظم التشريعات العالمية التي تأخذ بنظام الشهر العيني وضعت قواعد قانونية خاصة تفيد بأن العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار، وبناء على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري ³.

6- الشهر العقاري مصدر حق العيني: مفاد هذه القاعدة أن الحق العيني العقاري لا ينشأ ولا يعدل ولا يزول ولا ينقل إلا إذا أخضع لى عملية الإشهار العقاري.

7- الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية: أخضع المشرع الجزائري تحت البطان إفراغ كافة التصرفات الواردة على عقار في قالب شكلي، والشكل في هذه الحالة يعود بفائدة على كافة الأطراف المتعاقدة، وتحميهم من مساوئ قاعدة الرضائية.

8- إعلام المتعاملين بالعقارات: نظام الشهر العقاري يبدو ضروريا للتعامل في العقارات فمن يريد التعامل في عقار يعينه بطبيعة الحال ، عليه أن يعرف ما على هذا العقار من الحقوق حتى يكون على بصيرة من أمره فلا يقدم على التعامل إلا هو عارف بحالته ⁴.

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 30-31.

² - حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المرجع السابق، ص 43.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 27.

⁴ - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 27-31.

4- تقييم نظام الشهر العيني: إنّ هذا النظام قام كمنافس لنظام الشهر الشخصي حاول واضعوه تجنب العيوب والمساوئ التي كان يتسم بها نظام الشهر الشخصي و لذلك جاء نظام السجل العيني بمبادئ وأسس وأفكار مخالفة لتلك التي يقوم عليها نظام الشهر الشخصي، ليجمع من المحاسن والمزايا التي تجعله أفضل من الشهر الشخصي، الذي عيوبه أكثر من مزاياه وكذا نظام الشهر العيني له عيوب ولكن قليلة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي ، سوف نتطرق إلى مزايا عيوبه .

أ- مزايا نظام الشهر العيني:

1- توفير الحماية للمتعاملين، إنّ أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير ويقضي هذا أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير ، كما أن الشهر يظهر العقد من العيوب التي كانت تشوبه، فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان أو بأي سبب آخر حتى ولو كان التصرف الذي تم شهره في السجل العيني من غير مالك للعقار .

2- **ضبط وثبت المركز القانوني للعقاري:** عملا بنظام السجل العيني ومبدأ التخصيص الذي يميزه فإنّ كل عقار تخصص له صحيفة في السجل الكبير تدون فيها البيانات المتعلقة به.

3- **ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة:** على أسس وقواعد سليمة متينة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكة الحقيقي، وتمكن الدولة من أحكام مراقبتها على السوق العقارية¹.

4- منع التعارض في سندات الملكية وتجنب مخاطر تشابه الأسماء:

إن سند الملكية أو حق العقاري هو صورة من الصحيفة العقارية المأخوذة من السجل الممسوك بمكاتب الشهر و لا يوجد أي مصدر آخر لسندات الملكية ما عدا السجل ، خاصة وأن كل سند لا يكون محل اعتبار إلا إذا سبق شهره في السجل العيني، ولا يعرف حالات تشابه الأسماء التي يتميز بها نظام الشهر الشخصي، لأنّ أساس الشهر فيه هو الوحدة العقارية (العقار محل التصرف).

5- **تجنب خطر التقادم:** لا مجال للتقادم في ظل هذا النظام مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 19.

6- **الإقلال من النزاعات:** إن ضبط مساحة العقار يؤمن من عدم الاستيلاء على أي جزء منه سبب تحديد ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل على أساسها يكون نشأته الحد من النزاعات بين الجيران بشأن الملكية والحدود¹.

7- **تسهيل الجباية العقارية وتشجيع الاستثمار في المجال العقاري:** إن الضريبة العقارية من المصادر الجباية العامة للدولة وفرضها على كل العقارات بما يناسب موصفاتها ومساحتها لا يكون ممكناً إلا بوجود مخطط دقيق لكل العقارات.

8- وأخيراً ونتيجة لهذه المزايا كلها التي تحقيق استقرار الملكية وتوفير الثقة في صحة الحقوق والمشهرة وسلامتها ويرجع من قيمة العقارات، الأمر الذي يسهل على ملاك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه.

ب- **عيوب نظام الشهر العيني:** لكل قاعدة استثناء ولكل نظام مزايا وعيوب ، فنظام الشهر العيني يتمتع بمزايا كثيرة ولكن له عيوب وهي تتمثل في انتقادات

1- **كثرة النفقات اللازمة لتطبيق نظام الشهر العيني:** يتطلب تطبيق هذا نظام مسح شامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب موال ضخمة وأعاون مختصون في الميدان، فالسجل العقاري يتشكل من مجموع البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية بحيث يتطلب إنشاء هذه البطاقات وعملية تنظيمها وجمعها ميزانية ضخمة من خزينة الدولة الأمر الذي يؤدي الى تأخير تفعيل هذا النظام².

2- **التضحية بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكسب العقار:** يكون ذلك عندما يقوم شخص للشهر حق عيني لا يملكه حقيقة فيصبح هو المالك له لا يمكن للمالك الحقيقي منازعة في ذلك، وما على المالك الحقيقي إلا استفادة من التعويض نتيجة ضياع بهذه الكيفية.

3- **تفتيت الملكية:** هي تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجراً فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عن طريق الميراث .

¹ - جمال بوشناقة ، المرجع السابق،ص 35.

² - رمول خالد، المرجع السابق،ص 25.

4- صعوبة تطبيقه في الدول العفوية: ويقصد بذلك أن هذا النظام لا يصلح إلا للبلاد الحديثة التي لا تزال في دور التكوين حيث لا يوجد بها أي تنظيم عام للملكية العقارية أو بها بعض عادات متفرقة لم تترسخ بعد¹.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري:

سوف نتناول موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي أولاً ثم موقف المشرع من نظام الشهر العيني ثانياً

أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي:

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية، من أجل ذلك تقضي المادة 27 من الأمر رقم 74/75 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة العقارية والتي تختص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة، تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظون العقاريون بتمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح ويتم إشهارها باسم المالكين العقارات، وهو ما يشير إليه المادة 113: " خلافاً للأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن تم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظون العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين ، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية"².

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 182-183.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 34-35.

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني:

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74/75 المشار إليه، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام إن الغاية من صدور الأمر رقم 74/75، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي، هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يحدد الوضعية الحالية والقانونية وللعقارية ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه، بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة، يدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقا لما تنص عليه س المادة 13 من نفس الأمر: " يجب على المعنيين بالأمر أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة بطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.....".

نظرا الغموض الذي عرفتها الملكية العقارية إبان الاستعمال الفرنسي ولا زالت موجودة إلى يومنا هذا كان من الطبيعي كمرحلة انتقالية أن ينتهج المشرع الجزائري نظام السجل الشخصي في انتظار تعميم عملية المسح ولقد استمر الأخذ بنظام السجل الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صحبه من مراسيم تطبيقه، وبعد سنة 1975 تبني المشرع الجزائري¹ أخذ بنظام السجل العيني إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في الأراضي الغير ممسوحة وهذا ما جاء في المواد 2-4-15 من الأمر 74-75 السالف الذكر بناء على هذا الأمر صدرت مراسيم لتفعيل نظام السجل العيني مرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن مسح الأراضي العام وفي نفس الإطار صدر المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري هذه القوانين أكدت على قاعدة مهمة " قاعدة الأثر الإضافي للشهر من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ولقد جاء المشرع بأحكام المادة 88 من مرسوم 76/63 بقاعدة الأثر الإضافي في الشهر " مبدأ الشهر المسبق" والتي تنص بصريح العبارة على " لا يمكن " القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 184.

حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، تبين حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير....".

بمعنى لا يمكن للمحافظ العقارات بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في المحافظة العقارية التي يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية¹

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 185.

المبحث الثاني: أسس قيام عملية الشهر العقاري:

أراد المشرع الجزائري من وراء تنبيه لنظام الشهر العيني تثبيت الملكية العقارية واحاطتها بثقة كاملة تدفع عنها الريب وتؤمنها من المنازعات ولذلك جاء المشرع بالمحافظة العقارية كآلية لتكريس سياسته العقارية، وذلك من خلال ضمانها تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، سوف نتطرق في هذا المبحث إلى المحافظة العقارية في المطلب الأول والمحركات الرسمية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المحافظة العقارية :

تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية هي المحافظة العقارية يشرف، على تسييرها محافظة عقارية يضطلع بمجموعة من المهام، سوف نتناول في هذا المطلب ماهية المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي في الفرع الأول والى مهام المحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها في الفرع الثاني

الفرع الأول: ماهية المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي:**أولاً: ماهية المحافظة:****أ - تعريف المحافظة العقارية**

- **المدلول اللغوي:** استندت المحافظة العقارية تسميتها من المدلول اللغوي وهي مقسمة إلى كلمتين أساسيتين:

- **المحافظة :** بمعنى حفظ صيانة ، الحفاظ أمانة وبيت الأمين، والقائم على عملية الحفظ فيها يطلق عليه تسمية المحافظ العقاري.

- **العقارية:** أصل الكلمة عقار وهو كل شيء يشعل حيز ثابت لا يمكن نقله¹.

- **المدلول الاصطلاحي:** المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية سيرها محافظ عقاري ،أحدث بموجب المادة 20 من المرسوم 75-74 السابق الذكر من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري.

¹- بغني شريف، حقوق تسجيل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق النشر الجامعي الجديد، الجزائر،

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفاتر العقارية.

- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض لل عقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية¹.

ب- مراحل نشأة المحافظة العقارية

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل يمكن تلخيصها الى مرحلتين مرحلة ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال.

- **مرحلة ما قبل الاستقلال:** لقد اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي وكان سير المحافظة الرهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تتحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية وهي طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية، وغير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية برز بشكل أكثر فأكثر مادام تأمين القرض لا معنى له بدون أمن الملكية لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفاظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة تم توسيعها لتشمل الجزائر لتصبح محافظة الرهون هيكلًا أساسيًا للدولة مكفلاً بتأمين حماية الملكية العقارية².

- **مرحلة ما بعد الاستقلال:** بعد الاستقلال في 5 جويلية 1962 مدد العمل بالنصوص التشريعية الفرنسية الصادرة في العهد الاستعماري بموجب القانون الصادر في 1962/12/31 باستثناء ما يتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية وقيم الشعب، إلا أن المشرع الجزائري لم يبين كيفية تطبيق أحكام الشهر العقاري الفرنسية المتعلقة بالرهون العقارية لاسيما منها القانون رقم 41-59، المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1486 المؤرخ في 1959/12/28 الصادر في هذا المجال، بحيث أنه يستحدث أي هيئة إدارية خاصة تتولى الشهر العقاري كما فعل ذلك المشرع الفرنسي بواسطة محافظة الرهون التي استحدثها

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1، المرجع السابق، ص 72-73

² - عثمان محمد وسعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية أساسية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، الجزائر، 2013-2014، ص 11-12.

بموجب التقنيين المدني الصادر سنة 1804 إلا أن هذا السكوت لم يعمر طويلا ذلك أنه بصدور الأمر رقم 74-75 تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من هذا الأمر يسيرها محافظو عقارين مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد ألا وهو نظام الشهر العني.

بالرجوع إلى المرسوم رقم 76-63¹ المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر بتنفيذ للأمر رقم 74-75 نجد بأن المادة الأولى منه "تنص على تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري" وعليه طبقا لهذه المادة من نفس المرسوم فإن المحافظة كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

أما من نص المادتين 20 و21 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية المتمثلة في وزارة المالية².

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والتصاميم وجمع الوثائق المودعة على مستواها .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، متضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص 498-512.

² - بغني شريف، المرجع السابق، ص 167.

ج- طبيعتها القانونية

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة إليها من خلال العديد من النصوص القانونية، حيث أن المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري كما تم الاقرار بأن المحافظة العقارية مرتبطة بمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، كما اعتبرت المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري وتتبع لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية بحيث تنص المادة الثانية من المرسوم 91-65 السالف الذكر على ما يلي:

" تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن :

1- على مستوى الولاية:

- مديرية الأملاك الدولة في الولاية.
- مديرية الحفظ العقاري في الولاية.

ينسق أعمال هاتين المديريتين على مستوى الولاية الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

2- على مستوى البلدية:

- مفتشيه الأملاك الدولة
- إدارة الحفظ العقاري¹.

ثانيا : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية:

تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93² على أنه : " تقسيم المحافظة العقارية إلى مكاتب

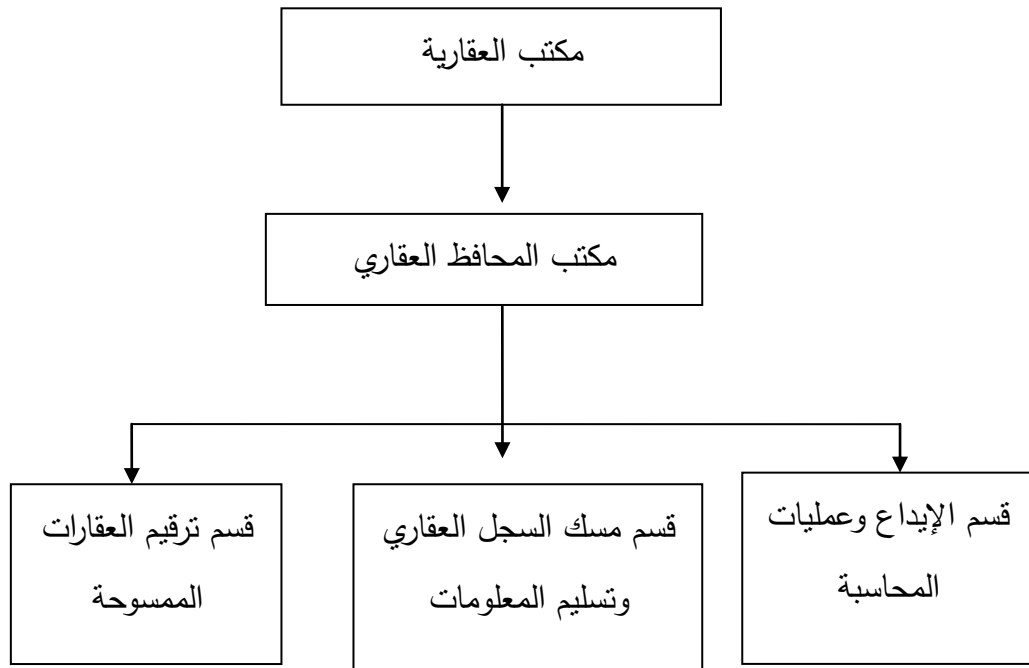
¹- بغني شريف، المرجع السابق، ص ص 167-168.

²- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس العقاري، العدد 64 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة في 23/05/1993، ص 14-16.

محافظة في كل بلدية وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين¹ .

أما من حيث التقسيم الهيكلي للمحافظة العقارية فقد حدده السيد وزير المالية بقراره الصادر بتاريخ 1991/06/04 الذي أشارت مادته الرابعة إلى أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاث أقسام هي:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات .
- قسم ترقيم العقارات المسوحة¹ .



المصدر: إعداد الطالبة

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 271.

1- أقسام المحافظة العقارية:**أ - قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:**

يشكل قسم الإيداع الإجراء الأول للشهر العقاري ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي تنطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكن أن تتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر مادون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع .

- رئيس قسم الإيداع يشير المرسوم رقم 116/92¹ بأن قسم الإيداع يسير من قبل موظف، يعين وفق للمادة 08 منه، من بين، المفتشين المرسمين أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لخمس سنوات على الأقل.

إنّ قبول الوثائق بالمحافظة العقارية لإشهارها أو رفض إيداعها من صلاحيات رئيس قسم الإيداعات الذي يعمل تحت رئاسة المحافظة العقاري.

ب- قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات:

يتولى هذا القسم مهمة ترتيب وتنظم الوثائق المودعة بقسم الإيداع والتي لم شهرها وذلك ضمن مصنفة تسمى مصنفات الأحجام الخاصة ويتولى القسم مسك السجل العقاري المتكون كما سبقت الإشارة إليه) من مجموع البطاقات العقارية المختلفة وتعيين البيانات على البطاقات.²

ويسلم رئيس هذا القسم لمن له مصلحة مستخرجات الوثائق المشهورة عن طريق نسخها وتصويرها بآلة التصوير مقابل رسم محدد، ويخضع رئيس قسم السجل لعقاري وتسليم المعلومات من حيث تعيينه وشروط ترشحه للمنصب إلى المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 مثله مثل رئيس الإيداع وعمليات المحاسبة.

ج- قسم ترقيم العقارات الممسوحة:

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها، وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني ويشرف على هذا القسم رئيس يخضع في

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 116/92، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها المؤرخ في 14/03/1992 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21، الصادر

في 18/03/1992، ص 599-601

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 273.

تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر ويقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المسحية والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي مع متابعة للمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري ناهيك عن دوره في إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الإنتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب المرسوم رقم 76-62¹ المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن مسح الأراضي.

