

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## الآليات القانونية للشهر العقاري في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الدكتورة :

من إعداد الطالبة :

- ماموني فاطمة الزهرة

- جوهر خديجة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بلعبدون عواد

الدكتور

مشرفا مقرر

ماموني فاطمة الزهرة

الدكتورة

مناقشا

بوزيد خالد

الدكتور

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 11/07/2021

## الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما

الله سبحانه وتعالى :

" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقَت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرة

عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

" أمي "

أطل الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي

ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

" أبي "

أطل الله في عمرها

إلى أخي و أختي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذتي " ماموني فاطمة الزهراء " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء

وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

## شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده

وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا

يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذتي

الفاضلة " ماموني فاطمة الزهراء "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفةهم وتقييمهم

لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتتان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

تسعى معظم التشريعات العالمية الى تحقيق استقرار في المعاملات العقارية وضمان انتمائها وثباتها، لذلك تكافح باستمرار لسن قواعد قانونية تنظم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية عقارية ولغرض انجاز هذه الأهداف فإن الأمر يتطلب من الدولة الاهتمام بنظام الشهر العقاري والذي يقصد به مجموعة القواعد والاجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والاجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الوارد عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة.

ونظرا لكون أن الملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في تحقيق التنمية الشاملة للدول ومن بينها الجزائر التي تسعى منذ أن نالت استقلالها سنة 1962 الى تنظيم وتوجيه السوق العقارية نظرا لكون هذه الأخيرة ترتبط ارتباطا وثيقا بالتطور الاقتصادي وازدهاري الوضع الاجتماعي للأفراد، هذا التنظيم الحسن والتوجيه الرشيد لا يتأتى الا بإعطاء اهتمام كبير للملكية العقارية وذلك بفرض نظم واجراءات للشهر العقاري تضمن انتقالا سليما لهذه الأخيرة بين الأفراد، الجزائر وسعي منها لتنظيم المعاملات العقارية وتثبيت الملكية الخاصة بهذه المعاملات تبنت نظامان للشهر العقاري كان أولهما نظام الشهر الشخصي خلال الثورة الزراعية ثم تلاه نظام الشهر العيني، لتجسيد هذه الانظمة على أرض الواقع أصدرت الإدارة التشريعية الجزائرية الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي دخل حيز التطبيق ميدانيا سنة 1976 الذي يهدف الى التطهير العقاري الشامل، ولإنجاز فقد صدر المرسوم التنفيذي له المرسوم رقم 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام هذا الأخير يعد عبارة عن انجاز الأشغال ميدانية و تقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل الأساس المادي للسجل العقاري والذي نظمه المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي يهدف الى اقامة مجموعة من الوثائق

ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية العقارية لكل مالك فهو عمل يقصد من خلاله تطهير المجال العقاري والتقليل من المنازعات العقارية.

بناءً على ما سبق ظهرت الحاجة إلى التطرق لدراسة مثل هذا الموضوع والذي أسعى من خلاله لتحديد الإجراءات الكفيلة لضمان شهر شامل وعام للتصرفات العقارية في الجزائر في ظل تبني هذه الأخيرة لنظاما الشهر، الشخصي والعيني وبالتالي أسعى من خلال هذا الموضوع أن احدد مفهوم هذين النظامين وموقف المشرع الجزائري منهما ثم العقود والوثائق الخاضعة للشهر وقواعد تنظيمها والشروط الواجب توافرها فيها والإجراءات الضرورية لشهر الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى المتضمنة لهذه العقود والوثائق والآثار المترتبة عن ذلك.

#### أسباب إختيار الموضوع :

إن إختيار هذا الموضوع نظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري \_ يعود إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية .

#### الأسباب الذاتية :

تعود الأسباب الذاتية إلى الميل والرغبة الشديدة والتخصص، يضاف لها محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن .

#### الأسباب الموضوعية :

تم إختيار هذا الموضوع نظرا للجوانب الموضوعية، التي تتمثل في جهل الكثيرين لعملية الشهر العقاري رغم أهميته البالغة، و إرتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع .كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية ، و عليه يتم البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري، و تأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة. وأيضا كون أن هذا الموضوع يشغل كل العاملين في الحقل القانوني من قضاة ومساعدى القضاة وأساتذة وباحثين علميين، ولأن المراجع التي تطرقت إليه قليلة بالنظر إلى أهميته.

## أهمية الدراسة :

كما تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى إجراءات المسح والشهر، لما لهذه الدراسة من أهمية بالغة في معرفة آثار الشهر ومدى اعتباره منشئاً للحق العيني أم ناقلاً له، وكذلك معرفة آثار التصرفات غير المشهورة، ومدى قوة الشهر في إثبات الحقوق المقيدة سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

ومن الناحية الاقتصادية فإن المشاكل العقارية التي تعاني منها الجزائر نتيجة لمخلفات الاستعمار، ساعدت في تعقد المعاملات العقارية، و في ظل التحولات الاقتصادية و السياسية و انتهاج الجزائر الاقتصاد السوق، كان لا بد من انتهاج نظام يساعد على توفير الائتمان في المعاملات العقارية، هذا الائتمان سيكون عامل مهم و حاسم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها و دعم القروض.

## أهداف موضوع البحث:

أما الأهداف التي تسبل إليها هذه الدراسة هي البحث عن مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق الأهداف السياسية العقارية المتبعة والمتمثلة في ضمان واستقرار المعاملات العقارية من خلال تشجيع إقتصاد السوق العقارية التي تعود بالفائدة على البلاد .

وأيضا السعي لإيجاد الحلول للمشاكل العالقة التي خلفتها الحقبة الإستعمارية الفرنسية والمشاكل

العقارية التي كانت بسبب التحولات الكبرى على مستوى المجالات الإقتصادية والسياسية التي طرأت على

الحياة العقارية والتقليل من حجم المنازعات

## صعوبات البحث :

وكل بحث علمي تم التعرض للصعوبات التالية :

- أثناء إعداد هذه الدراسة تم التعرض لعدة صعوبات منها قلة المراجع المتخصصة في القانون العقاري الجزائري .

- كما أن الخوض في البحث خلق مشكلة في عدم التحكم في اتساعه، بالأخص في الجانب المتعلق بالإجراءات .

- كثرة القوانين المنظمة لعملية الشهر العقاري و المراسيم ذات الصلة .

- التعديلات المستمرة للقوانين إذ يصعب حصر الإطار القانوني لعملية الشهر العقاري .

كل هذا محاولة مني للإجابة على التساؤل التالي:

إلى أي مدى تبني المشرع الجزائري إجراءات فعالة لضمان شهر شامل وعام للتصرفات العقارية في ظل القوانين المعمول بها في هذا المجال؟

ومن هذا التساؤل يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

كيف تم تنظيم عملية الشهر العقاري من قبل المشرع الجزائري.

ماهي الأدوات القانونية اللازمة لضمان تجسيده على أرض الواقع؟

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان التنظيم القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري حيث

قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان تطبيق نظام الشهر العقاري في القانون

الجزائري ، وفي المبحث الثاني إلى العقود والوثائق الخاضعة للشهر.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه أعمال الشهر العقاري والآثار المترتبة عنها في

المبحث الأول سنتطرق الأعمال المادية (المسح العقاري)، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى

الأعمال القانونية (تأسيس السجل العقاري).

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

توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.



الفصل الأول  
التنظيم القانوني للشهر العقاري  
في التشريع الجزائري

يقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينة عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير و من شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة. ولضمان شهر فعال لمثل هذه التصرفات العقارية ارتئ المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية الشهر العقاري.

من خلال تبيان نظام الشهر الواجب تطبيقه من بين الأنظمة العالمية للشهر العقاري تناولنا ذلك في المبحث الأول ثم أشرنا إلى العقود والوثائق الواجبة الشهر والتي نص عليها المشرع الجزائري في المبحث الثاني لننتقل في المبحث الثالث لتبيان شروط وقواعد تجسيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري.

## المبحث الأول : تطبيق نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها وإظهار بوجودها حتى يكون الجميع على بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات العالمية من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة، لقد أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية و السياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري ،يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي والثاني نظام العيني<sup>1</sup>

وإذا كان نظام الشهر العقاري في مختلف الدول يقوم على هذين النظامين فما هو موقف المشرع الجزائري منهما<sup>2</sup>

### المطلب الأول نظام الشهر الشخصي و العيني .

نستعرض في هذا المطلب تعريفا لنظام الشهر الشخصي ثم نقيم هذا النظام بذكر مزاياه وعيوبه.

#### الفرع الاول: تعريف نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها.<sup>3</sup> وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسميت هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية إذ أن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمكك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود

<sup>1</sup>- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،

2003 ص 13

<sup>2</sup>- جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص.ص، 15.16.

المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر. وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

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

### تقييم نظام الشهر الشخصي:<sup>1</sup>

يتميز نظام الشهر الشخصي بأن التسجيل يتم فيه طبقا للأشخاص من ملاك، أصحاب حقوق عينية وليس طبقا للعقار، ولذلك يتميز هذا النظام بمزايا وعيوب هي كالتالي:

#### أولا : مزايا نظام الشهر الشخصي:

رغم كل الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي إلا أنه يبقى نظام قائم بذاته، يؤدي دوره في اعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن بمجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، وإن كانت هذه القرينة القانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس فإنه يلاحظ في اغلب الاحيان أنه يصعب إثبات عكسها لسبب أو لآخر بالإضافة أنه يقع كثيرا أن يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي وبالتالي لا تنثور مسألة الطعن في التصرفات المشهورة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، دون سنة الطبع، ص340

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 17.

كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه<sup>1</sup>.

هذا بالإضافة إلى أن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي كما هو الحال في نظام الشهر العيني، كما سنرى فيما بعد، والتي تتطلب تكاليف باهظة لا يمكن لكل الدول توفيرها، ونظرا للانتقادات العديدة التي وجهت لنظام الشهر الشخصي.

وقلة مزاياء فقد دعا غالبية الفقه إلى ضرورة الغائه وإحلال نظام آخر محله ولو تدريجيا، يكون ناجح وفعال في تحقيق أهداف الشهر العقاري وخاصة ضمان استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري وهذا النظام هو نظام الشهر العيني الذي سنتناوله فيما بعد.

#### ثانيا : عيوب نظام الشهر الشخصي:

- من ناحية الترتيب: لان التسجيل فيه والقيّد يكون وفق لأسماء الأشخاص فصاحب المصلحة أو المشتري لا يعرف إلا الشخص الذي تصرف في العقار ولو كان غير مالك له فمثلا قد يتصرف شخص في عقار غير مملوك له فيسجل التصرف باسمه وقد يتصرف فيه ثانيا المالك الحقيقي فيسجل التصرف باسم هذا المالك وبالتالي تصرف هذا الأخير صحيح والأول غير صحيح<sup>2</sup>

- من ناحية الحجية: إن الكشف في السجلات عن حالة عقار معين يقتضي أن يكون المستكشف متحققا من شخص المالك الحقيقي لهذا العقار أو عارف باسمه واسم أبيه وجده بالكامل وكذلك أشخاص وأسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوب الكشف عنها .كما يستلزم من الطالب الاطلاع على مستندات الملكية وفحصها والتحقق منها مدة لا تقل عن 15 سنة، وهي مهمة شاقة تواجهها عقبات كثيرة مع

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، ، المرجع نفسه، ص-ص 22.23.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 5، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 202

احتمال وقوع أخطاء متنوعة مما يجعل الكشف في السجلات غير جدير بالتعويل عليه مما يفقد هذا النظام اكبر مزاياه وهي ضعف الثقة فيه <sup>1</sup>.

- من ناحية الحصر: إذا لم يحصر التصرفات حصرا دقيقا حتى يشملها جميعا وقد شاع القصور في الشهر التصرفات ويرجع ذلك الى أسباب كثيرة منها أن التسجيل لم يكن ضروريا بنقل الحقوق العينية فيما بين المتعاقدين بل كان العقد وحده كافيا لذلك إضافة إلى صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار ثم شهره وفقا لهذا النظام، وجب عليه ان يكون عالما بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم لهذه العقارات على وجه الدقة إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يمتلك العقار بالشراء.

فقد يكون هذا البائع قد اشترى العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظل من حق هذا المالك استيراد هذا العقار من يد البائع أو المشتري.

كما أن نظام الشهر الشخصي يعرض لخطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، طالما أن تسجيل تصرف معين وفق لهذا النظام لا يحضى حق المتصرف إليه ، فان هذا المتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم ملكية العقار لا يأمن فقط من خطر رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد بل لا يأمن كذلك من خطر آخر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم.

كذلك يتميز النظام الشخصي بقابلية التصرفات المسجلة للطعن، لقد سبق القول أن نظام الشهر الشخصي لا يظهر فيه عيوب السند المشهر، وبالتالي تكون كل التصرفات المشهورة في ظل هذا النظام قابلة للطعن فيها، فاذا كانت هذه التصرفات قابلة للإبطال أو

<sup>1</sup> - سي يوسف زاهية حورية، المرجع نفسه، ص ص 26.27

الفسخ تبقى كذلك مهددة بالزوال إلى أن تزول برفع دعوى إبطال أو فسخ أو تصحيح بالإجازة أو التقادم المسقط لهذه الدعاوى<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تعريف نظام لشهر العيني

إن نظام الشهر العيني الذي تطمح أغلب الدول الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها ،لقد ظهر لأول مرة الى الوجود في بداية النصف الثاني من القرن 19 باستراليا بفضل "روبير تورنس" وهو الشخص الذي وضع لهذا النظام قواعد وأسس يعتمد عليها.

وقد انطلق تورنس في فكرته هذه من ملاحظة أن الأراضي كانت تنتقل لأصحابها بطريقتين إما بمنحة من الحكومة وإما بطريقة عادية أي بالبيع والهبة والوصية وما نحو ذلك وبالنسبة للطريقة الأولى كانت الحكومة تقيد في دفاتها أسماء من تمنحهم الأراضي وفي حال الخلاف حول ملكية إحدى الأراضي كان يسهل بالتالي عليها تحديد المالك بمراجعة قيود دفاتها.

أما بالنسبة للطريقة الثانية فكان يتعذر في حال الخلاف على ملكية الأرض تعيين المالك الحقيقي لها، فارتقى تورنس عندئذ إلى جعل الأراضي المملوكة للأفراد في وضع مماثل للأراضي الممنوحة من الحكومة بحيث يسهل التعرف على مالكيها فنتولى السلطة الإدارية التحقيق في هذه الملكية والشخص الذي تعود له ،فتقرر ذلك، وقد كان تورنس مطلعا على نظام ملكية السفن البحرية بحكم وظيفته السابقة كمراقب في إدارة الجمارك وما يفرضه هذا النظام من حيث أسماء مالكي السفينة في سجل خاص في ميناء التسجيل كي تقرر الملكية لهم، وكذلك قيد أي عقد أو تصرف جاري على السفينة من بيع أو رهن أو

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، ، المرجع السابق، ص. 20. 22.

تأمين أو غير ذلك. حتى يكون نافذ أو محتجا به على الغير وقد سعى تورنس إلى إقرار نظام مماثل بالنسبة إلى الأراضي<sup>1</sup>.

وفي ظل هذا النظام يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار ذاته أين يكون محل اعتبار أي أن السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها لا حسب الأشخاص خلافا لنظام الشهر العقاري الشخصي، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون فيه كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار مع كل البيانات المتعلقة به كالمساحة الحدود، الرقم... أين يسمح بمراقبتها وإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه لعملية الشهر ومن أسماء من وقع منهم التصرف وأهليتهم

**أولا: المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني:**

يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية تتمثل في مبدأ التخصيص ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة ومبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق ومبدأ خطر التملك بالتقادم.

### 1- مبدأ التخصيص:

يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفقة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار كما تحدد وصفه من الناحية الواقعية<sup>32</sup> بحيث تعد هذه الصفحة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار وكل من أراد الكشف عن عقار معين كان عليه بالتالي أن يراجع القيود المدونة في الصفحة أو البطاقة العقارية الخاصة به<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- بوسماحة الشيخ، محاضرات الشهر العقاري، مستوى السنة الثانية ماستر تخصص إدارة عامة، المركز الجامعي بغيليزان، 2011/2012، ص 20.

<sup>2</sup>- عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر في ضوء أحكام محكمة النفس، دون طبعة دار الكتب القانونية، مصر، 1995، ص14

<sup>4</sup>- ادوارد عيد ، المرجع السابق ص 11



وبناء على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه<sup>1</sup> وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الاطلاع على الصفحة أو البطاقة العقارية المخصصة له لمعرفة ذلك بكل دقة وسهولة.

## 2- مبدأ القوة الثبوتية المطلقة:

لقد أراد منشئو هذا النظام أن يجعلوا من سجلهم العيني سجلا يغني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية فتوصلوا إلى ذلك بتطبيق المبدأ الذي أسموه بالثقة الواجبة للسجل أو مبدأ القوة المطلقة، ويقصد بذلك جعل إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيّد في سجل<sup>2</sup>

كما أن التصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقارات أو الحق العيني موضوع الشهر أو يصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها.<sup>3</sup>

## 3- مبدأ الشرعية:

مفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيلزم بفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صفة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل وعليه فإن الدول التي أخذت بهذا النظام كلفت قاضي للقيام بإجراءات الشهر وأنشأت صندوق تأمين لتعويض المتضررين من جراء القيد بإهدار حقوقهم<sup>3</sup>.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- محمود العنابي: قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون طبعة، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، مصر، 1973، ص 10

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة، المرجع سابق، ص. 30.

<sup>3</sup>- بوسماحة الشيخ، المرجع السابق، 25.

<sup>4</sup>- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2008، ص 45

#### 4- مبدأ القيد المطلق:

إن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية في نظام الشهر العيني تأخذ معلوماتها أساسا من العقار ويعقد بهذه القاعدة أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهو الذي يعد لها أو ينقلها أو يزيلها أو ينشئها.