تجدر الإشارة إلى أنه وضعت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى المركزي وتخضع للسلم الرئاسي لمديريات الحفظ العقاري المنتشرة عبر كامل ولايات الوطن.²

2- المحافظ العقاري:

طبقا لنص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا والتي نصت على: " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار " والمادة من المرسوم رقم 63-76 يتضح أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية إلا أنه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة وتتحقق في شخصه كل شروط القانونية الواجبة التي اشترطها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.

أ- شروط تعيين المحافظ العقاري:

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88³ المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها على أن المحافظون العقاريون والوكلاء المفوضون والمراقبون الماليون المساعدون ورؤساء

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، ص 496-498

² - بغني شريف، المرجع السابق، ص 173.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 212/88 أُلغى بموجب المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 21.

المكاتب يعينون من : بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة مالية ومن بين الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي ، وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، فإن المادة 2 منه اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناسب العليا المحددة ونصها كالتالي: " تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كما يأتي:

- رئيس مصلحة.
- رئيس قسم.
- مكتب محافظ عقاري.
- رئيس مفتشية .
- رئيس قسم.
- رئيس فرقة تقنية" .

يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون حسب المادة من المرسوم التنفيذي نفسه ويعين المحافظ العقاري في منصب بموجب قرار تعيين من السيد وزير المالية، أما مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية فيعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية وقبل مباشرته مهامه يؤدي المحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاصه محافظة العقارية¹.

ب- مهام المحافظ العقاري:

- حدد الأمر 74-75 والمرسوم 63/76 مهام المحافظ العقاري وحصرها فيما يلي:
- مسك السجل العقاري.
 - إعداد السجل العقاري.

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 276.

- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.
- اتمام اجراءات الشهر العقاري المادة (20 من الأمر رقم 74/75).
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء(مادة 22 من نفس الأمر.
- حضور اجتماعات اللجنة البلدية للمسح والإدلاء برأيه حول المنازعات المادة 7-8 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي).
- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إداريا المادة 1 من المرسوم 63/76.
- تلقي طلبات الاشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الإجراء المناسب بشأنها أي إما تنفيذ الإجراء أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء المادة 3 من المرسوم 63/76.
- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها والتحقق فيها من حيث هوية الأطراف وتعيين العقارات وصحة التصرفات شكلا وموضوعا (المادة 3 من المرسوم 63/76.
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية (المادة 2 و3 من المرسوم 63/76.
- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات للجمهور بناء على طلب وتسليم مستخرجات من العقود المشهورة مقابل دفع رسم.
- تسليم الدفتر العقاري¹.
- تنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها المادة 3 من المرسوم 63/76.
- ترقيم العقارات بعد اتمام عمليات المسح المادة 11 من المرسوم 63/76.
- العمل على تلقي احتجاجات الموطن والسعي إلى المصالحة بين الأطراف المتنازعة (المادة 15 من المرسوم 63/76.
- تبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات والمعاملات العقارية المشهورة المادة 17 من المرسوم 63/76).

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، 277-278.

- التأشير على البطاقات العقارية والدفاتر العقارية المادة 33 والمادة 45 من المرسوم (63/76).

- إصدار قرارات برفض الإيداع أو رفض الإجراء في الحالات المنصوص عنها قانونا وتبليغ قراره للمعني.

ج- دور المحافظ العقاري وطبيعة مسؤوليته:

هناك نظامان للشهر العقاري الأول نظام الشهر العيني يتمتع المحافظ العقاري بصفة القاضي، أما في نظام الشهر الشخصي فإنّ المحافظ العقاري يكون موظفا إداريا لأنّ الشهر في هذا النظام يهدف أكثر إلى فرض الضرائب وإعلام الجمهور بخلاف الشهر في نظام الشهر العيني.

- مسؤولية المحافظ العقاري في الجزائر ذات طبيعة إدارية إلا أن المشرع الجزائري ألزم كل من يتضرر من أعمال المحافظ العقاري أن يرفع دعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة عملا بنص المادة 23 من الأمر 75-74¹.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها:

أولاً: مهام المحافظة العقارية

خول المشرع الجزائري عدة مهام للمحافظة العقارية ، تهدف هذه المهام عموماً إلى حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة على مستواها وذلك من خلال مسك العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي في البلديات التي تم فيها إعداد عملية المسح العقاري وإعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات سواء كانت تصرفات عينية أصلية أو تصرفات عينية تبعية، وقيدها بمجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين في الأراضي الممسوحة.

سوف نتطرق إلى مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 10/11/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر القانون الأول للشهر العقاري في الجزائر بعد الإستقلال، تم مهامها في ظل مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و مهامها في إطار

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 278-281.

مرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم مصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

1- مهام المحافظة العقارية في ظل الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 75/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

في إطار هذا الأمر 74-75 لم يأت المشرع إلا بمبادئ وقواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية، إذا ترك مسألة بتفصيل مهامه وتنظيم المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من هذا الأمر وقواعد سيرها وصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى نصوص وتشريعات سوف تصدر لاحقاً¹.

وذلك من خلال المادتين 20 و21 على التوالي حيث تنص المادة 20 على ما يلي: "المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل المشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر " أما المادة 21 فتتص على ما يلي: "إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد تسييرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيجدون بموجب مرسوم" ولكن في مقابل ذلك ومن خلال قراءة المادتين 13/10 يتضح أن المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة العقارية وهي مسك السجل العقاري²، الذي يمسك من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي الخاصة بإقليم كل بلدية والتي تودع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، بحيث تنص المادة 10 على أنه: "عند اختتام عمليات المسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بسمك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية " ، أما المادة 13 التي تنص على أنه: " يجب على معنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأطراف المقدمة للأشهار.. " فبعد اتمام اعداد عمليات مسح الأراضي العام

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1، المرجع السابق، ص 105-106.

² - رمول خالد ، المرجع السابق، ص 83.

خاصة بإقليم بلدية معينة وايداعها على مستوى المحافظة العقارية تحدث بطاقات عقارية لكل قطعة أرضية، وحتى تحدث هذه البطاقات العقارية لا بد على المعني ألا يودع جدولاً محرراً على نسختين مرفقا بالسندات والوثائق التي تثبت الملكية للعقار أو الحقوق العينية الأخرى، وإيضاً من خلال قراءة المواد 15 و16 و17 يتضح مهمة أخرى للمحافظة العقارية، وهي الشهر العقاري فالمادة 15 تنص على أن: كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" في حين تنص المادة 16 على أن "العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية¹.

أما المادة 17: فتتص على أن: "الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف وله يحتج بها اتخاذ الغير في حالة عدم إشهارها"².

2- مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

هذا المرسوم الذي جاء تنفيذ للأمر رقم 74/75 السالف الذكر، عدد مهام المحافظة العقارية بشكل موسع، بحيث بين الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العقارية استناداً إلى وثائق المسح المودعة لديها مقابل محضر تسليم وذلك من حيث ترقيم العقارات والمنازعات المتعلقة بشأنها وتخصص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة تجرد فيها كافة بياناته حتى تكون ناطقة الطبيعي ويبين الحقوق والتي ترد عليه وأصحاب هذه الحقوق ومختلف التغيرات التي تطرأ عليه ، فضلاً عن واجب إفادة الغير بمعلومات حول الحقوق التي تم إشهارها.

أ- إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة

بعد انتهاء لان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري

¹- بوقصارة سهيلة، المرجع السابق، ص 66-67.

²- بوقصارة سهيلة، المرجع السابق، ص 67.

يكون محل اشتهاار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تقيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح، يتضمن المرسوم 63/76 ثلاث حالات في عملية ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري وهي كما يلي:

- **الترقيم النهائي:** يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز لمالكها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانون.

- الترقيم المؤقت : يكون مؤقتا في حالتين:

- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

ب- السجل العقاري:

إكتفى المشرع في نص المادة 19 من المرسوم 63/76 على بيانه كيفية مسك السجل العقاري بالإشارة الى نص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 التي تقيد بأنه تمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية، تبين الوضعية القانونية للعقارات وبيين تداول الحقوق العينية، ويجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة.

ج- **البطاقات العقارية:** البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة ، وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات الأراضي والبطاقات العقارية الحضرية.

د- الدفتر العقاري

الدفتر العقاري سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم الى مالك العقار الممسوح يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة ومقنعة¹.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1 ، المرجع السابق، ص 116-117 .

3- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

قام المشرع الجزائري من خلال نص هذا المرسوم الى تحديد وحصر المهام الموكلة للمحافظة العقارية بحيث وضع الإطار العام لعملية الشهر العقاري مجسدا في ذلك دقة الاجراءات المتبعة عند شهر الوثائق التي تم ايداعها على مستوى المحافظة العقارية ويظهر ذلك جليا من خلال نص المادة 16¹ من هذا المرسوم التي أوكلت للحفظ العقاري المهام التالية:

- القيام بإجراء الشهر العقاري للعقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانونا.
- اعداد ومسك السجل العقاري.
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- تسليم المعلومات الى طالبها والتي تخص الاطلاع على وضعية القانونية لعقار ما ويكون ذلك بتسليم شهادة عقارية ومن المحافظ العقاري تبين الوضعية للعقار فقد تكون هذه الشهادة ايجابية في حالة وجود تصرف على العقار وقد تكون شهادة سلبية إذا لم تتضمن حقوق عليه
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسلم المعلومات على ذلك فإنّ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 10 من هذا المرسوم أسند الى مديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الادارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التي تدخل في نطاق اختصاصها الاقليمي بعض المهام نفسها التي تضلع بها المحافظات العقارية حيث نصت المادة 10 على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

¹ - المادة 16 على النحو الآتي: يتولى الحفظ العقاري ما يأتي: القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعفاؤه للعقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا ومضمونا التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها، تأسيس السجل العقاري ومسكه - التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتسجيل العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التسجيل - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري وتسجيل في سجل العقاري - تبليغ المعلومات التي تشمل عليها محفوظاتها للجمهور، تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري وتسليم المعلومات"

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم اطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى هيئات القضائية .
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سير منتظما.
- تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها السلطات السامية.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها"¹.

حيث تبين من نص هذه المادة أن بعض المهام المذكورة والموكلة الى مديرية الحفظ العقاري تطلع بها المحافظة العقارية منها تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام وكذا تسهر على تنظيم اطار تدخل عمليات الشهر العقاري وتأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

وفضلا عن ذلك فإنّ المشرع وفي مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري إنما اختار النظام العيني لا الشخصي².

ومن مهام المحافظة العقارية أيضا الحفاظ على العقود والمخططات وكذا جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري، ولهذا نجد في الواقع على مستوى كل المحافظات العقارية مكان مخصص للأرشيف³.

حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بعقار لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أولى حق الغير إلا إذا كانت مستوفية لكل الإجراءات الشهر.

ثانيا: السلطة الوصية على المحافظة العقاري:

إلى غاية أواخر التسعينات كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة لأموال

¹- بوقصارة سهيلة، المرجع السابق، ص 70-71.

²- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 14.

³- محمد بن أحمد بونبات، نظام التحفظ العقاري في المغرب تونس والجزائر، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، المغرب 2009، ص 176.

الدولة والشؤون العقارية لتصبح تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ¹ حسب المادة 2² من المرسوم 65/91 فهي تابعة الى المديرية الولائية للحفظ العقاري التي يسيروها مدير الحفظ العقاري وبيباشر سلطته على كل المحافظات العقارية وتنظم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصالحين وكل مصلحة تضم مكتبين إلى ثلاث مكاتب حسب أهمية المهام المنوطة بالمديرية وهذا ما نصت عليه المادة 13³ من نفس المرسوم، وقد حددت المادة 10 من نفس المرسوم مهام مديرية الحفظ العقاري في الولاية كما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام .
- تسهر على تنظيم اطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى الهيئات القضائية.
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.
- تحلل دورياً نشاط المصالح وتعد تالاخيص بذلك وتبلغها الى السلطات السامية. تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

وحسب المادة الثانية المذكورة أعلاه تتولى المفتشية الجوهريّة لأموال الدولة والحفظ العقاري التنسيق بين مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وأيضاً حسب المادة الثالثة التي تنص على ما يلي : " يتولى المفتش الجهوي لأموال الدولة والحفظ العقاري تنشيط أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لإختصاص الاقليمي ودفعها وتنسيقها ومراقبتها وتقييمها..". وتخضع المديرية الولائية للحفظ العقاري لوصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية والتي تضم 04 أربعة مديريات وهي مديرية أملاك الدولة ومديرية تميم الأملاك التابعة للدولة ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ومديرية إدارة الوسائل والمالية. هذا ويمكن تحديد بعض مهام مديرية

¹ - بغني شريف ، المرجع السابق، ص 173-174.

² - المادة 02 على النحو الآتي: تتبع المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأموال الوطنية".

³ - المادة 13 على النحو الآتي: "تنظم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصالحتين اثنتين ويمكن كل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكتبين (2) الى ثلاث مكاتب"

المحافظة العقارية ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية بناء على المرسوم التنفيذي رقم 07-366 المؤرخ في 28/11/2007¹ وتكلف بما يلي:

1- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والاشهار العقاري.
2- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية وتتكون ثلاث مديريات فرعية:

1- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

2- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.

3- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي².

المطلب الثاني: المحررات الرسمية

سوف نتناول في هذا المطلب المحررات الرسمية وقد قسمنا إلى فرعين فالفرع الأول معنون بقاعدة الرسمية أما الفرع الثاني عنونه المؤهلون لتحرير العقود والوثائق الرسمية.
الفرع الأول قاعدة الرسمية:

طبقا لنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر التي اشترطت الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر فكل عقد لا تتوفر فيه الرسمية لا يمكن شهره على مستوى المحافظة العقارية.
أولا: تعريف الورقة الرسمية:

طبقا لما جاء في المادة 324 ق مدني " الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية في حدود سلطة واختصاصه".

ثانيا: الوثائق الرسمية خاضعة للشهر العقاري:

من خلال إستقراء المواد الواردة في الأمر رقم 75-74 السالف الذكر نجد أن الوثائق الرسمية الخاضعة للشهر كثير ومتنوعة بتنوع التصرفات، حيث نصت المادة 14

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 07-364 مؤرخ في 28/11/2007 يتضمن الادارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 02/12/2007، ص 05-33.

² - بغني شريف، المرجع السابق، ص 174.

على ما يلي: " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى مايلي، جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقله أو المصرحة أو المعدلة والمتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية¹.

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

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعات البطاقات العقارية وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقاري" وكذلك نص المادة 15 التي أكدت على ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لاوجود له بالنسبة للغير الأمن تاريخ يوم اشهارهما مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعول من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" أما المادة 16 فقد نصت على ما يلي: إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أمر حتى تبين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" وأيضا المادة 17 التي نصت على : أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أدنى أثر بين الأطراف ولن يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

فمن خلال هذه المواد يبين لنا الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر العقاري وهي :

أ- التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها وتعديلها أو إنهائها أو التصريح بها:

- التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصليين ويقصد بالتصرف المنشئ هو أن الحق العيني العقاري لم يكن موجودا أو أنشأه التصرف القانوني في² ومثال ذلك العقود المنشئة لحق الانتفاع.

¹ - مامون عبد كريم ، محاضرات في طرق الإثبات وفقا لآخر النصوص ، كنوز للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،

ص 21.

² - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 73.

- **التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية :** ويقصد بها التصرفات التي تؤدي الى انتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى من شخص إلى آخر ويمكن تقسيمها حسب الجهة المصدرة لها فالعقود التوثيقية يقوم بتحريها الموثق وقد تكون ملزمة لجانبين كعقد بيع والمقايضة وقد تكون ملزمة بجانب واحد كعقد الهبة والوصية أو الوقف أما العقود الادارية وهي التي يكون أحد طرفيها شخص معنوي عام كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري.

- **التصرفات المعدلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:** ويكون ذلك مثلا يجعل الملكية على عقار قابلة للتصرف فيها بعد ما كانت مقترنة بشرط يمنع التصرف.

- **التصرفات المهنية للحقوق العينية العقارية الأصلية:** ويكون ذلك مثلا بعقد ينهي حق الانتفاع في عقار انقضاء المدة.

- **التصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية :** وهي تلك التصرفات التي تكشف عن حق العيني أي تقرير حق موجود وتم الكشف عنه وتتمثل هذه التصرفات في القسمة العقارية سواء كانت رضائية وهي التي يتفق عليها الشركاء بالإجماع أو قضائية إذا تعذر الاتفاق والقسمة تكون في العقار المملوك على الشيوخ بحيث يترتب عن القسمة إفراز حصة كل شريك في العقار¹ حيث نصت المادة 30 من القانون المدني على ما يلي: يعتبر المتقاسم مالك للحصة التي ألت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوخ".

وكذلك من بين هذه التصرفات الصلح الذي عرفته المادة 459 من القانون المدني على أنّ " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما ويتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه" فالصلح لا ينقل حق عيني وإنما يكشف أو يقره وذلك إذا تعلق الأمر بمنازعة عقارية وهناك أيضا عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب الذي نص عليه المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/02 وشهادة الحياة المنصوص عليها في المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18.

- **الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية وتتمثل في الأحكام رسو المزاد في بيع العقار .**

¹- بوقصارة سهيلة ، المرجع السابق، ص 77.

ب- التصرفات والاحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية

وتتمثل في حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي العقاري، حق التخصيص وحق الإمتياز العقاري.

ج- التصرفات المنشئة لحقوق الشخصية:

الأصل أن الحقوق الشخصية غير واجبة

الشهر والإستناد أن الحقوق الشخصية التي يكون محلها عينيا عقاريا أوجب المشرع شهرها ومنها عقد الإيجار التي نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 السالف الذكر حيث أوجب شهر عقد الإيجار الذي يرد على عقار وبلغت مدته 12 سنة.

د- حق الإرث:

يكون الإرث خاضعا لعملية الشهر العقاري إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، حيث جعل المشرع الجزائري انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعول من يوم وفاة صاحب الحق العيني وذلك بموجب المادة من الأمر 74-75 المشار إليها أعلاه وتتم عملية شهر حق الإرث عن طريق تحرير شهادة توثيقية من قبل الموثق بناء على فريضة معدة أو عن طريق الحكم القاضي الذي يحدد أنصبة الورثة¹.

هـ- الدعوى القضائية :

طبقا لنص المادة 05 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر والتي نصت على ما يلي: إنَّ دعاوى القضاء الرامية الى نطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها طبقا للمادة 14 فقرة 4 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجودة عليه تأشير الإشهار فإنَّ الدعاوى القضائية الرامية الى فسخ أو إبطال أو نقض حقوق وناتجة عن حقوق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا لدى المحافظة العقارية .

¹- رمول خالد، المرجع السابق، ص 43.

الفرع الثاني: المؤهلون لتحضير العقود والوثائق الرسمية:

صدور الورقة من موظف وضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة الموظف العام هو من يعين من قبل السلطة للقيام بعمل من أعمالها في شكل خدمة ويخضع لقانون الوضعية العمومية وفي حين الضابط العمومي (الموثق) صفة يمكن إسناد لكل من له مؤهلات قانونية (شهادة جامعية) ويبلغ من العمر 25 سنة من على الأقل وجزائري الجنسية يستند مكتب عمومي للتوفيق لحسابه خاص وتحت مسؤولية ويتقاضى أجره ممن يقتصد لخدمة عامة ، الضابط العمومي فتثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة صلاحية إعداد مختلف الوثائق حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية أما الشخص المكلف بخدمة عامة وهم المكلفون بخدمة عامة ومثال ذلك الخبراء المقبولون التي تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبون والحراس الفضائيون¹

¹ - مامون عبد كريم ، المرجع السابق، ص 22-23.

الفصل الثاني
الإطار القانوني
للسهر العقاري

إن المشرع الجزائري قد أصدر مجموعة من النصوص القانونية التي تهدف الى تنظيم وحماية نقل الملكية الواردة على العقارات وذلك من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 السالف الذكر والمرسومين التنفيذيين له الأول رقم 76-62 والثاني رقم 76-63 السالفي الذكر، حيث رسم من خلال هذه النصوص أحكام الشهر العقاري المطبقة على التصرفات العقارية الواقعة على مستوى التراب الوطني وذلك بتحديد الاجراءات العملية المتابعة في عملية الشهر العقاري في المبحث الأول والمبحث الثاني سوف نتطرق إلى آثار الشهر العقاري¹.

¹ - بوقصارة سهيلة: نفس المرجع، ص 71.

المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية الشهر العقاري

يضمن نظام الشهر العقاري الحماية القانونية للتصرفات الواردة على العقارات ويؤدي الى تدعيم الائتمان العقاري وذلك وقف أسس وضوابط مثبتة تؤمن لها الإستقرار والمحافظة عليها، حيث أسندت مختلف الدول في تشريعاتها مسألة تنظيم وسير عملية الشهر العقاري الى هيئات إدارية على غرار المشرع الجزائري الذي أوكل مهمة حفظ الوثائق وشهرها الى محافظة العقارية الذي يشرف على تسييرها المحافظ العقاري الذي يتولى مراقبة صحة الوثائق المودعة من أجل الشهر ومدى مطابقتها للقواعد وللشروط التي نصت عليها القوانين المنظمة للشهر العقاري فسوف نتناول في الفرع الأول القواعد المتبعة في عملية الشهر العقاري، أما الفرع الثاني فسوف نتناول الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .

المطلب الأول: القواعد والشروط المتبعة في عملية الشهر العقاري:

سوف نتناول في هذا المطلب القواعد والشروط المتبعة في عملية الشهر العقاري والذي بطبعه يتفرع الى فرعين الأول عنوانه القواعد المتبعة في عملية الشهر العقاري أما الفرع الثاني هو الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

الفرع الأول: القواعد المتبعة في عملية الشهر العقاري:

قرر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين اشترط توافرها في جميع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري وتتمثل هاتان القاعدتان في قاعدة الرسمية سوف نتناولها أولاً، وقاعدة الشهر المسبق ثانياً.

أولاً قاعدة الرسمية:

القاعدة العامة في التعاقد في القانون الجزائري هي رضائية العقود وهذا استناداً لمبدأ سلطان الإدارة، بحيث يكفي لإنشاء العقد تطابق الإدارتين دون حاجة إلى شكل معين غير أنه استثناء عن الأصل، يكون العقد رسمياً إذا كانت الرسمية ركناً لانعقاد العقد.

1- تعريف عدة الرسمية:

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته".

يتبين لنا من خلال هذا النص أن المحررات الرسمية متنوعة وتختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها فهي حسب نص المادة 324 تلك العقود التي يصورها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عمومية¹.

2- شروط قاعدة الرسمية: يتبين من خلال نص هذه المادة أن هناك 3 شروط يجب توفرها في العقد الرسمي وهي :

أ- أن يقوم بتحرير موظف أو ضابط عمومي وشخص مكلف بخدمة عامة:

فالموظف العام يثبت لكل مستخدم تم تعيينه في وظيفة عمومية وتم ترسيمه فيها وهذا ما نصت عليه المادة 04 فقرة 1 من القانون رقم 03/06² المؤرخ في 2006/07/15، بقولها " يعتبر موظف كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري" أما الضابط العمومي فتثبت لكل شخص حامل الاختتام الدولة وله صلاحية اعداد مختلف الوثائق حيث يكتسب بذلك صفة الرسمية .

ب- سلطة واختصاص الموظف العام والضابط العمومي والشخص المكلف بخدمة عامة:

ويقصد بذلك هو أن يكون محرر العقد الرسمي صاحب الاختصاص في إصداره أي له سلطة تحرير وذلك بأن يكون مارس لوظيفة وأن لا يكون قد عزل أو وقف عن مزاوله وظيفة أو أحيل الى التقاعد وأن لا يكون إصدار العقد الرسمي خارج عن الاختصاص الاقليمي لمحرره.

ج- مراعاة الاوضاع والاشغال المقررة قانونا في تحرير العقد الرسمي:

ويقصد به أن تحترم الشكليات المفروضة أو التي نص عليها القانون ومثال ذلك أن الموثق عند تحرير عقد البيع المتعلق بعقار عليه التأكد من هوية الاطراف عن طريق شهادات الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية وكذلك التأكد من محتوى أصل الملكية وذلك بتبيان أسماء المالكين السابقين وان يكون العقار محددًا تحديداً نافيا كما له وأن يوقع عليه الموثق بمعية الأطراف المتعاقد والشهود.

¹ - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفق للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2018، ص 93.

² - الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، المؤرخ في 2006/07/15 ، ج.ر. ع 46 الصادرة في 2006/07/16 ، ص 03-19 .

3- مزايا قاعدة الرسمية:

- 1- أن قاعدة الرسمية تكفل دعاية أكثر للمتعاقدين لأنها سند لموظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة.
- 2- إن هذه القاعدة تستلزم احتفاظ الموظف بأصول المحررات وتسليم نسخ للأطراف.
- 3- إن الموظف أو الضابط العمومي اختصاص عام معين لا يستطيع الخروج عنه.
- 4- إن هذه القاعدة تضمن اشهار المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها.
- 5- إن هذه القاعدة تضمن من احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف أو العقارات جعلها المشرع الجزائري من الشروط الأساسية المطلوبة في عملية الحفظ العقاري.

ثانيا: قاعدة الشهر المسبق

إنّ نظام الشهر العيني يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات العقارية والمحافظة عليها لأنّ السجل العقاري المؤسس يعطي صورة صادقة للوضع القانوني والمادي العقار وبالتالي بالإضافة إلى اشتراط المشرع الشكل الرسمي للعقود والوثائق المودعة قصد إجراء الشهر فإنه اشترط أيضا الشهر المسبق (الأثر الإضافي في الشهر).

1- التعريف بقاعدة الشهر المسبق:

نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مبدأ الشهر المسبق حيث جاء فيها ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء الاشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو لقرار القضائي الشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الاخير¹.

فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار الذي يمكن معرفته بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية الممسوكة بمصلحة الشهر العقاري.

2- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق: إنّ أعمال قاعدة الإشهار المسبق تطبقها في جميع الحالات إذ توجد في بعض الأحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظة

¹ - حشود سمية ، المرجع السابق، ص 102-104.

العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الاشهار مع المحررات السابق شهرها، فقد تدخل المشرع وحاول إعادة تنظيم الملكية العقارية، ومن بين ما أورد في هذا المجال هو النص على بعض الاستثناءات على مبدأ الشهر المسبق منها ما وردت في المرسوم 63-76 ومنها ماوردت متفرقة في مختلف نصوص التشريعات العقارية¹.

أ- الاستثناءات المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري:

لقد نص المشرع على هذه الاستثناءات في نص المادة 88 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في مواده 89-18-15 بالمرسوم رقم 210/80² المؤرخ في 1980/03/13 والمعدلة كذلك بالمرسوم 123/93 والتي تنص : لاتطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم للمواد من 08/ إلى 18 من المرسوم 63/76.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند أكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 .

1- الإستثناءات المتعلقة بإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري

لقد جاء هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العامل للأراضي المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بإعداد المسح العام للأراضي ، حيث تبين أن في بعض البلديات أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مشغولة من قبل الأفراد وبدون وثائق رسمية ، والتي تكون مجهولة المالك ودون أي عنوان قانوني في الأمر الذي يصعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة دقيقة³.

¹ - جمال بوشنافة ، المرجع السابق،ص 152.

² - المرسوم التنفيذي رقم 80-210، المؤرخ في 1980/09/13 يعدل ويتمم المواد 15/18 و89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، ج.ر للجمهورية الجزائرية ع 38، الصادرة في 16/09/1980، ص 1377-1378.

³ - حشود نسيمية المرجع السابق،ص 106-107.

2- استثناءات المتعلقة بالعقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01،

ورد هذا الاستثناء على قاعدة الشهر المسبق في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/19/13 المعدل والمتمم للمواد 15/18/89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والذي جاء فيها ما يلي: تعدل المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه وتتم ويستبدل بها ما يلي: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 89 أعلاه".

- عند الاجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية في السجل العقاري والذي يكون متمما لتطبيق للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الاخير ناتجا سند كسب تاريخا ثابتا قبل أو مارس 1971 وقد عدلت بعد ذلك المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 الصادر بتاريخ 1993/05/19 ومددت التاريخ المذكور في المرسوم 210/80 قبل 1971/01/01¹.

من خلال هذا الاستثناء يمكن شهر العقود والوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ من طريق القضاء سابقا والتي لم يكن أصحابها ملزمون بشهرها. وبمفهوم المحافظة لهذا الاستثناء أي العقود والعرفية التي تكسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 فإنه لا يمكن أن تعفى من مبدأ الشهر المسبق وبالتالي لا يمكن شهرها وإذا أراد أصحابها إثبات حجيتها فما عليهم إلا اللجوء الى القضاء.

ب- الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى:

زيادة على الاستثناءات الواردة في المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر فقد أوردت النص التشريعية المتضمنة الملكية العقارية في الجزائر استثناءات على قاعدة الشهر المسبق وهي كما يلي:

1- القانون رقم 83-13² المؤرخ في في 1983/08/13 المتضمن الحيابة على ملكية العقارية الفلاحية.

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 154-155.

² - القانون رقم 83-13 المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، المؤرخة في 1983/08/03 ج.ر. للجمهورية الجزائرية، العدد 34 الصادر في 1983/08/16، ص 2045-2047.

2- القانون رقم 90-25¹ المؤرخ في 1990/1811 المتضمن قانون التوجه العقاري.
 2- القانون رقم 07-02² المؤرخ في 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقارية الذي الغي بصفة ضمنية بموجب المادة 19 من المرسوم رقم 83-352³ المؤرخ في 1983/05/02 والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وحل محله في التطبيق .

1- شهر عقود ملكية الاراضي المتنازل عنها في اطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية :

من الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق، شهر عقود ملكية الاراضي المتنازل عنها في اطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 83-18 المذكور اعلاه والمرسوم التنفيذي له رقم 83-741⁴ المؤرخ في 1983/12/10 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 97/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية أو أعبائه وشروطه⁵.

2- شهر شهادة الحيازة:

نظرا لإتباع رقعة مساحة الاراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا لجأ المشرع إلى إنشاء شهادة الحيازة التي

¹ - القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم المؤرخ في 1990/11/18، ج.ر. ج.ج. ع 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990، 1560-1569.

² - القانون رقم 07-02، المتضمن تأسيس المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المؤرخة في 2007/02/27، ج.ر. ج.ج. ع 15، الصادر في 2007/02/28، ص 11-13.

³ - القانون رقم 83/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المؤرخ في 1983/08/03، ع 34، ج.ر. ، الصادرة في 1983/08/16، ص 2045-2047.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 83-724، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-13 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 1983/12/10، ج.ر. ج.ج. ع 51، الصادر في 1983/12/01، ص 3216-3219.

⁵ - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 111.

جاء ذكرها في المادة 39 وما بعدها من قانون رقم 25/90¹ المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي تنص على ما يلي: " يمكن لكل شخص سبب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم يحرر تعودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشويها شبة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي يتم فيها اعداد سجل مسح الأراضي" ثم تلا . ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-254² المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدث بموجب المادة 31 من القانون 90-25 المذكور أعلاه والذي حيث فيه المشرع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأراضي يسمى شهادة الحيازة.

3- إشهار عقد الشهرة الشهادة اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب:

لقد نصت على ذلك المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المذكور سابقا والذي جاء فيها ما يلي: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور سابقا ، عقارا من نوع الملك حيازة مستقرة غير منقطعة ولا تنازع عليها وعلائية وليست مستوية بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية ، " يفهم من هذا النص أن المشرع جاء بهذا الاستثناء من أجل تثبيت الحقوق المالكين الذين ليست لديهم سندات ملكية تثبت حقوقهم والذين يمارسون الحيازة وفقا الاحكام المادتين 827-828 من القانون المدني.

¹ - القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم المؤرخ في 18/11/1990، العدد 49 ، ج.ر. ، الصادرة في 18/11/1990، ص 1560-1569.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجه العقاري المؤرخ في 27/07/1991، ع 36، ج.ر. ، الصادر في 31/07/1991، ص 1365-1368

4- شهر العقود المترتبة تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري:

رغم العقد الشهر من ايجابيات وآثار ورغم صدور المرسوم المنظم لكيفية إعداده إلا أن ما طرحه من اشكاليات في الحياة العملية جعل نتائجه السلبية تطغى على ايجابيات وفتح للغش وسلب أموال الغير باسم القانون وكل هذا راجع لسوء فهم نظام التقادم المكسب وكيفية مساهمته في كسب الملكية العقارية والحقوق المتفرعة عن طريق الحيازة مما أدى بالمشروع إلى التدخل من أجل إلغائه بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري واستبدال به هذا الاجراء.

مزايا قاعدة الشهر المسبق : لقاعدة الشهر المسبق جملة من مزايا يمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- إن تطبيق قاعدة الشهر المسبق يشجع المتعاملين على العقار على الاسراع في شهر حقوقهم، ولو صادف أن تلقوه عن طريق الميراث ولم تشتهر لسبب أو لأخر قاموا بإجباره على شهر حقه كي يسهل عليهم مهمة شهر حقوقهم بعد ذلك التي انتقلت اليهم منه.
- 2- من الآثار المترتبة على عدم مراعاة مبدأ الأثر النسبي للشهر هو عدم إمكانية شهر التصرفات أو الأحكام أو الدعاوى الخاضعة للشهر وذلك عن قيام المحافظ العقاري، (أمين الرهون العقارية بممارسة مهامه وسلطاته يرفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر.
- 3- إن أعمال قاعدة الشهر المسبق على جميع المحررات الرسمية التي تكون مودعة على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها يوفر حماية لتسلسل الملكية العقارية وبعد ضمانات قانونية تحمي المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك بإنقضاء حق التصرف السابق، على العقار المعني بحيث لا يستطيع أن يتصرف فيه مرت ثانية وذلك ابتداء من تاريخ اشهار عقده.
- 4- قيام المحافظ العقاري بمراقبة قاعدة الشهر المسبق في كل المحررات والوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها¹.

¹ - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 113-115.

الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الأمر 74-75 المتمثل في نظام الشهر العيني حول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية للسندات العقارية المقدمة له لإخضاعها إلى الشهر العقاري.

أولاً: الشروط القانونية المتعلقة بالإطراف

إن أطراف التصرفات والمحركات المختلفة المقدمة للمصالح المكلفة بالشهر إما أن يكونوا أشخاص طبيعيين أو اعتباريين وتبعاً لذلك تختلف البيانات المحددة لهوية الأطراف المتعاملين وتلك المعنية للعقارات محل التعامل والتي من الواجب أن يتضمنها المحرر المقدم للشهر، بحيث يمارس المحافظ العقاري لدى إطلاعه على المحرر قبل شهره مراقبة واسعة للتأكد من مطابقة تلك البيانات للشروط القانونية بناء على نص المادة 22 من الأمر 74-75 المشار إليه سابق والتي تنص على انه: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

1- البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين:

إنّ العقود والقرارات القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يحتوي لزوماً على عناصر التعيين التالية:

- الألقاب الأسماء تاريخ ومكان الولادة الجنسية الوطن مهنة الأطراف وعند اللزوم أسماء الزوجات وفيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

جميع العقود والقرارات والجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشخصيات لكل الأطراف أصحاب المصلحة، ويقصد بالشخصيات للأطراف حسب ما ورد في هذا المرسوم هي الأهلية الميدانية للأطراف¹.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 164.

2- البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية:

- تنص المادة 63 من المرسوم 63-76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشمل على ما يلي:
- هوية الشركات والجماعات والنفائات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها
 - المقر والشكل القانوني للشركات
 - رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية
 - مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها،
 - مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية بالنسبة للنفائات.

3-التصديق على هوية الاطراف:

تنص المادة 64 من المرسوم 63/76 المذكور سابق على ما يلي: نجد أن كل جدول أو صورة أصلية أو نسخة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد تنفيذ اجراء يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية يشهد بهوية الأطراف نستنتج من نص هذه المادة أن التصديق على هوية الاطراف يعتبر ضمانا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الاطراف أصحاب الحقوق وبالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب.

أ- الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف:

- نظرا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق على هوية الاطراف إلى الاشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر عليه من خبرة ودارية في هذا المجال وهم:
- الموثقون
 - كتاب الضبط
 - قضاة النيابة العامة
 - الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة به
 - مدير الوكالة القضائية للخرينة.
 - موظفو مديريات الولايات المصالح المالح الذي لهم درجة القضائية مفتش رئسي.

- محاسبو الخزينة وجميع المحاسبون العموميين¹.

ب- المستندات المعتمد عليها في التصديق:

يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية أطراف العقد الرسمي المودع قصد إجراء الشهر بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها وتقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية وهذا كله بهدف توفير الضمان الكافي لصحة كل عنصر من هوية الأطراف أصحاب الحقوق ، وبالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب ، ويلاحظ أن المستندات المعتمد عليها في التصديق تختلف باختلاف طبيعة الأطراف فيها.

1- بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية.

2- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية:

يتم التصديق وفقا لما جاءت بيه المادة 63 الفقرة 03 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا وذلك على النحو التالي:

- الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها بالجزائر بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري.
- الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الادارية.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالعقارات:

لقد جاءت نصوص الامر رقم 74-75 والمرسومين التنفيذييين له 62/76 و63/76 لأعضاء دفع للإصلاح العقاري في الجزائر وذلك عن طريق أعمال نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار أساس الشهر التصرفات العقارية ولهذا بات من الضروري إقرار طرق صارمة وواضحة لتعيين العقاري حتى تضفي قوة ثبوت مطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري ، وقد نصت المواد من 21 الى 27 وكذا المواد من 66 الى 71 والمادة 114 من المرسوم رقم 63-76 المذكور سابقا والمعدل في بعض مواده بموجب المرسوم

¹- جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 167-168.

93-123 المذكور سابقا على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات¹.

1- القواعد العامة والمشاركة بالنسبة لتعيين كل العقارات:

تتص المادة 66 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي² إن ما يمكن فهمه من هذه المادة هو أن العقود والقرارات القضائية المتعلقة بالعقارات حتى تكون قابلة للشهر يجب أن تعين العقار المعني تعيينا دقيقا وذلك بذكر البيانات التالية:

أ- **تحديد طبيعة العقار أو نوعه:** ويقصد بذلك ما إذا كان أرضا أو بناء وهل هي أرض فلاحية أو غابية أو رعوية أو غير ذلك من أنواع الأراضي والعقارات والمنشآت الثابتة الأخرى.

ب- **البلدية التي يقع فيها العقار:** وهذه تذكر بإسمها والدائرة التابعة لها والولاية حتى تعرف بشكل نافي للجهالة ولا ليس فيه ، خاصة وأن هناك بلديات تحمل نفس الاسم.

ج- **قسم مخطط المسح:** هو جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي³.

د- **ترقيم مخطط المسح:** كل وحدة مساحية أو وحدة عقارية تحمل رقم ترتيبى خاص بها في وثائق مسح الأراضي يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجموعات الملكية أرقام متسلسلة .

خ- **المكان المذكور:** هو عبارة عن تجمع المجموعات الملكية ضمن اقليم بلدية ما بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة .

ح- **سعة مسح :** يجب أن يحدد في الوثيقة المودعة قصد الشهر محتوى المسح وذلك حتى يتسنى ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 168-171.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 344.

³ - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 173.

2- القواعد الخاصة بتعيين بعض العقارات:

نظرا لكون تطبيق نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه لا يمكن أن يتم إلا بصفة تدريجية لكونه يحتاج إلى وقت كاف حسب كيفية إعداد عملية المسح العامة للأراضي على مستوى التراب الوطني فإنّ المشرع قد أقر طرقا يتم بها تعيين العقارات الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الشهر، وذلك بإدخاله لأحكام انتقالية، كما أنه أقر إجراءات خاصة تمكن من تعيين أجزاء العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة.

أ- قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة:

إنّ المشرع الجزائري وفي انتظار تعميم الشهر العيني وضع أحكاما انتقالية التي تحدد بموجبها عناصر تعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية، وهذا يختلف باختلاف موقع العقار سواء واقع في منطقة ريفية أو حضرية¹.

ب- قواعد تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة:

لقد ورد تعريف العقار الحضري في المادة 21 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه كما يلي: تعتبر العقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها بالمادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة" ، يلاحظ من هذه المادة أنها قد عرفت العقار الحضري وبالتالي كل ما لا يمكن اعتبار حسب المعايير التي جاءت بها هذه المادة عقارا حضريا فهو عقار يعني:

ج- قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة:

لقد ورد تعريف الملكية المشتركة في القانون المدني تحت عنوان العقارات المبنية وذلك في المواد من 743 إلى 772 وقد عرفت المادة 743 الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على كل جزء خاص ونصيب في الاجراء المشتركة سنستكشف من خلال هذه المادة أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في

¹ - حشود نسيمية، نفس المرجع، ص 129.

بناء ما فإن ذلك يستدعي بضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لذلك الشقة ومن أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من قبل جميع السكان البناء من الأرض المقام عليها البناء والجدران.

المطلب الثاني: تنفيذ إجراء الشهر

ألزم المشرع الأشخاص المخول لهم قانون تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية بإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة لذلك على المحافظ العقاري قبل القيام بإجراء عملية الشهر التأكد والتحقق من مدى إستقاء هذه العقود والوثائق للشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيها حتى يقبل إيداع وإتمام إجراء الشهر أما إذا اكتشف أثناء فحص الوثائق والعقود بأنها ناقصة أو يحتوي على أخطاء فيرفض الإيداع وبالتالي الإجراء ولهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول هو الإيداع القانوني الخاضعة للشهر أما الثاني فهو الإيداع غير القانوني للوثائق الخاضعة للشهر ورفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق الخاضعة للشهر ومدى وتنفيذ إجراء الشهر العقاري
عند انتهاء الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هو لإيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعاونهم لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل شهرها وبالتالي ترتيب آثار القانونية¹.

أولاً: ايداع الوثائق والعقود لدى المحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر عقاري له محل وآجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها وسلامته تعني سلامة بقية اجراءات الحفظ العقاري، قبض الرسوم والغرامات التأخيرية ، والقيود في السجل العقاري.... إلخ.

1- كيفية الإيداع: تتم عملية ايداع الوثائق والعقود من أجل شهرها على مستوى المحافظة العقارية وبالضبط على مستوى قسم الايداع وعمليات المحاسبة ، مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك طبقاً للمادة 90 من المرسوم 63-76 التي تنص : " ينبغي على الموثق وكتاب الضبط والسلطات الادارية أن يعملوا على اشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة

¹ - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 141.

99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"، ويقيد فيه الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها.

2- المكلفون بالإيداع: خص المشرع أشخاص وجعلهم مؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية، وهم زيادة على ذلك مكلفون بإيداع هذه العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد، لكن يلاحظ في الحياة العملية أنه غالباً ما يتم الإيداع مباشرة ومن طرف أعوان مساعدين يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية سيظهرها هؤلاء الأعوان والمساعدين عند كل عملية .

3- محل الإيداع:

بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63-76 المذكور سالفاً إن محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود والقرارات القضائية موضوع عملية الأشهر مفرغين في مستخرج خاص يعرف ب (publicité réel N° 06) تسلمه الإدارة مجاناً لمحضر العقود وذلك تحت طائلة رفض الإيداع، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت يرد نسخة منهما إلى المودع واحتفاظه بالثانية على مستوى المحافظة العقارية¹.

4- آجال الإيداع:

يلزم القانون الموثقين وأمناء الضبط وغيرهم من الجهات المخولة لتحرير المحررات الخاضعة للشهر أن يبادروا إلى إيداعها لدى المحفظات العقارية المختصة ضمن الآجال المحددة قانوناً كما يلزم المحافظ بإتمام إجراءات الشهر في نفس الآجال ، وتختلف الآجال باختلاف المحرر المطلوب شهره طبق للمادة 99 من المرسوم 63-76 على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات الموثقة شهران ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الإلتباس الى الموثق ويمدد هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها.
- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى من اليوم تاريخها².

¹- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 355.

²- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 183-184.

إلا أن هذه الآجال عرفت تعديلات الأول بموجب قانون المالية لسنة 1999¹، والثاني كان بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، فيما يتعلق بتعديلات قانون المالية لسنة 1999 حددها المادة 31 والتي عدلت المادة 353/ف3 مكرر من قانون التسجيل وأصبحت كالتالي :

أ- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة لابد أن تودع لدى المحافظة العقارية المختصة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحريرها ويمدد هذا الأجل إلى خمس أشهر إذا كان أحد المعنيين معها بالخارج.

ب- بالنسبة إلى ايداع الأحكام القضائية، يكون ايداعها خلال مدة ثلاث أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

ج- بالنسبة الى العقود الأخرى والوثائق لابد أن يكون إيداعها خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها .

5- مسك سجل الإيداع:

تنص المادة 41 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا على ما يلي " ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل ايداع يسجل فيه يوما وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار ويسلم إلى ملتمس سند يشار فيه الى المراجع سجل الإيداع الى السجل بموجبه كل تسلم وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها": نستنتج من هذه المادة أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى سجل الإيداع يقيد فيه يوم بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر.

ثانيا: تنفيذ إجراء الشهر:

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال خمسة عشر (15) يوما التالية لتاريخ ايداعها ويكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتد أثره الى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشئ الحق العيني وذلك

¹ - القانون رقم 98-12 المؤرخ في 31/12/1998، المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج.ر.، ع 98 ، المؤرخة في 31/12/1998.

طبقا للمادة 15 و16 من الأمر رقم 74/75 وينتج عن اجراء الشهر انشاء البطاقة العقاري وتسليم الدفتر العقاري¹.

1- انشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الابجدي:

يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة وللأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين وهما:

- **قسم العلوي:** ويشمل على كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

- **القسم السفلي:** يتمثل في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجودة على البطاقات .

2- التأشير على البطاقات العقارية:

عند شهر أي وثيقة في المحافظة العقارية فإنّ هذه الاجراءات تؤدي الى تأشير مجموعة البطاقات العقارية غير أنه عندما يتعلق بالإجراء بعقار مسموح فإنه يتم ايداع الدفتر العقاري مع الوثيقة موضوع الشهر، وينبغي في هذه الحالة قيام المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل تقديم للمودع ، علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في الاجراء².

أ- **انواع البطاقات العقاري:** تطبيق لنص المادة 20 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أن هناك نوعان من البطاقات وهي بطاقات قطع الأراضي وبطاقات الحضرية ، يقوم المحافظ العقاري بإنشاءها.

1- **بطاقات قطع الأراضي:** تدعي أيضا بالبطاقة الصفراء أو البطاقة الريفية pri وهي تلك البطاقات التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتعلقة بنفس الحقوق والاعباء .

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1 ، المرجع السابق، ص 125-126.

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 187-190.

2- بطاقات العقارات الحضرية: وهي تلك البطاقات التي يكون موضعها عقارات أو جزء منها وتأخذ البطاقات العقارية الحضرية صورتان: إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في صورة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة¹

أ- بطاقة العامة للعقار:

وتحدث عندما يتعلق الأمر بعقار يبني يشمل أو لا يشمل أجزاء المشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، ويؤشر عليها عند الاقتضاء.

ب- البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة:

تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي وهي بطاقات عقارية خاصة ويكتب عليها جميع التأثيرات التي تهتم الجزء المعني.

ج- كيفية التأشير على البطاقات العقاري:

إنّ كل عملية تأشير على البطاقات العقارية يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل بالخصوص بيان ما يلي:

-تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق نوع الاتفاقيات أو الشروط أو السجلات التي تم شهرها

- الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية

- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل

- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .

3- تسليم الدفتر العقاري:

يشكل الدفتر العقاري سندات قويا للملكية ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار².

وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذ الأحكام الامر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن

¹ - حشود نسيمية ، المرجع السابق، ص 152-153-154.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1 ، المرجع السابق، ص 128.

قانون الثروة الزراعية ، وقد جاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 يسلم لمالكين دفترًا عقاريًا بدلًا من شهادات الملكية يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية وعليه يتضح أن دفتر العقاري مرتبط ارتباطًا وثيقًا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري¹.

الفرع الثاني: الأيداع غير القانوني للوثائق الخاضعة للشهر ورفض الأيداع والإجراء :

أولاً: رفض الأيداع:

يقرر المحافظ العقاري رفض الأيداع إذا تبين له وجود خلل في الشروط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق².

1- أسباب رفض الأيداع :

تختلف أسباب رفض الأيداع فمنها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود والوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات هذه الأسباب رفض الأيداع في قانون الشهر العقاري في نص المادة 100 من المرسوم 63-76 وهي كآتي :

أ- الأسباب رفض الأيداع المحددة في قانون الشهر العقاري

- عدم تقديم للمحافظ العقاري دفتر العقاري.
- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102-103 من المرسوم 63-76.
- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى محافظة العقاري لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب .

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

¹ - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 159.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، المرجع السابق، ص 128.

- عندما تكون الجداول التي تنص على ايداعها بموجب المواد 93 و95 و98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة .

عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الاجراء بأنّ العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على الشروطها الشكلية.

- في حالة عدم استيفاء البيان الوضعي للتقسيم على شروطه طبق لأحكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم 76-63.

ب-أسباب رفض الإيداع في قانون التسجيل:

صدر قانون التسجيل في الجزائر بموجب الامر رقم 76-105¹ المؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم، حيث أكد نص المادة 353 منه على بعض أسباب رفض إيداع العقود والمحركات من طرف المحافظ العقاري وهي كالآتي:

- حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقارات أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبق من طرف المودع².

ج- أسباب رفض الايداع المحددة في قوانين التهيئة والتعمير:

لقد أقر المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29³ المؤرخ في 01/12/1990، والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم رقم 91-176⁴. المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

¹ - الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 09/12/1976، ج.ر.ج.ج.، ع 86، الصادر في 18/12/1977، ص 1212-1254.

² - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 176.

³ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1991 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.، ع 51، المؤرخة في 15/08/2004.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم تسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم 06/03 المؤرخ في 07/01/2006 ج.ر.، ع 01، الصادر في 08/01/2006، ص 1903.

- رخصة التجزئة: ونصت عليها المادة 23 الفقرة 6 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 السالف الذكر.

- شهادة التقسيم: عند ايداع هذه الشهادة قصد إشهارها بالمحافظة العقارية يجب أن تكون مرفقته بمخطط معدل على سلم 1-2000 أو 1-5000 يمثل جل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم طبقا لنص المادة 28 من المرسوم رقم 91-176 السالف الذكر.

- رخصة البناء وشهادة المطابقة:

تطبيقا لنص المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 السالف الذكر على المستفيد من رخصة البناء أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء.

2- كفايات رفض الايداع:

قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حضر كل الأخطاء النقائص الموجودة والوثائق المودعة من أجل حضر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى. ويتم تجسيد قرار رفض الايداع في رسالة منصوص عليها مع إشعار بالوصول موجه لمدعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل للإقرار بالاستلام تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وأسباب الرفض أي النص القانوني الذي استند عليه للرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في ابريل 15 يوما من تاريخ الإيداع¹.