فيصبح السند العقاري المشهر يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الكافة، فالشخص الذي يشهر حقه بإدارة الشهر العقاري يكسبه نهائيا استناد إلى ذلك لا يجوز البائع العقار مقاضاة المشتري بدعوى استحقاق العين المباعة بعد إشهار عقد البيع.

تقوم قاعدة القيد المطلق على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني لأن الغرض من إحداثه هو إعطاء القوة والمتانة للسند العقاري تدعيما للائتمان بين المتعاملين على العقارات وتسهيل تداوله بين الناس يجعل من الاستحالة إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري وتشكل بياناته عنوان الحقيقة<sup>1</sup>

#### 5- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:

إذا كان التقادم من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني فلا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه بالتقادم أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية فيه مشهر لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة ولأن الحيازة هي قرينة على الملكية والملكية هي ثابتة في هذا النظام.

#### ثانيا : تقييم النظام الشهر العيني:

لنظام الشهر العيني وعيوب نوجزها فيما يلي:

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2007،

## 1- مزايا الشهر العيني:

- توفير الحماية للمتعاملين: إن أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير ويقتضي هذا أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير<sup>1</sup>
- تفادي وعدم تأثير العيوب والأخطاء الناجمة عن تشابه الأسماء.
- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات.
- تجنب خطر التقادم.
- عدم تعارض سندات الملكية<sup>2</sup>
- إن تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديد دقيقا وسليما الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل<sup>3</sup>
- الإقلال من النزاعات.
- تحقيق استقرار الملكية العقارية وتوفير الثقة في صحة الحقوق المشهرة وسلامتها ويرفع من قيمة العقارات.

## 2- عيوب نظام الشهر العيني:

- رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني والتي عدناها سابقا، فإن المدافعين عن نظام الشهر الشخصي يعيبون عليه ما يلي:
- كثرة النفقات في تطبيقه، إذا أنه لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموالا ضخمة وطاقم بشري مختص ليس في وسع جميع الدول توفيرها.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 34.

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق، ص 35

<sup>3</sup> - عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية و الادارية، بن عكنون، جامعة الجزائر 1982

- اغتصاب حقوق المالك الحقيقي، ان انتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق المالك الحقيقيين، إذ يمكن لشخص بن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك
- تفتيت الملكية: إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية الى أجزاء كثيرة جدا خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات الموروثة حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، الأمر الذي يعرقل في عملية استغلالها غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه وذلك بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنه وبالتالي التعامل فيه وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

إن المتمعن في النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين 62/76 و 63/76 يكتشف بأن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني، ويظهر ذلك من خلال المادة الأولى فقرة 01 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على " أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية: جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي..." كما نصت المادة 15 من نفس المرسوم 62/76 على ما يلي " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي..." حيث يلاحظ من خلال هذا أن المشرع اعتمد المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العقاري، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 27 من الأمر 74/75 " ان العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 37

العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي... " ومن ذلك يستشف أن المشرع الجزائري يأخذ حاليا بكل النظامين معا (نظام الشهر المختلط)<sup>1</sup>

إذا كان المشرع أخذ نظام الشهر العيني كأصل، واستثناء في مرحلة انتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي، فإلى أي مدى تم تجسيد نظام الشهر العيني؟.

#### الفرع الأول: ازدواجية نظام الشهر العقاري:

تبنى المشرع الجزائري نظام السجل العقاري بموجب الأمر 74/75 وكمرحلة انتقالية ومؤقتة وفي انتظار تعميم عملية مسح الأراضي العام الذي يشكل الأساس المادي للسجل العقاري، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تمسحها بعد عملية المسح، الذي ورثه عن الاستعمار الفرنسي.

إن المستعمر الفرنسي بمجرد احتلاله للجزائر عمد إلى توسيع نطاق تطبيق القوانين الفرنسية لتشمل الجزائر تأكيد للاحتلال، حيث أصدر قانون 1834 المتعلق بامتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر ومن بينها القانون الصادر في 1855 المتعلق بالإشهار العقاري (تسجيلات الرهون).

إن أول قانون حكم التصرفات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي الذي كان يتسم بطابع الشهر الشخصي، واستمر الحال إلى غاية صدور المرسوم 1190/59 الذي يوجب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في شكل رسمي، مع تبيان كامل هوية الأطراف والقيام بتعيين العقارات وتأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق، باستثناء السندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل الشروع في تطبيق هذا القانون، أي قبل

<sup>1</sup> - البشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، قسم الوثائق 2004، ص 43، 44

1961/03/01 حيث يمكن الرجوع إليها والارتكاز عليها لنقل الملكية ولو كانت غير مشهرة<sup>1 2</sup>.

إن قانون سنة 1959 لم يدخل حيز التنفيذ في الجزائر إلى بعد الاستقلال سنة 1962، وأمام الأوضاع المترتبة عن المستعمر بعد الاستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الجزائرية،<sup>3</sup> وبالتالي بقي نظام الشهر الشخصي مطبقا في الجزائر.

نتيجة للوضعية المبهمة السائدة خلال هذه الفترة رأى المشرع الجزائري ضرورة إصدار قوانين وطنية تتكفل بالوضعية السائدة المتعلقة بالمعاملات العقارية، سواء من حيث شكلها أو إثباتها أو المحافظة عليها عن طرق إرساء نظام إشهادي فعال، وبذلك أصدر قانون التوثيق بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 حيث ألغي بموجب مكاتب الموثقين والمحاكم الشرعية واستبدالها بمكاتب للتوثيق تابعة لوزارة العدل، والتي أوكلت لها مهام التوثيق والمحافظة على الأرشيف القديم وتسليم نسخ منه للأطراف المعنية<sup>4</sup>.

بالإضافة إلى إصدار قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 وكذا المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني وكذا الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث يلاحظ أن المشرع الجزائري بدأ ينتقل من نظام الشهر الشخصي إلى

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2000 ص 64

<sup>3</sup>- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1988، ص 124

<sup>4</sup>- محمد بوركي، التوثيق والإشهاد العقاري، الجزء الأول، مقال منشور بمجلة الموثق الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، 1988، ص 32

نظام الشهر العيني بالإشارة إليه صراحة في مختلف القوانين السالفة الذكر كما هو واضح في نص المادتين 24 و 25 من قانون الثورة الزراعية حيث تنص المادة 24 " تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية" كما نصت المادة 25 " عند انتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد " ، ولقد أشار من خلالهم إلى بطاقات العقارية والمسح العام.

أما المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة نصت على ما يلي: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد أحداث المسح العام لأراضي البلاد...".

كما نصت المادة 33 منه " ان الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية "، إذ أشارت أيضا إلى بعض العناصر الذي يركز عليها الشهر العيني والمتمثلة في البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار أو وحدة عقارية، والدفتر العقاري الذي يسلم للمالك بعد إتمام إجراء الشهر. كل المواد السالفة الذكر جسدها المشرع الجزائري في الأمر 74/75 والذي تبنى فيه صراحة الأخذ بنظام الشهر العيني حسب المادة 02 التي تنص على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" أما المادة 04 منه فنصت على " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي" أما المادة 15 فنصت على أنه " كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعات بطاقات العقارية..."<sup>1</sup>.

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

إن المشرع الجزائري كان على علم بأن إعداد عملية المسح العام للأراضي تتطلب جهداً ووقتاً كبيراً، لذلك نص على الإبقاء مؤقتاً على تطبيق نظام الشهر الشخصي إلى غاية إعداد المسح العام وتجسد ذلك في نص المادة 27 من الأمر 74/75 والمواد 113 و 114 من المرسوم التنفيذي 63/76 الخاص بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

وهذا ما يجسد ازدواجية نظام الشهر ( العيني والشخصي) ابتداء من صدور الأمر 74/75 والمرسومان 62/76 و 63/76 إلى غاية اليوم، من خلال تبني نظام الشهر العيني في المناطق التي شملها المسح والشهر الشخصي في تلك التي لم يتم مسحها بعد، على أن يستكمل نهائياً سنة 2014 بتبني نظام شهر عقاري وحيد نهائياً وهو نظام الشهر العيني.

#### الفرع الثاني: مدى تجسيد نظام الشهر العيني:

من خلال ما تعرضنا له سابقاً بذكر المبادئ التي يركز عليها نظام الشهر العيني ومطابقتها مع النصوص القانونية أي الأمر 74/75 والمرسومين 62/76، و 63/76 يبين لنا المدى الذي جسده المشرع الجزائري في هذا النظام ونوضح هذه المطابقة فيما يلي:

#### أولاً : مبدأ التخصيص<sup>2</sup>.

إن مبدأ التخصيص هو أن تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار، حيث تصبح هي المكونة للسجل العقاري وهذا ما جسده المادة 23 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بنصها "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده..." وبذلك يكون المشرع تبني فعلاً مبدأ التخصيص.

<sup>2</sup>- محمود العنابي ، المرجع السابق ص 10



## ثانيا : بدأ القيد المطلق :

يتجسد في أنه لا يتم اكتساب الملكية ولا سائر الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية الواردة على العقارات إلى بالشهر، لا تنشأ الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، فالقيد المطلق هو حجة بالنسبة للكافة ولا يمكن لايين كان أن ينازع في ذلك<sup>1</sup> وهذا ما تجسد من خلال المادة 16 من الأمر 74/75 بنصها على ما يلي "إن 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" أي أن الشهر هو المصدر الأساسي والوحيد لكل الحقوق العينية.

### 1- مبدأ الشرعية:

يتمثل في أن الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني له سلطة التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر الحقوق المشروعة فعلا<sup>32</sup>. وهذا ما كرسته المادة 22 من الأمر 74/75 بنصها " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..." كما نصت المادة 100<sup>4</sup> من المرسوم 63/76 على رفض الإيداع في حالة إغفال أو عدم تقديم بعض الوثائق إلى المحافظ.

### 2- مبدأ حضر التقادم:

بما أن الشهر هو مصدر كل الحقوق العينية فان كل الطرق الأخرى لاكتساب هذه الحقوق مستعبدة ومنها التقادم، بالرغم من ان المشرع الجزائري لم يشر صراحة إلى هذا

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

<sup>2</sup> - عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص ص - 14 15.

<sup>4</sup> - المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13

المبدأ في الأمر 74/75 ولا في المرسومان التنفيذيان 63/76 و 62/76 غير انه أشار إليه ضمناً في المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن اجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى بالمرسوم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الذي جاء تطبيقاً للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث أجاز كلاهما إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم بشرط ان تكون في مناطق غير ممسوحة، وبمفهوم المخالفة فان الأراضي الممسوحة أي التي يطبق فيها نظام الشهر العيني لا يمكن أن تكون محل اكتساب بالتقادم.

## المبحث الثاني : العقود والوثائق الخاضعة للشهر

يظهر لنا من نص المادة 16 من الأمر 74/75 أن التصرفات التي تنشأ أو تنقل أو تصرح أو تعدل أو تنتهي الحقوق العينية يجب شهرها لتنتج أثرها سواء بالنسبة للمتعاقدین أو في مواجهة الغير، وإذا كانت المادة 17 منه أضافت أن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، كما أنه على كل وارث لحق عيني عقاري، شهر حقه أراد التصرف فيه، وهذا ما نستشفه من خلال المادة 39 من المرسوم 63/76. وعلى هذا سوف نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نتعرض في المطلب الأول للتصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو التصريح بها أو تعديلها أو إنهاؤها، ونتناول في المطلب الثاني التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية، وفي المطلب الثالث والأخير حق الإرث وشهر الدعاوى العقارية<sup>1</sup>.

**المطلب الأول : التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو التصريح بها أو إنهاؤها**

نقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في الفرع الأول التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تعديلها أو التصريح بها أو إنهاؤها وفي الفرع الثاني نتحدث عن التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية التبعية.

**الفرع الأول: التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تعديلها أو التصريح بها أو إنهاؤها.**

### **أولا : التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية**

**1- التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية:** نقصد بالتصرف المنشئ ذلك العمل الذي يوجد به مدلوله ابتداء أي أن الحق العيني العقاري لم يكن موجود وأنشأه

1 المواد 16، 17 من الأمر 74/75 السالف ذكره.

التصرف القانوني، ومثال ذلك العقد المنشئ لحق انتفاع أو حق استعمال على العقار أو حق سكني أو ارتفاق، وهي جميعها حقوق عينية عقارية أصلية متفرعة عن حق الملكية، أما حق الملكية فلا ينشئ التصرف القانوني لان الإنشاء معناه الإيجاد كما قلنا سابقا والملكية لا توجد ابتداء إلا بالاستيلاء، وهذا الأخير ليس بعقد ولا بتصرف قانوني وإنما هو واقعة مختلطة اختلطت فيه الحياة المادية وهو عنصر مادي بإرادة المستولي أن يمتلك في الحال، وهو عنصر إرادي، ولكن العنصر المادي وهو المتغلب، ومن ثم ألحق الاستيلاء بالوقائع المادية وعلى ذلك لا يعتبر الاستيلاء تصرفا قانونيا ولا يكون واجب الشهر<sup>1</sup>.

#### أ- التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

يقصد بالتصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية، كل التصرفات التي تؤدي إلى انتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى من شخص إلى الآخر وذلك بغض النظر عن صفة المتصرف حيث ألزم المشرع شهر جميع العقود والقرارات الإرادية المنصبة على نفس الحقوق لنقل الملكية.

✓ **العقود:** هذه الأخيرة قد تكون عادية وقد تكون إدارية، فأما **العقود العادية** فهي تلك التي يكون طرفيها أشخاص طبيعيين، هذه العقود قد تكون ملزمة لجانبين أو جانب واحد، والعقود الملزمة لجانبين مثالها عقد بيع العقار ومقايضة وتقديمه كحصة في الشركة على سبيل التملك أما العقود الملزمة لجانب واحد فمثالها عقد الهبة والوصية والوقف.<sup>2</sup>

هذه العقود قد تكون محلها حق الملكية في العقار أو حقا عينيا أصيلا آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع فيمكن للمنتفع بيع حق انتفاعه في العقار أو هبته أو يقدمه كحصة في الشركة، وما يقال عن حق الانتفاع يقال عن حق الارتفاق فيمكن لمالك العقارين حق

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي لبنان، 1968، ص 347.

2 - المادة 41 من قانون 10/91، المؤرخ في 17/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1991/06/08.

ارتفاق مقرر لمصلحة عقاره تبعا لبيع هذا العقار أو يهبه مع العقار أو يقدمه مع العقار كحصة في الشركة.<sup>1</sup>

أما العقود الإدارية فهي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الداري، حيث أن المشرع أقر للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد فيبرم عقودا إدارية في هذا الصدد ومثالها.

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث تنص المادة 12 منه " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة البناء تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية ".

- العقد المتضمن منح امتياز على الأراضي والأملاك الوطنية المعدة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار والمرسومين التنفيذيين 321/94 و 322/94 المؤرخين في 17/10/1994 المتعلقين بمنح امتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

- القرارات الإدارية: تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة الى إصدار قرارات إدارية ناقله للملكية العقارية ومثالها ما يلي:

قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تتخذ في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إذ جاء في نص المادة 02 منه ما يلي: "...يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 347.

لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية..." والمادة 30 التي تنص " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنتزع منه و إلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في المجال التحويل العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".<sup>1</sup>

ب- **التصرفات المعدلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:** يمكن التمثيل للتصرف المعدل لحق الملكية على العقار يعقد بجعل هذه الملكية قابلة للتصرف فيها بعد أن كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف، كذلك يمكن التمثيل لعقد معدل لحق الانتفاع على عقار لمدة بعقد يطيل هذه المدة وينقص منها، ويمكن التمثيل أيضا لعقد يعدل من حق الارتفاق بعقد يزيد في مدى الحق أو ينقص من مداه، فهذه العقود جميعها معدلة لحق عيني عقاري أصلي ومن ثم تكون واجبة الشهر<sup>2</sup>

ج- **التصرفات المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية:** يمكن التمثيل للتصرف المنهي لحق عيني عقاري أصلي بعقد ينهي حق الانتفاع في عقار قبل انقضاء مدته أو عقد ينهي حق الاستعمال في عقار أو حق السكن قبل انقضاء مدة الحق وكل من الحقين معقود لمدة معينة، أو عقد ينهي حق ارتفاق، ولم تكن له مدة محددة، فهذه العقود جميعها عقود منهيّة لحق عيني أصلي ومن ثم تكون واجبة الشهر.<sup>3</sup>

ويلاحظ أن حق الملكية حق أبدي، فلا ينتهي ما دام الشيء المملوك باقيا ومن ثم لا يتصور إبرام عقد ينهي حق الملكية.<sup>54</sup>

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط 2001، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، ص. 93.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق أحمد الصنهوري، المرجع السابق، ص. 348.

<sup>3</sup>- المادة 38 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

<sup>5</sup>- عبد الرزاق أحمد الصنهوري، المرجع السابق، ص 348

ثانيا : عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طرق التقادم المكتسب:

لقد نصت على ذلك المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/02 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهر المتضمن الاعتراف الملكية ، يفهم من هذا النص أن المشرع أراد تثبيت حقوق الملكية للذين ليست لديهم سندات ملكية تثبت حقوقهم والذين يمارسون حيازة وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني، ذلك أن العقد الذي يحرره الموثق ليس له إلا وظيفة تقريرية تتمثل في إشهار الحيازة التي أصبحت سببا من أسباب كسب الملكية، وتمكين الحائز من الحصول على سند رسمي بملكيته، فالتقادم المكتسب ليس مجرد قرينة غير قابلة لإثبات العكس على أن الحائز مالك للعقار بل هو سبب مباشر للملكية<sup>1</sup> ولذلك فإن عقد الشهرة يصرح فقط بالملكية ولا ينشئها ولا ينقلها، ولكن رغم ذلك يجب شهره بالمحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به على الغير.

**1- شهادة الحيازة:** تنص المادة 39 من القانون التوجيهي العقاري على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 23 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ويمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في مناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

ويفهم من خلال هذا النص أن شهادة الحيازة، عبارة عن سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي، حيازة هادئة ومستمرة وعلائية لا تشوبها شبهة.

وقد صدر من أجل تطبيق نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/20 المتضمن اعداد كيفية شهادة الحيازة

<sup>1</sup> - جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص. 79.

وتسليمها، والذي نص على أنه يتم تسليم شهادة الحياة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب وذلك بعد تقديم الوثائق المطلوبة لذلك.

ويلاحظ أن المشرع قد لجأ الى هذا الاجراء نظرا لاتساع رفقة مساحة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري، وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية والمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري، ومجموعة البطاقات المزمع انجازها في اطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المذكور أعلاه والنصوص التنفيذية<sup>1</sup>.

- وترتب شهادة الحياة لصاحبها، جملة من الآثار القانونية يمكن إيجازها في النقاط التالية:
- شهادة الحياة اسمية فإذا توفي صاحبها، يكون أمام الورثة أو المشاركين الآخرين في الحياة مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة الحياة جديدة باسمهم، علما أن شهادة الحياة الجديدة تعد على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم طلب تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية تلغى بقوة القانون.
- يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك فالمادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه، والتي نصت على أنه " ليس لاحد ان يكسب بالتقادم خلاف سنده، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه سبب حيازته ولا لأصل الذي تقوم عليه" ذلك لان الفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي 254/91 أجازت لصاحب الحياة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات بشهادات الحياة في إطار عملية المسح العقاري.

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 32



- يمكن لصاحب شهادة الحياة أن يوقع رهن حيازي عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض والمؤسسات المالية العمومية، دون الدائنين الخواص ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحى.
- يستطيع أن يطلب رخصة بناء أو رخصة تجزئة طبقا للمادة 43 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري رغم أن المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 نص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض.
- شهادة الحياة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية، فالقانون يصرح أنه ومع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونا شهادة حياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي.<sup>11</sup>
- يمكن لصاحب شهادة الحياة التذرع بمدة الحياة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها للمطالبة بعد انقضاء الأجل القانوني بالتقادم المكسب.<sup>2</sup>

## 2- الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

- تتمثل هذه الأحكام في حكمان: حكم مرسى المزاد والحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة.
- أ- حكم مرسى المزاد في بيع العقار: تنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية على ما يلي: " تنقل الراسى عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليها التي كانت له على العقارات الراسى عليه مزادها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية.

1 المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الاقتصاد، التي بينت أسباب تأسيس وكيفية إعداد وشهر شهادة الحياة والآثار المترتبة عليها.

2 إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر 1999، ص 15.

ويتعين على الراسي عليه المزداد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزداد ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند الملكية المحجوزة عليه..." نستنتج من خلال هذا النص أن حكم رسو المزداد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من القاضي بما له من سلطة ولائية، ولا يعد هذا الحكم حكما فاصلا في خصومة قضائية، فهو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع بالمزداد العلني التي تعقد بدائرة اختصاص محكمة مقر المجلس القضائي تطبيقا لمقتضيات المادة 03/01 من قانون الإجراءات المدنية المذكورة أعلاه واثبات إيقاع المزداد لمن رسي عليه، كما أنه يجب أن يتم شهر هذا الحكم لكي ينتج أثره بنقل ملكية العقار الراسي عليه المزداد والاحتجاج بذلك على الغير.

ب- **الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة:** تعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع، الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون وقد نظمها المشرع في المواد 774 الى 807 من القانون المدني.

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري فانه يجب عليه اعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول محل المشتري، ذلك أن هذا الحلول لا يتم تلقائيا، واعلان الشفيع رغبته هذه لا تلقى دائما استجابة ايجابية من طرف المشتري بالسماح له بالحلول محله اتجاه البائع، فإذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع ولم يكن العقد بين البائع والمشتري قد تم شهره فان ابرام عقد حلول بين كل من البائع والمشتري والشفيع ليظهر في السجل العقاري، وتنتقل الملكية بموجب هذا العقد المشهر، أما اذا كان العقد قد تم شهره فانه يتم ابرام عقد جديد بين الشفيع والمشتري ثم يشهر ويصبح بذلك مصدر نقل للملكية بين المشتري والشفيع.

لكن قد يحدث أن يرفض حلول الشفيع محله، وفي هذه الحالة يرفع الشفيع دعوى قضائية ضد كل من البائع والمشتري من أجل استصدار حكم قضائي يمكنه من الحلول محل المشتري.<sup>1 2</sup>

بعد أن يتم شهره وهذا ما نصت عليه المادة 863 من القانون المدني " يعتبر الحكم أي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

✓ **الأحكام المصراحة للحقوق العينية العقارية:** تتمثل الأحكام المصراحة للحقوق العينية العقارية الأصلية في الحكم القاضي بالقسمة القضائية لمال مشاع والحكم الصادر بالصلح بين الطرفين، وحكم تثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب.

❖ **الحكم القاضي بقسمة مال مشاع:** إذا تعذرت القسمة الرضائية بين الأطراف لعقار مملوك على الشيوع بينهم يتم اللجوء إلى القضاء ليفصل في الأمر، ويكون الحكم الصادر في شأن ذلك حكماً مصرحاً وكاشفاً عن حقوق المتقاسمين ومن ثم يجب شهره باعتباره حكماً مصرحاً وقد نصت المادة 727 من القانون المدني على القسمة القضائية فيما يلي: " تجرى القسمة بطريقة الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكمها بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز".

❖ **الحكم الصادر بالصلح:** قد يحدث إذ يتمكن الأطراف من إبرام عقد الصلح حول حقوق عينية عقارية أصلية بطرق ودية فيلجئون إلى القضاء ليستصدروا حكماً قضائياً يفصل بينهم في النزاع فيكون هذا الحكم حكماً كاشفاً ومصرحاً بحقوق عينية عقارية أصلية، لذلك وجب شهره على هذا الاعتبار لكي ينتج أثره.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 87.

### ❖ الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب: تعتبر الأحكام الصادرة عن

دعوى تثبت الملكية، أحكام مصرحة وكاشفة للحقوق، لان ملكية الحق العيني

العقاري قد انتقلت إلى مالكها بوضع اليد واكتسابها بالتقادم المكسب الطويل المدة<sup>1</sup>.

هذا يبدو من المادة 827 من القانون المدني وكذا المادة الأولى من المرسوم 352/83

المذكور أعلاه انه يشترط لكي يمتلك واضع اليد العقار بالتقادم المكسب، أن تستمر حيازته

لمدة 15 سنة على أن تتوفر في الحيازة كافة الشروط التي يجب أن تتوفر في الحيازة ،

وهي ان تكون علانية هادئة لا لبس فيها ولا تقوم على عمل من أعمال التسامح، وان

تتوفر في واضع اليد الحائز، نية التملك وان تكون هذه الحيازة مستمرة طوال 15 سنة دون

انقطاع، كما يجب أن يكون العقار موضوع الحيازة غير واقع بالبلديات التي تمت بها

عملية المسح، ان توافر هذه الشروط ويؤدي إلى اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى

دون حاجة إلى أي إجراء آخر فهو تحويل حالة واقعية على حق.

ولما كانت الحقوق العينية العقارية التي تكتسب بالتقادم لا يمكن شهرها لعدم وجود

محرم يثبتها ، فان من حق من اكتسبها ان يرفع على المالك السابق أو على من يتعدى

على هذا الحق دعوة بتثبيت الملكية عن طرق التقادم المكسب مصرحا بحقه على هذا

الحق العيني العقاري، هذا الحكم يجب شهره لكي ينتج أثره في نقل الملكية للحائز وإمكانية

الاحتجاج به على الغير .

### الفرع الثاني: التصرفات والأحكام القضائية المنشئة للحقوق العقارية التبعية:

إن الحقوق العينية العقارية التبعية هي حقوق تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له،

والغاية منها هي ضمان الوفاء به، فحق (أ) في إلزام (ب) بأن يدفع له مبلغا من النقود قد

يتبعه حق عيني كما أنه إذا قدم (ب) رهنا إلى (أ) لضمان الوفاء بهذا الدين ويتبع الحق

العيني الحق الشخصي الأصلي في مصيره فينقضي بانقضائه ومن تم فالحقوق العينية

1 -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.88.

العقارية التبعية حقوق مؤقتة بدورها لأن الحق الشخصي مؤقت ،وقد أوجد نظام الحقوق العينية التبعية لأن الدائن أو صاحب الحق الشخصي مهدد بأمرين هما تصرف المدين في أمواله فلا يتمكن الدائن من التنفيذ عليه، وتعاقده على ديون جديدة يزاحم أصحابها الدائن القديم بحيث اذا لم تكف أموال المدين للوفاء بكل ديونه قسمت بينهم قسمة غرماء بنسبة كل دين لذلك أوجد القانون نظام الحقوق العينية التبعية على شيء أو أكثر من أموال المدين فتكون للدائن سلطة على هذا الشيء ويستوفي حقه من ثمنه بالأولوية على من يزاحمه من الدائنين، فميزه التتبع أنه يحمي الدائن من تصرف المدين في أمواله للغير وميزة الأولوية أنها تحمي الدائن من خطر تعاقد مدينه على ديوان جديدة ولذلك نسمي الحقوق العينية التبعية بالتأمينات العينية<sup>1</sup>.

وتتمثل الحقوق العينية التبعية فيما يلي:

أولاً: الرهن الرسمي:

**1-تعريف الرهن الرسمي:** عرفت المادة 882 من القانون المدني: "الرهن الرسمي بأنه عقد

يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدين، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

فالرهن الرسمي بمقتضى هذه المادة عقد يتم بين الدائن ومالك العقار المرهون، سواء كان هذا المالك هو المدين نفسه أو شخص آخر ككفيل عيني ( المادة 01/884 من القانون المدني) يترتب بمقتضاه للدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بدين، ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق على الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار التاليين له في المرتبة في استفاء دينه من ثمن العقار المرهون حتى ولو انتقلت ملكية هذا العقار المرهون إلى شخص آخر، وكما ينشأ الرهن الرسمي بواسطة عقد، فقد يكون مصدره القانون أو

1 -محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، بدون طبعة ،المؤسسة الوطنية للكتاب ،لجزائر 1985،ص32

القضاء حيث نص المشرع على ذلك في المادة 383 من القانون المدني بقوله: "لا ينعقد الرهن الا بعقد رسمي أو حكم أو مقتضى القانون".

أ- **الرهن القانوني:** يلاحظ أن المشرع لم يذكر أي حالة للرهن القانوني ضمن نصوص القانون المدني غير أنه نظمته بنصوص خاصة منها على سبيل المثال الرهن القانون للدائن على عقارات مدينه في حالة الإفلاس المادة 254 من القانون التجاري، ومنها أيضا الرهن المقدم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983.

ب- **الرهن القضائي:** هو رهن يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي يقضي بإلزام المحكم عليه بشيء لمن صدر لمصلحته هذا الحكم، وهو يرد على جميع عقارات المحكوم ضده الحاضرة والمستقبلية مثاله ما نصت عليه المادتان 347 و 352 من قانون الإجراءات المدنية والتي تجيز للدائن متى كان حاملا لسند أن يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقارات مدينه<sup>1</sup>.

2- **قيد الرهن الرسمي:** يقوم الرهن الرسمي سواء كان مصدره العقد أو حكم قضائي أو كان رهن قانونيا صحيحا عندما يستوفي الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيه قانونا، إلا أن قيامه بهذه الصورة لا يكفي للاحتجاج به أمام الغير، ويكون بموجبه حينئذ للدائن أن يستعمل حق التقدم بالنسبة للدائنين ذوي الحقوق العقارية التبعية على العقار المرهون، وبالنسبة للدائنين العاديين، وحق التمتع بالنسبة إلى من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون<sup>2</sup>. فقيد الرهن ليس شرط لصحة الرهن ذاته، فهو صحيح دون قيده لكن لا يحتج به على الغير إلا منذ قيده وفي هذا المعنى تنص المادة 01/904 من القانون المدني " لا يكون الرهن

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 91.

2 - عبد الرزاق أحمد الصنهوري، المرجع السابق، ص. 443.

نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار..."

ثانيا : حق التخصيص :

1-تعريف حق التخصيص:

هو عيني تبعي يرد على عقار أو أكثر من عقارات المدين، يمنحه رئيس المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ صادرا بإلزام المدين بأداء الدين، ويخول للدائن بموجبه حق التقدم والتتبع فيما يتعلق بهذه العقارات.<sup>1</sup>

إن حق التخصيص بمقتضى التعريف الوارد أعلاه حق يتقرر لصالح الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، وذلك بموجب أمر رئيس المحكمة.

وحتى يستطيع الدائن أخذ حق تخصيص على عقارات مدينه فانه يجب عليه أن يقدم عريضة لذلك. الى رئيس المحكمة إلي يقع بدائرتها العقار الذي يرد التخصيص به ويجب أن يصحب هذه العريضة صورة رسمية من الحكم أو بشهادة مدون فيها منطوق الحكم وتشمل على ما يلي من البيانات: اسم الدائن ومهنته الأصلي، الموطن المختار بمقر المحكمة، اسم المدين ولقبه، موطن وتاريخ الحكم، وبيان المحكمة التي أصدرت الحكم ومقدار الدين ان كان محدد المقدار فان لم يكن محدد المقدار، قدره رئيس المحكمة تقديرا مؤقتا كما يجب تعيين العقارات تعيينا دقيقا مع بيان موقعها وتقديم الأوراق الدالة على قيمتها، فان أقر رئيس المحكمة للدائن طلبه، أصدر أمره على ذيل العريضة بتقرير حق التخصيص، وحينئذ يقوم قلم الكتاب بإعلان أمر التخصيص إلى المدين في نفس اليوم الذي صدر فيه هذا الأمر.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع سابق، ص. 93.

2- قيد حق التخصيص: يجب قيد حق التخصيص بالطريقة التي رسمها المرسوم 63/76 مثله مثل الرهن الرسمي كما يجب التأشير على هامش القيد بأمر يقضي باتخاذ التخصيص أو بإنهاء أو بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص وذلك حتى يعتد به في مواجهة الغير<sup>1.1</sup>. ويلاحظ أن أمر التخصيص المقيد لا يحول دون حرية التصرف في العقار، وإنما هو وسيلة لحفظ الحق العيني المترتب بسببه إزاء الغير.

### ثالثا : الرهن الحيازي العقاري:

#### 1- تعريف الرهن الحيازي العقاري:

هو عبارة عن عقد يتخلى الراهن بموجبه عن حيازته للعقار والاستفادة به لمصلحة المرتهن فيسلمه إليه أو إلى شخص ثالث متفق عليه بينهما، وذلك على سبيل الضمان ويتسلم الدائن ثمار العقار التي يخصصها من أجل الدين فيما بعد<sup>2</sup>. يتبين من خلال التعريف السابق أن حق الرهن الحيازي العقاري ينشأ عن عقد يلتزم به الراهن بأن يسلم العقار المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص آخر ويظل المرتهن محتفظا بحيازة الشيء المرهون إلى حين الوفاء، ويقوم الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون باستغلاله واستثماره وقبض ثماره على أن تخصم من المصاريف والفوائد ثم من أصل الدين ولذلك يضمن الدائن استقاء المصروفات والفوائد أولا، بأول غلة من العقار المرهون، فلا تتراكم هذه المستحقات بجانب أصل الدين، وبهذا يظل العقار المرهون كافيا بذاته لضمان أصل الدين لهذا ينظر له الدائنون كضمان قوي يبعث في نفوسهم من الاطمئنان أكثر مما يبعثه الرهن الرسمي.

قيد الرهن الحيازي العقاري: تنص المادة 950 من القانون المدني على ما يلي: "تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891، 893، 904 المتعلقة بالرهن الرسمي".

1 - المواد 941، 942، 01/، 943، 02/944، من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون

المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.94.



وبالرجوع الى نص المادة 904 نجدها تنص على ما يلي: "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا اذا قيد العقد والحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا العقد حقا عينيا على العقار..." يفهم من هذا النص أن عقد الرهن الحيازي العقاري يعتبر صحيحا عندما يستوفي الشروط الشكلية والموضوعية غير أن انعقاده بهذه الصورة لا يكفي الاحتجاج به على الغير بل يجب أن يقيد بمصلحة الشهر العقاري حتى يصبح نافذا في مواجهة الغير ويكون بموجبه حينئذ للدائن أن يستعمل حق التقدم والتتبع.

#### رابعا : حق الامتياز العقاري:

1-تعريف حق الامتياز العقاري: عرفت المادة 982 من القانون المدني: حق الامتياز بما يلي: " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني" يتبين من هذا النص أن حق الامتياز مصدره القانون، أن هذا الأخير عند تقريره حق الامتياز يراعي صفة الدين لا شخص الدائن، فحق الامتياز ليس ممنوحا لشخص بل هو مقرر لبعض الديون التي يقدر المشرع أنها جديرة بالرعاية<sup>1</sup>.

2-وتشترك حقوق الامتياز في أنها جميعا تخول صاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون سواء كانت حقوق امتياز عامة أو خاصة، أما حق التتبع فهو مقرر لحقوق الامتياز الخاصة دون حقوق الامتياز العامة، إذ أن حقوق الامتياز الخاصة تقتصر على إعطاء صاحبها أولوية على غيره ومن حقوق الامتياز الخاصة نجد:

أ- امتياز بائع العقار: نص عليه المشرع في المادة 999 والتي جاء فيها ما يلي: "ما يستحق بائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فاذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا".

1 عبد الرزاق أحمد الصنهوري، المرجع السابق، ص. 919

ب- امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين: نص عليه المشرع في المادة 1001 من القانون المدني والتي ورد فيها ما يلي: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو ترميمها أو في صيانتها لهم امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائد بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه ويجب أن يقدر الامتياز وتكون مرتبته من يوم القيد".

ج- امتياز المتقاسم: نص عليه المشرع في المادة 1001 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي: إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا حق عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، لما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999.

3- حق الامتياز العقاري: يجب قيد الامتياز بالنسبة لبائع العقار متقاسم حتى ولو كان البيع أو القسمة مشهورة ولكن تكون للقيد مرتبة من تاريخ البيع أو القسمة يجب أن يتم في ظرف شهرين من تاريخ البيع أو القسمة فإذا لم يتم ذلك أصبح الامتياز رهنا رسميا وبالتالي لا يجوز الاحتجاج به هالا على هذا الأساس. كذلك الأمر بالنسبة لامتياز المقاولين والمهندسين فإنه للاحتجاج به في مواجهه الغير فإنه يجب قيده وتكون مرتبته من التاريخ هذا القيد<sup>1</sup>.