ثانيا: رفض الإجراء :

لا يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء إلا بعد الفحص الدقيق والشامل لوثائق المودعة لديه واكتشاف نسيان أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، أو في النصوص التشريعية الأخرى، كما أن رفض الاجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل مجموعة البطاقات العقارية فإذا تبين للمحافظ العقاري وجود نقص في الوثائق بعد قبول ايدعها له سلطة تجسيد تنفيذ اجراء الإشهار على هذا الوثائق، وذلك من خلال رفضه للإجراء حتى لا يتعسف

¹ - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 207 - 208 .

المحافظ العقاري في إستعمال سلطة في إصداره هذا القرار حدد له المشرع الجزائري أسباب يعتمد عليها في إصداره .

1- أسباب رفض الإجراء:

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع تم يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل والوثائق المودعة وذلك للوصول الى أحد أسباب التي يمكن أن تؤدي الى رفض الإجراء والتي تعد من الضمانات القانونية التي سنها المشرع الجزائري حماية للمتعاملين وقد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم 76-63 السالف الذكر والتي تتمثل فيما يلي:

- أ- عندما تكون الوثائق المودعة الوثائق المرفقة غير متطابقة باعتبار أن المحافظ العقاري عند قبوله للإيداع هو غير مطالب بدراسة مقدمة للوثائق المودعة المرفقة بالعقود¹.
- ب- عندما تكون مراجع الاجراء السالف المطلوب بموجب المادة 95 الفقرة 1 من المرسوم 76-63 المذكور اعلاه غير صحيحة.
- ج- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخص كما هو محدد بالمادة 65 من المرسوم 76-63 غير متوافق مع البيانات المذكور في البطاقة العقارية².
- د- عندما تكون صفة المتفق أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.
- هـ- عندما ما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 76-63 السالف الذكر يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .
- ز- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 76-63 المذكور سابق.
- ر- عندما يظهر وقت التأثير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه .

2- كيفيات رفض الإجراء:

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكور سابقا فإنه يوقف إجراء الشهر ويبلغ هذا القرار للشخص المعني أي الموقع على

¹ - حشود نسيمية ، المرجع السابق، ص 180-181.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1 ، المرجع السابق، ص 209.

شهادة الهوية في أسفل الصور 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 الذي إليه الموقع في الوثيقة المودعة وعلى الموقع على التصديق اتخاذ احد الحالتين:

- 1- اما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له.
- 2- واما رفض ايداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أو يعلن عدم قدرته على التصحيح وبالتالي في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63-76 السالف الذكر المتعلق بحالات الرفض الجزئي¹. ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 ايام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة الموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل رفض، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع اشعارها بالاستلام هذه الوثيقة يكون وضع عليها تأشيرة مؤخرة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار رفض والنص الذي يبرر هذا القرار.

¹ - حشود نسيمية ، المرجع السابق، ص 181-182.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الشهر العقاري

بعد أن تطرقنا فيما سبق إلى دراسة نظاما الشهر وكذا التصرفات الخاضعة له وإجراءات القيام بذلك فإننا نرى ضرورة التعرف على ماهية الآثار التي يمكن أن يترتب على عملية الشهر التي تمت بشكل قانوني وفقا لما جاء به قانون الشهر العقاري الامر رقم 74-75 والمرسومان التنفيذيان له 62-76 و 63-76 المذكورين سابقا) والذي بالرجوع لتفحص احكامه يمكن أن نستنتج أن المشرع قد حدد آثار الشهر في نقطتين تتمثل في أنه جعل من جهة هذا الشهر منشأ للحق العيني والمصدر الوحيد له واعتبر من جهة ثانية أن الحقوق العينية لا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري، ومن هنا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الأثر المنشئ والاثـر المطهر للشهر العقاري وفي المطـلب الثاني حجية الشهر العقاري.

المطلب الأول: الأثر المنشئ والأثر المطهر للشهر العقاري

لعل اهم اثرت يترتبان عن الشهر هما الأثر المنشئ والأثر المطهر للشهر العقاري إذا يشكان معا نقطتي التمييز والاختلاف التي تميز مختلف أنظمة الشهر في العصر الحديث أما بقية الآثار التي تحدث عنها بعض الفقهاء فهي اقرب الى الخصائص منها الى الآثار مثل تأمين المالك الحقيقي من خطر التقادم في نظام الشهر العيني وارساء الثقة والانتـمان العقاري بالنسبة للنظامين الشخص والعيني وتأمين انتقال الملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية وغير ذلك من الخصائص التي سبق التطرق لها من قبل عند التعرض كخصائص نظامي الشهر الحديث سوف نتناول في هذا المطلب الأثر المنشئ للشهر العقاري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سوف نتطرق الى الأثر المطهر للشهر العقاري¹.

الفرع الأول : الأثر المنشئ للشهر العقاري

إنّ للشهر في السجل العيني أثر منشئ على الحقوق العينية العقارية وهذا يدعو الى تصور أن هذه الحقوق تستمد وجودها من الشهر في السجل العيني بغض النظر عن مصدر إنشائها أو نقلها أو تعديلها أو تقرير إنقضاؤها أو زوالها² ، أقر المشروع الجزائري بمبدأ

¹ - ويس فتحي ، المرجع السابق، ص 391

² - جمال بوشنافة ، الأثر المنشئ للمنشئ للنشر وأثره على العقد كأحد أهم اسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية عدد خاص الجزائر، 2010

الأثر المشرع الجزائري بمبدأ الأثر المنشئ للشهر وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً ، " كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يقوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية غير أنّ نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله له في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، كما نصت المادة 16 من نفس الأمر المذكور سابقاً: " أن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى استثناء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" يفهم من خلال هذين النصين أنّ المشرع الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية.

معنى الأثر المنشئ للشهر: إن للقيّد أو الشهر في السجل العيني أو أثر منشئ للحقوق العينية العقارية أي أن الحقوق العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني بمعنى أنه حيث يجب الشهر في السجل العيني، فإنّ الحقوق العينية العقارية لا توجد بالنسبة للكافة إلا إذا تم الشهر¹.

أولاً: مدى تكريس المشرع للأثر المنشئ للشهر:

يجب أن تدرس أسباب كسب الملكية و الحقوق العينية الأخرى وذلك لكي نقف على مدى مطابقة أحكام نظام الشهر العيني ، خاصة إذا علمنا أن القانون المدني الذي يصدر قبل قانون الشهر الأمر رقم 74-75 والمرسومان التنفيذيان له 62-76 و 63-76 السابق ذكرهما قد نقل جل أحكامه من أنظمة تأخذ بنظام الشهر الشخصي وتتمثل أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقد ،الميراث ،الوصية ،والشفعة، الحيازة ،والتقادم المكسب والالتصاق ، وسوف ندرس فيما يلي كل سبب من هذه الأسباب لمعرفة مدى تطابقها مع مبدأ الأثر المنشئ للشهر²:

1- العقد

يعرف العقد بأنه إتفاق بين ارادتين أو أكثر بالإيجاب والقبول من أجل إحداث أثر قانوني معين يتمثل هذا الأثر القانوني في القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو اعطاء شيء حيث يتطلب القانون اجراءات شكلية أخرى بالإضافة إلى تكوين العقد، حين تنص المادة

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 392.

² - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 223.

792 من القانون المدني في هذا الشأن على ما يلي: " تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوك للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية" وبالرجوع إلى نص المادة 165 وليس 164 كما أحوالت إليه المادة 792 وكذلك المادة 793 القانون المدني وبالرجوع إلى قانون الشهر العقاري الأمر رقم 75-74 والمرسومان التنفيذيان له 76-62 و 76-63 نجد المادتين 15 و16 من الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا تنصان على ما يلي: المادة 15: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" والمادة 16: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" نستنتج من خلال المواد المذكور أعلاه أن العقد لا أثر له من حيث نقل الملكية العقار أو أي حق عيني آخر أو تعديله أو إنشاؤها أو إنهاؤه إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية¹.

2- * الشفعة:

طبقا للمادة 794 من القانون المدني الجزائري رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الحالات وشروط منصوص عليها في المواد من 795 الى 807 من القانون المدني فالشفعة حسب تلك النصوص وبحسب موقعها في القانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية، وهي بتعبير أدق مصدر من مصادر الحقوق العينية تنص المادة 803 من القانون المدني وذلك بنصها على: "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيون الشفعة سند الملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالاشهار العقاري" نستخلص من المادة أن الحكم القضائي النهائي المثبت للشفعة لا يكون من أثر إلا إذا تم شهر في سجل العقاري.

3- الميراث والوصية:

الوصية تصرف مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع وقد ورد النص عليها في الكتاب الرابع من القانون الاسر تحت عنوان التبرعات من المادة 184 المادة 201 إلا أن تلك

¹ - جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 224-225.

النصوص لم تحدد كيفية انتقال الملكية والحقوق العينية العقارية بالوصية أما الميراث فهو ما يستحقه الوارث من مورثه من اسباب الارث سواء كان المتروك مالا منقولاً أم عقار أم حق من الحقوق المالية، وقد ورد النص على أحكامه في الكتاب الثالث من قانون الاسرة من المادة 126 إلى المادة 183 غير أنها لم تبين كيف تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالميراث ولهذا ومن أجل معرفة كيفية انتقال الحقوق بالميراث أو الوصية بتعيين الرجوع الى القوانين التي تتعلق بالشهر العقاري وهو ما جاء في المادة 15 من الأمر 74-75 السالفة الذكر، وكذلك المواد 39 و62/ ف03 من المرسوم 63-76 المذكور سابقاً¹.

4- الحيابة والتقادم:

الحيابة هي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية فيؤدي الى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثر وهو كسب الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 872 من القانون المدني، ويجدر في هذا الصدد الإشارة إلى أنه لامجال للحيابة والتقادم في ظل نظام الشهر العيني وذلك لتعارضه مع مبادئ هذا النظام الذي يقوم أساساً على مبدأ القيد المطلب الذي ينشأ وينهي الحقوق العينية دون سواه من الأسباب ما عدا الميراث والوصية كما رأينا ذلك سابقاً، أما المشرع في الأمر رقم 74-75 و المرسومان التنفيذيان له 62-76 و 63-76، فإن لم ينص على ذلك رغم أنه أخذ بنظام الشهر العيني في الأمر والمرسومان المذكورين أعلاه وحتى يتمكن الحائز من التمسك بالملكية على أساسين التقادم المكسب يجب عليه اتباع إحدى الوسيلتين :

1- عن طريق القاضي: وذلك برفع دعوى قضائية من طريق حائز العقار.

2- عن طريق اللجوء الى موثق لإعداد عقد الشهرة².

5- الالتصاق:

يعتبر الالتصاق سبب من أسباب كسب الملكية تضمنه المشرع في المواد من 778 إلى 791 من القانون المدني ويعرف الالتصاق بأنه اندماج أو اتخاذ شيئين مميزين أحدهما عن الآخر مملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج ويترتب عليه أن

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 410-411.

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 229-230-232.

يصبح مالك أحد الشئيين وفقا لقواعد معينة مالكا للشيء الذي اندمج فيه وتعذر فصله عنه فالالتصاق على هذا التحديد واقعه مادية يترتب عليها كسب الملكية والالتصاق قد يكون بين منقولين أو بين عقار ومنقول والذي يهمننا في موضوعنا هذا هو الالتصاق بين العقار والمنقول حيث تنص في هذا الصدد المادتين 778-782 في القانون المدني عليه والمادة 25 و31 من المرسوم 76-63 المذكور سابقا، حيث تنص المادة 25 على أنه: "أن تعتبر الحدود وحدة عقارية يكون موضوع أحداث بطاقة مطابقة ، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ومؤشر على البطاقات الأصلية والجديد بعبارة تكون كمرجع فيما بينما" كما أضافت المادة 31 بأن "كل تعديل فيما يحتوي عليه قطعة يكون موضوع اعداد بطاقات خاصة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة ويؤشر على البطاقات الاصلية والجديد بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما". يفهم من خلال المادتين أن الالتصاق يحدث تغييرا في حدود الوحدة العقارية لا ينتج أي أثر ولا يكسب صاحب العقار الملتصق به ملكية الشيء الملتصق إلا إذا تم شهر هذا التغيير في السجل العقاري¹.

الفوائد المترتبة عن هذا المبدأ:

يترتب على الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للشهر الفوائد التالية:

- 1- أنه يؤدي إلى اعتبار من جرى الشهر على اسمه مالكا للحق العيني العقاري من تاريخ هذا الشهر وذلك اتجاه الطرف الآخر الذي اكتسب الحق منه وفي نفس الوقت اتجاه الناس كافة.
- 2- إن الملكية العقارية وظيفية اجتماعية ملحوظة: إذ لا تقتصر منافعها على مالك الفرد بل تؤدي أيضا دور إذا شأن لمصلحة المجتمع ، فكلما كانت الملكية العقارية ثابتة متمتعة بالثقة العامة، كلما زادت معاملات الافتراض التي تساعد على استثمار العقارات مما يضاعف الدخل الفردي وفي الوقت نفسه الدخل العام للمجتمع.
- 3- أنه يدفع المتعاقدين الى إسراع في شهر العقود في السجل العقاري وذلك للإقرار ملكيتهم وتثبيتها وإستعمال الحقوق وحتى المنافع التي تنشأ عنها كإستثمار العقار ولا يتحقق ذلك إلا من تاريخ شهر حقه في السجل العقاري.

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق، 232-233-234.

4- أنه يخفف من النزاعات والخلافات بين الأفراد بالنسبة الانتقال الحقوق العينية لأنه بالنسبة لإنتقال الحق العيني بين المتعاقدين بمجرد حصول العقد أو التصرف القانوني لفسخ ذلك المجال لإزدياد المنازعات والدعاوى التي يتوفى نظام الشهر العيني الحيلولة دونها¹.

الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر:

يؤدي الشهر العقاري عدة وظائف من بينهما اعلام الجمهورية بالوضعية القانونية للعقارات وفي بعض الأنظمة لا تنتقل الحقوق العقارية إلا بالشهر، غير أن الوظيفة الأخطر والأكثر إثارة للجدل هي الوظيفة التطهيرية، أو ما يسمى الأثر المطهر للشهر والذي تصدر بموجبه الحقوق والتصرفات المشهورة من عيوبها لتصير غير قابلة للطعن فيها².

أولاً: معنى الأثر المطهر للشهر

يقصد بالأمر المطهر للشهر ما يترتب على عملية الشهر الصحية من تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف المادية أن يشكل سببا مبررا لإبطالها أو نقضها أو فسخها فهو من ناحية يطهر العقار المشهر أو المقيدة في السجل العقاري من جميع الحقوق العينية المقيدة أيا كان سبب عدم القيد ، ذلك أن عدم قيد أي حق من الحقوق العينية يعني خلو العقار المقيد من هذا الحق³.

ثانياً: علاقة الأثر المطهر للشهر بقوة الثبوت المطلقة للشهر

سبق القول أن مبدأ قوة الثبوت المطلقة يعد من أهم مميزات نظام الشهر العيني وأخذ ابرز خصائصه، وإنّ مفاد هذا المبدأ هو أن بيانات السجل العيني تعتبر حجية قاطعة وعنوان للحقيقة المطلقة التي لا يتسرب اليها شك فخلافا النظام الشهر الشخصي فإنّ النظام السجل العيني الذي يقوم على مبدأ قوة الثبوت المطلقة يكون للشهر قوة قاطعة ومطلقة في الإثبات ، إذا بمجرد قيد أو شهر التصرفات أو الحق في السجل العقاري، فإنّ الحق المشهر يصير حقا ثابتا بشكل مطلق وغير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 236-237-238.

² - ويس فتحي ، الاثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة ، دراسة مقارنة مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد خاص ، الجزائر ، 2021.

³ - ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 434.

ومن هنا تظهر الصلة الوثيقة القائمة بين مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر والأمر الطهر للشهر إذا يعتبر كل منهما متلازم مع الثاني حيث يستمد الأثر المطهر للشهر مدلوله المطهر للشهر.

ثالثا: الأساس القانوني للأثر المطهر للشهر :

سبقت الإشارة الى الفكرة الرومانية التي تقوم عليها أغلب خصائص نظام الشهر العيني وهي الفكرة التي تجرى التصرف الى تصرفين اثنين احدهما منشئ للالتزام والثاني ناقل للحق اذا يتم الشهر على التصرف الثاني الذي حسب اصحاب هذه الفكرة، يقوم مستقلا عن التصرف الأول ومن ثم فإنه لا تنتقل اليه عيوبه، وبذلك فإنّ هذا التصرف المستقل عن التصرف المنشئ للالتزام هو الذي يحقق للحقوق المشهورة قوة ثبوت مطلقة بعد قيده في السجل العيني دون أن يتأثر بعيوب التصرف المنشئ ومن ثم فإنه لا يبقى في يد صاحب العقار الحقيقي أو من اصابه ضرر من التصرف في هذه الحالة سوى دعوى تعويض بسيطة، إذا لا يملك عندئذ رفع دعوى طعن في التصرف بعد الشهر وهذا هو الأساس الذي تقوم عليه فكرة الأثر المطهر للشهر.