نستنتج من خلال ما سبق دراسته في هذا البحث أن كل التصرفات والأحكام القضائية المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقاري- سواء كانت أصلية أو تبعية- أو نقلها أو التصريح بها أو تعديلها أو إنهاؤها قد أخضعها المشرع لعملية الشهر حتى تنتج أثارها القانونية سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 96.

### الفرع الثالث : التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية

إذا كان الحق الشخصي هو السلطة التي يقرها القانون لشخص يسمى الدائن قبل الآخر يسمى المدين يمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه تحقيقا لمصلحة مشروعة للدائن.<sup>11</sup>

كحق الدائنية فان الحق الشخصي قد يكون محله حقا عينيا عقاريا ورغم أن الحق الشخصي لا يرتب إلا التزامات شخصية فان المشرع قد أخضعه للشهر إذا كان محله عقارا، وذلك نظرا لتأثير هذه التصرفات على العقار من حيث قيمته، ومن التصرفات الواقعة على العقارات والمنشئة للحقوق الشخصية والتي أوجب المشرع شهرها حتى يكون لها اثر بين الأطراف ويحتج بها على الغير بالإيجارات لمدة 12 سنة.

#### أولا: الإيجارات لمدة 12 سنة:

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء اجر معلوم ويتولد عنه حقوق وامتيازات شخصية ولو محله عقارا، وتظل الدعاوى المتعلقة به من الدعاوى الشخصية.

ومع ذلك فقد أوجب المشرع شهر عقد الإيجار إذا ورد على عقار وبلغت مدته 12 سنة، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر رقم 74/756 فيما يلي: إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية".

يستنتج من هذه المادة ان كل تصرف في ايجار لعقارات لمدة 12 سنة أو أكثر يجب شهره لدى المحافظة العقارية بالسجل العقاري حتى ينتج بين الطرفين أو اتجاه الغير، والحكمة من ذلك هو أن الإيجار لمدة 12 سنة أو أكثر ينقص من قيمة العقار، خاصة إذا

أريد بيعه أو رهنه لأنه يمنع الحائز له من الانتفاع به طوال مدة الإيجار، وعلى هذا الأساس أوجب المشرع شهره لإعلام الغير الذي يريد التعامل بشأنه حول وضعية هذا العقار. اذ أن كل إيجار للعقارات لمدة 12 سنة أو لمدة أطول، لا يكون له أثر ولا يكون نافذا بين الأطراف ولا تجاه الغير، إلا إذا شهر وبمفهوم المخالفة لنص المادة 17 السالفة الذكر، فإن الإيجار الذي لا تتجاوز مدته 12 سنة يمكن الاحتجاج به دون شهره سواء كان ذلك بين الأطراف أو اتجاه الغير ما عدا الدائن المرتهن الذي قيد حقه طبقا للمادة 896 من القانون المدني.

## ثانيا : المخالفات والحوالات

**المخالصة:** هي تلك المبالغ التي تدفع مقدما (أي ان مالك العقار يقبض مبلغا ماليا كأجرة للعقار قبل ان يبدأ سريان عقد الايجار، لمدة تزيد عن ثلاث سنوات.

**الحالة:** يقصد بها حالة المنتفع من الايجار الذي دفع ثمنه مقدما الى شخص آخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر، وهذا ما نصت عليه المادة 897 من القانون المدني.

## المطلب الثاني : شهر حق الإرث و الدعاوى العقارية:

لا يعتبر حق الإرث حقا عينيا لأنه لا ينشأ فور موت المورث ولو لم يكن له مال، ولكن إذا ترتب للمورث حق على مال معين بعد موته كما لو استحق معاشا، فان هذا الحق ينتقل على الفور إلى ورثته استنادا إلى حقهم في الإرث، كذلك ليس حق الإرث حقا شخصيا إذ يتطلب ذلك وجود علاقة الدائنين ولا توجد مثل هذه العلاقة فيما بين المورث وورثته ومن ثم يكون حق الإرث أساسه الخلاف.

## الفرع الاول: شهر حق الإرث:

وذا كان الإرث لا يعد حقا عينيا ولا شخصيا، وأن انتقال التركة من المورث الى الوارث أساسه خلافة الحي الوارث للميت فان انتقال التركة يتم بمجرد الوفاة باعتبارها واقعة مادية لا تخضع للشهر لترتب أثرها، وفي هذا الصدد نصت المادة 15 من الأمر رقم

74/75 على ما يلي: "...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"<sup>1</sup>.

يفهم من هذه المادة أن المشرع قد جعل من انتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة يتم من يوم وفاة المورث دون حاجة لإجراء الشهر.

ولكن رغم ذلك لم يوجب المشرع للوارث أن يتصرف في نصيبه من التركة إلا بعد شهر حقه في الإرث لدى المحافظة العقارية وهذا طبقا لمادة 03/62 من المرسوم 63/76.

وبناء على ما سبق نقسم هذا الفرع إلى جزئين، نتناول في الجزء الأول انتقال التركة للورثة بموجب حق الإرث، ونخصص الجزء الثاني لذكر شهر حق الإرث لإمكانية تصرف الوارث في نصيبه.

#### أولا: انتقال التركة للورثة بموجب حق الإرث:

متى نشأ حق الإرث بوفاة المورث، فإن التركة تنتقل بجميع أعيانها من عقار ومنقول سواء كان المنقول ماديا أو معنويا إلى الورثة، فيكتسب هؤلاء ملكية كافة الأعيان بموجب الواقعة المادية وهي الوفاة، ولما كانت الوقائع المادية لا تخضع للشهر لترتب أثرها فإن الملكية تنتقل للورثة فور وفاة المورث دون حاجة إلى إجراء شهر وحتى لا تبقى التركة بدون مالك بعد وفاة مالكيها<sup>2</sup>.

إذا فالمشرع لم يجعل من شهر حق الإرث شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الإرث، وإنما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث، باعتبار أن انتقال ملكية أعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث إلى الورثة يترتب على واقعة الوفاة، وذلك لأن الميراث يعد سببا من أسباب كسب الملكية فتنتقل الملكية بمجرد تحقق سبب انتقالها.

1 - جمال بوشنافة، المرجع سابق، ص. 103.

2- المادة 15 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، ص2

ثانيا: شهر حق الإرث لإمكانية تصرف الوارث في نصيبه:

إذا كان المشرع قد جعل نقل الحقوق العينية العقارية للورثة تتم بمجرد الوفاة دون أي إجراء شكلي آخر، فإنه اشترط في المقابل على كل وارث شهر حقه كلما أراد التصرف فيه، و ذلك باستصدار شهادة رسمية موثقة تثبت انتقال هذا الحق ثم شهرها في مجموعة البطاقات العقارية وهذا طبقا لنص المادة 39 من المرسوم 63/76 .

وأكدت ذلك المادة 91 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها على ما يلي: " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة".

فالشهر حسب ما تقدم هو شرط كاشف ليكون التصرف نافذا في مواجهة الغير و قد اشترطت المادة 99 من المرسوم 63/76 على أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم من الورثة في أجل 06 أشهر من الوفاة، وإلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير، إضافة إلى عدم إمكانية إشهار التصرفات التي يوقعونها تطبيقا للأثر الإضافي للشهر، ولا يمكن الاحتجاج بما يربته نظام الشهر العيني من ضمانات لفائدة أصحاب الحقوق المشهرة لنفاذ تصرفاتهم في الحقوق الميراثية.<sup>1 1</sup>

الفرع الثاني: شهر الدعاوى القضائية العقارية:

أولاً: أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشهر:

نصت المادة من المرسوم 63/76 على ما يلي:

"إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

1 -ليلى زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مقال منشور بمجلة الموثق دورية داخلية متخصصة العدد 06 أبريل 1999، ص15

السجل العقاري وإذا تم الإشهار وبموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية و أوجب شهرها (شهر العريضة الافتتاحية للدعوى) في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية .

ويتم إثبات هذا الشهر أمام القضاء بوسيلتين:

- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاص العقار المتنازع عليه، أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الشهر، وقد لوحظ في الحياة العملية من خلال الممارسات القضائية، قيام بعض المتقاضين بإدخال المحافظ العقاري في الخصومة بدلا من إشهار الدعوى بإحدى<sup>11</sup>.

الوسيلتين المذكورتين أعلاه، وهذا يعد فهما سيئا للمادة 85 المذكورة أعلاه.

من الدعاوى التي يتم التنصيص عليها ما يلي:

✓ دعوى الفسخ: ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه.<sup>2</sup>

✓ دعوى الإبطال: ترفع في حالة ما إذا اختل شرط من شروط الصحة كانهدام الأهلية أو

وجود عيب من عيوب الإدارة كالتدليس، الإكراه، الغلط، الاستغلال أو الغبن.

✓ دعوى الإلغاء: وترفع في حالة ما اذا نصت المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري أو

حتى قرار إداري ناقل للملكية العقارية باعتبار أن هذين الآخرين يعدان من طرف نقل

الملكية في التشريع الجزائري<sup>3</sup>.

1 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 112

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر، شهر الدعاوى العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 09، جانفي

2000، ص 18

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 59

✓ **دعوى النقض:** والتي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها مبلغ يزيد عن الخمس، على أن يكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة ، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة.<sup>1</sup>

جدير بالملاحظة أن الدعاوى الواردة بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 وردت على سبيل المثال لا على سبيل الحصر ومن الدعاوى التي لم تذكر.

✓ **دعوى البطلان:** ترفع في حالة انعدام ركن من أركان العقد، التراضي، المحل، السبب أو وجود نص خاص في القانون يقضي بالبطلان، ويجب الإشارة في هذا الصدد أن دعوى بطلان العقود العرفية المنصية على العقارات لا يستوجب الأمر شهرها لأنه لا يوجد لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية وبالتالي لا يمكن شهرها.

✓ **دعوى الرجوع** ومثالها دعوى الرجوع في الهبة المنصوص عليها في المادة 21 من قانون الأسرة والتي قررت على وجه الاستثناء للأبوين فقط حق الرجوع في الهبة التي يرتبونها لأبنائهم مهما كان سنهم بالشروط المقررة في نفس المادة وتجدر الإشارة إلى أنه للأبوين حق الرجوع في الهبة دون اللجوء للقضاء وذلك بالاكْتفاء بالتصريح بالرجوع في الهبة أمام موثق بإرادة منفردة.<sup>1</sup>

## ثانيا: وجوب شهر الدعاوى القضائية العقارية

انقسم القضاء بشأن وجوب شهر الدعاوى القضائية العقارية إلى اتجاهين:

### 1- شهر الدعاوى القضائية العقارية إجراء اختياري:

يعتبر أنصار هذا الاتجاه أن شهر الدعاوى القضائية العقارية بالمحافظة العقارية لا يعد قيد على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة بإجراءات رفع الدعوى وشروط قبولها المنصوص عليها في قانون،

<sup>1</sup> - المادة 732 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر



الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه حسب هذا الاتجاه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار، دون حاجة إلى أن يشهر دعواه في المحافظة العقارية ولا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو أثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها.<sup>12</sup>

## 2- شهر الدعاوى القضائية العقارية إجراء إجباري:

يذهب أنصار هذا الاتجاه إلى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية يعد قيداً على رفع الدعاوى المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهرة للتتبع على ذلك في المادة 85 من المرسوم 63/76 تحت طائلة عدم القبول حيث جاء فيها: إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها، فهذا الاتجاه تمسك بحرفية النص<sup>3</sup> وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة - الغرفة الأولى - في القرار رقم 203/204 المؤرخ في 2000/06/12 "...في الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بالعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهرة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقاً لدى المحافظة العقارية المشهرة لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى.

1 -المذكرة رقم 626 المؤرخة في 14 فيفري 1994، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الاقتصاد

جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 135

2 -حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة رقم 11، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة الطبع، ص 234

3 -هو نفس ما ذهبت إليه الغرفة الرابعة لمجلس الدولة في القرار 184/ 931 المؤرخ في 2000/03/27 : ( حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبق للمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية ثابتة بعقود مشهرة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلاً.

### ثالثا: الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية

يترتب عن شهر الدعاوى العينية العقارية جملة من الآثار يمكن تلخيصها في النقاط

التالية:

#### 1- حفظ حقوق المدعي:

الهدف الأساسي من شهر الدعاوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه.

لأنه لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي ثم شهره قبل شهر الدعاوى، وهذا ما يستشف من أحكام المادة 86 من المرسوم 63/76: " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثر رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدى إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانوني تطبيقا للقانون".

وخلاصة القول أن شهر الدعاوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أما م القضاء، وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء وما يترتب على ذلك من آثار.<sup>11</sup>

عدم إيقاف إجراءات الشهر ممكنة التصرف في العقار إن شهر الدعاوى بالمحافظة العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية وقد التبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذا بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طالبات من المواطنين تتضمن التماس إيقاف

1 - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 237

إجراء إشهار عقد متضمن نقل ملكية حقوق عقارية، فيمتنعون عن شهر أي تصرف وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى.

وهذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993 تحت رقم 3875 لتوضح لمديريات الحفظ العقاري بأن الدعاوى القضائية التي تنشر في المحافظة العقارية شرعت من أجل المحافظة على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ولكنها لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : شروط وقواعد تجسيد نظام الشهر العقاري

من أجل تحقيق فكرة الانتماء العقاري وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري أوجد المشرع الجزائري قواعد و شروط لذلك.

أولاً: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر.

إن الهدف الأساسي للحفظ العقاري هو شهر و إعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية، حتى تلقى الحجية المطلقة والحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها ولتحقيق هذا الهدف كان من الضروري التأكد أن كل المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري هي معلومات صحيحة وسليمة وتعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه لهذه الأسباب، بين المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية وألزم مراعاتها في كل عملية شهر رسمية تحت طائلة البطلان من الشروط ما هو متعلق بتحديد طرفي التصرف، تحديدا كاملا منافيا للجهالة ومنها ما هو متعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها، مساحتها وحدودها هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب الذي خصصنا له الفرع الأول

1 - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 238.

لتحديد شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري و الفرع الثاني لشرح شروط تعيين العقارات في الوثائق الخاضعة للحفظ.<sup>11</sup>

### 1- الشروط الخاصة بتعيين الأطراف

يعد الشخص ركنا أساسيا من أركان الحق، وقد وقع حوله إجماع في الأوساط الفقهية على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية للمخاطبين بنص التشريع سواء أقر القانون لهم حقوقا، أو أوجب عليهم القيام بالتزام معين نحو صاحب الحق<sup>2</sup>، علما أن هناك نوعين من الأشخاص:

أشخاص طبيعية وأخرى معنوية.<sup>3</sup>

وحتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة أشخاص الحق أو طرفي العقد، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف.

#### أ- مفهوم تعيين الأطراف:

إن التحقيق في هوية الأطراف، أصحاب الحقوق من قبل محرري العقود والتصديق عليها يضمن قانونية العقد وسلامته، هذا ما أكدته المواد من 62 إلى 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فطبقا لهذه المواد، يعتبر التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إيداع الوثائق، ومنه أداة فعالة تسهل على المحافظ العقاري عند طلب المعلومات بشأن إجراء معين الرد عليه

1 -رمول خالد، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب 2001، ص 55.56

2 -إسحاق إبراهيم منصور "نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1996، ص 214

3- لشعب محفوظ، المبادئ العامة للقانون، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1992، ص62

وتسليمه في الآجال القانونية علما أن عملية تعيين الأطراف، تختلف باختلاف أشخاص الحق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.<sup>11</sup>

#### ب- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

بالرجوع إلى نص المادة 62 من المرسوم رقم 63/76 يتضح لنا أن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

الأسماء والألقاب، المواطن، تاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق وأسماء زوجاتهم. أما بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية التي بعد الوفاة، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى والتصديق عليها مع ذكر كل الأسماء والألقاب ومواطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث. كل هذه البيانات، تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف والذي أكدته المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 بنصها على ما يلي:

" إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد للأطراف " وقد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 السابقة الذكر، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشرط الشخصي والاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم. يلاحظ أن عبارة - الأطراف - الواردة في نص المادة 62 من المرسوم 63/76 تنصرف إلى طرفي العقد مباشرة أو الأطراف التي حددها القرار القضائي أو المستفيدين من

1- رمول خالد المرجع سابق، ص 57.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1990 يعدل ويتمم المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993 ص 11.

الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية فقط ولا يمكن أن تنصرف إلى الوكيل<sup>1</sup>، القيم أو الوصي في هذه الحالة يقتصر التعيين على ذكر أسمائهم ألقابهم وسنهم، والاستغناء على بقية عناصر التعيين الأخرى شريطة ذكر نوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة، مع ضرورة إرفاقه بالمحرر عند إيداعه في المحافظة العقارية من أجل شهره كما أن مصطلح الأطراف قد ينصرف إلى طرف واحد وذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بالتصرفات بإرادة منفردة كما هو عليه الشأن في الوصايا أو التبرعات الواردة على العقار والوقف.

### ج- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين:

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض.

فعناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية في هذا الصدد أشارت المادة 63 من المرسوم 63/76 إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية ويكون محل اشهار بالمحافظة العقارية ، لابد ان يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة إلى النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ وكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة إلى الجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة إلى أملاك الدولة: لابد من تثبيت اسم الدولة .
- عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين وكل تغيير يطرأ عليها لاحقا كتغيير أسماء وألقاب بطرفي العقد، المقر

1- رمول خالد، المرجع السابق، ص. 58.

أو القوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية واستقرار المعاملات العقارية.

هذا التغيير من الناحية العملية، يكون عن طريق إيداع عقد رسمي تصحيحي أو لفيف تطابق شخصي الذي يكون تابعا للإشهار الأول ومصححا له. ولتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هويتهم.

#### د- التصديق على هوية الأطراف:

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود لابد أن تكون الجداول والمستخرجات، والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف في مقابل ذلك، كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة، أو غامضة يمكن للمحافظة العقارية أن يقوم برفض الإيداع، أو رفض الإجراء بعد قبول الإيداع باعتبار أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي ويحمي الحقوق ولهذه الأسباب، أو كل المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم<sup>1</sup>.

#### هـ- الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة في ذلك:

للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية التي تكون موضوع عملية الشهر، أوكلت مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية وخبرة وإحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال<sup>2</sup>. فطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63/76 يؤهل للتصديق على هوية الأطراف:

1 رمول خالد، المرجع السابق، ص 59

2 المادة 64 الفقرة من المرسوم 63/76، السالف الذكر

- الموثقون
  - كتاب الضبط
  - قضاة النيابة العامة
  - مدراء الوكالة القضائية للخرينة .
  - موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي<sup>1</sup>.
- حاسبوه الخرينة وجميع المحاسبين العموميين ويلحق بهذه الفئة، الأشخاص القائمون على الجماعات المحلية مثل الوزراء، الولاة، المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يلتصقونها<sup>2</sup>.
- ومن اجل إلحاق الخطأ بالقائم بالتصديق، أوجب المشرع الجزائري أن يشار في تأشيرة هوية الأطراف إلى موطن محدد العقد حتى يبلغ له الرفض.
- أما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر التعيين ذاتها وهو ما هو منصوص عليه في المادة 102 من المرسوم 63/76 كما أن نوع الوثائق التي تستعمل للتصديق، تختلف باختلاف أشخاص الحق بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، فان التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد أو إصدار القرار القضائي هذا ما أكدته الفقرة الرابعة من المادة 62 من المرسوم رقم 63/76<sup>3</sup>. غير إن هذه الفقرة عدلت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.
- لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناء على شهادة شخصيين بالغين وتحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني غير مسجل في سجلات الحالة المدنية أو تعرضت هذه الأخيرة للتلف.

1 الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم 63/76 ، الساف الذكر .

2 رمول خالد ، المرجع السابق، ص 61

3 المادة 62 من المرسوم 63/76، السالف الذكر .



في هذا الإطار خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الاطلاع على الوثائق التي تم بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف تبعا لاختلاف كل حالة:

- في حالة الرشد المدني، ووجود الزواج يطلع على الوثيقة التي تم بموجبها التصديق على الهوية.
- فيما يتعلق بأسباب انعدام الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية يتم الاطلاع على شهادة المسلمة من طرف كاتب ضبط المحكمة لكان ولادة الأطراف، أو حكم يتضمن إزالة حالة عدم الأهلية.
- أما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية، فبمجرد الاطلاع مصادقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر أو بمجرد الاطلاع على نسخة مصادقة للعقد، أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل.
- بخصوص العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر، ورد النص عليها في المواد 88/89/181 من قانون الأسرة الجزائري<sup>1</sup>.

حيث حددت المادة 88 منه العمليات التي تتطلب إذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته أو رهنه وكذا إجراءات المصالحة، أما المادة 89 حددت العمليات التي اذن القاضي والمزايدة في نفس الوقت، كذلك المتعلقة ببيع أملاك القصر غير أن المادة 181 من ذات القانون اشترطت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة التركة التي يكون أحد الورثة فيها قاصرا.

بالنسبة إلى عملية التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين يتم وفقا لما حددته الفقرة الثالثة من المادة 63 للمرسوم رقم 63/76 على الشكل التالي:

1-المواد 88/89/181 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة 12/06/1984، المعدل و المتمم بالمر 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005 الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 27/02/2005، ص 801

- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها بالجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل الصورة الرسمية، أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها، شكلها القانوني ومقرها الحالي<sup>1</sup> من الناحية العملية، الوثائق المرفقة مع المحرر قصد إشهاره والتي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف، ترجع إلى مودعيها بعد اجراء الشهر تجنبا لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية وخوفا من ضياعها.

ان احترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر يحقق لا محالة الحماية التامة للمعاملات العقارية ويعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق وبالتالي بما يمكنهم الاحتجاج بها في مواجهة الغير ولتدعيم حجية السند المشهر اشترط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الشروط الخاصة بتعيين العقارات:

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف فيه، مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر الحصر الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة وحدود...وما ورد عليه من تصرفات قانونية من المميزات الأساسية لنظام الشهر العيني بحيث يمكن من يريد التعامل في العقار أن يكون على بصيرة من أمره إذ لا يتقدم إلى إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته ووجوب ذكر هذه البيانات في المحرر، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ويمكن المحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه<sup>3</sup>.

المشرع في المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني، يوجب على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن ملكية عقارية، أن يبين طبيعة

1 -رمول خالد، ، المرجع سابق، ص ص 63-64

2- رمول خالد، ، المرجع سابق، ص 56

3- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص. 101.

وحالات ومضمون وحدود العقارات، بصورة نافية للجهالة، وتختلف البيانات التي يحتويها السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحا أم لم يتم مسحه.

### 1- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة.

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي:

" كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة عقارية، يجب أن يبين أن فيه بالنسبة لكل عقار يعين النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين ( القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح أراضي".

يتضح من هذه المادة أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي :

❖ **تحديد طبيعة العقار:** عبر عنه المشرع في المادة 66 المذكورة آنفا بالنوع ويقصد بهذا المصطلح، تحديد ما إذا العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية، فلاحية أو غابية... الخ علما أن تحديد طبيعة العقار له أهمية بالغة لتعرضه لتعديلات وتغييرات أكثر من العناصر الأخرى.

❖ **تحديد البلدية التي تقع فيها العقار:** يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد المحدد بموجب القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04<sup>1</sup>.

ولهذا التعيين أهمية كبيرة من الناحية العملية، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع، مدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية.

1- القانون 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.

❖ **رقم مخطط المسح:** إن مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المسمى - إن وجد - القسم، القطعة والوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبي به يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط

❖ **قسم مخطط المسح:** القسم المساحي هو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقتين: ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويشترط أن يكون محيط مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي<sup>1</sup>

❖ **تحديد المكان المسمى:** يسمى أيضا بالمكان المعلوم، كما ورد ذكره في المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم 63/76 بحيث يمكن أن يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما اسما يحدده سكان تلك البلدية الذي يجب أن يذكر في الوثيقة المودعة أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية استبدل اسم مكان المسمى باسم الحي أو الشارع إن وجد.

❖ **محتوى وثائق مسح الأراضي:** يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية لهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى مصلحة الحفظ العقاري.

من خلال تحديد العناصر الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق المسوحة يتضح أنها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح ذاتها بما يتماشى ونظام الشهر العيني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 15 المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية

العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976

<sup>2</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 67

## 2- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في غير ممسوحة:

في انتظار تعميم نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 عبر جميع التراب الوطني، وضع المشرع الجزائري أحكاما انتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية. هذا التعيين يختلف باختلاف موقع العقارات سواء في المناطق الريفية أو الحضرية.

### أ- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية غير ممسوحة.

تخضع العقارات الريفية الواقعة في البلديات غير الممسوحة إلى نظام انتقالي في التعيين خلافا لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي ما يلي: نوع العقار - موقعه - محتوياته

بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي وفي حالة عدم وجوده يذكر أسماء المالكين المجاورين طبقا للمادة 114 من المرسوم 63/76.

للعلم أن هناك بعض المناطق الريفية كانت موضوع عمليات مسح غير تامة أثناء الفترة الاستعمارية مما استوجب وجود مخططات نظامية قديمة يمكن الرجوع إليها في عمليات التحديد<sup>1</sup>.

كما يوجد في بعض الحالات عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة، الأمر الذي يتطلب إعداد مخطط من طرف خبير عقاري تطبيقا لنص المادة 703 من التقنين المدني وذلك بنصها على ما يلي: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"<sup>2</sup>.

1 رمول خالد، المرجع السابق، ص. 68.

2 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 174.

ب- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة. يقصد بالعقارات الحضرية، طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 63/76 العقارات المبنية، وغير المبنية والمرقمة بصفة نظامية والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة من بين العناصر المتطلبة أيضا لتعيين مثل هذه العقارات نشير إلى ضرورة ذكر اسم البلدية، الشارع الواقعة فيه، الرقم، طبيعة العقار ومساحته.

وبناء على تلك المعلومات تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم 63/76 بنصها على ما يلي:

" تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم ".

كما أن تعيين العقارات المبنية، يختلف باختلاف نوع البناية والنظام الذي تخضع إليه كما هو الشأن في نظام العقارات المبنية المشتركة<sup>1.1</sup>.

### 3- تعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة .

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق وإجراءات خاصة أملت بها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى سن قواعد قانونية وإجرائية لتنظيمها وذلك عملا بالمواد من 66 إلى 71 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

#### - أحكام الملكية المشتركة :

الملكية المشتركة حالة قانونية ، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالاشتراك لعين معينة كالعمارة مثلا، تحتوي على أجزاء خاصة وعامة ،يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة .المعلومات الخاصة الواردة في الجدول

1 رمول خالد، ، المرجع السابق ص68

الفصلي للتقسيم وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة والنسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76.

وفي حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فانه يتعين إعداد جدول وصفي ، تعديلي يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة، فمثلا، عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون ووقع تقسيم القطعة الخامسة إلى قطعتين، فالجدول الوصفي للتقسيم يتغير من عشرون إلى اثنان وعشرون ويختفي رقم القطعة الخامسة طبقا للمادة 68 من نفس المرسوم ويتعين إشهار هذا العقد ويكون مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 103

# الفصل الثاني

## أعمال الشهر العقاري

### والآثار المرتبة عنها



أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري وهذا الأمر كان متبوعا بمراسيم تطبيقية له، أهمها المرسومين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 12/11/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نص في المادة 01 على أنه:

" بعد الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما، فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية للبلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الامر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

ولقد ساهمت الثورة الزراعية عند تنظيمها سنة 1971، في تعقيد وتنوع التنظيمات القانونية آنذاك، لذلك كان لابد من ترسيخ نظام عقاري للبلاد يقوم على قواعد أكثر وثوقا بواسطة وضع نظام عصري له ركيزة مادية، بحيث طبق الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المرسومين السابقين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري.<sup>2</sup>

وعليه سنعرض في هذا الفصل محتوى هذه النصوص القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لتجسيد عملية الشهر العقاري على أرض الواقع ولظهر الآثار المترتبة عن ذلك.

1 - عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دون طبعة، دار الهومة، الجزائر، 2003 ص 24

2 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص - ص

### المبحث الأول : الأعمال المادية (المسح العقاري)

يهدف الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، من جهة إلى تأسيس مسح الأراضي العام بتجديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، ومن جهة أخرى إلى إنشاء الدفتر العقاري وضبطه على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري بوضع النظام المسمى الإشهار الحقيقي ذات قاعدة مادية هي مجموعات الملكية المعرفة والمعينة عن طريق مسح الأراضي العام في محل النظام الشخصي المعمول به انذاك<sup>1</sup> لذلك سنتطرق في كل من المطلبين الآتيين إلى: مفهوم عملية المسح العقاري أما المطلب الثاني فسنتناول فيه إجراءات لمسح العقاري.

#### المطلب الأول : ماهية عملية المسح العقاري:

نتناول في هذا المطلب مفهومًا لعملية المسح والهيئة المكلفة بذلك.

#### الفرع الأول: مفهوم عملية المسح

يعد المسح العقاري الأساس المادي لنظام الشهر العيني، لذلك سنخرج إلى تعريفه وذكر أسسه.

#### أولاً: تعريف المسح العقاري:

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفاً واضحاً ودقيقاً لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية، ويمكن تعرفها على أنها: عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية يهدف لوضع نظام عصري له ركيزة مادية من البنك العقاري " كما يمكن تعريفها بأنها : " تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها لأول مرة في وثائق السجل العيني"<sup>2</sup>.

1 - عمار علوي، المرجع السابق، ص- ص 82.83

2 - حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص 24

إن الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم يعط كما أسلفنا تعريفا لعملية مسح الأراضي وإنما اكتفى بتوضيح الهدف من العملية وذلك في نص المادة 2 منه بقوله:

" إن المسح العام للأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ويقصد بموضوع عملية المسح مشتملات عملية المسح ونطاقها، أي ما هي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح، وهل هي موضوع عملية المسح بجميع أنواعها، ومهما كان مالکها، وحسب نص المادة 15 من المرسوم 62/76 فإن مسح الأراضي المقسم الى أقسام وإلى أماكن معلومة، يقسم بدوره إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأرض، فالقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، والمكان المعلوم يطابق تجمعاً من أجزاء الملكية داخل نفس القسم، والذي يطلق عليه عادة ببعض التسمية، أما جزء الملكية فيتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكها عادة مالك واحد، أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان معلوم، ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، أما قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض.

ويشتمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوطنية الخاصة والعامة والتابعة للخواص أي الأفراد كما أشارت إليها المادة 03 من الأمر رقم 74/75 إلا أن السجل العقاري هو الذي يقيد الوضعية العقارية، ذلك أن السجل العقاري هو المرآة العاكسة لكل عقار والتغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها.<sup>11</sup>

إن لعملية المسح العقاري أهداف اقتصادية واجتماعية والاهم قانونية، وتهدف أيضا إلى تحديد محيط أقاليم البلديات، وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، ووضع مخططات .

إن إنشاء مسح الأراضي العام حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى هدفين هما التطهير العقاري، وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطوير الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء، ومسح الأراضي العام المنشى بموجب الأمر 74-75 هو الأجر للقيام بذلك، يقتضي الأمر أن يستند إنشاؤه وتقويته على قواعد تقنية وقانونية تسمح بالحصول في نفس الوقت على تعيين دقيق لحدود كل ملك والتعرف على الملاك، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى صيرورة وإلى قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، ومستوحاة من المدنية على الصعيد القانوني .

### ثانيا: أسس المسح العقاري

يقصد بأسس عملية المسح العقاري، الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العقارية لأول مرة في السجل العيني أي في مجموع البطاقات العقارية .

وباستقرار نصوص الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و 63/76 نجد أن المشرع ومن أجل القيام بعملية المسح لم يستثن أية وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية وقد تكون رسمية فلجنة المسح من مهامها، حسب نص المادة 09 من المرسوم 62 / 76 البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة<sup>1</sup>.

على اثر المعاينة بحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يكن تسويتها بالتراضي، فعبارة جميع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين، ولو كانت الوثائق يشترط فيها شكلا خاص الإثبات الحقوق ليمنع القانون على اللجنة الاستناد إليه، كما إن المشرع رتب الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لها سندات ملكية، الذين

1 - المادة 9 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجردية الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

يمارسون عليها حيازة طبقا للقانون.<sup>11</sup> كما رتب الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية .

### الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بإعداد المسح:

تدخل مهمة المسح العقاري ضمن مهام واختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية حسب ما أسماه المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في فيفري 1995 والمرسوم التنفيذي رقم 55/95 الصادر أيضا بنفس التاريخ، الذي يتضمن تنظيم الإدارة المركزية على مستوى وزارة المالية، فتظم المديرية العامة للأموال الوطنية مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة و العقارية تنفرع الى أربع مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي وهي المديرية التي يعنىها نشاط المسح العقاري حيث تشكل أعلى هيئة إدارية مركزية مكلفة بالقيام بمتابعة و مراقبة عمليات المسح، وإعداد المخطط العام له ومن بين مهامها اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها ومتابعة عمليات مسح الأراضي و مراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع الوزارات التي لها علاقة في إطار عملها كوزارة العدل و الفلاحة والمالية.

وبموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تحت وصاية وزارة المالية وهي مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

وتتلخص مهامها حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 بما يلي في إطار إعداد مسح الأراضي العام:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العم وتولى الكتابة لها.
  - القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام و الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار .
  - تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
  - الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي.
- هذه المهام كانت من اختصاص إدارة أملاك الدولة والأملاك العقارية وتم تحويلها بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 234/89 إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و ترتيب على هذا التحويل:

- حلول الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة في وزارة المالية وانتهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في هذه المهام، وهو ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم التنفيذي 234/89<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : إجراءات المسح العقاري

#### الفرع الاول: المرحلة التحضيرية

#### اولا: افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عملية المسح العقاري في كل بلدية بناء على قرار يصدره الوالي المختص إقليميا، ويبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تبدأ على الأكثر بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار.

1 - المواد 3، 31 من المرسوم التنفيذي 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12/02/1992.

يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، ويكون محل نشر واسع في الجرائد اليومية الوطنية كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك<sup>1</sup>.

وقبل افتتاح العملية بخمسة عشر يوما يعلم المواطنون بهذه العمليات بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.

### ثانيا: لجنة المسح

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى بلدية ما تنشأ لجنة بلدية للمسح، وتتكون من قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها وهو يرأسها ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي وتتكون من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله ويكون هو النائب الرئيسي، ومن ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة وممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية وممثل وزارة الدفاع وممثل مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية ومهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، طبقا للمادة 08 من المرسوم 62/76 أما إذا تعلق المسح بمنطقة تشمل على مساحات ومواقع محمية فيجب أن تضم هذه اللجنة ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية أما فيما يخص المسح في المناطق الحضرية يتم اجتماع لجنة المسح بممثل عن المصالح المحلية للري، على أن يتولى ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة كاتب اللجنة<sup>2</sup>.

إن مهام لجنة المسح تتمثل بحسب المادة 06 من المرسوم 134/92 في:

1 - المادة 02 من المرسوم 62/76، السالف الذكر.