ومن جهة ثانية فقد ثبت من خلال ما تقدم أن الشهر أو القيد في السجل العيني وهو مصدر ومنشأ الحق العيني وليس التصرف في حد ذاته، ومن ثم فإنّ الحق العيني المقيد لا يتأثر بما لحق التصرف من عيوب ، وبذلك تعتبر الحقوق المقيدة حقيقية مؤكدة ونهائية ولا يجوز الطعن فيها¹.

رابعا : أثر الأخذ بالأثر المطهر للشهر:

يترتب على الأخذ بالأثر المطهر للشهر مجموعة من الآثار العلمية لخصها الفقهاء فيما يلي:

1- كسب الحق بصفة نهائية: ومعنى ذلك أنه: إذا اكتسب شخص حقا عقاريا تأسيسيا على تصرف أو سند مشهر، فإنّ هذا الشهر يعتبر دليلا على مشروعية الحق الذي اكتسبه مواجهة الغير ويعتبر كأنه اكتسب الحق من المالك الحقيقي، ويبقى له ما اكتسبه حتى ولو كان الاكتساب من غير مالك وهذا هو ما أسموه "اكتساب الحق كما لو كان من المالك الأصلي".

¹- ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 438-442.

2- تطهير التصرف المشهر من العيوب: المقصود بذلك أن التصرف بمجرد إشهار في السجل العيني يصبح غير قابل للطعن فيه سبب ما يكون قد شابته من العيوب قبل إشهارها مهما كان أثر تلك العيوب في الظروف العادية وتعبيرا على هذا فإنّ الفقهاء وضعوا افتراض مفاده الشهر يكون قد طهر التصرف المشهر من العيوب والحقيقة أن فكرة التطهير هي مجرد مجاز أو افتراض لأنّ القواعد العامة في القانون لا تعرف أيّ وضعية قانونية تؤدي إلى تطهير التصرفات من عيوبها لأنّ العيب يظل قائما ، غاية ما في الأمر أن المشرع يتدخل أحيانا ويعطل آثار ذلك العيب، كأن يمنع المطالبة بإبطال العقد بعد إجازته أو إقراره.

3- عدم جواز الطعن في التصرف بعد إشهارها: تحظر تشريعات الدول التي تأخذ بفكرة الأثر المطهر للشهر رفع الدعاوى القضائية الرامية إلى الطعن في التصرفات والمحركات المشهورة، و المقصود بالدعوى الطعن في الحقوق المشهورة التي لا يجوز رفعها يتسع ليشمل تلك الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في وجود التصرف في حد ذاته ما بإدعاء بطلانه لانعدام ركن من أركانه او عدم مشروعية محلة أو سببه أو بإدعاء صورته وكذلك الدعاوى التي ترمي الى فسخ التصرف أو إلغائه بعد وجود كدعوى الفسخ نتيجة الإخلال بالالتزامات أو الدعوى الرجوع في الهبة مثلا كما يطال الحظر أيضا دعاوى الطعن في صحة التصرف كدعوى الإبطال لنقص الأهلية أو عيب في الرضا أو دعاوى نقص القسمة الرضائية مثلا¹.

4- اخضاع التصرفات الفحص الدقيق قبل شهرها: بالنظر الى خطورة الأخذ بالأثر المطهر للشهر فإنّ التشريعات التي تأخذ به تحرص على اخضاع التصرفات الخاضعة للشهر لرقابة وفحص دقيق لأركانه الموضوعية وشروطها الشكلية قبل شهرها تجنباً لقيود الحقوق التي لا تستند الى اساس قانوني سليم، إذ يجب التحقيق من شرعيتها وسلامة الحقوق قبل قيدها والتأكد من المصدر الاصيلي السابق للحقوق محل التصرف وذلك كله تطبيقاً لمبدأ اساسي من مبادئ نظام الشهر العيني هو مبدأ المشروعية الذي سبقت الاشارة اليه، ولذلك تحرص التشريعات التي تطبق نظام الشهر العيني على منح مأمور

¹- ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق ،ص 443-445.

السجل العيني أو المحافظ سلطات الواسعة في رقابية المحررات المودعة لديه من اجل الشهر.

5- جواز تصحيح الاخطاء ومراجعة بيانات السجل العيني: رغم أن الاخذ بالاثر المطهر للشهر يعني خطر الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة إلا أن ذلك لا يمنع من تصحيح الاخطاء المادية الذين إكتسبوا بطريقة مشروعة حقوقا مقيدة ويمكن أن يكون الخطأ جرد خطأ مادي في نقل بيانات الاطراف أو العقار محل التصرف كخطاء في تحديد هوية المتعاقد أو في تحديد مساحة العقار وقد نص المشرع الجزائري على امكانية تصحيح الاخطاء التي تكتشف بعد الشهر في المادة 33 من المرسوم 63-76 والمادة 51 والمادة 109 من نفس المرسوم¹.

6- مسؤولية مأمور السجل عن اخطائه ومعاقبة السوء النية: تتفق اغلب التشريعات التي تأخذ بالاثر المطهر للشهر على التشدد في مجال مسؤولية مأمور السجل العيني عن أخطائه وإهماله والتقصير الصادر منه والذي يسببه يتم اشهار محررات تتضمن تصرفات معيبة أو باطلة انطلاقا من أن مثال هذه الاخطاء ومثل هذا التقصير يعتبر اخلاخل بمبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، وفي هذا الاتجاه تضمن هذه التشريعات قوانينها نصوص صريحة تقرر مسؤولية امين السجل العيني وكيفية الرجوع عليه بالتعويضات .

7- تعويض المالك الحقيقي: نتيجة لتقرير مسؤولية مأمور السجل العقاري عن أخطائه والجزاء المترتب ضد المستفيد من الشهر بإستعمال النية السيئة ونظرا لتقرير حظر الطعن في التصرفات المقيدة أو المشهورة تطبيقا لفكرة الاثر المطهر فإنّ التشريعات التي تأخذ بهذا المبدأ تحرص على تعويض المالك الحقيقي أو صاحب الحق أو المتضرر من القيد الذي تم بسوء نية أو خطأ، بحيث تفتح له هذه التشريعات باب طلب التعويض من المتسبب في الضرر الذي لحقه اذا تلزمه بعض التشريعات إلى رفع الدعوى ضد الشخص المستفيد من القيد مباشرة إذا ثبت سوء نيته في حين تقرر تشريعات آخر جواز رفع الدعوى مباشرة ضد مأمور السجل.

¹- ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 449-466.

خامسا : موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للشهر:

عدم اخذ المشرع الجزائري بالأثر المطهر للشهر العقاري إن هذا المبدأ أمن بين أكثر المبادئ اثارة للجدل بين الفقهاء والمدارس الفقهية المختلفة وبذلك سبب خطورة القول بأن التصرف يصبح صحيحا بمجرد شهره فإن امكانية الطعن في الحقوق لتي سبق شهرها قائمة بناء على ما يفهم من نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 17 من ق.إ.م.إ. الجديد، ولا يشترط في هذه الدعوى سوى اخضاع عريضة افتتاح الدعوى للشهر ولا يتعارض هذا النص مع نص المادة 23 من الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص على تحمل الدولة تعويض المتضررين من الخطأ في الشهر كما يعتقد البعض¹.

إن المشرع الجزائري صرح بوضوح عدم اخذه بمبدأ الأثر المطهر للشهر من خلال نص المادة 85 من الامر رقم 63-76 السالف الذكر التي تنص على: "نّ دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق اشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا لم تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الامر 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري أو إذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار " وقد أكدت المادة 86 من نفس المرسوم هذا الموقف الذي اتخذه المشرع الجزائري بشأن الأثر المطهر للشهر إذا تنص على: " إنّ فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو الغائها أو نقضها عندما ينتج اثر راجعيا لا يحتج به على الخلق الخاص لصحاب المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو ابطال أو الإلغاء أو نقض بحكم القانون تطبيقا للقانون".

وعلى هذا فإنه يظهر جليا بأن الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة جائزة في القانون الجزائري بدون أي قد موضوعي ودون تحديد أو حصر طرق الطعن، فكل دعاوى الطعن جائز سواء كانت ترمي لنفي وجود التصرف كدعوى البطلان أو ترمي إلى الغاء أو نقض الحقوق المشهورة لأي سبب كان كما أن النص المتقدم ولا غير من النصوص لم

¹- ويس فتحي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 452-462.

يشترط أن يكون التصرف المطعون فيه قد تم بسوء نية أو بالغش أو التدليس، إنما يجوز الطعن حتى ضد الغير حسن النية.

وقد تأكد ذلك أيضا من خلال المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية بتاريخ 1998/10/27 التي تحمل الرقم 4318 والتي تلزم المحافظين العقاريين بإلغاء الفوري لإجراء الإشهار لكل محرر اكتشف أنه كان من المفروض رفض اشهار مع ضرورة ابلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الإلغاء¹، وذلك أنه بصدور قرار المحافظ العقاري يقيد عقار ما يعتبر هذا العقاري وكأنه ولد من يوم القيد منبت الصلة بكل ماضيه بحيث تبدأ حياته القانونية من الصفر فالقيد يطهر العقاري من كل الحقوق السابقة التي لم تقيد أو يشار إليها بعد عملية القيد² وعلى هذا يتضح من خلال ما تقدم بأنّ المشرع الجزائري لا يتخذ بالأثر المطهر للشهر ويجيز الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة كما يجيز المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يسببها المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري

يهدف الشهر العقاري الى الاعلام الغير بالوضعية القانونية لعقار ما حتى يكون على علم وبنية فيها سيقدم عليه من معاملات عقارية بشأن هذا العقار والتصرفات القانونية الواردة على العقارات لا تنتج آثار فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها وليس من يوم التعاقد³، سوف نتناول في هذا المطلب فرعين الأول يتمثل في حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف أما الثاني سوف نتناول حجية الشهر العقاري اتجاه الغير.

الفرع الأول: حجية الشهر بين الاطراف

أولا: حجية الشهر بين الاطراف

إن الشهر العقاري كما رأينا، قد يقع على مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقرير الحقوق العينية العقارية، كما قد يقع

¹ - ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 462-467.

² - جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه revue de recherches et etudes scientifique، عدد خاص ، الجزائر 2009.

³ - بوقصارة سهيلة، المرجع السابق، ص 102.

على بعض العقود المنشئة بحقوق شخصية كالإيجارات التي تزيد عن 12 سنة والحاولات بالدين أو المخالصات لمدة 3 سنوات على الأقل، ولذلك فإنه في الفرض الذي يقع الشهر على عقد إداري أو يتصرف قانوني بإدارة منفردة أو على حكم قضائي في خصومة بين طرفين يكون للشهر مفعول مزدوج من حيث نطاقه الشخصي إذا تترتب عنه حجية بين الأطراف المتعاقد أو أطراف العلاقة المفرغة في المحرر المشهر بوجه عام، كما يؤدي نفس الشهر، إنشاء حجية ثانية للمحرر المشهر تسري في مواجهة الغير الذي لم يكن طرف في العلاقة¹.

أ- المقصود بحجية الشهر بين الأطراف:

يقصد بحجية الشهر بين الأطراف مدى ما يتولد عن هذا الشهر من ثبوت للحق لفائدة المتلقي، وهل هذا الثبوت يكون ثبوتا مطلقا ودائما بحيث لا يجوز للمتصرف بعد ذلك إنكار حق المتلقي أو منازعته فيه أو الطعن فيه لاحق بهدف الغاء حقه واسترداده إليه أو إعادة التصرف فيه مرة ثانية لمتلقي آخر أم مجرد ثبوت نسبي ومؤقت، بحيث يمكن للمتصرف أن ينكر وجود الحق ويتمسك بملكيته له بالرغم من الشهر أو أن يطعن في التصرف المشهر بالبطلان أو الإبطال أو الفسخ، مستندا إلى أي سبب يبرر ذلك، سواء كان سببا قانونيا أم اتفاقيا وذلك من أجل استرداد حقه أو أن يعيد التصرف فيه مجددا لمتلقي آخر بأي صورة من صور التصرف أو ترتيب حق عيني على العقار محل التصرف.

موقف المشرع الجزائري من هذه المسألة فقد جاءت به المادة 16 من الأمر 74-75 السالف الذكر التي تنص على أن: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وتلتها بعد ذلك المادة 17 من نفس الأمر بقولها "إن الإيجارات مدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها على الغير في حالة عدم إشهارها".

وعلى هذا فإنّ المشرع الجزائري يجعل من حق التصرف المشهر حجة على طرفي التصرف أو الطرفي العلاقة، بحيث أنه لا وجود لهذا الحق ولا أثر للتصرف في إنشاء الحق العيني العقاري بين أطرافه إلا من تاريخ شهر التصرف مصدر حق، وأنه ابتداء من لحظة

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 475.

شهره فإنّ الحق يعتبر موجودا ويجوز التصرف حجية بين أطرافه، وهذا ما تسلم به أغلب التشريعات التي تأخذ بنظام الشهر العيني، ولهذا فإنّ نص المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر¹ وقد جاء نص المادة 16 تطبيق للفكر العامة التي جاءت في نص المادة 793 من القانون المدني كما جعلت انتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الاخرى مرهونا بإجراء الشهر وتنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر " أن القيود الادارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل أو تصرح أو أو تعديل أو انقضاء حق عيني" من خلال نص المادة يمكن القول أن الشهر العقاري في القانوني الجزائري ينشئ الحق العيني العقاري وينقله إلى المتصرف إليه فور تنفيذ اجراء الشهر بحيث يصبح هو صاحب الحق الجديد في حين يلتزم الطرف الثاني باحترام الوضع الجديد إذ تغل بهذه يده عن التصرف فيه من جديد لأنه إن فعل يكون قد تصرف فيما لا يملك.

2- مدى حجية الشهر بين الأطراف:

تنص المادة 793 من القانون المدني على مايلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري". من خلال نص هذه المادة يتبين أن الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى لا تنتقل بين المتعاقدين ولا في الحق العيني إلا إذا روعيت اجراءات الشهر العقاري التي تتم على مستوى المحافظة العقارية، كما ن نص المادة 16 من الأمر 74-75 السالف الذكر تنص على أن العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصریح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها بالمحافظة العقارية فالمشرع الجزائري جعل من الشهر العقاري شرطا لانتقال الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وذلك من تاريخ الشهر وليس من تاريخ ابرام العقد بحيث أن العقد الرسمي الذي لم يتم شهره يقوم ، صحيحا وينتج أثاره غير أنه لا ينقل الملكية وإنما يترتب التزامات شخصية بين الطرفين مثلا في عقد البيع المنصب على عقار الذي لم يخضع لعملية الشهر لا ينقل الملكية وإنما ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري فيلزم البائع بموجبه

¹- ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، 477-479.

ينقل الملكية الى المشتري وتسليم المبيع وبضمان التعرض الاستحقاق والعيوب الخفية في حين يلتزم المشتري بدفع الثمن والمصروفات وتسليم المبيع¹.

ثانيا: قيمة التصرفات غير المشهورة العقود والوثائق

رأينا فيما سبق أن آثار الشهر العقود والوثائق الرسمية في أثرين الأول يتمثل في الأثر المنشئ أن اي الشهر وحدة هو المصدر الوحيد لكل الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية ، والأثر الثاني المتمثل في جواز الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة وبهذا فإذا كل تصرف بدون شهر لا يمكن أن ينتج أي أثر الواقع أنه لا يمكننا التطرف لكل العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر نظرا لكثرتها وذلك وتوخيا للإيجار تمثل للتصرف والحكم الذي من شأنه أن تنشئ أو ينقل أو بغير أو يزيل الحقوق العينية العقارية الأصلية بعقد البيع الذي شأنه أن ينقل الملكية، فتقتصر من التصرفات والأحكام في عمومها على عقد البيع وتقتصر من الآثار على النقل دون الإنشاء والازالة وتقتصر من الحقوق العقارية الأصلية على حق الملكية دون الحقوق العينية الاخرى وذلك لأن عقد بيع العقار الذي من شأنه أن ينقل ملكية العقار هو التصرف الذي يغلب وقوعه في العمل ولأن الأحكام التي تسري على عقد البيع فيما نحن بشأنه تسري على جميع التصرفات الاخرى و الاحكام التي من شأنها تنشئ أو تنتقل أو تغير أو تزيل الحقوق العينية العقارية الاصلية².

أ- القيمة القانونية للعقد غير المشهر المتضمن بيع العقار:

تنص المادة 793 من القانون المدني على ما يلي: لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري". وتنص المادة 792 من نفس القانون على ما يلي: تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد من كان الشيء المملوك للتصرف طبقا للمادة 164.....". وبالرجوع إلى نص المادة 165 من القانون المدني نجدها تنص على ما يلي: إلا الالتزام ينقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان على الالتزام شيئا معيناً بالذات بملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة

¹ - بوقصارة سهيلة ، المرجع السابق، ص 102.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 242.

بالإشهار العقاري" من خلال هذه النصوص القانونية نستنتج أن عقد بيع العقار لا يمكن أن ينقل الملكية إلا إذا روعيت الإجراءات المتعلقة بالشهر ، كما يفهم ذلك من هذه النصوص أن العقد إذا لم يتم إجراء شهر، فإنه يبقى صحيحا ولكنه ينقل ملكية العقار الى متعاقد الآخر.