2- بوسماحة الشيخ، محاضرات الشهر العقاري، المرجع السابق

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية والتثبيت ان اقتضى الأمر من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن.
- كما يمكن لها البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة بحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي<sup>1</sup>.
- تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية، ويجب أن تكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين، ويرجع صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.
- يعاب على هذه اللجنة أولاً، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات المسح، كما أن المشرع أعطى وجعل رئاسة هذه اللجنة منوط القاضي، أي إعطاء الصبغة القضائية للقرارات الصادرة عن هذه اللجنة غير أنها لا تنفذ إلا بقرار من الوالي وهو الصبغة الادارية، أي إقرار الطبيعة الإدارية، كما أن المشرع أغفل النص على الطعن في قرارات اللجنة صراحة وأشار إلى فترة ثلاثة أشهر الممنوحة إلى الأفراد بعد انقضاء ميعاد الإيداع القانوني لوثائق المسح في البلدية لرفع دعوى أمام القضاء ولا يعتبر ذلك طعناً، وكان الأولى إن تنص المشرع على الطعن ويحدد كيفيته وأجله كمرحلة أولى تسبق مرحلة اللجوء إلى العدالة لان ذلك قد يغني اللجوء إليها أصلاً وهذا من باب تثمين وقت القضاء<sup>2</sup>.

### ثالثاً: جمع الوثائق لتحديد محيط اقليم البلدية:

قبل البدء في عملية المسح لابد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09/84 المؤرخ في

1 - مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005/2006،

2 - حسن طويبيبة، المرجع السابق، ص 35



1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة هاتان الوثيقتان مهمتين لمعرفة محيط إقليم البلدية.

وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات، ان وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية، والأموال التي كانت موضوع نزاع الملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل هذه الوثائق توجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، كما يجب طلب قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهرة من مصالح المحافظة العقارية، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية<sup>1</sup>.

لقد اوجب القانون على البلديات القيام بتحديد محيط أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، وبحضور وتحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، ويقوم وزير الداخلية بتفحص وحل الصعوبات التي تتجز عن تحديد حدود البلديات، يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، كما أن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة ملاكها وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلاد أساسا في ثلاث مراحل:

1-أشغال الاستطلاع.

2-إعداد المخططات.

3-تحرير المحاضر.

رابعا:تقسيم البلدية:

بعد جمع الوثائق والمخططات على مستوى المصالح العمومية المعنية، تأتي خطوة أخرى من الأعمال التحضيرية وتتمثل في تقسيم البلدية الى قطاعات وأقسام، حيث توضع

1- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المدير العام للأموال الوطنية منشورة في كتاب ليلي رزوقي، المنازعات العقارية، ص 297

جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بها بواسطة تقنيين مختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة ويعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنية بحثه.

وتقسم البلدية الى القطاع (Secteur) وهو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءا من تراب البلدية، عادة ما تكون حدودا تنتهي الى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق، المجاري المائية كالوديان، السود...والى القسم (Secteur) وهو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية لها نفس طبيعة الوظيفة والتخصيص، وفي هذا الصدد يقوم تقنيو مسح الأراضي بإعداد مخطط لكل قسم حتى يسمح لهم بمتابعة الأشغال بكل دقة، وإجراء التحقيقات بكل بساطة دون تعقيد.

### الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

ونتناول فيها التحقيق، عملية وضع الحدود، ثم إعداد مختلف وثائق المسح، ثم إيداع وثائق المسح بمقر البلدية ثم تقديم الشكاوى ودراسة الاحتجاجات.

#### أولا: التحقيق:

هي عملية التي تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف الى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على قانون الأملاك العقارية، وهنا فان مساهمة الملاك أو الشاغلين بتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكها ولكن أيضا بأملاك الجيران<sup>1</sup>.

1 - التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق. ص 297.

وفي هذه الحالة يتم إجراء عملية إشهار واسعة، طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62/76، ويتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة 03 استدعاءات، تفصل بين كل استدعاء مدة 15 يوما، والا فان عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره.

ويجرى إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وإثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، كما يقدر وقائع الحياة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية وإعداد بطاقة التحقيق العقارية. كما تسلم للحائز وثيقة التحقيق ليوقع هو والشهود الذين يثبتون حيازته ويسجل مؤقتا بها.

وفي إطار التحقيق الذي يجرى في هذه المرحلة، فان المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بالسند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، وهنا يكون أمام السندات الرسمية زمن بينها، وبين سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، والعقود الإدارية المنشئة، الناقلة أو المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقاري، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المتعلقة بالملكية أو حقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين، كتاب ضبط الموثق، وجميع التصرفات الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية معدة من طرف القضاة، والموثقين سابقا، حيث كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، والقرارات القضائية كانت الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

وإذا كانت هذه السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فهذا لا يمنع من إجراء تحريات وبحوث دقيقة<sup>1</sup>.

أما السندات غير الرسمية، فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971<sup>2</sup>. وفي حالة غياب السند فالتحقيق يتم عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة، والتأكد ما اذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني.

وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء وخلال التحقيقات العقارية، وذلك بواسطة التنسيق بين إدارة مسح الأراضي والمحافضة العقارية في البلدية محل المسح .

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية، إما عقار له سندات ملكية قانونية، أو عقار ليس له سندات، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يودع أي شخص تملكه بالحياة.

### ثانيا - تحديد إقليم البلدية:

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات، تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية وكذا المحافظة أو المحافظات العقارية المعنية وذلك من أجل تسجيل إعداد الوثائق المساحية وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها.

أن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية بعد إجراء التحقيق في هوية العقارات نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 المذكور سابقا "ينبغي على البلديات أن تحدد المحيط أقاليمها" وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص

1-التعليمية رقم 16 ،المرجع السابق،ص297

2-المادة 328 من القانون المدني.

حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص (مرحلة التحقيق)، وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي.<sup>11</sup>

بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعينة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للمجاريات المجاورة .

وبوضع الحدود يقوم الموظف التقني المكلف بالعملية وفي نفس الوقت بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعينة ورؤساء المجالس الشعبية للمجاريات المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضا.

أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى وكذا البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية، فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية.

**ثالثا- تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية:** تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الحدود الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني والمتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.

إن هذا الفصل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية مختصة تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم 62/76 بقولها: " إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة، والاتفاق بين الأطراف واضح يجب إتباع الإجراءات التالية:

1 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السالف الذكر.

- استدعاء الأشخاص المعنيين ( المالكين والحائزين )
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم و كل وثيقة تبين هويتهم.
- التعرف على كل عقار محل المسح.
- وبعد إجراء التحقيقات اللازمة وذلك بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان ولإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء وتقديم الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تحقق اللجنة في حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعين الملاك الظاهرين.
- وبعد انتهاء من عملية التحقيق، تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي، وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح كانت تقوم بها سابقا مفتشية أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد لكن ابتداء من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور سابقا، أصبحت من اختصاص الوكالة الوطنية للمسح الأراضي بعد أن اتخذت صلاحياتها وحلت محلها بموجب المواد من 30 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89<sup>1</sup>.
- **إعداد مختلف وثائق المسح:** بعد الانتهاء من عمليات التحقيق والتحديد تعد وثائق المسح هي: جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي ، سجل مسح الأراضي ، المخططات المساحية ، ويجب ان ترسل فور إعدادها صورة رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية.

#### رابعاً: إيداع وثائق المسح بمقر البلدية:

- بمجرد انتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق، تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها وكل شخص معني بعملية المسح، وتسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي

1 -مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، 1995، ص 13

البلدي، الذي يسلمه شهادة إيداع، ويلاحظ أن النص تناول الإيداع ولم يوجب إعلانه وكيفيته بشكل صريح، وتناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من أهمية، وما يترتب عليها من آثار قانونية، حيث أن انتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة والبيانات التي تحتويها نهائية ، وأهمية الإعلان تكمن في انه يؤدي وظيفتين الأولى هي إعلام المعنيين بانطلاق هذه المرحلة، والثانية ان يكون أساس لبداً حساب مدة الإيداع ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه، حيث ينشر في الأماكن المعتادة للصق المناشير للبلدية والبلديات المجاورة، وكذا بالوسائل أو الإعلانات الكتابية أو الشفوية.

#### خامساً: تقديم الشكاوى ودراسة الاحتجاجات:

قبل مرحلة الإيداع، وطيلة مدة شهر بعد الإيداع، تكون وثائق المسح مؤقتة حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج، مبينا فيه الدوافع والأسباب سواء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوماً بمقر البلدية وتقديم الشكاوى كتابة أو شفاهة، ويتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكاوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ويوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول التوفيق بين المعنيين فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في الخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحياة ويحرر محضر لهذا الخلاف وتنبه الأطراف إلى منحهم أجلاً قدره 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وعند انتهاء هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة تصبح نهائية ما عدا التي احتوت على غلط مادي معترف به أو ما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكاواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني : الأعمال القانونية (تأسيس السجل العقاري)

باعتبار السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية الخاصة ألزم المشرع الجزائري بموجب الامر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح اراضي وتأسيس السجل العقاري، مباشرة تأسيسه من طرف الهيئات المكلفة بذلك وفي ظل الأخذ بنسبة كبيرة بنظام الشهر العيني مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن المستعمر، حيث أننا من خلال هذا المبحث تعرضنا لإعطاء نظرة عن السجل العقاري في المطلب الأول ثم الإجراءات اللازمة لتأسيسه في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول : ماهية السجل العقاري

إن السجل العقاري يعتبر امتداد لمسح الأراضي العام وتكملة له، والذي بدوره يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، وعند الانتهاء من عملية المسح تقيد الحقوق العينية في السجل العقاري ويصبح القيد هو المصدر الوحيد لتلك الحقوق وهو يشكل بداية السلسلة في عمليات الانتقال التي تليه.

إن نظام الشهر العقاري العيني الذي يعتمد على السجل العيني والذي يسمى في القانون الجزائري السجل العقاري له مبادئ وشروط خاصة وهيئة مكلفة بمسكه ومشتملات، وهو ما سنقوم بدراسته في هذا المطلب من خلال فرعين الفرع الأول لتحديد ماهية السجل العقاري وليبيان الهيئة المكلفة بمسكه.

#### الفرع الأول: مفهوم السجل العقاري:

تنص المادة 2 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري.



### أولاً: تعريف السجل العقاري:

المشرع الجزائري لم يأت بتعريف للسجل العقاري، ويعرفه المشرع المصري بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه. وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به<sup>1</sup>.

ويبين في المادة 12 من نفس الامر على كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من إنشائها في أنها تمثل النطاق الطبيعي للعقارات، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

إن مجموع البطاقات التي تكون السجل العقاري يجب أن تكون مطابقة للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون النطاق الطبيعي والحقوق فيما يتعلق بالحقوق العينية والإرتفاقات والتعديلات على حالة العقار<sup>2</sup>.

### ثانياً: مبادئ السجل العقاري:

يرتكز نظام السجل العقاري أو السجل العيني على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في السجل وتتمثل في:

مبدأ التخصيص.

مبدأ الشرعية.

مبدأ القيد المطلق.

مبدأ خطر التقادم.

### الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمسك وإعداد السجل العقاري:

تتمثل الهيئات المكلفة بمسك وإعداد السجل العقاري في كل من المحافظ العقاري الذي يشرف ويسير المحافظة العقارية التي بدورها تتولى إجراء الشهر العقاري.

1 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.125.

2 شفيق طعمة وأديب إسطامبولي، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، دمشق،

1994، ص. 61.

## أولاً: المحافظ العقاري:

1. **تعريف:** هو الموظف المكلف بتسيير المحافظة العقارية ويمسك السجل العقاري، إن الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تخول عملية مسك السجل العقاري الى أحد قضاة المحكمة يطلق عليه قاضي السجل العقاري كما هو الحال بالنسبة لدولتي أستراليا وألمانيا، أما فرنسا فقد خولته إلى موظف عمومي يسمى محافظ الرهن.<sup>1</sup>

في الجزائر يسير المحافظة العقارية كما قلنا سابقا محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وهو موظف يخضع لقانون الوظيفة العمومية (03-06).

## 2. شروط تعيين المحافظ العقاري:

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها<sup>2</sup> على أن المحافظون العقاريون والوكلاء المفوضون والمراقبون الماليون المساعدون، ورؤساء 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 الإدارة المالية 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 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، فإن المادة 02 منه اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح

1 Gabriel Marty pierre rayrand, droit civil les suretos,, la publicité fonciere sirey, 1971, P 376.

2 المرسوم رقم 212/88 ألغي بموجب المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 والذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد، 21.

الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا المحددة ونصها كالتالي:

- ✓ "تحدد قائمة المناصب العليا في المصلحة الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كما يأتي:
- ✓ رئيس المصلحة
- ✓ رئيس قسم
- ✓ مكتب المحافظ العقاري
- ✓ رئيس مفتشية
- ✓ رئيس قسم
- ✓ رئيس فرقة تقنية

يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون حسب المادة 04 من المرسوم ت رقم 63/76 من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل. أما طريقة تعيينهم في المنصب فتتم بموجب قرار التعيين، يتخذه الوزير المكلف بالمالية ويعين مدير الحفظ العقاري في الولاية بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية. وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

### مهام المحافظ العقاري:

للمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 10 من الأمر رقم 74/75 وخصت المادة 03 من المرسوم 63/76 مهامه فيما يلي:

إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.

إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى بفحص العقود.

كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور .  
مكلف فضلاً عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه .

هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات المسوحة بناءً على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري ، تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

تحرير الشهادات العقارية وفي حالة وقوع مانع يحول دون تمكين المحافظ العقاري من مزاولة وظيفته.<sup>1</sup>

### ثانياً: المحافظة العقارية:

1. تعريف: هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيّرهما محافظ عقاري أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقاً من أجل أداء الوظائف التالية:

تأسيس السجل العقاري .

مسك مجموعة البطاقات العقارية.

تسليم الدفاتر العقارية.

شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو إنقضاء حق عيني عقاري بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقاً شخصية.<sup>2</sup>

1 -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص-ص. 78-79.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص. 70.

## 2. مهام أقسام المحافظة العقارية:

### أ- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

يشكل قسم الإيداع، الإجراء الأول للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري<sup>1</sup>، بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر دون أن يكون مسجل مسبقاً بقسم الإيداع.

يدون في سجل الإيداع يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع والتي تسجل بموجبه كل تسليم للوثائق وينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها، يقل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية، تودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى المجلس القضائي المختص إقليمياً ومما لا شك فيه أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه ويتولى قسم الإيداع فضلاً عن ذلك تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري.

### ب- قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات:

على مستوى كل محافظة عقارية، سجل عقاري يشتمل على نوعين من البيانات: النوع الأول: يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع، مساحة، وطبيعته بحيث يجب أن تكتب بالنسبة لكل عقار حالته الوصفية كما هو مبين بالمواد 24، 29، 30، من المرسوم رقم 63/76.

النوع الثاني: يتمثل في الحالة القانونية للعقار ويشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه.

1- رمول خالد، المرجع السابق، ص 94.

هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري، ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتعيينه<sup>1</sup>، حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.

### ج- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي وترقيم العقارات:

يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الإنتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم رقم 116/92 المذكور سابقا.

### المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري

تتمثل إجراءات تأسيس السجل العقاري في الإجراءات الأولية لتأسيسه، ثم يلي ذلك مسك البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

### الفرع الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

#### أولا: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية:

بالرجوع الى المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المذكور آنفا نجدها تنص على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 998 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

1 -رمول خالد، المرجع السابق، ص. 94 .

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم على ما يلي: "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تنظيمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.

## 1. 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 غالبا ما يتم الإيداع مباشرة ومن طرف أعوان أو مساعدين ؟ هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرها هؤلاء الأعوان والمساعدين عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه العقود والوثائق<sup>1</sup>.

وفي حالة رفض الإيداع أو الإجراء فإنه يتم إعادة الوثائق إلى محررها صاحب التوقيع عليها.

أما فيما يتعلق بتحديد مواعيد إيداع العقود فإنه على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمدعي العقد والوثائق المعدة للإجراء كل يوم طول النهار في الأوقات الرسمية للعمل ويتوقف قبول الإيداع بساعة قبل غلق المصلحة على الساعة الرابعة مساء من السبت إلى الثلاثاء والثالثة مساء من يوم الأربعاء وذلك لإتاحة المهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها في سجل الإيداع<sup>2</sup>.

## 2. محل الإيداع:

بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63/76 المذكور آنفاً، فإن محل الإيداع يمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الإشهار مفرغتين في

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق؟، ص. 181.

2 -المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة الاقتصاد.

مستخرج خاص يعرف بـ (Publicité réel N° 6) تسلمه الإدارة مجاناً لمحري العقود وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة منهما إلى المودع واحتفاظه بالثانية على مستوى المحافظة العقارية، والتي يشترط فيها أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف وترتب ضمن الأرشفة وذلك بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك.

بالإضافة إلى ذلك أكد المشرع في بعض الحالات على ضرورة إرفاق عدة وثائق أخرى في نفس الوقت مع النسختين الرسميتين موضوع عملية الشهر تتمثل في:

- **الجدول الوصفي للتقسيم:** عندما يتعلق العقد بجزء من عقار مملوك على سبيل الملكية المشتركة ذلك حتى يتسنى تعيين الجزء المعني.

- **مستخرج مسح الأراضي:** يطلب في حالة ما إذا كان العقار محل التصرف ممسوحاً وذلك من أجل ضبط وثائق المسح.

- **وثيقة القياس:** وذلك عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية.

- **قرار التجزئة،** وذلك عندما يتعلق الأمر بعملية تجزئة حيث يتم شهر دفتر الشروط وقائمة الأقسام كاملة.

للإشارة فإن إيداع هذه الوثائق يعد إجبارياً ويدخل ذلك تحت طائلة رفض الإيداع<sup>1</sup>.

### 3. آجال الإيداع:

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم على النحو التالي:

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص ، 182-183.



- بالنسبة للشهادات الموثقة شهران ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق، ويمدد هذا الأجل إلى 04 أشهر إذا كان أحد المعنيين بالخارج. ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها.
- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها.
- إلا أن هذه الآجال عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1989 (أو التي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل<sup>(1)</sup> وأصبحت كالتالي:
- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر من الوفاة.
- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .
- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهرين من تاريخها.
- وفي الحالة التي يجب أن يتم الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المشار إليها إلى خمسة عشر يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.