وبذلك فإنّ الشهر ليس شرطا لقيام العقد صحيحا وانما هو شرط لنقل الملكية فقط فالشهر ليس بركن في التصرف بل هو شرط لترتيب الأثر العيني وهو نقل الملكية في العقار نستنتج من كل ما سبق أن العقد المتضمن بيع عقار المستوفي لشرط الرسمية لا ينقل الملكية للمشتري إلا إذا تم شهره بالمحافظة العقارية أما قبل ذلك فإنه لا يترتب الالتزامات شخصية بين الطرفين¹.

2- القيمة القانون لعقد القسيمة فير المشهر: إن القسيمة الرضائية بما تكشف عنه من حقوق عينية لا تكون حجة على الغير ولا فيما بين ذوي الشأن إلا إذا تم شهرها ذلك أن الشهر في ظل نظام الشهر العيني هو الذي ينشئ الحقوق العينية ويكشف عنها فالقسمة غير المشهورة إذن لا تكون حجة على الغير لأنّ القسمة غير المشهورة لا تقرر العقار الشائع بأي حال، وعلى ذلك يعتبر المشتري للجوء المفروض قد اشترى هذا الجزء من المالك لا يزال في الشيوخ وتسري عليه احكام المادة 714 الفقرة 2 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي: "وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفروز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف اليه الحق في ابطال التصرف إذا كان مجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفروزة" وكذلك لا تنتج القسمة غير المشهورة، أثر في افراز العقار الشائع، حتى فيما بين المتقاسمين وينتج عن هذا أنه لو قسم عقار شائع بين شركين ولم تشهر القسمة اعتبر كل منها بالنسبة للآخر لا يزال مالكا في الشيوخ وإذا أجر أحدهما حصة مفروزة ولو كانت نفس الحصة التي وقعت في نصيبه بالقسمة غير المشهورة، كان حكم إيجاره هو حكم إيجار حصة مفروزة صادرة من مالك على الشيوخ².

¹ - جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 243-244.

² - جمال بوشناقة، نفس المرجع ، ص 245-246.

3- القيمة القانونية للرهن الرسمي غير المقيد:

متى توفرت في الرهن الرسمي شروط انعقاده الموضوعية والشكلية فإنه يقوم صحيحا بين طرفين ولكنه متى يترتب أثره سواء في العلاقة ما بين المتعاقدين وهما الراهن والمرتهن أو في العلاقة مع الغير فإنه يجب أن يتم قيده في البطاقة العقارية للعقار المعني، وفي هذا المعني تنص المادة 16 من الامر 74-75 المذكور سابق على ما يلي: " كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية".

- كما تنص المادة 15 من نفس الأمر المذكور سابقا ما يلي: إن العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى يبين الاطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" كذلك تنص المادة 01-904 من القانون المدني على ما يلي: لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حق عينيا على العقار وذلك دون اخلال بالاحكام المقررة في الافلاس فالرهن غير المقيد إذا يكون عديم الأثر ولا يخول للدائن لا ميزة للتقدم على غيره من الدائنين المرتهنين ولا ميزة للتتبع إذا ما انتقل العقار الى الغير واكتسب هذا الغير حقا عينيا عليه ويظل الدائن في هذه الحالة مجرد دائن عادي كيفية الدائنين العاديين الآخرين¹.

4- القيمة القانونية للدعوى العقارية غير المؤشرة بها على سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية:

لقد الزم المشرع شهر جميع الدعوى العقارية الرامية الى النطق بفسخ او إبطال او الغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا طبق للمادة 14-04 من الأمر رقم 74-75 المذكور سابق، وإذا تم اثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الشهر وقد كان يهدف المشرع من خلال شهر الدعوى العقاري إلى الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه دون منع المدعي عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الوصية أو بأنّ تصرف آخر ناقل للملكية².

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 247-248.

² - جمال بوشناق، نفس المرجع، ص 248.

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري اتجاه الغير

إن الغاية لأساسية من انشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية وحتى المادة للعافر لتمكين الغير الذي يرد التعاقد بصدد أو القيام بأي إجراء حوله من الوقوف على حقيقة وضعه وماهية ومدى الحقوق العائد له والاعباء المترتبة عليه ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي شهر جميع الحقوق المكتسبة للعقار أو عليه من أعباء بحيث أن الحق العيني المتعلق به وغير المشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الاحتجاج به على الغير والعكس صحيح، وقد أكد المشرع على هذا المبدأ في المادة 15 من الامر 74-75 السالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية....." ¹ الظاهر أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني لكنه لم يسلم بكل مبادئه وأسسها على اطلاقها، إذا أخذ بالأثر المنشئ للشهر ولم يأخذ بالأمر المطهر له رغم أن كلا المبدأين من المبادئ النظرية المتلازمة لنظام الشهر العيني، وفضلا عن ذلك فإن عدم اكتمال عملية المسح في جميع البلديات وعدم ارساء قاعدة بيانات نهائية ودقيقة ومرقمة في كل المحافظة العقارية، جعلت نظام الشهر الشخصي يبقى سائدا في بعض المناطق بل وحتى في المناطق الممسوحة لا زالت بعض المحافظات لم تتلخص من تقاليد العمل بالنظام القديم، وعلى هذا فإن حجية المحررات والحقوق المشهورة تتحدث طبيعته وقوتها من خلال معالم ذلك النظام الذي كونه القانون الجزائري من خلال المزيج بين بعض قواعد النظامين ذلك أن قوة تلك الحجية وطبيعتها تتأثر بلا شك بمبدأ الأثر المنشئ للشهر الذي اعتمده المشرع كما أن ترك هذا المشرع لمبدأ الأثر المطهر للشهر وعدم اخذ هبه له تأثير أيضا على طبيعة ومدى تلك الحجية ².

أولاً: المقصود بالغير

لم يحدد المشرع ما يقصد بلفظ الغير مما يوجب الرجوع بشأنه الى المبادئ العامة للقانون التي تعتبر من الغير جميع الأشخاص الذين لم يكونوا أطراف في العقد أو التصرف أو التصرف غير المشهر في السجل العيني وقد تحققت لهم مصلحة في استبعاده بالاستناد

¹ - جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 239.

² - ويس فتحي نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 547-548.

الى حق عيني مترتب لهم على العقار أولى أي سبب آخر مشروع ، فبعد بالتالي من الغير الذين اكتسبوا حقوقا على العقار وكذلك الدائنين العاديين وأيضا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين وغير المشهر في السجل العقاري وذلك من أجل استبقاء هذا العقار في ذمة مدينة والتنفيذ عليه بطريق الحجز العقاري حتى اذا جرى توقيع الحجز العقاري وشهره في البطاقة العقارية اكتسب الدائن الحاجز حق عينيا عليه ، ولا ينفذ في حقه بعد ذلك الشهر الذي يجري لا حق للتصرف المذكور أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرن في الأرض من الغير إذا هم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجزها هذا الأخير ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت اليهم، فإذا باع مورثهم عقار ولم يشهر هذا البيع في السجل العيني فإنهم يلزمون بإجراء هذا الشهر بعد أن حلو محل مورثهم في ملكية العقار المبيع ، ولذلك لا تعتبر الورثة هنا من الغير، ولكن الامر يختلف إذا كان المورث قد أجرى التصرف أضرار لهم كما لو تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو هبة بأكثر من النصاب الشرعي أو القانوني الذي يحق له التصرف به ففي هذه الحالة لا تسري تصرفاته على الورثة الذين يعتبرون من الغير فيما زاد عن النصاب المذكور¹.

ثانيا: التصرفات القانونية والإجراءات الواجبة الشهر لتكون نافذة في حق الغير

إنّ نظام الشهر العيني يجعل أصحاب الحقوق المشهورة وكل من يتعامل معهم على أساس الشهر في مأمّن من أي تصرف يتم دون شهره ، وبغير في الحقوق أو سلطة أصحابها عليها وقد نص قانون الشهر العقاري الأمر رقم 75-74 والمرسومان التنفيذيان له (والقانون المدني وقانون الاجراءات المدنية) على ضرورة شهر كل اجراء أو تصرف ليكون نافذا في حق الغير .

وفي هذا السياق نصت المادة 801 من القانون المدني على أن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا بمعنى مشهرا وهذا الاعلام الغير بأن العقار مشفوع ويمكن ابطال أي بيع لغير الشفيع².

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 239-240

² - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 73-74.

كذلك بالنسبة لأمر الحجز العقاري فإنّ المشرع أوجب قيده لترتيب آثار منع التصرف وتقييد سلطة المالك في استغلاله وتسري هذه الآثار من يوم الشهر ولا يكون التصرف نافذا في مواجهة الحاجز أو الراسي عليه المزاد سواء تعلق الأمر بالإيجار أو البيع أو قبض الإيرادات والأجور.

كما نصت المادة 897 من القانون المدني على عدم نفاذ الحاولات والمخالصات بالأجرة إذا كانت تزيد على ثلاثة سنوات في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن كما نصت كذلك المادة 904 من القانون المدني على عدم جواز الاحتجاج بالرهن الرسمي على الغير نلاحظ أنه في هذه الحالات التصرف الصحيح بين الطرفين لكن لا ينفذ آثاره، ولا يمكن الاحتجاج به على الغير إلا إذا تم شهره، كما نصت المادة 85 من المرسوم 63-/76 المذكور سابقا على ضرورة شهره الدعاوى العقارية لإمكانية الاحتجاج بها على الغير الذي كسب حق عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي تم شهر الدعوى نستنتج أنه لإمكانية الاحتجاج على الغير بالعقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالمعاملات الواقعة على الحقوق العينية فإنه يجب شهرها في المحافظة العقارية المختصة، وأنه بدون هذا الشهر لا يمكنها أن تنتج أي أثر في مواجهتهم¹.

وعلى هذا فإنّ حجية المحررات والعقود المشهورة تتحدد طبيعتها وقوتها من خلال معالم ذلك النظام الذي كونه القانون الجزائري من خلال المزج بين بعض قواعد النظامين، وذلك أن قوة تلك الحجية وطبيعتها تتأثر بلا شك بمبدأ الأثر المنشئ للشهر الذي اعتمد المشرع كما أن ترك هذا المشرع لمبدأ الأثر المطهر للشهر وعدم أخذه به له تأثير أيضا على طبيعة ومدى تلك الحجية.

ومن خلال تلك المعالم التي تميز نظام الشهر في الجزائر يمكن القول بأنّ هناك قاعدة عامة تحكم تلك المسألة تتلخص في أن الشهر يكسب الحق والتصرف حجية مطلقة وقاطعة في مواجهة الغير سواء كان هذا الغير من الناس كافة أم كانت من خلف المتصرف صاحب الحق الأصلي وسواء كان هذا الخلف هذا الخف خالفا عاما أم خلفا خاصا، غير أن هذه القاعدة ترد عليها استثناءات وذلك من ناحيتين الأولى أنه توجد

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق ، ص 241.

بعض الحقوق حجبية في مواجهة الغير دون أن تكون مشهورة ومن ناحية ثانية هناك حالتان لا يجدي فيهما شهر صاحب الحق لحقه نفعا في حالة زوال حق سلفه بأثر رجعي.¹

¹ - ويس فتحي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، المرجع السابق، ص 548.

الختامة

تطرقنا في دراستنا لبحثنا الذي موضوعه يتمثل في نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الذي قسمناه الى فصلين وكل فصل إلى مباحث وكل مبحث الى مطالب والتي بدورها تنقسم الى فروع ، فالفصل الأول ألا وهو الاطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري تناولنا ماهية نظام الشهر العقاري في المبحث الأول وفي الثاني أنواع أنظمة الشهر ، أما الفصل الثاني هو الإطار القانوني لنظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الذي كذلك بدوره مقسم الى مبحثين فأما الأول فهو يتمثل في الإجراءات المتبعة في الشهر أما الثاني فهو آثار الشهر.

إن ما يمكن في خاتمة هذه الدراسة أن التشريعات العالمية عرفت نوعين من أنظمة الشهر عقاري نظام الشهر الشخصي الذي تتم فيه عملية الشهر على أساس أسماء طرفي التصرف دون النظر الى العقار وهو أول نظام عرفته التشريعات العقارية ونظرا لسلبياته الكثيرة ظهر نظام جديد بديل يتمثل في نظام الشهر العقاري العيني الذي تتم فيه عملية الشهر على أساس العقارات المتصرف فيها، وهو يقوم على مبادئ أساسية متمثلة في مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق... ، ويطبق هذا النظام في المناطق التي خضعت لعملية إعداد مسح الأراضي العام، أما فيما يخص الجزائر فإنّ المشرع تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 والمرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 السالفين الذكر.

كأصل عام غير أنه نظرا لعدم الانتهاء من عملية المسح على مستوى كافة أرجاء الوطن استمر العمل بنظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية في المناطق التي لم تمسها عملية مسح الأراضي مما نتج عنه ازدواجية في تطبيق نظامي الشهر.

وما يلاحظ على تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني أنه جسد بعض المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام وذلك من خلال مبادئ التخصيص والمشروعية بحيث تخض عملية الشهر لقواعد تتمثل في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق التي ترد عليها

إستثناءات نص عليها المشرع وشروط وجب توفرها في الوثائق المعدة للشهر من حيث التعيين الدقيق لهوية الأطراف سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية وكذا التعيين الدقيق للعقارات وهذا كله يتم تحت سلطة مراقبة المحافظ العقاري المسؤول عن تسيير المحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها موقع العقار.

في حين أن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لم يجسده المشرع بصفة مطلقة حيث أجاز الطعن في التصرفات المشهورة أمام القضاء وذلك من خلال نص المادتين 16 و 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، السالف الذكر وكذلك الأمر بالنسبة لمبدأ عدم سريان التقادم بحيث العريض المشرع صراحة على المنع في الأمر رقم 74-75 السالف الذكر في المرسومين التنفيذيين رقم 62-76 و 63-76 السابقين الذكر.

في حين أن القانون المدني يسمح باكتساب الملكية بالتقادم لا سيما في المواد 827 و 844 و 868 . من خلال دراستنا لبحثنا الا وهو نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري توصلنا لجملة من النتائج وهي كالآتي :

- نظام الشهر المعتمد في الجزائر هو نظام الشهر العيني يقوم على أساس إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وعلى نظام الشهر الشخصي في الأراضي غير الممسوحة.

- الشهر في القانون الجزائري لا يصح تصرف باطلا و تخلف يبطل تصرفا صحيحا، وذلك بخلاف القوانين التي تأخذ بالأثر المطهر الشهر وتلك التي تعتبر الشهر ركنا في التصرفات العقارية

- غير أنه لا حجة الحقوق والتصرفات غير المشهورة في التشريع الجزائري سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير

- المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية قائمة بذاتها مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة تعمل تحت وصالية وزارة المالية استحدثت بموجب المادة ما من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، ويرأسها المحافظ العقاري إذ يتولى تنفيذ إجراء الشهر.

- تكون لقرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام جهات القضاء الإداري كجهة أصلية عندما يتعلق الأمر بإلغاء قراره باعتبار ان قرار المحافظ العقاري يعد قرارا إداريا يخضع لأحكام المادتين 800. 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإلغاء الدفتر مثلا.

وإنطلاق مما تقدم ذكره وبيان قانتا نرى ضرورة إبداء مجموعة من الإقتراحات ، والتي نجملها بما يلي :

- قام المشرع الجزائري باعتماد العصرية في جهاز الحفظ العقاري الجزائري وإعتماد السجل العقاري الالكتروني والاستعانة بالتكنولوجيات الحديثة والمتمثلة في إستعمال الأجهزة السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وبذلك لتقادي الوقوع في الأخطاء ولكنه لا يعتمد به بشكل دائم.

- ضرورة إتمام عملية المسح العام للأراضي غير كامل التراب الوطني وهذا للعمل على نظام واحد هو نظام الشهر العيني .

- وجوب تدخل المشرع يجعل كل النصوص القانونية المتعلقة بالشهر المنتاسقة فيما بينها وذلك بإلغاء المادتين 16 و 85 لا من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر التي تجيز الطعن في الترقيم النهائي القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أمام القضاء وذلك من أجل تجسيد مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر.

- إضافة مواد إلى الأمر رقم 74-75 تنص صراحة على حظر التقادم المكتب للملكية العقارية مع تعديل بعض المواد الواردة في القانون المدن التي تجيز التقادم المكسب .

- إعطاء صلاحيات أكثر و أوسع للمحافظ العقاري قصد أداء مهامه.
- وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه وذلك بإصدار قانون أساسي خاصا بالمحافظ العقاري مثلما هو موجود بالنسبة للقاضي.

وفي الختام نقول أن المشرع الجزائري بإعتناقه النظام الشعري العيني بالأمر رقم 74-75 ملك الطريق السليم وما عليه إلا أن يأخذ بعين الاعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام توافقه مع القانون المدني، وأن العمل على إعادة تنشيط آليات عمليات المسح العام والإسراع بتطهير ملكية العقارية تطهير شاملا بقصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، ودعم الائتمان العقاري وإلا فإن خطر تعديل وتيرة الإصلاح الاقتصادي وما يترتب عن نتائج وخيمة وارد دون شك.