#### 4. حالات رفض الإيداع:

- تختلف حالات رفض الإيداع فمنها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة وفي العقود والوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات، هذه الأسباب نحصرها فيما يلي:
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي.
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع.

1 -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص، ص: 206-207.

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات العقارية.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب<sup>1</sup>.

### ثانيا: محضر تسليم وثائق مسح الأراضي:

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، وهو حل عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76<sup>(2)</sup>، على الآتي: "تودع الأراضي وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة، أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة، خلا ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي.

1 -المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29، السالفة الذكر.

2 -المادة 08 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب حالة الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك<sup>(1)</sup>. وجاء في المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

### ثالثا: الترقيم العقاري

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع الترقيمات أي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري<sup>(2)</sup>، وهو ما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 63/76<sup>(3)</sup>: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي. يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي".

1- التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق، ص297

2- التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

3- المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.

وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، لا سيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق.

يتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة، يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.
  - عقار بدون سند لكنه محل الحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
  - عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
  - العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.
- وتبعا لهذه الحالات تتم عملية التقييم كالاتي:

### 1. التقييم النهائي:

المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، جاء فيها: "يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...".

ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به<sup>(1)</sup>. كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجباريا في السجل العقاري، قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها، والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المكلفين بإعداد المسح والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية<sup>2</sup>.

## 2. الترقيم المؤقت:

في هذا النوع من الترقيم نميز فيه بين حالتين:

أ/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب<sup>3</sup> "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"، يتم ترقيم العقار لمدة أربعة أشهر، أما هذه المدة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76<sup>4</sup>، ويجري سريانها من يوم الترقيم، وتتعلق بالملك المتمسكين بالحيازة الهادئة، العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على

1 -رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للضغط العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، الجزائر، 2001ص97

2 -زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 50.

3 -المادة 827 ممن التقنين المدني.السالف الذكر

4 -المادة 13 فقرة 02 من المرسوم رقم 63/76 ، السالف الذكر.

الحائزين لشهادات الحياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

ويصبح هذا التقييم نهائياً بعد انقضاء هذا الميعاد دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما تصله معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني. كما أنه بات من الضروري، القيام بالتقييم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، وهو ما أشرها إليه سابقاً، وذلك حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولو يحضروا عملية المسح، المطالبة بحقوقهم طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76.

#### ب/ التقييم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب السند القانوني، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم تقييم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد انقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته<sup>1</sup>، كما قد يكون التقييم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء المدة يصبح التقييم نهائياً لفائدة الدولة<sup>2</sup>.

وأثناء مدة التقييم المؤقت، قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76 السالف ذكره، على الذين يدعون حياة حقوق عينية على العقارات الممسوحة، تبليغ اعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

1 - المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 ، السالف الذكر .

2 - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق. ص 297

ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا، لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية، فإن للمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، وهو ما ورد في المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه: "....تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".

### الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري

بمجرد انتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في عملية إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم بمباشرة الإجراءات التي تعطي لعملية الشهر الصفة الكاملة والنهائية والمتمثلة في مسك مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري والتي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك وتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة وكآخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لا بد من إعداد الدفتر العقاري الذي تقيد فيه الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار.

### أولاً: مسك مجموعة البطاقات العقارية

**البطاقة 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 وبطاقات العقارات الحضرية. يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق طبقاً للمادتين 24 و 29 من هذا المرسوم (63/76)<sup>1</sup>.

1 - مجيد خلفوني، ، المرجع السابق، ص: 114.

- إن البطاقات العقارية تعتبر من بين الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، إذ هي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية<sup>1</sup>، وهي تبين النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، حيث أن أول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية، التي تشكل الوثائق الملحق لمجموعة البطاقات العقارية، ويتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المسوكة بشكل فردي (البطاقات العقارية الشخصية)، وذلك في العقارات الغير ممسوحة ومنه فإن هذه البطاقات تختلف باختلاف موقع العقار، وفي هذا المضمون أوردت المادة 20 من المرسوم 63/76 أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات: بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية ونوجزها فيما يلي:

### 1- البطاقات الأبجدية PR10:

يقوم المحافظ العقاري بمسك هاته البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقة العقارات<sup>2</sup>. والغرض من هذه البطاقات، التمكين من الاطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة ومحتوى كل عقار، وتنقسم إلى قسمين علوي تقيد فيه البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق معنويا كان أو طبيعيا والقسم السفلي عبارة عن جدول يدون فيه العناصر الخاصة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات.

وترتب حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق بالنسبة للأشخاص الطبيعية أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فترتب ضمن مجموعة متميزة حسب ترتيبها الأبجدي.

### 2- بطاقات قطع الأراضي PR01:

ورد في نص المادة 23 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم

1 -المادة 22 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر .

2 -المادة 44 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر



إعداده، حيث تعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة، أو ملكية على الشيوع، والتي تتحمل نفس الحقوق والأعباء.

كما أوردت المادة 24 من نفس المرسوم شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات وأشار إليها أيضا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، وتحتوي على قسم علوي يبين البلدية التي يقع فيها العقار وبيانات مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط وتاريخ إجراء الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية وآخر سفلي يضم 05 جداول:

ويرتب هذا النوع (PR01) في مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام ترتيبا تصاعديا لأرقام مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

### 3- بطاقات العقارات الحضرية:

يقصد بالعقار الحضري كل عقار مبني وغير مبني، موجود على طريق مرقم بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وبذلك تعتبر كل العقارات دون ذلك عقارات ريفية.

يتم إعداد بطاقات عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، وينجز هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، وحينئذ يستند في تعيين العقار في هذه الحالة إلى البلدية واسم الشارع والرقم وتنقسم هذه البطاقات إلى نوعين:

#### أ/ البطاقات العامة (PR01):

تؤسس لكل عقار مبني يشمل أجزاء مشتركة، ومخصص للاستعمال الجماعي إذ يؤثر في هذه البطاقة عند الضرورة، التجزئة، أو التقسيم المخصص للعقار وأيضا لكل الشكليات التي تهم مجموع العقار.

وتشمل قسم علوي يدون فيه البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع والرقم ومحتوى مسح الأراضي وقسم سفلي يضم 06 جداول.

1-المادتين 25، 26 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر

وترتب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الحاجة حسب قسم ورقم مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

### ب/ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR05):

تنشأ هاته البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة، يقيد فيها كل التأشيرات الخاصة بكل جزء من العقار وتضم قسم علوي يذكر فيه بلدية مكان تواجد العقار واسم العقار واسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار وقسم سلفي يحتوي 06 جداول، عند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يتوجب إعداد بطاقات خاصة مطابقة، وهذا بعد ترقيم القطع الجديدة وتؤشر البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما.

وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة حسب الترتيب العددي للقطع. في حالة غياب المسح العام للأراضي فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك مجموعة البطاقات المؤقتة بالنسبة للعقارات الريفية باسم المالكين<sup>2</sup>.

وقد أشارت المادة 113 من المرسوم 63/76 أنه كلما تحصل إيداعات، تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك وعليه يجب أن تبين الوثائق المودعة للإشهار بالنسبة لتعيين العقار الريفي، نوعه، موقعه، محتوياته، أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية، وفي حالة انعدام وجود ذلك، فأسماء المالكين المجاورين وفور إعداد المسح العام فإن السبل العقاري يحل محل البطاقات العقارية المؤقتة<sup>3</sup>.

1-المواد 27، 28، 29، 32 من المرسوم 63/76 المرجع نفسه.

2-المادة 27 من الأمر 74/75 ، السالف الذكر .

3 -المواد 114، 115 من المرسوم رقم 63/76، السالف الذكر.

### ثانيا: إعداد وتسليم الدفتر العقاري:

**الدفتر العقاري** سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ولا يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

لقد كرسست الغرفة العقارية المنعقدة بالمحكمة العليا بمقتضى القرار الذي أصدرته في 2000/06/28 ملف رقم 197920، هذه المادة جاء فيهما يلي:

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا تعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون<sup>1</sup>.

المشرع الجزائري استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وفي المادة 1 منه، ورد أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل من شأن الملكية العقارية.

يتضح أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح ولا

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 115.

يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي للتحري حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم.

حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت المادة 46 منه "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ولأن الدفتر العقاري يعد سند ملكية، لا يمكن أن يمنح للمعنيين خلال مدة التقييم المؤقت غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء هذه المدة لا تدع مجالا للشك في أحقية ملكية الشخص المعني.

**حالة ضياع الدفتر العقاري:** يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري أن يسلم للمالك دفترا آخر بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية، ويؤشر فيها على حصول المالك على دفتر آخر.

### الفرع الثالث : آثار الشهر العقاري وحجيته

بعد ان تطرقا فيما سبق إلى دراسة نظاما الشهر وكذا التصرفات الواجب شهرها وإجراءات القيام بذلك فإننا لا بد أن نشير إلى الآثار التي يمكن أن تترتب على عملية الشهر التي تمت بشكل قانوني وفقا لما جاء به قانون الشهر العقاري الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76<sup>2</sup>.

المشرع الجزائري أقر مبدأ الأثر المنشئ للشهر وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: "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 في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

1 -مجيد خلفوني، "الدفتر العقاري"، مجلة الموثق، العدد 8، 2000، ص. 15.

2 -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 222.

كما نصت المادة 16 من نفس الأمر 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.

يفهم من خلال هذين النصين أن المشرع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ القيد ما عدا الحقوق الميراثية التي تنتقل الملكية فيها بالوفاة لا بالشهر، وعليه اشترط المشرع شهر أي إجراء أو دعوى من شأنها تهديد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة أو تقييد التصرف فيها لترتيب حقوق في مواجهة الغير.

**أولا : مدى تكريس المشرع للأثر المنشئ للشهر أي اعتبار الشهر مصدر للحق العيني**

إن من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى وتوافقها مع أحكام نظام الشهر العيني، هي الرجوع إلى القانون المدني الذي صدر قبل قانون الشهر والذي نقل أحكامه من أنظمة تأخذ بنظام الشهر الشخصي.

تتمثل أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقد والميراث، الوصية والشفعة، الحيازة والتقدم المكسب والالتصاق.

1- العقد : اتفاق بين إرادتين أو أكثر بالإيجاب والقبول من أجل إحداث أثر قانوني<sup>(1)</sup> معين يتمثل في القيام بعمل أو الامتناع عن عمل وإعطاء شيء نصت المادة 793 من القانون المدني على: لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري ، وبالرجوع كذلك إلى المواد 15، 16 من الأمر 74/75.

نجد أن العقد لا أثر له من حيث نقل ملكية العقار أو أي حق عيني آخر أو تعديله أو إنشاؤه أو إنهائه إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية وهكذا فإن الشهر هو

1 -المادة 54، 59 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

السبب الوحيد أو الوسيلة الوحيدة لنقل الملكية أو تغيير أو إنهاء ملكية العقار أو أي حق عيني آخر.

## 2- الشفعة

تعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون وقد تضمنها المشرع في المواد 794 إلى 807 من القانون المدني.

ولكي يمكن للشفيع الحلول محل المشتري فإنه يجب عليه إعلان رغبته في استعمال حقه في الحلول محل المشتري، ذلك أن هذا الحلول لا يتم تلقائياً كما أن إعلان الشفيع لرغبته في الحلول لا تلقى دائماً استجابة إيجابية من طرف المشتري للحلول محله اتجاه البائع.

وعليه فإذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع في الحلول محله ولم يكن العقد بين البائع والمشتري قد تم شهره فإنه يجب إبرام عقد الحلول بين كل من البائع والمشتري والشفيع وشهره عندها تنتقل ملكية العقار بموجب العقد المشهر.

أما إذا كان عقد البيع بين البائع والمشتري قد تم شهره، ففي هذه الحالة يجب أن يبرم عقد جديد بين المشتري باعتباره مالك العقار والشفيع على أن يشهر هذا العقد الجديد ويصبح المصدر الوحيد لنقل ملكية العقار من المشتري إلى الشفيع<sup>1</sup>.

إذا رفض المشتري أن يحل محله الشفيع في شراء العقار، ففي هذه الحالة يباشر الشفيع إجراءات قضائية ضد المشتري والبائع، يرفع دعوى الغرض منها إصدار حكم يقضي بالحلول محل المشتري بعد أن يشهر الحكم النهائي في السجل العقاري.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. 226.

### 3- الميراث والوصية

يعرف الميراث بأنه اسم لما يستحقه الوارث من مورثه من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية، وتعرف الوصية بأنها تملك خاص مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع<sup>1</sup>.

وقد نظم المشرع الميراث والوصية في قانون الأسرة<sup>2</sup> في المواد من 126 إلى 201 والتي لم يحدد فيها كيفية انتقال الملكية العقارية الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري، حيث نجد المادة 2/15 من الأمر رقم 74/75 تنص على: "غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

كذلك بالرجوع إلى المواد 03/39، 62، 91 من المرسوم 63/76.

نجد أن الشهر في الميراث لا ينشئ ولا ينقل الملكية والحقوق العينية الأخرى بل يقررها ويكشف عنها وعن مالكة عن طريق إثبات عملية الانتقال بموجب شهادة رسمية (فريضة من طرف الموثق).

إذن رغم أن المشرع جعل من انتقال الملكية إلى الوارث أو الموصى له بمجرد الوفاة، فإنه لا يستطيع التصرف فيها مهما كان نوع التصرف إلا بعد شهره للشهادة الرسمية التي تثبت الملكية أو الحقوق العينية الأخرى إليه.

### 4- الحيازة والتقادم

**الحيازة:** هي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية يؤدي إلى امتلاك واضح اليد له ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثر وهو كسب الملكية العقارية طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني<sup>3</sup>.

1 - بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني، الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص: 10، 230.

2 - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر

3 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 31.

نجد أن الحيابة والتقدم تتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني الذي يقوم على مبدأ القيد المطلق الذي ينشأ وينهي الحقوق العينية دون سواه من الأسباب ما عدا الميراث والوصية. المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 63/76 لم ينص على ذلك رغم أنه أخذ بنظام الشهر العيني.

حتى يتمكن الحائز من التمسك بالملكية على أساس التقدم المكسب يجب عليه اتباع إحدى الوسيلتين:

أ- **عن طريق التقاضي:** وذلك برفع دعوى قضائية من طرف حائز العقار موضوع المطالبة القضائية على أساس المادة 827 من القانون المدني، ويكون ذلك في حالة وجود شخص ينازع المدعي في حيازته وفي هذه الحالة يجب على القاضي المطروح عليه النزاع أن يعاين الملف التقني الذي يلزم المدعي بإحضاره والمتمثل في:

- مخطط الملكية معد من طرف خبير معتمد سواء كان خبير عقاري أو مهندس معماري. أو خبير في القياس أو حتى من مكتب دراسات، وهذا من أجل التأكد من المساحة بدقة ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاعات إن وجدت والنيابات التي يحتويها.
- شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية.
- شهادة من إدارة أملاك الدولة تثبت الطبيعة القانونية للعقار يحدد فيها ما إذا كان يدخل ضمن أملاك الدولة أولا.

- شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار وهل سبق أن حرر بشأنه عقد ملكية شهر لفائدة الغير أو لا.

ويستحسن أن ينتقل القاضي إلى عين المكان للاستماع إلى إفادات الملاك المجاورين لأنهم أدري بالحيابة من الشهود الذين يحضرهم المدعي لإثبات وصفه.



فإذا نجح المدعي في استصدار حكم نهائي يثبت التقادم المكسب فإنه يجب عليه بعد ذلك القيام بشهر هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة حتى ينتقل إليه الملكية أو الحقوق العينية الأخرى محل الحكم القضائي<sup>1</sup>.

وبذلك فإن الشهر وحده الذي نقل الملكية وليس الحكم القضائي.

لكن لوحظ من الناحية العلمية أن بعض المحاكم ترفض الدعاوي التي ترفع من قبل المتقاضين الذين يطالبون بتثبيت الملكية على أساس التقادم المكسب بحجة. إن التقادم مرهون بإجراء عقد شهرة.

ت- **عن طريق اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة،** في حالة وجود منازع للحائز وكانت المنطقة التي يطالب فيها هذا الأخير بإعداد عقد شهرة لم يشملها بعد عملية المسح العقاري فإنه يمكنه اللجوء إلى الموثق ويلتمس منه إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بملكية العقار الذي يحوزه طبقاً لأحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والمنشور الوزاري المشترك رقم 4513 المؤرخ في 1984/06/09<sup>2</sup> وبعد ذلك شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة ويكون في هذه الحالة الشهر وحده الذي نقل الملكية وليس العقد التوثيقي المثبت للاعتراف بملكية العقار الذي يحوزه وأنه بدون الشهر لا يمكن لهذا العقد أن ينتج أي أثر.

**ثانياً : الفوائد المترتبة عن مبدأ تكريس الأثر المنشئ للشهر**

يترتب على الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للشهر الفوائد التالية:

\* أنه يؤدي إلى اعتبار من أجرى الشهر على اسمه، مالكا للحق العيني العقاري من تاريخ هذا الشهر وذلك اتجاه الطرف الآخر الذي اكتسب الحق منه وفي نفس الوقت تجاه الناس كافة، أما اعتماد مبدأ أثر العقد الناقل للملكية بين طرفيه يترتب عليه اعتبار ملكية الحق

1 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 230، 231.

2 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 32.

العيني منتقلة إلى الطرف الثاني في علاقته مع الطرف الأول منذ إبرام العقد، وفي نفس الوقت غير منتقلة إليه بالنسبة إلى الغير بالتاريخ المذكور.

إذ أن الطرف الثاني لا يعد مالكا للحق العيني تجاه الغير إلا منذ شهره باسمه في السجل العقاري.

\* إن للملكية العقارية وظيفة اجتماعية ملحوظة إذا لا تقتصر منافعها على المالك الفرد بل يؤدي أيضا دورا ذا شأن لمصلحة المجتمع.

\* مبدأ الأثر المنشئ للشهر يخفف من النزاعات والخلافات بين الأفراد بالنسبة لانتقال الحقوق العينية لأنه لو أمكن انتقال الحق العيني بين المتعاقدين بمجرد حصول العقد أو التصرف القانوني، لفسح ذلك المجال لازدياد المنازعات والدعاوى التي يتوخى نظام الشهر العيني الحيلولة دونها.

من خلال ما سبق يبين لنا أن الشهر وحده سبب ناقل أو منشئ أو مغير للملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى كقاعدة عامة، من ذلك إلا انتقال الملكية عن طريق الوفاة أي أنه فرق بين الشهر القانوني الذي هو مصدر الحق العيني، واعتبر أنه إذا كان يمكن كسب مختلف الحقوق عن طريق مصدرها فإن الأمر يختلف بالنسبة للحقوق العينية العقارية إذا يلزم شهرها بالسجل العقاري حتى تعتبر أنها قد كسبت وبالتالي تنتج أثرها بين المتعاقدين، كما أنه جعل الشهر يسري بأثر فوري وليس رجعي، ذلك أن الشهر شرط قانوني وليس إرادي يخضع لإرادة الأطراف<sup>1</sup>.

### - حجية الشهر العقاري

يقصد بحجية الشهر مدى قوة هذا الشهر أو القيد في إثبات حقوق المقيدة، فقد يكون القيد حجة في مواجهة الكافة إلى حين ورود قيد جديد ينبه لتصرف جديد، أو إبطال التصرف مقيدا، يوجب القانون قيده فالهدف الأساسي في السجل العقاري العيني، وما يترتب عليه من إثر منشئ

1 جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 238.

، وهو إعلام الغير بكل حق عقاري مما يؤدي إلى استقرار المعاملات ضمن الائتمان العقاري وهدف القيد أيضا هو إعلام الغير بالتصرفات الجارية على العقار حتى يكون هذا الغير مطلعاً بصفة جلية بالحالة القانونية للعقار، سواء من حيث الشخص المقيد على اسمه أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي عليه.

لهذا فالمشرع وعلى غرار كثير من التشريعات جعل القيد الأول والتصرفات بين الأشخاص قابلة للطعن، وبالتالي فلا يعد القيد هو مصدر الحق، بل لا بد أن يستند إلى تصرف صحيح، ويمكن الطعن فيه بين المتعاقدين، إما إذا اكتسب الأشخاص حقوقاً استناداً إلى السجل العقاري فهم يعتبرون وفقاً لهذا السجل من الغير ، فالهدف الأساسي من السجل العقاري هو الحجية المطلقة في مواجهة الغير، فالذي يتلقى حقاً ، يكون في مأمن من الاعتراضات التي توجه للسلف<sup>1</sup>.

### 1- الشهر مكسب الحجية:

وهو الأهم المترتب عن التصرفات العقارية، فالشهر يكسبها الحجية إذا رعت الشروط والاجراءات القانونية المطلوبة ،وهذا لا يعني ان الشهر يزيل العيوب التي يمكن أن تصاحب العقد المشهر ومنه الطعن في صحة التصرف المشهر وهذا ما أكدته المادة 24 من الامر 74/75 والمادة 16 من المرس 63/76 وكذا المواد 85،86، 112فقرة 4 من نفس المرسوم التي أعطت امكانية الطعن في التصرفات المشهرة

فبعد إنتهاء المدة المقررة قانوناً للاعتراض أو تقديم الطلبات يكتسب التصرف حجية مطلقة ،تصونه من اقامة دعاوي القضاء الرامية الى النطق بالفسخ أو الالغاء أو الابطال، أو نقض حقوق ناتجة عن الوثائق التي تم شهرها وبالتالي فان الخلف الخاص لا تسري بحقه دعاوى الفسخ أو الابطال أو الالغاء أو النقض<sup>2</sup>.

1 سليمان المحمدي، نفاذ العقد2 رسالة دكتوراه ،جامعة التبسة،2003/2004 ، ص: 195.

2 حشود نعيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، بدون سنة المناقشة، ص168

## 2- الشهر ينقل الملكية نقلا تاما

إذ بمجرد القيام بشهر التصرفات الواردة على العقارات تنتقل الملكية فيها بين المتعاقدين ،وفي مواجهة الغير، أي ان الملكية تثبت للمشتري من وقت الشهر وهذا ما ذهب اليه غالبية الفقه، ومن تم فان انتقال الملكية يتم من وقت الشهر لا وقت البيع ،اذ لا نتصور انتقال ملكية الحقوق العينية من دونه ، فالقانون يوجب ويفرض اجراء الشهر لتحقيق ذلك ،وهذا ما اخذ به المشرع الجزائري من خلال المادة 15من قانون السجل العقاري، التي تنص على :**"كل حق للملكية وكل حق عيني اخر لاوجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ... "**

وفي حالة تزامن المشتريين ،فان ملكية العقار تنتقل لمن اتخذ اجراءات الشهر قبل الاخر ولو كان ذلك ببضع ساعات أو دقائق حتى ثواني<sup>1</sup>.

1 حشود نعيمة، المرجع نفسه، ص 165.

خاتمة

على غرار باقي التشريعات قامت الجزائر بإصدار قوانين متعلقة بالعقار من بينها قوانين الشهر العقاري وقد وضعت قواعد تنظيمية تحدد كيفية استعمال واستغلال والتصرف في العقار وتثبيت الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من كل الاعتداءات وذلك من أجل تمكين الدولة من مراقبتها على السوق العقارية ومنع المضاربة الغير الشرعية على العقار والحد من الفوضى في المعاملات التي تتجر عنها عدة منازعات عقارية ولتفادي ذلك صدر قانون ينظم الشهر العقاري وهو الامر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76 الذي يحدد لنا الإجراءات الكفيلة للحفاظ على استقرار الملكية العقارية وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص من أجل نقل الملكية والحقوق العينية العقارية الاخرى.

وما يمكن التوصل إليه من خلال هذا البحث أن من أهداف الشهر العقاري دعم الائتمان العقاري بل ودعم الثقة في التصرفات العقارية ولتحقيق هذه الاهداف وأخرى لا بد من إتباع إجراءات تتمثل في القيام بأعمال مادية (المسح العقاري) لبيان محل الشهر واخرى قانونية (تأسيس السجل العقاري) لتثبيت محل الشهر، هذا الاخير الذي يعد دليل تابتا وحجة مقنعة في مواجهة الغير.

هذه الإجراءات هي الاخرى تتطلب ادوات قانونية لازمة لذلك من بينها البطاقة العقارية، الدفتر العقاري، ومن يقوم بإنشائها من محافظ عقاري والهيئة التي يشرف عليها هذا الأخير والمحافظة لضمان نجاعة العمل الذي يقوم به المحافظ العقاري فقد حرص المشرع الجزائري على وضع ضوابط لهذا العمل تتمثل في تنظيم قانوني محكم لعملية الشهر العقاري وذلك بتحديد النظام الواجب مراعاته وضرورة توافر الشروط السليمة والقواعد المثبتة للعقود والوثائق التي يقوم المحافظ العقاري بشهرها.

ومن بين النتائج و التوصيات المتوصل إليها في بحثنا هذا ما يلي:

### النتائج:

- 01- إن الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي ترمي إلى تثبيت حقوق الملكية العقارية .
- 02- وجوب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري في كل التصرفات الواردة على العقارات ضمانا لاستقرار المعاملات : .
- 03- إن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر مزيجا بين نظام الشهر العيني والشهر الشخصي .
- 04- أن المشرع أبقى مؤقتا على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوَّحة، إدراكا منه استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجيا.
- 05- إن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الهدف الذي من أجله استحدث الشهر العقاري .
- 06- تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التنفيذية له 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134-92 المؤرخ في 07/04/1992 ، و 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 .
- 07- إن نظام الشهر العيني هو النظام الأنجع والفعال في تحقيق استقرار الملكية العقارية الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني .
- 08- حتى تكتسي مختلف العقود و المحررات الحجية لابد من شهرها بالمحافظة العقارية .
- 09- أبقى المشرع الجزائري على قواعد التقادم المكسب في المناطق المسوَّحة.
- 10- إن المحافظ العقاري هو الشخص المناط به إدارة الهيئة المكلفة بالشهر العقاري.

## التوصيات:

- 1- تفعيل عملية المسح العقاري مع تحديد الأجل القصوى لتنفيذها .
- 2- ضرورة التكوين التخصصي في المجال العقاري للمحافظين عقاريين .
- 3- إزالة التناقض الموجود بين أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين له المعدلين و المتممين، و أحكام القانون المدني بإضافة مادة تنص صراحة على حضر قواعد التقادم المكسب في المناطق الممسوحة.
- 4- حذف نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و التي تنص على جواز الطعن في التصرفات المشهورة.
- 5- استحداث لجنة وطنية دائمة يوكل لها مهمة النظر في مجمل القوانين التي تعنى بالعقار.
- 6- ضرورة توحيد واستقرار الاجتهاد القضائي .
- 7- وجوب التكوين التخصصي الدوري للقضاة في القانون العقاري .
- 8- تنصيب آليات قانونية تحيل المحافظ العقاري المباشرة المهام المسندة له تحت إشراف احد القضاة.
- 9- دعم المحافظات العقارية بالإمكانيات المادية والبشرية، إضافة إلى تكوين هذه الأخيرة من خلال عقد أيام دراسية أو ورشات عمل لتسهيل المهام الملقاة على عاتقها .
- 10- تنظيم مهنة المحافظين العقاريين ضمن قانون أساسي يتضمن حقوقهم وواجباتهم كبقية المهن.



# قائمة المراجع

أولاً: قائمة المراجع

باللغة العربية:

- الكتب

- 1- إدوارد عيد، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة 2، مطبعة المثني، لبنان، 1996.
- 2- إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1996.
- 3- بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني، الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994.
- 4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 5- حمدي باشا عمر، زروق ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008.
- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 7- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2001، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 8- رمول خالد، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
- 9- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للضغط العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 10- سيدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة، الجزائر، 2002.
- 11- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

- 12- شفيق طعمة وأديب إسطامبولي، ملحق التعيين المدني السوري في الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، دمشق، 1994
- 13- عبد الحفيظ بوعبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دون طبعة، دار الهومة، الجزائر، 2003.
- 14- عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1968.
- 15- عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقية بمصر في ضوء أحكام محاكمة النقض، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 1995. 16- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، دون سنة الطبع
- 17- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 18 - الشعب محفوظ، المبادئ العامة للقانون، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 19- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.
- 20- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2007.
- 21- محمود اللبناي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون طبعة، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، مصر، 1973.
- 22- محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، بدون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.

23- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

24- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 5، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

## 2- المقالات:

25- البشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004

26- بختة موالك، المادة 324 مكرر 01 من ق.م. بتطبيقها على البيع العقاري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، معهد العلوم الإدارية والحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، العدد 4 لسنة 1995.

27- حمان بكاي، العقد التوثيقي، الإجراءات والمراحل التي يمر بها مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة العدد 07 جويلية 1999

28- حمدي باشا عمر، شهر الدعاوي العقارية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 9 جانفي 2000.

29- ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة، الشهر والآثار المترتبة؟، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 06 أفريل 1999.

30- محمد بوركى، التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الأول، مقال منشور بمجلة الموثق، الفرقة الوطنية للموثقين، العدد 5، 1988.

## 3- الرسائل والأطروحات الجامعية:

31- إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1999.

32- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2000.

33- حشود نعيمة، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية لنيل شهادة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، منشورة بدون سنة المنافسة.

34- سليمان المحمدي، نفاذ العقد، رسالة دكتوراه، جامعة تبسة، 2003-2004.

35- عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 1982

36- مز عاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2005-2006.

#### 4- المجالات القضائية

37- مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، 1995.

38- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 8، 2000.

#### 5- المذكرات والتعليمات:

- المذكرة رقم 41/23 المؤرخة في 14/10/1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الاقتصاد التي بينت أسباب تأسيس وكيفية إعداد وشهر شهادة الحيازة والآثار المترتبة عنها.

- المذكرة رقم 626 المؤرخة في 14 فيفري 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة الاقتصاد

- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، منشورة في كتاب ليلي زروقي، المنازعات العقارية

#### 6- المحاضرات

- بوسماحة الشيخ، محاضرات الشهر العقاري، السنة الثانية ماستر تخصص إدارة عامة، المركز الجامعي بغيليزان، 2011/2012

ثانيا: قائمة المراجع باللغة الفرنسية

-Gabriel, Marty Pierre Raymand, les suretés. La publicité foncière, tome III, volume 01 sirey 1971.

ثالثا: قائمة النصوص القانونية

1- الأوامر والقوانين .

الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/06 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975 /11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975 /11/13 .

- القانون رقم 01/84 المؤرخ في 1981 /02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 1981 /02/10

- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 09 المؤرخ في 1984 /08/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 1984 /04/07

- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/05/09 المتضمن قانون الامر، الجريدة الرسمية، العدد 24 المؤرخة في 1984 /06/12 والمعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 2005 /02/27 الجريدة الرسمية العدد 5 الصادرة بتاريخ 2005 /02/27

- القانون رقم 25 / 90 المؤرخ في 1990 /11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990 /11/18

- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02

- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 17/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08/06/1991

## 2- المراسيم

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/04/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976

- المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 15/18/89 من المرسوم 63/76 ، الجريدة الرسمية العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980

- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 04/05/1983

- المرسوم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي العمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985

- المرسوم رقم 212 / 88 ألغي بموجب المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 والذي يحدد المناصب العليا في المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 21.

- المرسوم التنفيذي رقم 44/89 المؤرخ في 08/08/1999 ، الجريدة الرسمية، العدد 33 المؤرخة في 09/08/1990

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992

- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1990 يعدل ويتمم، مرسوم 53 / 76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 34 المؤرخ في 23/05/1993



الفهرس

01..... المقدمة

06..... الفصل الاول : التنظيم القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

07..... المبحث الأول : تطبيق نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري

07..... المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي والعيني

07..... الفرع الاول: تعريف نظام الشهر الشخصي

11..... الفرع الثاني: تعريف نظام لشهر العيني

16..... المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

17..... الفرع الاول: ازدواجية نظام الشهر العقاري:

20..... الفرع الثاني: مدى تجسيد نظام الشهر العيني:

23..... المبحث الثاني : العقود والوثائق الخاضعة للشهر

المطلب الأول التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو

23..... التصريح بها أو إنهاؤها:

الفرع الاول: التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تعديلها أو

23..... التصريح بها أو إنهاؤها:

32..... الفرع الثاني: التصرفات والأحكام القضائية المنشئة للحقوق العقارية التبعية:

|         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| 39..... | الفرع الثالث التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية.....            |
| 40..... | المطلب الثاني : شهر حق الإرث و الدعاوى العقارية:.....        |
| 40..... | الفرع الاول: شهر حق الإرث:.....                              |
| 42..... | الفرع الثاني: شهر الدعاوى القضائية العقارية:.....            |
| 47..... | الفرع الثالث : شروط وقواعد تجسيد نظام الشهر العقاري.....     |
| 61..... | الفصل الثاني : أعمال الشهر العقاري والآثار المرتبة عنها..... |
| 62..... | المبحث الأول : الأعمال المادية (المسح العقاري).....          |
| 62..... | المطلب الأول : ماهية عملية المسح العقاري.....                |
| 62..... | الفرع الاول: مفهوم عملية المسح.....                          |
| 65..... | الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بإعداد المسح:.....              |
| 66..... | المطلب الثاني إجراءات المسح العقاري.....                     |
| 66..... | الفرع الاول: المرحلة التحضيرية.....                          |
| 70..... | الفرع الثاني: المرحلة الميدانية.....                         |
| 76..... | المبحث الثاني :الأعمال القانونية (تأسيس السجل العقاري).....  |
| 76..... | المطلب الأول : ماهية السجل العقاري.....                      |
| 76..... | الفرع الأول: مفهوم السجل العقاري:.....                       |
| 77..... | الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمسك وإعداد السجل العقاري.....  |

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري.....                             | 82  |
| الفرع الأول : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.....                    | 82  |
| الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري..... | 91  |
| الفرع الثالث : آثار الشهر العقاري وحجيته.....                                | 96  |
| خاتمة .....                                                                  | 106 |
| قائمة المراجع .....                                                          | 110 |

## ملخص مذكرة الماستر

ومن هنا نستخلص ان النظام القانوني للإجراءات الشهر العقاري عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت منشئة، ناقلة، معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تباعي بغض النظر عن نوع التصرف، عقد كان أو حكما أو قرارا إداريا، وحتى يكون الفرد على بينة للاطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل فيه.

ولقد أعلن المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 عن تبني نظام الشهر العيني، كنظام للشهر العقاري في الجزائر، وبصفة استثنائية اعتماد الشهر الشخصي في المناطق غير المسوَّحة إلى غاية الانتهاء من عمليات مسح الأراضي عبر كامل التراب. وباعتبار العقار يعالج إشكاليات قانونية تطرح بشكل مستمر على القضاء، وأوجب فيه الرسمية والشكلية قبل عرضه على المحافظة العقارية من أجل عملية الشهر عليه.

الكلمات المفتاحية :

1- نظام الشهر العقاري 2- الشهر العيني والشخصي 3- الحيازة 4- المشرع الجزائري

## Abstract of The master thesis

From here, we conclude that the legal system of real estate registration procedures is a set of legal and technical procedures and rules, the aim of which is to inform the public of all legal actions focused on real estate, whether they are originating, transferring, amending or including an original or accessory real estate right regardless of the type of disposal, a contract was Or an administrative judgment or decision, and so that the individual is aware of the status of the property in which he intends to deal.

The Algerian legislator announced, by virtue of Ordinance No. 75-74, the adoption of the system of the month in kind, as a system of real estate in Algeria, and, on an exceptional basis, the adoption of the personal month in the areas not surveyed until the completion of land surveys across the entire territory.

As the real estate deals with legal problems that are constantly raised to the judiciary, and formal and formal requirements are required before it is presented to the real estate governorate for the publicity process.

key words:

-1 Real estate registration system 2- Real and personal month 3- Possession  
4- Algerian legislator