الملاحق

الرفض

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الولائية للحفظ العقاري

رقم: 2014/ع/و/م

السيد:
المحافظة العقارية:
السيد:
المحافظة العقارية:
إلى

الموضوع: رفض (إيداع - إقرار) (1).

لعدد:
تاريخ:
رقم الإيداع:
رقم الإقرار:

أسباب الرفض	التأشير القانوني	الملاحظة
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

في انتظار تصحيح هذه النقائص تقبلوا فائق عبارات التحية والاحترام.

المحافظ العقاري

هذه الوثيقة مستند محاسبية
تطبع من مسؤولية المحافظة المالية
مبلغ
مادة 10 من قانون المالية 2004 المعدلة للمادة :
1-353 من قانون التسجيل و الطابع .

تاريخ التوقيع :
إتمام المبلغ له

الملحق رقم (09): المتمثل في رفض الإيداع

ولاية	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	وزارة المالية
المحافظة العقارية	اطار مخصص للمحافظة جدول قبض يوم سجل تحت رقم	ادارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18).

المودع من طرف السيد :

اللقب و الاسم (1)

المولود في

و ابن

الساكن

المخترف مهنة

الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشبايع (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد المصطفى أسفله بدمه شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صفحات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق أو عيب آخر غير المصرح به أعلاه.

و يدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضاء المعني بالأمر

تأشير السلطة التي شاركت

في تحرير الجدول

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الإزداد).

(2-3) نشطب عند الإقتضاء.

(4) يمكن للمعينين بالأمر أن سطلوا مساعدة موظف إعداد جدولهم.

الملحق رقم (01): المتمثل في نموذج على تأسيس السجل العقاري -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أم البواقي
محافظة أم البواقي
بلدية أم البواقي
مديرية الأحارة والمالية
مكتب الفلاحة

شهادة

ان السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي ام البواقي

- يقضى القاسون رقم 10-11 : المؤرخ في 22 جوان 2011 المعمولق بالبلدية.
- بناء على تصريح بمحل الإقامة رقم 256 الصادر في 24/03/1972.
- بناء على مخطط تحديد قطعة أرض محرم من طرف خبير عقاري.....
- بناء على التعليق رقم: 244/ل.م.م 2011/المؤرخة في 07 جويلية 2011 الواردة من وزارة الموارد المائية المضمنة تخفيف الإجراءات المتعلقة بمنح رخص استعمال الموارد المائية لغرض ترقية التنمية الفلاحية.
- بناء على طلب المعني بتاريخ : المسجل تحت رقم المتضمن طلب الحصول على شهادة استغلال قطعة أرض فلاحية من نوع
- بناء على محضر معاينة ميدانية من طرف محضر قضائي.....
- بناء على تصريح شرقي باستغلاله للأرض دون نزاع .

يشهد

- يان السيدة المولود ... بأم البواقي الحامل لبطاقة التعريف رقم الصادرة بأم البواقي بتاريخ الساكن:..... أم البواقي باستغلال قطعة أرض فلاحية ذات طابع ببلدية أم البواقي مساحتها هكتار كما يلي :
.....
.....
.....
.....
- يقوم المعني باستغلال القطعة الأرضية بصورة هادئة و دون اعتراض ، وفي حالة وجود اعتراض على إستغلال القطعة الأرضية تلغى هذه الشهادة تلقائيا .
- هذه الشهادة لا تعطي للمعني حق ملكية القطعة الأرضية المستغلة ولا يمكنه إستعماله كثيفة لإنبات الملكية أو المطالبة بها .
- هذه الشهادة استثنائية وصالحه لمدة 06 أشهر ابتداء من إمضائه لغرض الحصول على ترخيص حفر بئر بناء على شرط موافقة مديرية الري.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 03: شهادة الحيازة

ولاية :
WILAYA DE
المحافظة العقارية
CONSERVATION FONCIÈRE
بـ :
DE

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

بلدية :
COMMUNE :
المنطقة :
LOCALITÉ :
الحي :
QUARTIER :
المكان المذكور :
LIEU DIT :
الشارع و الرقم :
RUE ET N° :
قسم :
SECTION :
مجموعة ملكية رقم :
ILOT DE PROPRIÉTÉ N° :
سعة المسح :
CONTENANCE CADASTRALE :
رقم القطعة :
Eventuellement - إحتماليا - LOT N° :

ملحق رقم 02: دفتر العقاري

Nom: محمد مكان الإيداع: البيضاء 1932
 Prénom: محمد
 Filis (le) de: محمد
 Domicile: المستعين Profession:
 مهنة:

Série PR N° 11

عناصر التعرف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
 ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TÊTE (Côté gauche)

رقم تسلسل	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء N° de L'ilot	رقم الشارع ورقم حي ou rue n° et quartier	المساحة Contenance	رقم القطعة N° du lot	ملاحظات Observations
01	المستعين			حي المستعدين	المساحة المساحة المساحة	01	VERBALE

ملحق رقم 01: البطاقة الأبجدية البيضاء

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا المراجع باللغة العربية

- بغني شريف، حقوق تسجيل العقارات في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤولية وفقا للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة،الجزائر، 2018.
- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر،2004.
- حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الاحكام، دار هومة ، الجزائر ، 2007.
- حمدي باشا عمر، نقل ملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة الجزائر، 2013.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، البليدة، الجزائر 2001.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ النشر،
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة2006،3
- مأمون عبد كريم ، محاضرات في طرق الإثبات وفقا لآخر النصوص ، كنوز للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الطبعة الأولى، الجزائر، 2006
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر،2011،
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012

-محمد بن أحمد بونبات، نظام التحفظ العقاري في المغرب تونس والجزائر، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، المغرب2009.

- وناس علي، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة، الجزائر، 2007.

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر 2014.

الرسائل و المذكرات :

- بوقصارة سهيلة، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج في طور الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، 2016-2017،

- سلمى بومعزة ،النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الشهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،أم بواقي،الجزائري، 2018-2019.

- عثمانى محمد وسعيدى عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية أساسية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أدرار، الجزائر، 2013-2014.

- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،فرع قانون عقاري، قسنطينة ،الجزائري، 2007-2008

المقالات :

- جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه revue de recherches et etudes scientifique، عدد خاص ، الجزائر 2009.

- جمال بوشنافة ، الأثر المنشئ للشهر و أثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية ، دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الإجتهد ائري ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، عدد خاص ، الجزائر ، 2010 .

الأحكام القضائية :

- قرار رقم 81/693 المؤرخ في 23/10/1991، المحكمة العليا، إبطال لكل العقود والاتفاقيات المبرمة بعد 01/07/1962 في الجزائر وخارجها خلاف لمقتضيات المرسوم رقم 03/62، المحلّة القضائية العدد 03، الجزائر 1999.
- قرار رقم 004983 مؤرخ في 15 جويلية، 2002، مجلس الدولة، عدم شهر الوعد بالبيع يسقط الحق في مواجهة الغير مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الجزائر، 2003.
- قرار رقم 81693، مؤرخ 23/10/1991، المحكمة العليا، إبطال كل العقود والاتفاقات المبرمة بعد 01/07/1962 في الجزائر أو خارجها خلافا لمقتضيات المرسوم رقم 03-62، مجلة المحكمة العليا، العدد 03 الجزائر، 1999
- النصوص القانونية
- الأمر رقم 20-62 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة المؤرخ في 24 أوت 1962، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، الصادرة في 07 سبتمبر 1962.
- الأمر رقم 70-91، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق المؤرخ في 17 شوال 1390 الموافق 15 ديسمبر 1970، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 107، الصادرة في 27 شوال 1390 الموافق 25 ديسمبر 1970.
- الأمر رقم 71-73، المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر 1971، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، الصادرة في 17 محرم 1393 الموافق لـ 20 فبراير 1973.
- الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، المؤرخ في 1394 الموافق لـ 20 فبراير، 1974، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19 الصادرة في 11 صفر 1394 الموافق لـ 05 مارس 1997

- الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، لصادر في 20/09/1975
- الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، ص 1206-1208.
- الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 17 ذي الحجة 13 الموافق 09 ديسمبر 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 81، الصادرة في 07 محرم 1398 الموافق لـ 18 ديسمبر 1977.
- الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم 1426 الموافق لـ 27 فيفري 2005، المعدل والمتم القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق لـ 09 جوان 19، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15، الصادرة محرم 1426 الموافق لـ 27 فيفري 2005.
- الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المؤرخ في جمادى الثاني 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006، العدد 46 الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 20 جمادى الثاني 1427 الموافق 1 يوليو 2006.
- القانون رقم 62-157 المتعلق بتمديد بالقوانين الفرنسية المؤرخ في 31/12/1962، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02 الصادرة في 11/01/1963.
- القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المؤرخ في 02 الثاني 1401 ربيع الموافق لـ 07 فيفري 1981، العدد 06، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 02 ربيع الثاني 1401 الموافق لـ 10 فيفري 1981.

- القانون رقم 83-13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، المؤرخ في 04 ذي القعدة 1403 الموافق لـ 03 أوت، 1983، العدد، 34، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 07 ذي القعدة 1403 الموافق لـ 16 أوت. 1983
- القانون رقم 86-03 يعدل ويتم القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1980 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، المؤرخ في 25 جمادى الأولى 1406 الموافق لـ 04 فيفري 1986، العدد 5، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 26 جمادى الأولى 1406 الموافق لـ 05 فيفري 1986.
- القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، العدد 49، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 01 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، العدد 52، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 91-11، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، العدد 21، الجريدة فرخ في 11 العدد 36 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 19 الموافق لـ 31 جويلية 1991.
- القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهمة الموثق، المؤرخ في 21 محرم الموافق لـ 20 فيفري 2006، العدد، 14، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس 2006.

- القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، المؤرخ في 21 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 ، العدد ، 14، الجريدة الرسمية للجمهورية محرم الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 08 صفر 1427 الموافق لـ 08 مارس.2006
- القانون رقم 07-02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المؤرخ في 09 صفر 1428، الموافق لـ 27 فيفري 2007.
- القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 العدد 21 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق لـ 23 أبريل 2008.
- المرسوم التنفيذي ،62-03 ، المتضمن تنظيم الصلح، البيع الشراء، والإيجار الزراعي، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 01 ، الصادرة في 26 أكتوبر 1962.
- المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، المؤرخ في 30 ذي القعدة 1392 الموافق لـ 05 يناير 1973 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 الصادرة في 17 محرم 1393 الموافق لـ 20 فبراير.1973
- المرسوم التنفيذي 76-62 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 24 - ربيع الأول 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30 ، الصادرة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 03 ذي القعدة 1400 الموافق لـ 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم 6-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 ، العدد 38، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 06 ذو القعدة 1400 الموافق لـ 16 سبتمبر.1980

- المرسوم التنفيذي رقم 83-724 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 1383 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 05 ربيع الأول 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983، العدد 51 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 06 ربيع الأول الموافق 13 ديسمبر 1983.
- المرسوم رقم 87-212 ، يحدد كيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعاه على مستوى الولاية، المؤرخ في 06 صفر 1408 الموافق 29 سبتمبر 1978، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 40، الصادرة في 07 صفر 1408 الموافق لـ 30 سبتمبر 1987.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 19 ديسمبر 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54، الصادرة في 22 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ 20 ديسمبر 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق 02 مارس 1991، لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 10، الصادرة في 19 شعبان 1421 الموافق لـ 6 مارس 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 15 محرم 1412 الموافق 27 جويلية 1991، العدد 36 ج . ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 19 الموافق لـ 31 جويلية 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-545 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر 1991 ، العدد 60 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- المرسوم التنفيذي رقم 92-116 ، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المؤرخ في 09 رمضان 1412 الموافق لـ 14 مارس، 1992 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21، الصادرة في 13 رمضان 1412 الموافق لـ 18 مارس. 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 04 شوال 1412 الموافق لـ 07 أبريل 1992 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 ماي 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26 الصادرة في 05 شوال 1412 الموافق 08 أبريل 1992
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذو القعدة 1413 الموافق لـ 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 76-3 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، العدد 34 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في الصادرة في 02 ذي الحجة 1413 الموافق لـ 23 ماي. 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن أحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها المؤرخ في 28 رجب 1421 الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 ، العدد 64 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الصادرة في 04 شعبان 1421 الموافق 31 أكتوبر 2000
- المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، المؤرخ في 18 ذي القعدة 1428 الموافق لـ 28 نوفمبر 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 75 ، الصادرة في 22 ذي القعدة 1428 الموافق لـ 02 ديسمبر 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المؤرخ في 13 جمادي الأولى 1429 الموافق لـ 19 ماي 2008، العدد 26، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية العشبية، الصادرة في 19 جمادي الأولى 1429 الموافق 25 ماي 2008.

- قرار يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 04 جوان 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية العشبية العدد، 38 الصادرة في 04 صفر 1411 الموافق لـ 14 أوت 1991.

- قرار يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة المؤرخ في 04 ذي القعدة 1419 الموافق لـ 20 فيفري

1999. العدد 20 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادرة في 07 ذي الحجة 1419 الموافق لـ 24 مارس 1999.

- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح - الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفهرس

إهداء

شكر

.....	مقدمة
01.....	
06.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري
07.....	المبحث الأول: تحديد نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري
07.....	المطلب الأول: ماهية الشهر العقاري في التشريع الجزائري
07.....	الفرع الأول: مفهوم نظام في التشريع الجزائري
12.....	الفرع الثاني: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائري
19.....	المطلب الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري
19.....	الفرع الأول: نظاما الشهر العقاري
31.....	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري
31.....	المطلب الثاني الأول: المحافظة العقارية
31.....	الفرع الأول ماهية المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي
40.....	الفرع ثاني مهام المحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها
47.....	المطلب الثاني: المحررات الرسمية
47.....	الفرع الأول: قاعدة الرسمية

- 51..... الفرع الثاني: المؤهلون لتحرير العقود والوثائق الرسمية.
- 53..... الفصل الثاني الإطار القانوني للشهر العقاري.
- 54.... المبحث الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية الشهر العقاري في الجزائر.
- 54..... المطلب الأول: القواعد والشروط المتبعة في عملية الشهر العقاري.
- 54..... الفرع الأول: القواعد المتبعة في عملية الشهر العقاري.
- الفرع الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- 62.....
- 67..... المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر العقاري.
- الفرع الأول: الإبداع القانوني للوثائق الخاضعة للشهر ومدى تنفيذ إجراء الشهر العقاري.
- 67.....
- الفرع الثاني : الإيداع غير القانوني للوثائق الخاضعة للشهر ورفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري.....
- 72.....
- 77..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الشهر العقاري.
- 77..... المطلب الأول: الأثر المنشئ والأثر المطهر للشهر العقاري.....
- 77..... الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر العقاري.....
- 82..... الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري.....
- 87..... المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري.....
- 87..... الفرع الأول: حجية الشهر بين الاطراف

93.....	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري اتجاه الغير.....
98.....	خاتمة.....
103.....	الملاحق.....
112.....	قائمة المراجع.....

ملخص مذكرة الماستر

الشهر العقاري عبارة عن مجموعة من الاجراءات والقواعد القانونية والتقنية ،هدفها اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت منشئة،ناقلة اومعدلة او متضمنة لحق عيني عقاري اصلي او تباعي بعض النظر عن نوع التصرف،عقد كان او حكما او قرارا اداريا،وحتى يكون الفرد على بينة للاطلاع على على وضعية العقار الذي ينوي التعامل فيه، ولقد اعلن المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري عن تبني نظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر ،وبصفة استثنائية اعتماد الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة الى غاية الانتهاء من عمليات مسح الاراضي عبر كامل التراب الوطني.والمحافظة العقارية هي من تقوم بعملية الشهر العقاري وعلى رأسها المحافظ العقاري.وباعتبار العقار يعالج اشكاليات قانونية تطرح بشكل مستمر على القضاء ، وأوجبت فيه الرسمية والشكلية قبل عرضه على المحافظة العقارية من اجل عملية الشهر عليه.

الكلمات المفتاحية:

1- الشهر العقاري 2- المحافظة العقارية 3- المحافظ العقاري

Abstract of The master thesis

The real estate registry is a set of legal and technical procedures and rules, the aim of which is to inform the public of all legal actions related to real estate, whether they are established, transferred, modified, or include an original or ancillary real estate right, regardless of the type of disposal, whether it is a contract, a judgment, or an administrative decision, and so that the individual He is aware of the status of the real estate in which he intends to deal,

The Algerian legislator, according to Order No. 74/75 dated November 12, 1975, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the land registry, announced the adoption of the real estate month system as a system for real estate registration in Algeria, and exceptionally the adoption of the personal month in unsurveyed areas until the completion of surveys territories across the entire national territory.

The real estate governorate is the one that carries out the real estate notarization process, headed by the real estate governor. Considering that the real estate deals with legal problems that are constantly presented to the judiciary, it required formality and formality before presenting it to the real estate governorate for the notarization process.

key words :

1- Real Estate Publication 2- Real Estate Governorate 3- Real Estate Governor